

4. Anlage zur RD-Nr. 611

STADT BAD MÜNSTEREIFEL ORTSTEIL ARLOFF

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan Nr. 65

„Baugebiet Talstraße - Arloff“

Architekt und Ingenieure
Horst Belter + Partner
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@horst-belter.de
www.horst-belter.de

INHALT:

1.0 Einleitung

- 1.1 Rechtsgrundlage
- 1.2 Verfahrensablauf
- 1.3 Anlass und Ziel der Planung

2.0 Rahmenbedingungen

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Vorhandene Flächennutzung

3.0 Städtebauliches Konzept

- 3.1 Verkehrserschließung
- 3.2 Bebauungskonzept
- 3.3 Ver- und Entsorgung

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 4.2 Verkehrsflächen
- 4.3 Grünordnerische Festsetzungen

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

6.0 Bodenordnung

7.0 Kosten

1.0 Einleitung

1.1 Rechtsgrundlage

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. IS.2141, ber. BGBl. 1998 IS.137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. IS.718), sowie die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132) sowie die Texte der Baunutzungsverordnungen vom 26. Juni 1962 (BGBl. IS. 429), vom 26. November 1968 (BGBl. IS. 1237) und in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. IS. 1763) und unter Berücksichtigung der dritten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. IS. 2665) und der Änderung des § 25c durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. IS. 466).

Da das Bebauungsplanverfahren nach dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, ist das BauGB in der Anpassung an EU-Richtlinien (EAG Bau) in der novilierten Form anzuwenden.

1.2 Verfahrensablauf

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde für die Bürger vom 02. Mai bis einschließlich 18. Mai 2005 und für die Träger der öffentlichen Belange mit Schreiben vom 25. April 2005 für die Dauer eines Monats bis einschließlich 27. Mai 2005 durchgeführt.

Auf Grund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde auf eine Erschließung von der K 47 verzichtet, das Flurstück 200 in das Planverfahren integriert und die Bebauung von 9 auf 5 Gebäude reduziert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 BauGB fand vom 28. Februar bis 28. März 2006 statt, weitere Anregungen und Hinweise wurden integriert.

1.3 Anlass und Ziel der Planung

Nach Abbruch des Gärtnereibetriebes am Rande des Ortsteils Arloff sollen nun die unbebauten Flurstücke 200, 227, 228, 234, 235 und 236 zu einem neuen Bebauungsplan - Verfahren zusammengefasst werden, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren. Der Teil der Fläche entlang der Talstraße wäre nach § 34 BauGB bebaubar, der südliche Teil in Richtung der K 47 stellt Außenbereich nach § 35 BauGB dar.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Plangebiet liegt im Südosten von Arloff am Rande der vorhandenen Siedlungsstruktur. Es wird begrenzt

- im Süden von der K 47
- im Westen von der vorhandenen Bebauung
- im Norden von der Talstraße
- im Osten durch das Flurstück 201.

Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist fast eben und steigt nach Süden von ca. 235 m auf ca. 238 m üNN leicht an.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung angestrebte Wohnbauflächen- ausweisung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Vorhandene Flächennutzung

Die überwiegenden Flurstücke des Plangebietes waren mit Gewächshäusern und Nebengebäuden bebaut, sie wurde als Gärtnereibetrieb genutzt. Zwischenzeitlich sind diese Gebäude größtenteils abgebrochen worden.

Im Süden befindet sich die ehemalige Zufahrt von der K 47 und einiges Strauchwerk entlang dieser Straße, im Norden eine Stützmauer mit einem Geländehöhenversprung von ca. 1,0 m und im Osten das Wohnhaus Talstraße 6a mit Garten und der rückwärtigen Gartennutzung als Weide.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der 5 Baugrundstücke des Plangebietes erfolgt auf Grund der im Verfahren vorgetragenen Bedenken ausschließlich mittels eines Stichweges von Norden über die Talstraße. Die neue Erschließungsstraße soll 5 m breit und verkehrsberuhigt ausgebaut werden, sie geht nach Fertigstellung durch den Investor in den Besitz der Stadt Bad Münstereifel über.

Aufgrund der mangelnden Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge muss der Stichweg nach Osten verlängert werden. Des weiteren soll eine Erweiterungsmöglichkeit des Plangebietes nach Osten gewährleistet sein, deshalb wird der Stichweg bis zur Plangrenze verlängert.

Verkehrliche Auswirkungen auf das vorhandene Baugebiet sind aufgrund der geringen Anzahl von Neubauten nicht zu erwarten.

Da auf der neuen Erschließungsstraße keine separaten Stellplätze für Besucher vorgesehen sind, müssen auf den Baugrundstücken im Plangebiet pro Wohneinheit 2 Stellplätze nachgewiesen werden.

3.2 Bebauungskonzept

Die geplante Bebauung erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Bad Münstereifel in Anpassung an die vorhandenen Baustrukturen. Die vorhandene Bebauung ist Ein- und Zweigeschossig, überwiegend mit Satteldach und unterschiedlicher Dachstellung. Durch die im Schnitt über 700 qm großen Grundstücke und eine offene Bebauung soll eine zu starke Verdichtung verhindert werden. Die geplanten Wohnhäuser sollen sich zum einen der vorhandenen Bebauung anpassen, zum anderen auch gestalterische Freiheiten ermöglichen, dennoch ist es der Ortsrand zur freien Landschaft, deshalb wird eine maximale eingeschossige Bauweise nur mit freistehenden Einzelhäusern und geneigten Dächern festgesetzt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eventuelle Änderungen vorhandener Leitungen erfolgen auf Kosten des Investors.

Das Schmutz- und das Niederschlagswasser werden dem örtlichen Kanalnetz der Talstraße (Mischsystem) zugeführt.

Zur Reduzierung der Niederschlagswassermengen werden im Textteil zum Bebauungsplan das Sammeln des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung und die Reduzierung der Versiegelung bei Garagen-Vorfahrten und Terrassen empfohlen.

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird auf die angrenzende Bebauung des Ortes abgestimmt. Obwohl für die 5 Grundstücke momentan nur beabsichtigt ist Wohngebäude zu errichten, wird im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um eine dörflich angepasste Mischungsstruktur zu ermöglichen.

Da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in der vorhandenen Nutzungsstruktur und auf Grund des starken Verkehrsaufkommens störend wirken würden, werden diese gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die bestehende Bebauung und dem Übergang zur freien Landschaft abgestimmt, deshalb werden die Baukörper auf maximal 1 Vollgeschoss begrenzt. Die geplante Bebauung soll zu keiner erhöhten Verdichtung führen, deshalb werden hier nur Einzelhausgrundstücke ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird abweichend von § 17 BauNVO auf 0,35 entlang der Talstraße und 0,3 im rückwärtigen Bereich reduziert, damit der dörfliche Charakter zur freien Landschaft unterstützt wird. Zur Vermeidung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur und Unterstützung der Dorfstruktur wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

Um die Bodenversiegelung auf das Nötigste zu beschränken, wird die zulässige Überschreitung der GRZ auf 25% (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) reduziert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich parallel zu den Verkehrsflächen ausrichten und eine Bautiefe von in der Regel 14,0 m zulassen.

4.2 Verkehrsflächen

Der verkehrsberuhigte Ausbau der neuen Erschließungsstraße wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Investor geregelt und definiert.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Ausgleich des ökologischen Defizits werden grünordnerische Festsetzungen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen entlang der K47 festgesetzt.

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

Da sich die unbebaute Fläche des Plangebietes überwiegend im Besitz eines Investors befindet, ist die Realisierung der Maßnahme kurzfristig möglich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Abschluss des Erschließungsvertrages werden die Grundstücke neu parzelliert und aufgeteilt, die zeitliche Bebaubarkeit ist noch nicht absehbar.

6.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung erfolgt aufgrund der Eigentumsverhältnisse privatrechtlich. Die Erschließungsfläche geht nach Fertigstellung durch den Investor in den Besitz der Stadt Bad Münstereifel über.

7.0 Kosten

Die Planungskosten und Erschließungskosten für das gesamte Bebauungsplangebiet werden vom Investor getragen.

Änderungen und Ergänzungen nach der Offenlage.

Bad Münstereifel, den

Alexander Büttner (Bürgermeister)

5. Anlage zur RD-Nr. 611

STADT BAD MÜNSTEREIFEL ORTSTEIL ARLOFF

UMWELTBERICHT

zum

Bebauungsplan Nr. 65

„Baugebiet Talstraße - Arloff“

Architekt und Ingenieure
Horst Belter + Partner
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@horst-belter.de
www.horst-belter.de

INHALT:

1.0 Einleitung

- 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes
- 1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.1.1 Schutzgut Mensch
 - 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.1.3 Schutzgut Boden
 - 2.1.4 Schutzgut Wasser
 - 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.1.6 Schutzgut Landschaft
 - 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 2.1.8 Wechselwirkungen
 - 2.1.9 Zusammenfassung
- 2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen
 - 2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
 - 2.3.2 Schutzgut Mensch
 - 2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 2.3.4 Schutzgut Boden
 - 2.3.5 Schutzgut Wasser
- 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.0 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
- 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am Rande des Ortsteils Arloff und wurde bisher noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant. Ein Teil der Fläche entlang der Talstraße wäre nach § 34 BauGB auch jetzt schon bebaubar, der südliche Teil bis zur K 47 stellt Außenbereich nach § 35 BauGB und eine städtebauliche Abrundung der Siedlungsstruktur dar.

Nach überwiegendem Abbruch des Gärtnereibetriebes sollen nun die unbebauten Flurstücke zu einem allgemeinen Wohnwohngeliet mit dörflich geprägten Strukturen entwickelt werden. Es ist eine Ausweisung mit eingeschossigen freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern und einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,35 geplant. Gestalterische Festsetzungen sollen zur Erhalt der Dorfstruktur beitragen. Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße zur Talstraße an das vorhandene öffentliche Verkehrsnetz.

Das gesamte Plangebiet gliedert sich wie folgt:

Gesamtfläche	ca. 4.887 qm
davon Nettobauland	ca. 4.543,493 qm
davon Verkehrsfläche	ca. 344,394 qm.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Widernutzbarmachung von Flächen gemäß § 1 a Abs. 2 und die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB relevant.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Zur Klärung der Bodenbelastung aus dem Gärtnereibetrieb, wurde auf Wunsch der Unteren Bodenschutzbehörde vom Erft-Labor aus Euskirchen eine Bodenuntersuchung durchgeführt, die Bestandteil des Umweltberichtes ist.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ist-Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Anschließend werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen in Verbindung mit erforderlichen Fachgutachten dokumentiert und bewertet.

Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden herausgestellt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen verdeutlicht.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Immissionen sowie visuelle Veränderung) und die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Von den durch die Umnutzung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Wohngebiete betroffen.

Das ca. 20 m lange gläserne Gewächshaus und die Massivbauten werden komplett entfernt und durch 5 freistehende Wohnhäuser ersetzt. Die ehemalige Gärtnereizufahrt von der K 47 entfällt, statt dessen erfolgt die Erschließung des Baugebietes zur Talstraße und verändert das dortige Verkehrsaufkommen.

Entlang der K 47 hat sich ein Gebüschstreifen aus unterschiedlichen Sträuchern angrenzend an den ehemaligen Jüdischen Friedhof entwickelt. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung.

Gemäß Bodengutachten des Erft-Labor handelt es sich bei dem Boden der ehemaligen Gärtnerei um organoleptisch unauffälligem Boden. Die Ergebnisse der chemischen Analytik für die Beziehung Boden – Mensch sowie auf die Stoffgruppe der Herbizide und Insektizide liegen alle unterhalb der Nachweisgrenze.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus Straßenlärm belastet. Der Verkehr auf der Kreisstraße 47 und der Talstraße sind jedoch sehr gering und liegen deutlich unter den schalltechnischen Orientierungswerten für Allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 von tagsüber 55 dB(A) und zur Nachtzeit von 40 dB(A). Empfehlungen für besondere Maßnahmen im Baugebiet sind nicht erforderlich.

Luftschadstoffe

Von der geplanten Bebauung sind unter Zugrundelegung erforderlicher Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen im Baugebiet sind nicht erforderlich. Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr ist sehr gering und dürfte zu keiner wahrnehmbaren weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Baugebiete durch Abgase führen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt in seiner Ortsrandlage unmittelbar an landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung und intensiven Ackerbau heran. Unvermeidbare Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen, Staub, u.ä., aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Daraus ergibt sich aus der allgemeinen landwirtschaftlichen Nachbarschaft ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das örtübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Gesondert betrachtet werden muss der auf der gegenüberliegenden Seite der K 47 sich befindende landwirtschaftliche Betrieb mit Schafttierhaltung. Im Sinne des Immissions-schutzes ist bei geringerem Abstand als dem des Abstandserlasses oder der entsprechenden VDI-Richtlinie eine Sonderbeurteilung vorzunehmen. Dieses Gutachten zu den Geruchsmissionen ist durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb erforderlich und wurde vom Büro ArguMet – Büro West aus Mechernich erstellt.

Bodenbelastung

Es sind keine Bodenveränderungen aufgrund der Vornutzung als Gärtnereibetrieb vorhanden.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die intensive Flächennutzung lässt wenig Lebensraum für die Tierwelt zu. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erholungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Auf dem ehemaligen intensiv genutztem Gärtnereigelände, konnten sich keine Vegetation entwickeln, mit Ausnahme der Gebüschzeile entlang der K 47. Schützenswerte Pflanzen sind nicht bekannt. Die rückwärtige Nutzung des Flurstücks 200 als Weide, lässt ebenfalls keine Pflanzenentwicklung zu.

Bewertung

Im Plangebiet führen aufgrund der bisherigen Nutzungen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die erhöhte Bodenversiegelung ist als Eingriff zu beurteilen, da durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Mit dem Baugebiet zeichnet sich eine Veränderung, aber auch Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

2.1.3 Schutzgut Boden

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ (Geologisches Landesamt NRW 1998) sind im Plangebiet keine schutzwürdigen Böden ausgewiesen. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden soll durch die Umwidmung der gewerblichen Fläche in Wohnbauland und die Schließung einer großen Baulücke gewährleistet werden.

In Zusammenarbeit mit der Unteren Bodenschutzbehörde wurden die Flächen auf umweltgefährdende Stoffe (Pflanzenschutzmittel) untersucht. Es liegen keine Hinweise auf umweltgefährdende Stoffe vor. Es handelt sich um organologisch unauffälligen Boden, alle Werte der chemischen Analytik liegen unterhalb der Nachweisgrenze.

Durch angrenzende Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass der Boden im Plangebiet ebenfalls sehr bindig ist und eine äußerst geringe Versickerungsfähigkeit besitzt.

Bewertung

Aufgrund der ehemaligen gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung liegt im Bebauungsplangebiet eine geringe Wertigkeit hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Das Bebauungsplanverfahren bedeutet aber ein Eingriff in den Bodenhaushalt. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationsverfahren ab.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone III B für die Wassergewinnungsanlage Bad Münstereifel – Arloff, die zur örtlichen Trinkwasserversorgung genutzt wird. Ein separater Antrag nach der Wasserschutzgebietsverordnung wird noch gestellt.

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 223 m üNN und somit ca. 10 m unter Flur. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht in den Untergrund eingeleitet werden.

Bewertung

Durch die Umnutzung im Plangebiet ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der zusätzlichen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die bestehende landwirtschaftliche Nachbarschaft hat mit seinen Immissionen Auswirkungen auf das Plangebiet. Weitere Belastungen sind nicht bekannt.

Bewertung

Das Plangebiet wird durch die geplante Umnutzung zwar weiter verdichtet, Veränderungen auf das Klima sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der vorhandenen Baustruktur jedoch nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist fast eben und steigt nach Süden um insgesamt 3,0 m von 235 auf 238 m üNN. Die engere Umgebung ist als „ausgeräumte“ Acker- und Weidefläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch die Lage des Plangebietes am Ortsrand bietet sich die Chance zu einer Abrundung des Siedlungsraums und Verbesserung des Siedlungsrandes.

Bewertung

Durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen ist eine Ortsrandeingrünung als Übergang zur freien Landschaft zu bilden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet ~~sind~~ ist noch keine systematischen Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt worden, es sind zur Zeit keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Im Westen liegt der Friedhof der Synagogen Gemeinde Köln. Dieser nicht mehr genutzte Friedhof ist stark eingegrünt.

Bewertung

Die Flächen im Plangebiet waren größtenteils bebaut, so dass davon auszugehen ist, dass keine Bodendenkmäler mehr vorhanden sind. Auf Grund der Datenlage ist eine systematische Untersuchung des Plangebietes nicht erforderlich. Die Planung nimmt in seiner Art Rücksicht auf den benachbarten Friedhof und die geplanten Baumaßnahmen halten ausreichenden Abstand, Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu beachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Plangebiet führt die erneute und erweiterte Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden und verändert den Abfluss von Niederschlagswasser. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Flächen bietet die geplante Aufwertung der privaten Gartenflächen mit Pflanzgeboten eine Verbesserung der Umweltfolgen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.1.9 Zusammenfassung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Arrondierung der allgemeinen Wohnbebauung und Umnutzung einer Gewerbebrache zu Wohnzwecken mit einer Verbesserung der Erschließung. Die Umweltwirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Erhöhung der Versiegelung und damit verbunden zu einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Aufgrund der Bebauung und der geplanten Pflanzmaßnahmen ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

2.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionen und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche entlang der Talstraße ist auch ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar. Ohne die Baugebietsentwicklung im rückwärtigen Teil würden die Reste der gewerblichen Bauten erhalten und das restliche Gelände weiterhin intensiv als Acker- oder Weideland bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die angrenzende Wohnbebauung blieben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeldung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Kompensationen durch die geplante Siedlungserweiterung zu entwickeln. Die planerische Konzeption muss die Erhöhung der Versiegelung durch mögliche Bebauung und erforderliche Erschließungsstraße durch Pflanzmaßnahmen zur Aufwertung von Teilflächen innerhalb des Bebauungsgebietes ausgleichen.

Bestand

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Biotopwertliste	Biototyp	Fläche m ²	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamt Spalte 5x6	Flächenwert Spalte 4x7
1	1.1	Straßen asphaltiert	153	0	1	0	0
2	1.1	vorh. Bebauung	565	0	1	0	0
3	1.1	mögl. Wohnbaufläche 1006 qm x 0,4	402	0	1	0	0
		Wohnfläche Flurstück 200 500 qm x 0,4	200	0	1	0	0
4	4.1	mögl. Wohnbaufläche/ Garten 1006 qm x 0,6	604	2	1	2	1.208
		Garten Flurstück 200 500 qm x 0,6	300	2	1	2	600
5	3.1	Ackerland	882	2	1	2	1.764
5	4.1	Freifläche Gärtnerei	1.618	2	1	2	3.236
6	8.1	Strauchwerk	163	5	1	5	815
Gesamtfläche			4.887	Gesamtflächenwert			7.623

Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Biotopwertliste	Biototyp	Fläche m ²	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamt- Spalte 5 x 6	Flächenwert Spalte 4x7
1	1.1	Straße asphaltiert	344	0	1	0	0
2	1.1	Wohnbebauung 1.773-723 qm x 0,35	624	0	1	0	0
		Wohnbebauung 2.770 qm x 0,3	831	0	1	0	0
3	4.1	Private Gärten 1.773-723 qm x 0,65	1.152 1.120	2	1	2	2.304 2.240
		Private Gärten 2.770 qm x 0,7	1.939	2	1	2	3.878
4	8.1	Hecken, Sträucher, Bäume	(480)	5 - 2	1	3	1.440
Gesamtfläche			4.887	Gesamtflächenwert			7.622,558

Die Bilanzierung der Eingriffsbewertung stellt klar, dass durch die Reduzierung der GRZ auf 0,3 bzw. 0,35 und das Anpflanzgebot zur Aufwertung der Gartenflächen entlang der K 47 die verursachten Eingriffe durch die erhöhte Versiegelung in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand vollständig ausgeglichen wird.

Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs einerseits und der Bedeutung der Arrondierung des Ortsteils durch das Baugebiet andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgestellt.

2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in den Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Geruchsimmissionen aus der benachbarten Tierhaltung
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Verbesserung und Sicherung des angrenzenden Landschaftsraumes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

2.3.2 Schutzgut Mensch

Auf der Grundlage der vorgelegten geruchsimmissionstechnischen Untersuchung ist eine Entwicklung des Baugebietes möglich, wenn der erforderliche Mindestabstand gemäß Gutachten eingehalten wird. Nur im südöstlichen Bereich des Flurstücks 200 wurden Werte über dem Beurteilungswert von 10% Wahrnehmungshäufigkeit berechnet. Deshalb wird im Bebauungsplan dort eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Unvermeidbare Belastungen: Durch die für ein Dorfgebiet typischen unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, müssen die Bewohner des neuen Baugebiets damit rechnen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub, Gerüche, u.ä., aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Beitrages zur Eingriffsregelung durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- der Sicherung der Randvegetation am südlichen Rand des Baugebietes durch die Ausweisung einer 6,0 m breiten Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- der Entwicklung einer geschlossenen Ortsrandeingrünung nach Süden entlang der K 47 durch die Ausweisung eines 6,0 – 10,0 m breiten Streifens zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Unvermeidbare Belastungen: Die erhöhte Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Ackerböden des intensiv genutzten Ackerlandes durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Arrondierungszieles der Ortsbebauung unvermeidbar.

2.3.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Erhöhung der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage der Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren

- Reduzierung der zulässigen Überschreitung der GRZ auf 25 % (nach § 19 Abs. 4 BauNVO) durch Festsetzung im Bebauungsplan.

Unvermeidbare Belastungen: Die erneute und zusätzliche Bebauung und damit erhöhte Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortsteils unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft wurden.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Empfehlungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung reagieren.

Unvermeidbare Belastungen: Durch die geringe Bebauungsdichte mit Einzelhäusern bei einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Versickerungsfähigkeit der Pflaster- und Terrassenflächen weiter reduziert. Die erhöhte Bebauung und damit Reduzierung der Oberflächenversickerung ist an dieser Stelle des Ortsteils unvermeidbar, da Standortalternativen hinreichend geprüft wurden.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsberechnung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren erstellt. Zur Beurteilung potenzieller Geruchsimmissionen wurde ein Geruchsgutachten erstellt. Beide, Berechnung und Gutachten, wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplanes sind in Berechnungen und Gutachten überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen entlang der K 47 wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet stellt eine Widernutzbarmachung einer gewerblichen Fläche und eine wichtige Arrondierung der südlichen Bebauung des Ortsteils Arloff dar. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die Fläche einer geordneten Bebauung zugeführt werden. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene lockere Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Das Plangebiet wird über eine neue Stichstraße an die Talstraße und somit an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Am südlichen Rand des Baugebietes ist ein Pflanzstreifen als gestalterischer Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Geruchsbelastung für die hinzuziehende Bevölkerung, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch weitere Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- die Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- die Entwicklung einer Ortsrandeingrünung am südlichen Rand des Baugebietes,

Die Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage als „hinzunehmen“ zu betrachten.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Entwicklung einer Ortsrandeingrünung am südlichen Rand des Baugebietes reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine Ortsrandeingrünung bisher nicht vorhanden war. Damit kann die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verbessert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Änderungen, die nach der Offenlage durchgeführt wurden.

Bad Münstereifel, den

Alexander Büttner

(Bürgermeister)