

STADT BAD MÜNSTEREIFEL

Bebauungsplan Nr. 60 „Mühlenberg-Süd“ Ortsteil Houverath

Begründung einschließlich Umweltbericht

1.0 Geltungsbereich

Das Plangebiet „Mühlenberg-Süd“ liegt im Südosten von Houverath in der Gemarkung Houverath, Flur 38, Teilbereich des Flurstücks Nr. 203 und umfaßt eine Fläche von ca. 0,64 ha.

Das Plangebiet ist von der Straße „Mühlenberg“ erschlossen, die an der Nordseite bereits komplett und teilweise auch an der südlichen Seite bebaut ist. Das Plangebiet bildet zusammen mit dem Bebauungsplan „Mühlenberg“ eine Arrondierung des Ortsrandes von Houverath.

Die genaue Abgrenzung des Planbereiches ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

2.0 Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation

2.1 Übergeordnete Planungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, d.h. das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird gewahrt.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Maßgabe der Anlage 1, Punkt 18.7 ff zum UVPG ist nicht erforderlich. Die dort genannten Größenwerte werden nicht erreicht.

2.2 Beschreibung des Plangebietes / Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Houverath und grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet an. Das Plangebiet weist eine starke Hanglage (Südhang) auf.

Das Gelände ist im überwiegenden Bereich durch einen Eichenniederwald geprägt. Im weiteren sich Gebüschbestände aus standorttypischen Gehölzen, vornehmlich Schlehe vorhanden. Bei dem östlichen Abschnitt des Plangebietes handelt es sich um Intensivgrünland.

Im Plangebiet stehen drei kleine Gebäude (Wochenendhäuser). Für diese bestehen Pachtverträge mit der Stadt Bad Münstereifel. Diese Verträge werden aufgehoben. Die Beseitigung der Gebäude erfolgt entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen.

Das Gebiet ist durch der Straße „Mühlenberg“ erschlossen, die von der Stadt Bad Münstereifel aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung nördlich des Weges ohnehin ausgebaut werden muss. Die technische Ver- und Entsorgungsleitungen sind bis auf ein kleines Teilstück im Osten des Plangebietes bereits vorhanden.

3.0 Zielsetzung der Planung

Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur wurden in der Vergangenheit in dem Bereich westlich des Plangebietes bereits Bauvorhaben realisiert, die nach § 34 BauGB beurteilt wurden. Um für den insgesamt empfindlichen Bereich eine geordnete und behutsame städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, wird der Bebauungsplan Nr. 60 aufgestellt.

P 1282

4.0 Städtebauliche Planung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Mühlenberg“, die an der Nordseite bereits bebaut ist.

Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen in der Straßenparzelle und müssen lediglich im östlichen Abschnitt geringfügig erweitert werden.

Das Bebauungskonzept sieht generell die Errichtung von Einzelhäusern vor, die zur Straße „Mühlenberg“ in eingeschossiger Bauweise zu errichten sind. Die maximale Traufhöhe der Gebäude wird für alle Gebäudeseiten auf 2,50 m über Oberkante Straße begrenzt. Aufgrund der starken Hanglage erreichen die Gebäude talseitig zwei Vollgeschosse.

Daher wird für das Gebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei sich das zweite Vollgeschoss, wie vorstehend beschrieben, nur im unteren Geschoss befinden darf.

Die Bebauung ist zur Straße „Mühlenberg“ orientiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden je Einzelhaus auf eine Bautiefe von 11,0 m begrenzt, um den Gehölzbestand in dem rückwärtigen Bereich von baulichen Eingriffen freizuhalten. Die Grundstückstiefe (= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) wird auf maximal 25 m ab der heutigen südlichen Grenze der Straße „Mühlenberg“ begrenzt. Der Bebauungsplan sieht Baufenster für 6 Einzelhäuser vor.

Um zu gewährleisten, dass sich die Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, dürfen die Dacheindeckungen nur in schwarz bis antrazithfarbenen Materialien ausgeführt werden.

5.0 Planinhalt

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Anlehnung an die unmittelbare Umgebungsstruktur und der angestrebten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl, der Höhe der baulichen Anlagen sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem beabsichtigten Grundstückszuschnitt und wird auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 begrenzt. Die Traufhöhe der Gebäude darf für alle Gebäudeseiten maximal 2,50 m über der Erschließungsstraße liegen.

Talseitig entsteht aufgrund der starken Hanglage eine zweigeschossige Bebauung.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser. Die Bauflächen sind je Gebäude einzeln umgrenzt, um den Versiegelungsgrad auf ein Minimum zu beschränken und die sehr steilen Abschnitte von einer Bebauung freizuhalten.

5.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Straße „Mühlenberg“, die in einer Breite von 5,0 m ausgebaut wird.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung nördlich der Straße „Mühlenberg“ ist die Ausbaumaßnahme ohnehin erforderlich.

Die erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr können auf den jeweiligen privaten Grundstücken angeordnet werden, da eine offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhäusern auf sehr großen Grundstücken geplant ist.

6.0 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch die vorhandenen Leitungen in der Straße „Mühlenberg“ sichergestellt. Für die Erschließung des östlichen Bereiches ist eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erforderlich.

Für die Ortslage Houverath einschließlich des Plangebietes hat die Stadt Bad Münstereifel ein Satzung über die Niederschlagswasserbeseitigung (15.10.1997) erlassen.

Gemäß dieser Satzung ist das Plangebiet an das bestehende Trennsystem anzuschließen.

7.0 Umweltbericht

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von Bedeutung.

Beschreibung des Vorhabens

| | |
|----------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung: | Allgemeines Wohngebiet |
| Maß der baulichen Nutzung: | GRZ 0,2 und GFZ 0,4 |
| Gesamtgröße: | ca. 6.400 qm |

7.1 Beschreibung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

7.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie insbesondere Aspekte des Lärmschutzes in Rahmen weiteren Betrachtungen von Bedeutung.

Während der Bauphase sind Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbereiche durch Baustelleneinrichtungen, Materialtransporte und Lagerplätze zu erwarten.

Durch die Einrichtung, den Betrieb und die Versorgung der Baustelle werden voraussichtlich Lärm- und Staubemissionen freigesetzt, die sich jedoch auf die Bauphase beschränken.

- Verkehrsbedingte Immissionen

Verkehrsbedingte Immissionen sind aufgrund der geplanten 6 Wohngebäude für den Einfamilienhausbau nicht zu erwarten.

7.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Houverath und liegt am südlichen Ortsrand. Es verläuft entlang der bereits vorhandenen Straße „Mühlenberg“ mit einseitiger Wohnbebauung. Die schmale ebene Fläche, die sich entlang der Straße erstreckt, geht ziemlich unvermittelt in die steileren Hangpartien des Limbachtals über. Besonders geschützte Landschaftsbereiche oder gesetzlich geschützte Biotope liegen nicht im Plangebiet, jedoch grenzt das bestehende Landschaftsschutzgebiet und das schutzwürdige Biotop BK 5407-044, Hangwälder südlich Houverath (Biotopkataster der LÖBF) unmittelbar an. Das Biotop ist Bestandteil der Biotopverbundfläche VB-K-5407-005, Hangwälder am Houverather Bachtal mit Zuflüssen bei Houverath, und stellt eine Verbundfläche von regionaler Bedeutung dar.

Schutzgebiete gemäß der Richtlinien 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) sind im Plangebiet und seiner planungsrelevanten Umgebung weder ausgewiesen noch gemeldet.

Das Areal ist ein Teilbereich der Gebietsvorschläge für die FFH-Schattenliste von 1999 (EUS 34: Hangwälder bei Houverath).

Die sogenannten „Schattenlisten“ haben rechtlich jedoch keine Bedeutung. Es handelt sich um ungeprüfte Vorschlagslisten.

Aus diesem Grund wurde in Anlehnung an die faktischen Vogelschutzgebiete die potentiellen FFH-Gebiete entwickelt. Die potentiellen FFH-Gebiete sind Areale, die durch die späte Meldung der FFH-Vorschlagsgebiete noch keinen formellen Status eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung erlangt haben, von denen aber zu erwarten ist, dass die Kommission sie in die Liste aufnehmen wird. Bei den Vorschlagsgebieten handelt es sich überwiegend um Bereiche, die von den Bundesländern an den Bund gemeldet wurden, mit der Bitte um Aufnahme in die Liste der europäischen Kommission. Für diese Gebiete, zu denen das Plangebiet **nicht** gehört (vergl. LÖBF vom 21.11.2000 FFH-Gebietsvorschlag nach FFH-RL 92/43/EWG, DE-5406-302 Münstereifeler Forst) wurde durch das Bundesverwaltungsgericht ein „Stillhaltegebot“ angeordnet. Es verbietet den Mitgliedsstaaten alle behindernden Handlungen faktischer und rechtliche Art für die potentiellen FFH-Gebiete bis zur Umsetzung der europarechtlichen Regelung auf die nationale Ebene. Die sogenannten FFH-Gebiete der Schattenlisten haben keinen rechtsverbindlichen Status. Die Bereiche, die in den Schattenlisten genannt werden, sind „Wunschkandidaten“ die in der Regel von Verbänden gemeldet wurden, die diese Areale gerne in die offizielle Vorschlagsliste aufgenommen sähen.

- Naturräumliche Ausstattung

Die Eifel ist ein Teil des Rheinischen Schiefergebirges. Im Gegensatz zu anderen Landschaften des Schiefergebirges finden sich in der Eifel mehrere geologische Stockwerke mit Gesteinen aus fast allen Epochen der Erdgeschichte außer Silur und Präkambrium. Die Eifel gehört zum variskischen Faltengebirge, dessen nordost-südwest streichende Falten, Überschiebungen und Schieferflächen während der Oberkarbon Zeit, also vor etwa 300 Mill. Jahren entstanden.

Ein Großteil des Areals wird von den mehrere tausend Meter mächtigen Unterdevonsschichten aufgebaut, die aus wechselnden Folgen von Ton- und Bänderschiefer sowie Sandsteinen bestehen. Diese Schichten werden durch die Flußtäler zum Teil großflächig angeschnitten. Das Hochflächenland im Westen wird auf der Linie Trier - Köln von einer

Reihe naturbegünstigter Kalkmulden abgelöst. Östlich der Kalkmuldenzone ist die Eifel ein zentrales Rumpfflächenhochland, das gegen die Mosel, den Rhein und nach Norden von einem System gestufter Randflächen umgeben ist, die zu den höheren Terrassen der heute tief eingesenkten Randtäler überleiten.

Es herrscht ein betont maritimes (atlantisches) Klima vor, mit relativ hohen Niederschlägen, die Winter sind mäßig kalt. Die Sommer sind kühl und feucht. Die Hauptwindrichtung ist West bis Nordwest. Durch die Regenabschirmung von Hochardennen, Schneifel, und Venn weisen bestimmte Gebiete der Eifel ein relativ trockenes Klima auf. Im langjährigen Mittel erreicht die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge 800 mm, wobei Spitzenwerte von 1200 mm/Jahr im Bereich des Venn durchaus vorkommen. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt unter 9° C.

Aus den Ausgangsgesteinen haben sich durchweg nährstoffarme Böden entwickelt. Aufgrund der Bodenvergesellschaftung die die Bodenkarte zeigt, handelt es sich um einen stark erodierten Plateaurand. Vorherrschend sind flach ausgebildete Braunerden und geringmächtige Regosolen. Die Bodenkartierung von 1988 spricht von 20 cm stark grusigem und steinigem, lehmigem Schluff über dem anstehenden Gestein aus Schiefer- und Grauwackensandsteinen. Die landwirtschaftliche Leistungsfähigkeit, beschrieben durch die Ackerzahl 17, muss als gering bezeichnet werden. Die Flachgründigkeit der Standorte dürfte in Erosionsprozessen begründet sein, die vermutlich auf eine alte Ackernutzung in diesem Areal zurückgehen.

Es wird auf das Vorkommen des Feuersalamanders sowie mehrerer Molcharten hingewiesen, die den Hangbereich oberhalb des Limbachs als sommerliches Nahrungsgebiet und Winterquartier angenommen haben. Das Plangebiet selbst stellt für den Feuersalamander einen gelegentlich frequentierten Aktionsraum dar. Das für den Salamander weit- aus wichtigere Habitat, der Gewässerlauf des Limbachs und die Talhänge zum Bach hin- unter, bleiben vom baulichen Eingriff unberührt.

- Ökologische Bewertung

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6400 m². Es besteht aus drei Biotoptypen, wobei der größte Teil auf einem durchgewachsenem Eichenniederwald mit eingestreuten Buchen sowie Kiefern in den steileren und damit trockeneren Hangparteien, eingenommen wird. Dieser Biotoptyp ist sehr wertvoll und führt demzufolge zu einer hohen ökologischen Wertigkeit im Bewertungsverfahren. Der zweite Biotoptyp ist ein größeres Gebüsch aus standortheimischen Gehölzen, vornehmlich Schlehe mit einer etwas geringeren ökologischen Wertigkeit.

Bei dem dritten Biotoptyp handelt es sich um Intensivgrünland, das als Wiese / Weide genutzt wird. Das Grünland besitzt eine geringe ökologische Wertigkeit.

Im Plangebiet befindet sich im weiteren die vorhandene Straße (Mühlenberg), oberhalb der Hangkante und drei kleinere Gebäude an der Hangkante. Die versiegelten Flächen besitzen keine ökologische Wertigkeit.

Die baulichen Maßnahmen im Plangebiet bedingen einen Eingriff in Natur und Landschaft und beeinträchtigen diese.

Die bauliche Erschließung des Gebietes geht mit größeren Erdbewegungen einher. Das vorhandene Bodengefüge wird dadurch nachhaltig verändert. Um diese Belastung gering zu halten ist es aus ökologischer Sicht sinnvoll und angeraten den Erdaushub, wenn es das Grundstück erlaubt auf diesem zu belassen. Ebenfalls sollten Aufschüttungen, die im Zuge der baulichen Erschließung notwendig sind, sich des anfallenden Erdaushubs bedienen.

Generell sind alle Veränderungen des herrschenden Reliefs kritisch zu bewerten und nur durchzuführen, wenn es für das Bauvorhaben erforderlich ist.

Die Versiegelung des Bodens, die mit der Bebauung einhergeht, führt zu einer Störung des Wasserhaushaltes. Die versiegelten Flächen scheiden für die Grundwasserneubil-

dung und die Verdunstung aus und tragen zur Erwärmung und Erhöhung der Lufttrockenheit im Siedlungsgebiet bei.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die Eingriffe in das Bodengefüge und die mögliche Versiegelung auf ein Mindestmaß begrenzt.

- Landschaftsbild

Zum Landschaftsbild gehören nicht allein die ästhetisch erfahrbaren Strukturen der Landschaft, sondern alle für die Erholung des Menschen in Natur und Landschaft relevanten Gegebenheiten der Umwelt, die sinnlich erfahrbar sind. Dieses Landschaftsbild übernimmt, in ästhetischer Hinsicht Erholungsfunktion für die Anwohner.

Die Bedeutung des Landschaftsbildes ist im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages beurteilt worden. Es ist jedoch schwierig einer Veränderung der Landschaft durch Baumaßnahmen objektiv gerecht zu werden.

Jede Landschaft mit ihren unterschiedlichen landschaftsbildenden, charakteristischen Elementen erfüllt viele Funktionen, vom Widerstand gegen Wasser- und Winderosion über die Grundwasserneubildung, die Naturschutzfunktion bis hin zur Erholungsfunktion. Gerade bei der Erholungsfunktion spielt das Landschaftsbild unter optisch-ästhetischen Gesichtspunkten eine besondere Rolle.

Der optisch-ästhetische Erlebniswert des Plangebietes muss hoch angesetzt werden, denn die landschaftsbildenden Elemente sind mannigfaltig mit unterschiedlicher Ausdehnung und Linienführung, das Geländere relief ist bewegt und die Flächennutzung ist variabel in diesem Gebiet. So ist das Landschaftsbild geprägt von mehr oder weniger ausgedehnten Waldbeständen in den Hanglagen. Auf den Kuppen und in den Tälern dominieren Freiflächen, die meist landwirtschaftlich genutzt werden. Entlang der Flurgrenzen und entlang der Wirtschaftswege finden sich Gebüsche und Hecken, die überwiegend aus heimischen Arten zusammengesetzt sind. Die naturräumliche Ausstattung in Verbindung mit der Bedeutung des Gebietes für das Landschaftsbild verlangt eine zurückhaltende Planung, die diesem Umstand Rechnung trägt. Das Landschaftsbild mit seiner reichen, vielfältigen Struktur und dem bewegten Relief aus Tälern und Höhen, schafft eine Umgebung von besonderer Schönheit.

Die planerischen Festsetzungen, hier das Ausmaß der Baukörper, die Höhe der baulichen Anlagen und die verwendeten Materialien wurden so gewählt, dass ein harmonisches Einfügen der Baukörper in die Landschaft gewährleistet wird.

Die grünplanerischen Festsetzungen mit der Erhaltung / Anlage des Waldrandes und den Vorgaben für die Bepflanzung der verbleibenden Freiflächen der Grundstücke, greift typische Gestaltungselemente der Umgebung auf.

Dadurch wird erreicht, dass der allgemeine Gesamteindruck durch die Planung so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Wald

Gemäß dem Erlass des Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten des Landes Nordrhein-Westfalen vom 18.07.1975, S. 1477) soll zur Gefahrenabwehr im Allgemeinen ein nicht überbaubarer Sicherheitsabstand von 35 m zwischen überbaubarer Fläche und Waldrand eingehalten werden.

Auf die Einhaltung eines solchen Sicherheitsabstandes wird bei der vorliegenden Planung verzichtet, da aufgrund der starken Hanglage keine Gefahren für die oberhalb liegenden Gebäude erwartet werden.

Im Rahmen der Grundstücksverkäufe sind daher Vereinbarungen zu treffen, die gewährleisten, dass der Wald auf den einzelnen Baugrundstücken und der angrenzende Wald auf Dauer so gepflegt werden, dass von dort in Richtung Gebäude auftretende Gefahren

möglichst minimiert werden.
Aber auch von den Gebäuden ausgehende Gefahren, wie z.B. Feuer, müssen so gering wie möglich gehalten werden.

7.1.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen (Altlasten) vor.

Die bauliche Erschließung des Gebietes geht mit größeren Erdbewegungen einher. Das vorhandene Bodengefüge wird dadurch nachhaltig verändert.

Um diese Belastung zu minimieren soll der Erdaushub, wenn es das Grundstück erlaubt auf diesem verbleiben.

Die Versiegelung des Bodens, die mit der Bebauung einhergeht, führt zu einer Störung des Wasserhaushaltes.

Die durch den Bau und den Betrieb der Wohn- und Nebenanlagen entstehenden Emissionen führen zu einer Beeinträchtigung der Luft.

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mit einer Einzelhausbebauung und einer maximalen GRZ von 0,2 wird der Versiegelungsgrad und damit der Eingriff in das Bodengefüge auf ein Mindestmaß beschränkt.

Im weiteren trägt die Festsetzung von einzelnen Baufenstern dazu bei, dass besonders schwierige Bereiche von einer Bebauung freigehalten werden.

7.1.4 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

- Denkmalschutz

Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude / Kulturgüter vorhanden. Denkmalwerte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

- Bodendenkmalpflege

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine offensichtlichen Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und den Belangen der Bodendenkmalpflege zu erkennen.

Auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG wird im Bebauungsplan ausdrücklich hingewiesen.

- Sonstige Sachgüter

Sonstige Sachgüter bzw. Folgewirkungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen.

7.2 Ergebnis der ökologischen Bilanzen / Ausgleichsmaßnahmen

Durch die ökologische Bewertung des Plangebietes vor und nach dem baulichen Eingriff ergibt sich für den IST-Zustand eine ökologische Wertigkeit von 90160 Zählern, nach dem baulichen Eingriff eine ökologische Wertigkeit von 42120 Zählern. Die Gesamtbilanz ist negativ und beträgt - 48040 Zähler. Das heißt, dass auch unter Berücksichtigung sinnvoller Planungsalternativen der bauliche Eingriff nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

Um den Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt vollständig zu kompensieren, werden geeignete Maßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

- **Kompensationsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bestehen in der Anlage von Hausgärten mit geeigneten standortheimischen Pflanzen gemäß den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Die im B-Plan festgesetzten Waldbereiche und Feldgehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Eine geeignete externe Kompensationsmaßnahme wird am Houverather Bach durchgeführt. Der Houverather Bach gehört zu den schwach ausgebauten sommerwarmen Niederungsbächen. Die Maßnahme besteht aus zwei Teilen, in der Öffnung eines abgeschnürten Mäanders am Houverather Bach und in der Vervollständigung des Bachauen Gehölzes zu beiden Seiten des Gewässers.

Durch die getroffenen Maßnahmen im Plangebiet und innerhalb der externen Ausgleichsfläche kann der Eingriff kompensiert werden.

7.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet ermöglicht aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang von Houverath die Bereitstellung von Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau.

Die vorgesehene Bau- und Wohnform paßt sich der Umgebungsbebauung an. Die Anbindung des Individualverkehrs an das Straßennetz ist über die Straße „Mühlenberg“ sichergestellt.

Geplant ist die Bereitstellung von bis zu sechs Baugrundstücken für eine Einzelhausbebauung.

Die vorhandenen ökologisch wertvollen und das Landschaftsbild prägenden Baum- und Gehölzbestände werden in Teilbereichen erhalten.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die getroffenen Maßnahmen im Gebiet selbst und innerhalb externer Ausgleichsflächen kompensiert.

Euskirchen, den 25. Juni 2003

STADT BAD MÜNSTEREIFEL

FESTSETZUNGEN

zum

**Bebauungsplan Nr. 60
Mühlenberg-Süd**

Ortsteil Houverath