Bebauungsplan Nr. 63 "Rothsiefen" in Bad Münstereifel Nöthen

-Begründung-

1.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Rothsiefen“ in Nöthen 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 enthält 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 ca. 0,7 ha großen Plangebietes zu erwartende Grundfläche liegt 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 und Topographie

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Nöthen. Im Norden grenzt die südlich der Straße „In der Buch“ gelegene Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die östliche Begrenzung erfolgt durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 291, 290, 279, 278, 277, 276 und 252 jeweils Flur 9, Gemarkung Nöthen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die nördlichen Grenzen der Flurstücke 252 und 12, Flur 9 Gemarkung Nöthen an.

Im Westen wird das Plangebiet durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 310 und 233, Flur 9 Gemarkung Nöthen begrenzt.

Ausgehend von der Straße „In der Buch“ über die Wegeparzelle Nr. 3 erstrecken sich die geplanten Bauflächen im Richtung Süden bis zu ca. 110 m in den unbeplanten Innenbereich hinein.

Bei dem Gebiet selbst handelt es sich um Grünland. Im Norden und Süden verläuft jeweils ein Siefen. Der nördliche, der innerhalb des Plangebietes liegt, soll in der Planung berücksichtigt werden. Das Gelände fällt nach Süden und insbesondere nach Westen hin ab.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau im Ort Nöthen geschaffen werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den allseitig bereits durch eine Bebauung umschlossenen Bereich, der als „Außenbereich im Innenbereich“ bezeichnet werden kann, für eine Bebauung zu aktivieren. Der genannte Innenbereich ist in seiner Gesamtheit deutlich größer als das aktuelle Plangebiet.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in der Verfügungsgewalt eines Vorhabenträgers und einer Erbengemeinschaft, die die Flächen zeitnah baulich entwickeln möchten.

Dieser private Wunsch deckt sich mit den mittelfristigen Zielen der Stadtentwicklung, für den Ort Nöthen, Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser zu schaffen, um die weitere Entwicklung des Ortes sicherzustellen.

Durch seine zentrale Lage, die einerseits gekennzeichnet ist durch die Nähe zur Kernstadt von Bad Münstereifel -ca. 2,5 km- und andererseits durch die direkte Anbindung über die L 165 zur BAB 1 -ca 4 km-, bietet sich der Ort Nöthen als beliebter Wohnstandort für diese Nutzung an.

Die weitere bauliche Entwicklung dieses Ortes sichert und erweitert zudem die „Mantelbevölkerung“ um die Kernstadt, deren städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund ihrer topographischen Lage und ihres historischen Stadtgrundrisses deutlich eingeschränkt sind.

Innerhalb des Ortes Nöthen bestehen zudem zahlreiche Bauwünsche aus der ortsansässigen Bevölkerung, die mangels verfügbarer Grundstücke zur Zeit nicht befriedigt werden können.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 63 „Rothsiefen“ soll somit auch eine gewisse Entspannung auf den örtlichen Grundstücksmarkt erreicht werden.

4.0 Übergeordnete Planungen

Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Gebietsentwicklungsplan nicht als „Siedlungsschwerpunkt“ dargestellt. Dementsprechend handelt es sich bei Nöthen nach der Definition der Landesplanung um einen sogenannten Ort im Freiraum. Die bauliche Entwicklung von Nöthen ist daher lediglich auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen. Durch die gewählte Plangebietsgröße wird dieser Vorgabe entsprochen.

Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt den Bereich als Wohnbaufläche „W“ dar.

Damit gilt der Bebauungsplan als aus den Darstellungen des FNP entwickelt. Die Basis für eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit sichergestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5.0 Städtebauliche Planung

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

Die Gebäude werden ausgehend von der Straße „In der Buch“ über die vorhandene Wegeparzelle Nr. 3 erschlossen. Die Wegeparzelle befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Münstereifel. Sie soll in einer weitergehenden Planung später auch der Erschließung weiterer Grundstücke im beschriebenen Innenbereich dienen. Deren Eigentümer, es handelt sich hier um das Flurstück 252, ist derzeit nicht bereit sich an der Planung zu beteiligen.

Über die zentrale Erschließung incl. eines Stichweges sollen zunächst ca. 8 Grundstücke erschlossen werden. Deren endgültige Anzahl und Größe ist von der späteren Vermarktung abhängig.

Aufgrund der vorhandenen Struktur und der vorliegenden Planung wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung von maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gesteuert. Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird auf eine ursprünglich vorgesehene II-Geschossigkeit, die mit der Topographie des Geländes begründet wurde, verzichtet.

6.0 Planinhalte

6.1 Art- und Maß der baulichen Nutzung

Das geplante Vorhaben dient, auf Grundlage einer städtebaulichen Gesamtkonzeption für den kompletten Innenbereich, zunächst der Realisierung von ca. 8 Gebäuden. Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Gebietsfestsetzung erlaubt analog der BauNVO neben dem Wohnen auch eine verträgliche gewerbliche Nutzung (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störenden Handwerksbetriebe etc.).

Das im Bebauungsplan vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf die künftige Art der baulichen Nutzung abgestellt und wird mit einer Grundflächenzahl von 0,3 definiert. Hierdurch soll neben einer maßstäblichen Bebauung auch den Forderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen gesteuert. Hierdurch wird sicher gestellt, dass nur Gebäude errichtet werden dürfen, die sich in den Maßstab der bestehenden Einfamilienhausbebauung der Umgebung einfügen. Diese Festsetzung berücksichtigt auch die während der frühzeitigen

Beteiligung der Bürger vorgebrachten Anregungen mit gleicher städtebaulicher Zielrichtung.

Die Festlegung der Gebäudehöhen orientiert sich an den topographischen Gegebenheiten und der Höhenlage der jeweiligen Baugrundstücke, gemessen im Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Höhe der Sockel und damit die Höhenlage der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF-EG) ist mit mindestens 0,2 m bis maximal 0,5 m festgesetzt.

Die zulässige Traufhöhe wird mit 4,20 m über Bezugspunkt festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude darf 7,50 m erreichen.

6.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen geregelt.

6.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Bereiches erfolgt, ausgehend von der Straße „In der Buch“ über die vorhandene städtische Wegeparzelle Nr. 3 sowie deren weiteren Verlauf und einem östlichen Stichweg.

Die Wegeparzelle wird auch vor den Hintergrund weitergehender zukünftiger Erschließungsfunktionen mit einem Querschnitt von 5,00 m, im Mischprofil ausgebaut. Ein Teil der Bauflächen wird von einem Stichweg mit einer Breite von 4,0 m erschlossen. Der Stichweg wird ebenfalls im Mischprofil ausgebaut.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche besteht aufgrund der Dimensionierung der Verkehrsfläche die Möglichkeit, öffentliche Parkplätze zu errichten. Lage und Anzahl bleiben der späteren Ausbauplanung und der verkehrsrechtlichen Anordnung vorbehalten.

Die Linierführung der Straße wird wesentlich dadurch bestimmt, dass derzeit nur zwei Parteien an der Planung mitwirken. Um die Realisierung der Planinhalte zu gewährleisten verläuft die Trasse der Erschließung ausschließlich über die Grundstücke der im Verfahren beteiligten Parteien.

Am Ende der Haupteerschließung befindet sich ein Wendehammer, auf dem auch Müllfahrzeuge wenden können.

Auch aufgrund des Ergebnisses der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist derzeit nicht davon aus zu gehen, dass die Erschließung analog der Inhalte der Rahmenplanung weitergeführt und an den Gierscheider Weg angebunden wird. Hiergegen bestehen seitens der Bürger und des Grundstückseigentümers erhebliche Bedenken.

6.4 Stellplätze

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind jeweils auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen.

6.5 Ver- und Entsorgung

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

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a Landeswassergesetz erfolgt im Trennsystem. Das heutige Flurstück 253 mit zukünftig ca. 3-4 Wohneinheiten kann über die zu bauende Haupterschließung (Flurstück Nr. 3) entwässern und an das bestehende Kanalnetz „In der Buch“ anschließen.

Das restliche Plangebiet -Erbengemeinschaft- entwässert im Trennsystem über eigene Privatflächen in das vorhandene Kanalnetz der Straße „In der Buch“. Die Verfügbarkeit der Privatflächen wird über ein im Bebauungsplan festgesetztes Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, sowie über einen Erschließungsvertrag sicher gestellt.

Die Entwässerung des Niederschlagswassers wird über einen Erschließungsvertrag sicher gestellt, der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen den Beteiligten abgeschlossen wird.

Im Plangebiet selbst sind die Voraussetzungen für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der hydrogeologischen Gegebenheiten nicht gegeben.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Schmutzwassers im Bereich der Grundstücksflächen der Erbengemeinschaft, erfolgt analog der Niederschlagswasserbeseitigung über eigene Privatflächen in das vorhandene Kanalnetz der Straße „In der Buch“. Die Verfügbarkeit der Privatflächen wird ebenfalls über ein im Bebauungsplan festgesetztes Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger, sowie über einen Erschließungsvertrag sicher gestellt.

Das Flurstück 253 wird über die zu bauenden Erschließungsstraße in das vorhandene Kanalnetz der Straße „In der Buch“ entwässert. Auch dies wird über einen Erschließungsvertrag sicher gestellt, der vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Stadt abgeschlossen wird.

In seiner Stellungnahme vom 19.12.2003 äußert das StUA-Aachen Bedenken bezüglich der Abwasserbeseitigung. Begründet wird dies mit einem erhöhten Fremdwasserzufluß, der nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Eine Kanalzustandserfassung und Sanierungsarbeiten am Kanalnetz werden für erforderlich gehalten.

Hierzu ist festzustellen, dass im Jahre 2003 die Kanalzustandserfassung für den gesamten Ort Nöthen abgeschlossen wurde. Auf dieser Grundlage ist zwischenzeitlich ein verbindliches Sanierungskonzept entwickelt worden.

Nachdem im Jahre 2003 bereits die Kanalisation in den Straßen „Brunnenstraße, Gilsdorfer Weg, Auf dem Platz und Rönnstraße“ saniert wurde, läuft derzeit die Sanierung der Kanalisation im „Hohner Weg, Auf dem Schelles und Frommert“. Als nächste Maßnahme erfolgt die Kanalsanierung der Straßen „In der Buch, Rothsiefen

und Gierscheider Weg". Dies ist im Sanierungsprogramm der Stadt Bad Münstereifel so festgeschrieben.

Mit Abschluss der letzten Maßnahme ist der Sanierungsbedarf der Ortslage Nöthen vollständig abgearbeitet.

Bereits heute ist nach Aussage des Erftverbandes erkennbar, dass die schon durchgeführten Maßnahmen erfolgreich waren. Dokumentiert wird dies durch einen deutlich geringeren Fremdwasserzufluß an der Kläranlage.

Die rechtskonforme und technisch einwandfreie Abwasserbeseitigung im Plangebiet, ist aus den genannten Gründen zukünftig sichergestellt.

7.0 Umweltbericht

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.

Art und Größe des Vorhabens

Art der baulichen Nutzung: allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung: GRZ 0,3
max. 1 Vollgeschosse
mit Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen
Gesamtgröße: 6.770 m² (ca. 8.186 qm incl. Bestandsgrundstück 1101 m²,
Flurstk. Nr. 327 und Siefen 315 m², Flurstk. Nr. 5)

7.1 Ermittlung und Bewertung der 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 im Rahmen der weiteren Betrachtungen von Bedeutung.

Während der Bauphase sind Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbereiche durch Baustelleneinrichtungen, Materialtransporte, Baustraßen 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.

Im weiteren werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes keine unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut "Mensch" erwartet.

7.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Natur und Landschaft

Aufgrund seiner Festsetzungen bereitet der Bebauungsplan Nr. 63 „Rothsiefen“ einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vor. Der Bebauungsplan muss im Rahmen der planerischen Abwägung (Vermeidung, Minimierung, Ausgleich) die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigen. Die aufgrund der Abwägung für notwendig erachteten Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst bzw. an anderer Stelle im Stadtgebiet zu kompensieren.

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 Festsetzungen 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.

Die Eingriffe und der erforderliche Ausgleich werden im Verfahren dezidiert beschrieben und bewertet. Die Eingriffe in die Naturgüter werden anhand der durch die Landesregierung NRW (1996) herausgegebene Arbeitshilfe "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (Ministerium NRW, 1996) quantifiziert. Weiterhin werden zur Kompensation Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen.

Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit der Voreifel.

Landschafts-/Ortsbild, Erholung

Die geplante Bebauung soll sich durch seinen angepassten Charakter und eine standortgemäße Durchgrünung in das Umfeld gut integrieren. Durch die Anlage neuer Hausgärten und neuer Grünflächen kann eine Teilkompensation erreicht werden. Da das Bauvorhaben nur eine Größe von ca. 0,7 ha hat, werden die Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild als nicht erheblich bewertet.

Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Abkürzung Code	Biotoptypen	Fläche (m ²)	Grundwert A bzw. P	Gesamtkorrektur- faktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
BESTAND						
3.2	Grünland incl. Siefen	7.310	4	1	4	29.240
Gesamtflächenwert: Bestand		7.310				29.240
PLANUNG						
1.1	versiegelte Flächen Erschließungsstraßen	750	0	1	0	0
1.1	Gebäude	900	0	1	0	0
1.2	versiegelte Flächen mit Versickerung Terrassen, Garagenzufahrten etc.	880	0,5	1	0,5	440
4.2	Gärten, strukturreich	4.040	3	1	3	12.120
8.1	Gehölzstreifen Siefen	740	6	1	6	4.440
Gesamtfläche incl. Graben		7.310				17.000
8.2	8 Einzelbäume (20 qm pro Baum) -Begrünung Strasse-	160	6	1	6	960
Gesamtflächenwert: Planung						17.960
Gesamtbilanz						-11.280

Für das Plangebiet bzw. die unmittelbar angrenzenden Flächen ergibt sich ein Biotopwertdefizit von

11.280 ökologischen Wertpunkten.

Demnach kann der Eingriff zu 61,4% innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Zur kompletten Kompensation sind weitere Maßnahmen, außerhalb des Plangebietes als externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf der städtischen Poolfläche, Gemarkung Nöthen, Flur 1, Flurstück 26. Sie wird vertraglich vor Rechtskraft des Bauleitplanverfahrens, innerhalb des Erschließungsvertrages zwischen den Beteiligten und der Stadt Bad Münstereifel sicher gestellt.

7.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut "Boden"

Das Untersuchungsgebiet gehört geologisch zum Rheinischen Schiefergebirge. Charakteristisch für den Untergrund des Rheinischen Schiefergebirges sind devonische Ton-, Schluff- oder Sandsteine und örtlich auch Kalk- und Dolomitsteine.

Regionaltypisch für die Gegend von Nöthen sind triassische Sandsteine, die in einer geologischen Muldenstruktur in Relikten über den devonischen Felsschichten verbreitet sind. Oberflächlich werden die Festgesteine fast überall von Verwitterungslehmen und / oder Hanglehmen und Hangschutt überdeckt. In den Flusstälern wurden jüngste (holozäne) fluviatile Sedimente abgelagert (Auenkies, Auenlehm). In günstigen Lagen sind äolische Sedimente, die während der Kaltzeiten in den Periglazialräumen akkumulierten, erhalten geblieben (Fußsand, Löß).

Innerhalb des Plangebietes stehen tonige Bodenschichten sowohl oberflächennah (Hanglehm) als auch in der tieferen Verwitterungszone im Untergrund an.

Gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz ist im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegeltem, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Grünlandflächen versiegelt bzw. überbaut. Eine Wiedernutzung von Flächen zur Entwicklung von Wohnbauflächen ist nicht möglich, da derartige Flächen in Nöthen nicht zur Verfügung stehen.

Der Verlust des Schutzgutes Boden stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar.

Die zur Durchführung des Bauvorhabens notwendigen Bodenarbeiten bedeuten einen nachhaltigen Eingriff in das gewachsene Bodengefüge. Ferner ist damit zu rechnen, dass Bodenverdichtungen durch Baufahrzeuge und Lagerflächen verursacht werden.

Um den Eingriff in das gewachsene Bodengefüge gering zu halten wird eine möglichst auftrags- und abtragsarme Erschließung und Bebauung angestrebt.

Die Anordnung und Höhe der Baukörper wird auf die vorhandene Topographie abgestimmt und somit die natürliche Geländeform verdeutlicht.

Um den Eingriff in die Bodenfunktion der Grundwasserneubildung zu minimieren sind die innerhalb der Privatgärten zu befestigenden Flächen, sowie öffentliche Stellplätze und Fußwege in wasserdurchlässiger Bauweise auszubilden.

Altlasten

Es liegen keine Hinweise über Bodenverunreinigungen vor.

7.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut "Wasser"

Schutzgebietsausweisungen

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

Gewässer

Oberflächengewässer sind im Bebauungsplangebiet mit Ausnahme des Siefens, der nur selten Wasser führt, nicht vorhanden.

Im Plangebiet existieren keine nennenswerten Grundwasservorkommen. Es sind keine baubedingten Beeinträchtigungen des Grundwassers zu erwarten.

7.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Das Plangebiet gehört großklimatisch zum nordwestdeutschen Klimabereich, im Übergangsbereich zwischen ozeanisch und kontinental geprägtem Klima. Kleinklimatisch positiv wirken sich die unbebauten Flächen aus.

Durch die geplante Bebauung sind keine großklimatischen Veränderungen zu erwarten. Die vorgesehene Neuversiegelung führt zu kleinklimatischen Beeinträchtigungen, diese werden durch Grün- und Gartenflächen ausgeglichen.

7.1.6 Auswirkungen auf das 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 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 an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen.

Sonstige Sachgüter

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

7.2 Konfliktbeschreibung

Die Beschreibung der Konflikte bzw. Wechselwirkungen umfassen die Folgen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wirkungen von der derzeitigen Nutzungsstruktur aus. Auswirkungen sind vor allem im Wirkungsgefüge der Schutzgüter Natur- und Landschaft und Boden zu erwarten.

Aus dem Planvorhaben werden in Bezug auf Naturhaushalt, das Landschaftsbild und das Ortsbild folgende Einzelkonflikte entstehen:

Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Erschließungsstraßen, Parkplätzen sowie befestigten Gartenflächen. Negative Folgewirkungen sind die Mehrbelastung der Vorflut durch nicht versickerndes Niederschlagswasser, eine verminderte Grundwasserneubildungsrate, die Erhöhung der Rückstrahlung sowie eine Verringerung der Verdunstungsrate.

Verlust von Boden (-typen), Bodenorganismen und der natürlichen Bodenfunktionen durch Erstellen von Baugruben, Straßen- und Wegebau, durch Baustelleneinrichtung und -betrieb. Durch Aushub, Umlagerung und Überschüttung von Bodenschichten erfolgt eine nachhaltige Beeinträchtigung der natürlichen Austauschprozesse zwischen Boden, Wasser und Luft. Boden geht als natürliches und nicht vermehrbares Umweltmedium sowie als natürlicher Pflanzenstandort und bodenfaunistischer Lebensraum dauerhaft verloren.

Gefährdung und Verlust von Einzelgehölzen mit Biotopfunktion durch Straßengestaltung. Der Eingriff kann durch die Pflanzung von Gehölzen und durch die Anlage von Hausgärten kompensiert werden. Daher ist dieser Eingriff als nachhaltig, jedoch als nicht erheblich zu bezeichnen.

Verlust von Grünland durch Hoch- und Straßen-/Wegebau sowie durch die Anlage von Hausgärten. Der Eingriff, durch den diese Fläche verloren geht, kann durch die Pflanzung von Gehölzen und durch die Anlage von Hausgärten zu ca. 87 % kompensiert werden. Daher ist dieser Eingriff als nachhaltig, jedoch als nicht erheblich zu bezeichnen.

Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung. Durch Neuversiegelung wird die eingestrahlte Sonnenenergie reflektiert und die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die Beeinträchtigung in Bezug auf das Kleinklima ist nachhaltig, auf Grund der angrenzenden Bebauung aber nicht erheblich.

Veränderung des Landschafts-/Ortsbildes durch die vorgesehene Bebauung und die Art der Bauausführung. Insgesamt wird durch die vorgesehene Bebauung das Landschafts-/Ortsbild verändert. Der Eingriff wird durch einen guten Durchgrünungsgrad und eine dörfliche Baustruktur, mit relativ großen Grundstücken reduziert. Der Baubetrieb beeinträchtigt den Erholungswert des Umfeldes temporär, jedoch nicht erheblich und nicht nachhaltig.

7.3 Umweltrelevante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

Auswirkungen auf Natur und Landschaft treten mit Realisierung der Planung vor allem durch die Versiegelung von Boden auf. Trotz der Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen die durch die Planung erfolgen, verbleiben Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung zu kompensieren sind. Der erforderliche Kompensationsbedarf kann im Plangebiet und durch externe Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden.

7.4 Zusammenfassung

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

Die vorgesehene Bau- und Wohnform passt sich der Umgebungsbebauung an. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene städtische Wegeparzelle, eine sich anschließende zentrale Erschließung und einen kleinen Stichweg. Geplant ist die Bereitstellung von Baugrundstücken für eine Einzel- und ggf. eine Doppelhausbebauung.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Maßnahmen im Baugebiet und durch externe Ausgleichsflächen kompensiert.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Planvorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird.

8.0 Kosten und Realisierung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich.

Der Stadt Bad Münstereifel entstehen keine Kosten im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes. Die Kosten für die Erschließung tragen die Vorhabenträger. Die Durchführung dieser Maßnahmen wird in Detail durch Erschließungsverträge mit den beiden Parteien -Vorhabenträger und Erbgemeinschaft- geregelt.

9.0 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

9.1 Bürgerbeteiligung

Innerhalb der frühzeitigen Bürgerbeteiligung kam es zu einer sehr aktiven Mitwirkung der, durch die Planung betroffenen Anwohner. Die Anregungen hatten folgende Schwerpunkte:

- Die Neubebauung muss sich in die bestehende Baustruktur einfügen.
- Eine Zweigeschossigkeit (aufgrund der topographischen Gegebenheiten) mit Höhenbegrenzung (auf optische Eingeschossigkeit) der Trauf- und Firsthöhen wurde mehrheitlich abgelehnt. -Wunsch 1 1/2-geschossig-
- Die vorgestellte Rahmenplanung wurde inhaltlich ebenfalls mehrheitlich abgelehnt.
- Der notwendige Landschaftsausgleich soll zu 100% im Plangebiet umgesetzt werden.
- Die Anzahl der Wohngebäude sollte begrenzt werden.
- Die Baugrundstücke sollten großzügig bemessen sein.
- Der Auslegungszeitraum wurde als zu kurz erachtet.
- Die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung wurde kritisch hinterfragt.

- Die Erschließung soll im Plangebiet mit einem Wendehammer enden.

Bei den allermeisten Punkten konnte eine Übereinstimmung zwischen den Wünschen der Bürger und den Planinhalten der Offenlagefassung des BP Nr. 63 „Rothsiefen“ erreicht werden.

So wird auf die Festsetzung der II-Geschossigkeit verzichtet. Textliche Festsetzungen auch gestalterischer Art, und Grundstücksgrößen die in mindestens 5 von 8 Fällen deutlich über 1.000 m² liegen, sichern die dörflich angepasste Baustruktur innerhalb des Plangebietes. Der kritisierte Rahmenplan, mit seiner verkehrlichen Durchbindung der Haupteerschließung, ist nicht Gegenstand des weiteren Planverfahrens. Die Haupteerschließung mündet in einem Wendehammer und eine weitere Beteiligung - Offenlage- sichert die gewünschten Mitwirkungsmöglichkeit der Bürger.

Im weiteren Verfahren müsste sich dies in einer entsprechenden Akzeptanz der Planung bei der betroffenen Bevölkerung niederschlagen.

9.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

9.2.1 im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Träger der öffentlichen Belange wurden gem. 4 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats im Verfahren beteiligt. Ihnen wurden alle Planunterlagen zugeschickt.

Im Mittelpunkt der Stellungnahmen stand die Frage der Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers.

Analog der Ausführungen und Punkt 6.5 (Ver- und Entsorgung), wird diese Frage rechtlich konform und nach den anerkannten Regeln der Technik gelöst und im Erschließungsvertrag verbindlich umgesetzt.

9.2.2 in Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Träger der öffentlichen Belange wurden gem. 3 Abs. 2 BauGB -Offenlage- auf die Dauer eines Monats erneut im Verfahren beteiligt. Ihnen wurden nochmals alle Planunterlagen zugeschickt.

Das Staatliche Umweltamt Aachen äußert in seiner Stellungnahme wiederum Kritik an dem unter Nr. 6.5 dargestellten Sanierungskatalog.

Hierzu ist erneut anzumerken:

Die Bezirksregierung Köln hat als Obere Wasserbehörde mit Verfügung vom 17.11.1999 erklärt, dass das Abwasserbeseitigungskonzept 1998/99 der Stadt Bad Münstereifel im Einklang mit der kommunalen Abwasserverordnung (KomAbwV) steht, als geprüft gilt und keine weiteren Beanstandungen bestehen. Gegenstand des Abwasserbeseitigungskonzeptes war u.a. die Kanalsanierung Rönnsstraße in Nöthen.

Der Rat der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung am 25.11.2004 die Fortschreibung des Abwasserbeseitigungskonzeptes beschlossen. In der Fortschreibung ist aufgeführt, dass die Kanalsanierung Rönnsstraße abgeschlossen ist, die Kanalleitungen im Hohner Weg, Frommert und Auf dem Schelles z.Zt. saniert werden und weitere umfassende Sanierungsmaßnahmen in Nöthen geplant sind.

Die Bezirksregierung hat zu der unterbreiteten Fortschreibung bisher keine Bedenken bekundet.

Die abgeschlossenen und laufenden Maßnahmen haben bereits zu einer gravierenden Entlastung auf der Kläranlage Nöthen geführt, die vom Erftverband als Betreiber der Kläranlage bestätigt sind.

Darüber hinaus sollen nach dem zwischenzeitlichen Planungsstand die Abwässer aus dem Ortsteil Nöthen ab 2006/2007 zur Kläranlage Kirspenich transportiert werden und dort behandelt werden.

Vor diesem Hintergrund können die vom Staatlichen Umweltamt Aachen, als technischer Fachbehörde der Bezirksregierung Köln, vorgetragene Bedenken gegen die Abwasserbeseitigung nicht geteilt werden.

Bad Münstereifel, den 17. Mai 2004
Dipl.-Ing. Th. Schiefer