

# **STADT BAD MÜNSTEREIFEL**

## **Bebauungsplan Nr. 61 „Ohlerath - Funkenhecke“**

### **Begründung**

## 1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Ohlerath-Funkenhecke“ sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit geltenden Fassung sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW).

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 in Kraft getreten. Artikel 12 des Gesetzes passt das Städtebaurecht des Bundes den Vorgaben der UVP-Änderungsrichtlinie an.

Gemäß § 3a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit (UVPG) ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob nach den §§ 3b bis 3f für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP- pflichtigen Vorhaben. Gemäß Punkt 18.7.2 dieser Liste ist für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich eine allgemeine Vorprüfung ab einer Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm durchzuführen.

Die innerhalb des Plangebietes zu erwartende Grundfläche wird sich in einer Größenordnung von ca. 1.690 qm bewegen und liegt damit weit unterhalb der Mindestgröße für eine allgemeine Vorprüfung. Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

## 2.0 Rahmenbedingungen

### Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt eine Bautiefe beidseitig der Hilterscheider Straße am westlichen Ortseingang mit einer Größe von ca. 7.160 qm.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Um die Basis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (7. Änderung) wird im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Eine Abstimmung nach § 20 Landesplanungsgesetz für den Änderungsbereich ist erfolgt. Die geplante 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

#### Beschreibung des Plangebietes / vorhandene Flächennutzungen

Das Untersuchungsgebiet liegt am Westrand von Ohlerath beidseitig der Hilterscheider Straße (K 55). Straßenverkehrstechnisch liegt das Gebiet derzeit außerhalb der geschlossenen Ortslage.

Voraussetzung für eine Verlängerung der Ortsdurchfahrt ist die Errichtung von Gehwegen entlang der Kreisstraße und eine verkehrstechnisch einwandfreie Anbindung der Erschließungsstraßen. Nach Durchführung der Maßnahmen kann mit Realisierung der Planung die Ortsdurchfahrt neu festgesetzt werden. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ist erfolgt.

Der Bereich ist heute landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Nordöstlich des Gebietes schließt eine Wohnbebauung an. Südwestlich des Gebietes befindet sich ein Campingplatz.

Östlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 100 m ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Als Hauptzufahrt des Betriebes wird der Mutscheider Weg genutzt, der nördlich des Plangebietes verläuft.

#### Zielsetzung der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Ortsteil Ohlerath geschaffen werden. Geplant ist ein Baugebiet, welches sich in die umgebende Bebauungsstruktur einfügt.

### **3.0 Städtebauliches Konzept**

Ziel des Bebauungskonzeptes ist eine Erschließung des Gebietes mit einer Einfamilienhausbebauung in offener Bauweise.

Neben der Berücksichtigung der landschaftsökologischen Belange sind die Einordnung in das Ortsbild und die Wahrung der Wohnruhe der angrenzenden Wohngebiete Eckpunkte der Planung.

Das Bebauungskonzept sieht die Errichtung von Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise vor. Geplant ist die Errichtung von Einzelhäusern.

Die Erschließung erfolgt von der Hilterscheider Straße.

### **4.0 Planinhalte**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt entsprechend der angrenzenden Bebauung sowie der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA).

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen, Zahl der Wohneinheiten**

Das im Bebauungsplan geplante Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

Die Geschossigkeit der Gebäude wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die künftige Art der baulichen Nutzung abgestellt und unterschreitet mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 die nach § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 0,4.

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird eine der örtlichen Situation angepaßte und vertretbare Wohndichte sichergestellt. Um die städtebauliche Dichte einzugrenzen, werden maximal zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

#### **4.3 Verkehrsflächen**

Die Hilterscheider Straße sowie der vorhandene Weg im Osten des Gebietes werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### **5.0 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Kanal erfolgt über einen Anschluß an die vorhandenen Netze.

#### **6.0 Umweltbelange**

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von Bedeutung. Dadurch sollen Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen vermieden und damit insgesamt eine Verbesserung der Lebensqualität durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

#### **6.1 Art und Größe des Vorhabens**

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet  
Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3, 1 Vollgeschoss  
Gesamtgröße: ca. 7.160 qm

## **6.2 Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben**

### **6.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“**

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden keine unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ erwartet.

### **6.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen“ sowie „Landschaft“**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

#### **- Orts- und Landschaftsbild**

Die Erweiterungsabsichten passen sich in der Höhenentwicklung und in der äußeren Gestaltung dem vorhandenen Gebäudebestand an, so dass durch die vorliegende Planung keine Störungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten sind.

#### **- Natur und Landschaft (Eingriffsregelung)**

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Mit § 1a BauGB ist definiert, dass die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan, unter entsprechender Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidung, Ausgleich, Ersatz), in der Abwägung nach § 1 Absatz 6 BauGB, abschließend zu regeln sind.

Der vorliegende Bebauungsplan stellt durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft dar.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes umfassen im wesentlichen:

- Die zusätzliche Versiegelung des Bodens.
- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Neubebauung.
- Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum für Flora und Fauna durch eine Neubebauung.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden die Eingriffe und der erforderliche Ausgleich dezidiert beschrieben und bewertet. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag wird der Begründung als Anlage beigefügt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **6.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“**

Es liegen keine Erkenntnis über Bodenverunreinigungen vor.

### **6.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“**

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder einem nach Landeswasserrecht festgesetztem Heilquellenschutzgebiet.

#### **- Oberflächengewässer**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### **- Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51 a LWG**

Das Plangebiet umfaßt Bauflächen beidseitig der Hilterscheider Straße mit einer vorhandenen Mischwasserkanalisation.

Für die Ortslagen im Höhegebiet von Bad Münstereifel wurde von dem Ingenieurbüro Lorenz eine Grundlagenermittlung der abflußwirksamen Flächen durchgeführt (Grundlagenermittlung zur LWA-Flut – Berechnung 1997 / 2002). Die vorliegende Bebauungsplanung korrespondiert mit dem Ansatz der Grundlagenermittlung, der für eine künftige Versiegelung 8 Grundstücke ausweist. Die bestehende Mischwasserkanalisation ist ausreichend leistungsfähig die Entwässerung der Grundstücke aufzunehmen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der bebauten und befestigten Flächen erfolgt daher über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Auf den Ausnahmetatbestand gem. § 51 a Abs. 4 LWG wird hingewiesen. Der technische und wirtschaftliche Aufwand für eine entsprechende Beseitigung im Trennsystem ist aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der örtlichen Verhältnisse unverhältnismäßig

### **6.2.5 Schutzgut „Luft“**

Durch das Vorhaben werden gegenüber der bisherigen Nutzung keine wesentlichen Änderungen der lufthygienischen Situation erwartet.

### **6.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima“**

Aufgrund der vorliegenden Planung sind keine Auswirkungen auf die bestehende lokalklimatische Funktion zu erwarten.

### **6.2.7 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“**

#### **- Denkmalschutz**

Denkmalwerte Bausubstanz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

#### **- Bodendenkmalpflege**

Es sind 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.

### **6.3 Zusammenfassung**

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

Die vorgesehene Bau- und Wohnform paßt sich der Umgebungsbebauung an. Geplant ist die Bereitstellung von Wohngrundstücken für eine Einzelhausbebauung, um dem dringenden Bedarf an Bauflächen für die Eigenentwicklung des Ortes Ohlerath nachzukommen.

Euskirchen, im Februar 03