

Stadt Bad Münstereifel

Bebauungsplan Nr. 70 „Arloff-Hubertuskapelle“

Begründung

Teil 1: Städtebaulicher Teil

Teil 2: Umweltbericht gem. § 2 a BauGB

AUFTRAGGEBER:

Stadt Bad Münstereifel
53809 Bad Münstereifel

BEARBEITUNG:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

Teil 1: Städtebaulicher Teil

0.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV . NRW S. 256), geändert 09. Mai 2000 (GV . NRW S. 439, 445).

1.0 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Arloff und umfasst eine Bautiefe nordöstlich der Straße *Hubertuskapelle*, Gemarkung Arloff, Flur 7, Teil aus Flurstück Nr. 181 sowie die Wegeparzelle im Abschnitt des Plangebietes. Der Plangeltungsbe- reich umfasst eine Größe von ca. 5.100 qm.

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine Wohnbebauung vorrangig südwest- lich der Straße *Hubertuskapelle* erstreckt und den nordwestlich des Gebietes angren- zenden Gewerbebetrieb (Gartenbau / Gärtnerei / Blumenhandel).

Private Infrastruktureinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in Arloff vorhanden. Im Weiteren verfügt Arloff-Kirspenich über einen Kindergarten, eine Grundschule sowie eine Sporthalle.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel weist den gesamten nordwestlichen Bereich des Flurstücks Nr. 181 als Wohnbaufläche aus. Diese Wohn- baufläche grenzt unmittelbar an einen vorhandenen Gärtnereibetrieb. Im Rahmen von Untersuchungen zur Entwicklung dieser Fläche haben sich Konflikte zwischen einer heranrückenden Wohnbebauung und dem vorhandenen Betrieb aufgezeigt.

Nach sachgerechter Abwägung hat der Rat der Stadt Bad Münstereifel beschlossen die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche an der Hubertuskapelle zurückzuentwickeln. Ausgenommen hiervon ist eine Bautiefe entlang der Straße Hu- bertuskapelle die in Richtung Südosten erweitert wird. Hier sollen mit einer Pufferzone zum Gärtnereibetrieb hin 4 bis 5 Baumöglichkeiten entstehen. Die restlichen Wohn- bauflächen werden im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes als Flä- che für die Landwirtschaft dargestellt.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 70 ist es, auf dem betreffenden Grundstücksanteil unter Einhaltung einer Pufferzone zum bestehenden Gärtnereibetrieb eine Wohnbebauung zu ermöglichen. Dabei soll ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe langfristig gewährleistet werden.

Ein Teilbereich der geplanten Wohnbauflächen liegt innerhalb der bei der Unteren Bo- denschutzbehörde des Kreises geführten Altablagerung „Deponie Arloff- Hubertuskapelle“. Dabei handelt es sich um eine nicht genehmigte Deponie, in der bis ca. Anfang der 1970er Jahre u.a. Bauschutt, Hausmüll, Auto-Wracks abgelagert wur- den. Weitere Erkenntnisse über den genauen Umfang der erfolgten Ablagerungen liegen nicht vor. Inwieweit von der Altablagerung Gefahren zu besorgen sind, die der

geplanten Nutzung entgegenstehen, ist durch entsprechende Untersuchungen zu belegen. Diese Untersuchungen liegen derzeit noch nicht vor. Um dennoch die Pufferzone zur Gärtnerei zeitnah planungsrechtlich zu sichern, wird der Bebauungsplan Nr. 70 zunächst nur für den nordwestlichen Teil, der eine Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft vorsieht, fortgeführt. Der Abschnitt mit den geplanten Wohnbauflächen wird nach Vorliegen der erforderlichen Untersuchungen fortgeführt.

Die nachstehenden Ausführungen in der Begründung und dem Umweltbericht beziehen sich dennoch auf die geplante Fläche für die Landwirtschaft sowie das geplante Allgemeine Wohngebiet.

3.0 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003.

Das Plangebiet ist im gültigen Gebietsentwicklungsplan als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die dargestellte Wohnbaufläche umfasst im Weiteren eine Fläche entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 181, welches direkt an den bestehenden Gärtnereibetrieb grenzt.

Aufgrund von sich aufzeigenden Konflikten zwischen der heranrückenden Wohnbebauung und dem Betrieb soll die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche zurückentwickelt werden. Ausgenommen hiervon ist eine Bautiefe entlang der Straße Hubertuskapelle, die in Richtung Südwesten erweitert wird. Hier sollen mit einer Pufferzone zum Gärtnereibetrieb hin 4 bis 5 Baumöglichkeiten entstehen, die durch die vorliegende Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 „Arloff – Hubertuskapelle“ durchgeführt.

4.0 Städtebauliche Planung

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht die Bereitstellung von 4 – 5 Baugrundstücken entlang der Straße Hubertuskapelle vor. Zu dem bestehenden Gärtnereibetrieb wird eine Pufferzone von ca. 29 m von einer Bebauung freigehalten. Diese Pufferzone wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

Die Erschließung der neuen Grundstücke erfolgt von der Straße Hubertuskapelle.

Geplant ist die Errichtung von Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise.

Im rückwärtigen Bereich der neuen Wohnbauflächen ist eine Ortsrandeingrünung geplant.

Das Bebauungsplanverfahren wird zunächst nur für den nordwestlichen Teilbereich (Teil 1) fortgeführt, um die Pufferzone zum Gärtnereibetrieb zu sichern. Das Bauleitplanverfahren für die Wohnbauflächen wird nach Vorlage der erforderlichen Altlastenuntersuchungen fortgeführt.

5.0 Planinhalte

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Aufgrund der umgebenden Struktur und der vorliegenden Planung soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Zum bestehenden Gewerbebetrieb wird als Pufferzone eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

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

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

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,0 m über Bezugspunkt (Oberkante öffentliche Verkehrsfläche im Abschnitt des Baugrundstückes) wird erreicht, dass ergänzend zur Zahl der zulässigen Vollgeschosse eine obere Grenze für die Höhenentwicklung der Gebäude vorgegeben wird.

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.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung ist für das Gebiet eine offene Bauweise vorgesehen. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern.

5.2 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Straße Hubertuskapelle, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

5.3 Grünflächen / Ökologische Ausgleichsflächen

Die nordöstliche Begrenzung des Plangebietes wird durch eine 3 m breite Feldgehölzhecke abgegrenzt.

5.4 Fläche für die Landwirtschaft

Die Pufferzone zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Gärtnereibetrieb wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

5.5 Ver- und Entsorgung

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

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Erschließungssystem verbunden, da **mit Rechtskraft des Gesamtplanes** lediglich ca. 5 neue Gebäude errichtet werden können. Der Bereich ist durch die Straße *Hubertuskapelle* erschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen sind Beeinträchtigungen zwischen Alt- und Neubestand nicht zu befürchten.

6.2 Umweltauswirkungen

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht detailliert dargestellt.

Teil 2: **Umweltprüfung / Umweltbericht**

Mit dem im Juli 2004 in Kraft getretenen Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) kommt es nach Novellierungen durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 und das durch die UVP-Änderungsrichtlinie 1997 veranlasste Artikelgesetz 2001 erneut zu erheblichen Änderungen des Städtebaurechtes.

Kernstück der Novellierung ist die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für die Aufstellung, Änderung und Aufhebung aller Bebauungspläne, bis auf die vereinfachten Verfahren. Für das vorliegende Bebauungsplanverfahren wird eine Umweltprüfung erforderlich.

Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Hier sind insbesondere die Belange von Natur, Landschaft, Klima, Luft, Wasser und des Bodenschutzes zu benennen. Weiterhin werden die Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt betrachtet.

Art und Größe des Vorhabens

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,3, 1 Vollgeschoss + ausgebautes Dach
Gesamtgröße:	ca. 5.100 qm

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der derzeitige Zustand der Umwelt im Zustand bezogen auf das jeweilige Schutzgut beschrieben und deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung bewertet. Hieraus werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen abgeleitet.

Das Plangebiet ist heute intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Gehölzstrukturen sind im Gebiet nicht vorhanden.

2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

Bestand

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die westlich angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner bisherigen intensiven Nutzung als Grünland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

Für die gegenwärtige Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes ist das Plangebiet von geringer Bedeutung. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gartenbaubetrieb.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung der angrenzenden Bebauung führen. Aufgrund der geringen Größe

des Plangebietes ist eine spürbare Zunahme der Belastung innerhalb der Ortslage Arloff jedoch nicht zu erwarten.

- Sonstige nutzungsbedingte Immissionen

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Gärtnereibetrieb. Die Gebäude und die Erschließung des Betriebes sind zur Holzgasse hin orientiert. Eine weitere Zufahrt besteht zur Straße Hubertuskapelle.

Im zur Hubertuskapelle gelegenen Bereich sind vorwiegend Anzuchtkulturen angelegt. Um Konflikte zwischen dem vorhandenen Gewerbebetrieb und der geplanten Wohnnutzung zu vermeiden, wird zwischen den neuen Wohnbauflächen und dem Betrieb eine Pufferzone von ca. 29 m Breite freigehalten.

Gemäß der Baunutzungsverordnung sind Gartenbaubetriebe in Allgemeinen Wohngebieten als Ausnahme zulässig, so dass primär von einer Vereinbarkeit der Nutzungen ausgegangen werden kann.

2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet. Flora-Fauna-Habitat Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der beabsichtigten Planung nicht beeinträchtigt.

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Gebiet befindet sich in Ortsrandlage von Arloff. Die Fläche wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Bezüglich der Erholungsnutzung ist dem Bereich kein hoher Stellenwert zuzuordnen.

Prägnante Vegetationselemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorzufinden.

Erhebliche Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch die Umsetzung des Vorhabens:

Mit der beabsichtigten Bauleitplanung wird durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

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

- eine 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.

Um den Anforderungen nach einem qualifizierten Ausgleich nachzukommen, wird der durch die Planung vorbereitete Eingriff dargestellt und bewertet und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Bewertung erfolgt anhand der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen (LÖBF NRW), Stand 11.2006.

Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Tabelle 1: Bestand

1	2	3	4	5	6	7
Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert A Vgl. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4 x 7)
1.1	Straße	570	0	1	0	0
3.4	Grünland / Intensivwiese	4.530	3	1	1	13.590
Gesamtflächenwert Bestand		5.100				13.590

Tabelle 2: Planung

1	2	3	4	5	6	7
Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert A Vgl. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4 x 7)
1.1	Straße	570	0	1	0	0
1.1	Versiegelte Fläche Gebäude, Garage, Zufahrten (3.370 qm x 0.45)	1.515	0	1	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten mit ≥ 50 % heimischen Gehölzen.	1.855	3	1	3	5.565
3.4	Grünland / Intensivwiese	1.160	3	1	3	3.480
Gesamtflächenwert Planung		5.100				
Defizit						- 4.545

Die Bilanzierung zeigt auf, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Für den Satzungsbereich ergibt sich nach den vorliegenden Berechnungen ein Biotopwertdefizit von **– 4.545 ökologischen Wertpunkten**.

Der im § 1a BauGB genannte Ausgleich des baulichen Eingriffs wird einmal durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes (Gärten) und durch Maßnahmen außerhalb des Plangebietes gewährt.

Das verbleibende Defizit wird bei Fortführung des Verfahrens für das Allgemeine Wohngebiet über das Kompensationsflächenkataster der Stadt Bad Münstereifel, welches den Arbeiten zum Ökokonto zugrunde liegt, erbracht.

2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Boden

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist heute intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Ein Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb der bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises geführten Altablagerung „Deponie Arloff-Hubertuskapelle“. Dabei handelt es sich um eine nicht genehmigte Deponie, in der bis ca. Anfang der 1970er

Jahre u.a. Bauschutt, Hausmüll, Auto-Wracks abgelagert wurden. Weitere Erkenntnisse über den genauen Umfang der erfolgten Ablagerungen liegen nicht vor.

Erhebliche Auswirkungen auf den Boden durch Umsetzung des Vorhabens:

Von dem Vorhaben werden keine schützenswerten Böden berührt.

Durch die im Zusammenhang mit der Bauflächenausweisung zu erwartende Versiegelung ist der Verlust von gewachsenen und belebten Böden zu erwarten, die dem Naturhaushalt mit all ihren Funktionen, wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit vollständig verloren gehen.

Vor Fortführung des Verfahrens für das Allgemeine Wohngebiet (Teil 2) werden Untersuchungen hinsichtlich der Altablagerung „Deponie Arloff-Hubertuskapelle“ durchgeführt.

2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Wasser

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Münstereifel-Arloff, die zur öffentlichen Trinkwasserversorgung genutzt wird.

Im betrachteten Untersuchungsraum sind keine Gewässer vorhanden.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Eine Versiegelung von Freiflächen verhindert die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort. Damit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen wie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden. Auf das vorhandene Wasserschutzgebiet und auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen. Durch die getroffene Gebietsfestsetzung (WA) werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wassergewinnungsanlage erwartet.

2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Bestand

Die Region (Niederrheinische Bucht) ist geprägt durch ein gemäßigtes, atlantisches Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern.

Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9 bis 9,5 °C. Die Niederschlagsmenge liegt bei durchschnittlich 600 bis 650 mm pro Jahr. Die Niederschläge fallen vor allem im Sommerhalbjahr, was einen kontinentalen Einschlag des Klimas anzeigt.

Der Wind weht überwiegend aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe des Planbereiches nicht zu erwarten.

2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Das Landschaftsbild ist geprägt durch eine weitgehend landwirtschaftliche Nutzung der Flächen als Grünland. Bezüglich der Erholungsnutzung ist dem Bereich kein hoher Stellenwert zuzuordnen.

Prägnante Vegetationselemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorzufinden.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Durch die Bautätigkeit werden die vorhandenen Biotoptypen weitgehend verändert bzw. zerstört. Das Grünland wird durch den Bau von Häusern, Zufahrten und Nebengebäuden versiegelt werden. Die geplante Bebauung lässt sich jedoch durch den angestrebten ländlichen Charakter und eine standortgemäße Durchgrünung integrieren. Durch die Anlage neuer Hausgärten mit einer Eingrünung entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen kann eine Teilkompensation erreicht werden.

Da sich die Bauvorhaben auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen beschränken werden die Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild als nachhaltig aber nicht als erheblich bewertet.

2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens

Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Bauausführung (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG) wird hingewiesen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den umweltbezogenen Auswirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Bodenfunktion. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Grün- und Freiflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

3.0 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Die unter Punkt 2 dargestellten Beeinträchtigungen der Umweltbelange können durch Vermeidungs-, Minderungs- und externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich genutzt und hätte somit weiterhin geringe Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser.

Die Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle mit positiven Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter könnten nicht initiiert werden.

3.3 Begründung zum Standort und Standortalternativen

Standortalternativen wurden nicht untersucht.

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umweltbelange ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen folgende Anforderungen:

4.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

4.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Dem Grundsatz der Vermeidung, Minderung und Ausgleich wird durch Maßnahmen auf den privaten Grundstücken und durch externe Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen.

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in landwirtschaftlich genutzten Bereichen ist aufgrund des Entwicklungszieles Schaffung von Bauflächen innerhalb von Arloff unvermeidbar.

Kompensationsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen im Gebiet umfassen die Anlage strukturreicher Zier- und Nutzgärten und der Anpflanzung einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf kann über das Kompensationsflächenkataster der Stadt Bad Münstereifel, welches den Arbeiten zum Ökokonto zugrunde liegt, erbracht werden.

4.1.2 Schutzgut Boden

Eine Überbauung und die damit verbundene Versiegelung der Böden sind bei Realisierung der Planung zur Deckung des Baulandbedarfs in Arloff unvermeidbar.

Die erforderlichen Untersuchungen hinsichtlich der Altlastenverdachtsfläche sind vor Fortführung des Verfahrens für das Allgemeine Wohngebiet, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen, durchzuführen.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Die teilweise Reduzierung der Oberflächenversickerung durch Überbauung ist bei Realisierung der Planung unvermeidbar. Auf das vorhandene Wasserschutzgebiet III B und die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

5.0 Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die ökologische Wertigkeit des Untersuchungsgebietes vor und nach einem möglichen baulichen Eingriff wurde an Hand der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten Nordrhein-Westfalen (LÖBF NRW), Stand 11.2006, ermittelt.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Ausführung der noch zu ermittelnden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gesichert und nach Herstellung durch die Stadt Bad Münstereifel abgenommen und überwacht.

5.3 Zusammenfassung

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

Die vorgesehene Bau- und Wohnform passt sich der Umgebungsbebauung an. Geplant ist die Bereitstellung von ca. 5 Wohngrundstücken für den Einfamilienhausbau. Vom Eingriff betroffen sind im Wesentlichen intensiv genutzte Grünlandflächen. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind neben der Standortwahl im Siedlungszusammenhang die Reduzierung des Versiegelungsgrades innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen sowie die geplanten Gehölzpflanzungen anzusehen.

Euskirchen, 27. Januar 2008

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath