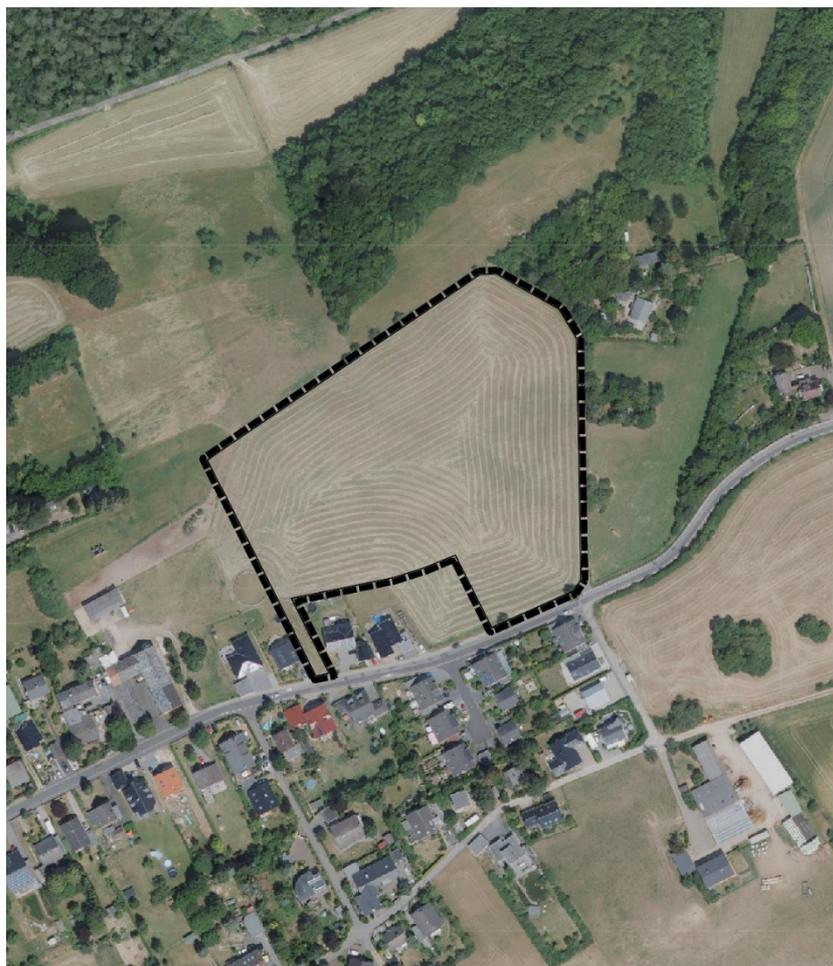


STADT BAD MÜNSTEREIFEL

KREIS EUSKIRCHEN
REGIERUNGSBEZIRK KÖLN

Bebauungsplan Nr. 68 „An der Wachhecke“, Teil 2, Ortsteil Eschweiler



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. VERFAHRENSABLAUF

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung am 24.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An der Wachhecke“, Teil 2, Ortsteil Eschweiler beschlossen.

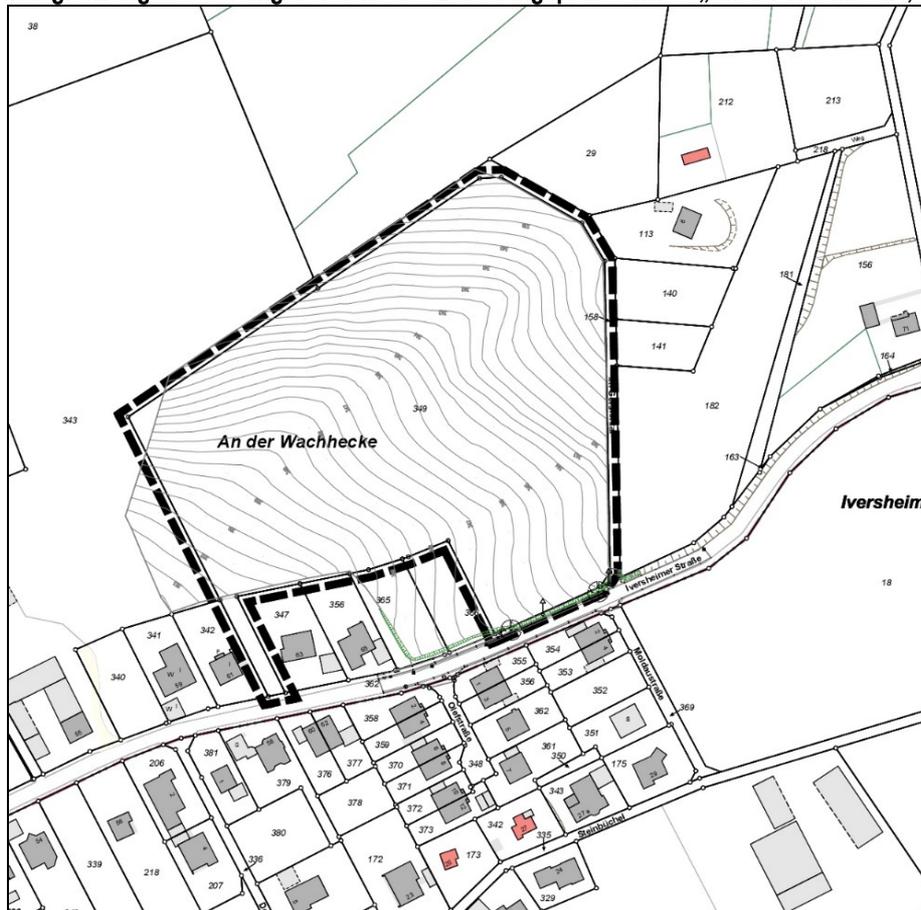
In gleicher Sitzung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 68 „An der Wachhecke“, Teil 2, Ortsteil Eschweiler nebst Entwurf der textlichen Festsetzungen und dem Entwurf der Begründung und des Umweltberichtes sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 06.09.2021 bis einschließlich 11.10.2021 statt.

Der Rat der Stadt Bad Münstereifel hat in seiner Sitzung am 14.12.2021 auf Grundlage des § 10 Abs. 1 BauGB vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung, i. V. m. § 7 Abs. 1 GO NRW, in der zurzeit gültigen Fassung, den Bebauungsplan Nr. 68 "An der Wachhecke", Teil 2, Ortsteil Eschweiler als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung vom 23.12.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

Abb.: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 68 „An der Wachhecke, Teil 2



Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
genordet, ohne Maßstab

2. PLANZIELSETZUNG

Mit dem Bebauungsplan Nr. 68 „An der Wachhecke“, Teil 2, Ortsteil Eschweiler sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Flurstückes Gem. Eschweiler, Flur 2, Flurstück Nr. 349 geschaffen werden, um der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Wohnungsgrundstücken für den Familienhausbau nachkommen zu können. Denkbar sind rd. 35 Baugrundstücke für den Einzel- und Doppelhausbau.

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist ausgehend von der Iversheimer Straße (K 45) über eine Ringstraße geplant. Weiterhin ist an der westlichen Grenze des Plangebietes eine weitere untergeordnete Anbindung zur Iversheimer Straße vorgesehen.

3. PRÜFUNG DER PLANUNGS- UND STANDORTALTERNATIVEN

Unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplans und der Tatsache, dass das Plangebiet bereits weitgehend als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt ist bietet sich der Standort für eine bauliche Entwicklung an.

Bereits im Jahr 2006 wurden für das Gebiet erste Überlegungen für eine bauliche Entwicklung angestellt. Aufgrund der seinerzeit noch ungeklärten Entwässerungssituation wurde das Verfahren nicht weiter verfolgt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An der Wachhecke“, Teil 1, Ortsteil Eschweiler im Jahr 2010 wurde dann die Entwicklung einer Bautiefe von rd. 40 m entlang der Iversheimer Straße planungsrechtlich ermöglicht.

Inzwischen wurde eine Gesamtlösung für die Entwässerung gefunden, so dass eine Entwicklung der Bauflächen umsetzbar ist. Damit kann der nach wie vor bestehenden Nachfrage nach Baugrundstücken für den Familienhausbau nachgekommen werden.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Das Baugesetzbuch sieht vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung eines Bauleitplanes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Rahmen der Umweltprüfung fand eine Bewertung der Planung unter Berücksichtigung der in einschlägigen Fachgesetzen formulierten Ziele statt. Es wurden die bewährten Prüfverfahren eingesetzt, die eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere umweltbezogene Informationen wurden durch die Fachdienste der Stadt sowie die am Aufstellungsverfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Der Umweltbericht (Ginster – Landschaft + Umwelt, Meckenheim, Juli 2021, ergänzt nach Offenlage im Oktober 2021) kommt zusammenfassend zu nachstehendem Ergebnis:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „An der Wachhecke“, Teil 2, Ortsteil Eschweiler sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung des Flurstücks 349, Gemarkung Eschweiler, Flur 2 geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 22.074 m². Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der nach wie vor bestehenden deutlichen Nachfrage nach Bauland, insbesondere auch im Wohnungsmarktsegment des freistehenden Einfamilienhauses in Bad Münstereifel und den Ortsteilen nachgekommen werden.

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter **Wasser** und **Klima** ist nicht auszugehen. Für das Schutzgut **Boden** wird die Nutzungsänderung im Plangebiet mit der Folge der teilweisen Versiegelung partiell vorbelasteter Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt.

Nach Abschluss des Projekts ist jedoch, aufgrund der extensiveren Nutzung der zukünftigen Grünflächen, des entfallenden Stoffeintrags durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der naturschutzfachlichen Aufwertung der Ausgleichsflächen, in Teilbereichen von einer Verbesserung der Bodenverhältnisse auszugehen.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut **Arten- und Lebensgemeinschaften** erfolgen bei Anwendung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht. Es werden überwiegend Flächen mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit beansprucht.

Im Hinblick auf das **Orts- und Landschaftsbild** sollen die geplanten Gebäude gestalterisch und maßstäblich an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden. Am nördlichen Rand des Plangebietes sind Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung (Gehölzanzpflanzungen) vorgesehen. Darüber hinaus tragen auch die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen zu einer stärkeren Durchgrünung des Plangebietes und damit zu einer landschaftsgerechteren Einbindung der Bebauung bei.

Für die Schutzgüter **Mensch, Kultur- und Sachgüter** sowie für die Wechselwirkungen der voran gegangenen Schutzgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verbunden. Insbesondere die mit der Errichtung der Verkehrsflächen, Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten und Wege verbundene Bodenversiegelung steht hierbei im Vordergrund. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind bei Durchführung der landschaftspflegerischen Vermeidungs-, Verminderungs-, Grüngestaltungs- und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sowie sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ergaben die Ergebnisse der ASP I und der FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung (Ginster – Landschaft + Umwelt, Meckenheim, Juli 2021):

„Bei den zu berücksichtigenden planungsrelevanten Arten ist, unabhängig von deren tatsächlichem Vorkommen im Untersuchungsgebiet eine Verschlechterung der Lokalpopulation durch das geplante Vorhaben nicht ersichtlich. Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG sind nicht feststellbar. Die Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Umsetzung des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes nicht zu erwarten sind. Vertiefende Untersuchungen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 68 „An der Wachhecke“ und der planungsrechtlich gesicherten Errichtung von 35 Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern sind keine möglichen erheblichen Beeinträchtigungen für die vorkommenden FFH-Arten und -Lebensraumtypen zu prognostizieren. Das Vorhaben übt keinen negativen Einfluss auf die Habitate der FFH-Arten oder -Lebensraumtypen aus. Es sind ebenfalls keine indirekten Einflüsse durch die zukünftige Wohnnutzung zu erwarten.

Das geplante Vorhaben steht in Bezug auf FFH-Arten und -Lebensräume den Erhaltungszielen für das Natura 2000-Gebiet DE-5406-301 "Eschweiler Bachtal und Kalkkuppen" nicht entgegen.“

5. BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen (gem. § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch) vorgetragene Stellungnahmen bzw. Äußerungen wurden aufgenommen und gewertet:

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden Fragen und Anregungen sowie Bedenken vorgetragen, die im Wesentlichen

- Auswirkungen auf die Iversheimer Straße bzw. ganz Eschweiler durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen,
- Abbindung untergeordnete Anbindung mit Pollern,
- die Schulwegsicherheit (Bushaltestelle),
- die Hochwasserlage aufgrund der Flutkatastrophe,
- der Bedarf nach öffentlicher Infrastruktur im Gesamort Eschweiler,
- die geplante Bebauungsdichte und Höhe im Gebiet selbst

betreffen.

Die vorgetragene Stellungnahmen bzw. Äußerungen wurden geprüft und soweit möglich umgesetzt. So wird auf Höhe des Plangebietes eine neue „verkehrssichere“ Bushaltestelle errichtet. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Verkehrsberuhigung innerhalb der Iversheimer Straße (Fahrbahnversatz). Ein „Abpollern“ der untergeordneten Abbindung wird nach Realisierung des Baugebietes verwaltungsseitig geprüft. Hierzu wird es im Nach-

gang zum Verfahren und im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans und der Herstellung der Erschließungsstraßen weitergehende Abstimmungen mit den Fach- und Oberbehörden im Rahmen einer Verkehrsschau geben.

Die getroffenen Festsetzungen zur Dichte und Höhe der Bebauung sind städtebaulich vertretbar, da das Plangebiet gegenüber der Bestandsbebauung abfällt. Zudem wird durch diese Festsetzungen den landesplanerischen Zielausrichtungen, eine möglichst gebietsspezifische Dichte umzusetzen, weitestgehend Rechnung getragen. Ob in Eschweiler Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden können, wie beispielsweise ein Kinderspiel- und Bolzplatz, ein Dorfgemeinschaftshaus sowie ggf. auch ein neues Feuerwehrgerätehaus wird verwaltungsseitig geprüft.

Die von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Planverfahren (Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB) vorgetragenen Anregungen und Hinweise wurden soweit planungsrelevant berücksichtigt:

Folgende relevante Stellungnahmen wurden vorgetragen:

- Erftverband Bergheim mit dem Hinweis auf die §§ 44 Abs. 1 LWG 2016 und § 55 Abs. 2 WHG, wonach das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Es sollten versickerungsfördernde Maßnahmen zugelassen werden.
- Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung mit dem Verweis auf Kampfmittelfreiheit. Dennoch Aufnahme der Empfehlung zum Verhalten bei Kampfmittelfunden während der Bauarbeiten.
- Geologischer Dienst NRW zu dem Themen: Erdbebengefährdung und Baugrund.
- Die Bezirksregierung Köln Dez. – Wasserwirtschaft weist auf die bestehende Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bad Münstereifel-Arloff hin.
- Die Bezirksregierung Köln Dez. 25 – Verkehr – Integrierte Gesamtverkehrsplanung empfiehlt im Einmündungsbereich der Planstraßen in die Iversheimer Straße (K45) die erforderlichen Sichtfelder gemäß RAST 06 einzutragen.
- Der Kreis Euskirchen äußert sich zu den Themen: Wasserschutzgebietsverordnung, Niederschlagswasserbeseitigung und wasserrechtliche Erlaubnis, Versiegelungsgrad, Fahrbahnversatz in der Iversheimer Straße und Fahrbahnbreite auf Höhe der geplanten Bushaltestelle, Kinderbetreuungsangebote, ÖPNV, Immissionsschutz, Eingriff-/ Ausgleich und Artenschutzmaßnahmen (z.B. Beleuchtung), Pflanzenliste und Klimaschutz und Altlastenfreiheit.
- Die Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Euskirchen bedauert den Verlust von Dauergrünlandflächen und begrüßt, dass die Kompensationsmaßnahmen durch Waldumwandlungsmaßnahmen generiert werden.

Bad Münstereifel, den