

KREISSTADT BERGHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 286/Th
‘Zum Römerpark’

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Planungsanlass und Ziel**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**
 - 4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
 - 4.2 Offenlage gem. § 3(2) BauGB
- 5. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Behördenbeteiligung**
 - 5.1 Frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB
 - 5.2 Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- 6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

1. Planungsanlass und Ziel

Es ist kommunale Aufgabe, im Rahmen der Planungshoheit und Verantwortung der Städte und Gemeinden, bedarfsgerechte Flächenausweisungen zu treffen. Die weiterhin große Nachfrage nach Baugrundstücken in den Stadtteilen der Kreisstadt Bergheim aufgrund der Lage innerhalb der Wachstumsregion Köln sowie die Herausforderungen des demografischen Wandels zählen zu den Beweggründen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Insbesondere durch die Nähe zur Metropole Köln weist die Kreisstadt Bergheim eine deutlich höhere Nachfragesituation als Wohnstandort auf.

Die Kreisstadt Bergheim mit über 65.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2019) verfügt über ein vielfältiges Angebot an öffentlichen Einrichtungen und bietet insgesamt ein attraktives Wohnumfeld. Aufgrund der guten Anbindung zur Stadt Köln und dem gleichzeitig ruhigen und ländlichen Charakter des Stadtteils Thorr besteht in diesem Ortsteil eine steigende Nachfrage am Wohnungsmarkt, insbesondere durch junge Familien.

Die Kreisstadt Bergheim möchte mit der Schaffung von neuem Wohnraum auf die Nachfrage am Wohnungsmarkt reagieren und mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung schaffen.

Eine für den Standort angemessene bauliche Wohnnutzung als Erweiterung des Bestandes und Arrondierung des Stadtteils ist planerisches Ziel.

Der süd-/östliche Rand von Thorr ist in seiner aktuellen Ausprägung kein wahrnehmbarer Ortsrand, so dass sich auf den südlich vorgelagerten Flächen die Entwicklung eines neuen Wohngebietes anbietet, um den Ort zu arrondieren und einen attraktiven Ortsrand mit Begrünung auszubilden.

Mit der Planung reagiert die Kreisstadt Bergheim auf den Bedarf an Wohneigentum mit ansprechender Lage, in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern. Ziel der Planung ist es, überwiegend Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu realisieren und mit Mehrfamilienhäusern das Angebot an unterschiedlichen Wohnformen im Plangebiet zu ergänzen.

Durch die Entwicklung des neuen Wohnquartiers wird neben dem bereits vorhandenen Bedarf ein weiterer Bedarf an zusätzlichen Betreuungseinrichtungen für Kinder entstehen. Daher ist die Ansiedlung einer Kindertagesstätte (Kita) weiteres Planungsziel.

Aufgrund der nördlichen und westlichen angrenzenden Wohnbauflächen ist eine Nutzung als Wohngebiet städtebaulich sinnvoll. Mit dem Bebauungsplan Nr. 286/Thorr soll nunmehr die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Die Anbindung für den motorisierten Verkehr an das Verkehrsnetz erfolgt über die L 276 von Süden mittels einer lichtsignalgesteuerten Einmündung mit Abbiegespur. Für Fußgänger und Radfahrer wird das Gebiet nördlich über die Anbindung über die Straße „Im Langen Benden“ an den bestehenden Ort angebunden. Über einen Fuß- und Radweg in ost-/westlicher Richtung wird das Plangebiet mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Wegen und der freien Landschaft verknüpft.

Die Rahmenplanung sieht diese Verkehrsanbindung und Wegeverbindungen bereits vor. Auch umfasst diese eine Ortsrandeingrünung am östlichen Rand des Plangebietes als gestalterische Abrundung des Ortsrandes zur Landschaft.

Mit der ergänzenden Wohnbebauung können die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen gestärkt und dauerhaft gesichert werden. Durch die geplante städtebauliche Entwicklung wird der Siedlungsrand zum Landschaftsraum städtebaulich geschlossen und eingegrünt.

Als weiteres Planungsziel ist im Bebauungsplan die Begrünung der südlich liegenden Lärmschutzwälle vorgesehen. Diese Flächen werden auch als Ausgleichsmaßnahmen mit herangezogen.

2. Verfahrensablauf

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 09.10. - 31.10.2019
- Offenlage und Beteiligung der Behörden 11.06. - 13.07.2020

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gegenstand des vorliegenden Umweltberichtes ist der Bebauungsplan Nr. 286/Th "Zum Römerpark" der Stadt Bergheim im Rhein-Erft-Kreis. Das Planungsvorhaben dient vorwiegend der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im Rahmen des angestrebten Bebauungsplans sollen Ackerflächen im Anschluss an den Stadtteil Bergheim-Thorr für wohnbauliche Zwecke entwickelt werden. Daneben sind auch Flächen für den Gemeinbedarf zur Realisierung einer Kindertagesstätte geplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 286/Th hat eine Fläche von ca. 6,91 ha. Die geplante Siedlungsentwicklung rundet den Ortsrand zur südlich verlaufenden Landstraße 276 (ehem. K 42) hin ab.

Das diesbezügliche Bebauungsplanverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Bauträger ist die Firma Canönde Besitzunternehmen mit Sitz in Bergheim. Das Maß der baulichen Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen des § 16 BauNVO und soll sich an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren. Diese entspricht einer offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Bebauungsplanverfahren soll

für die Wohnbebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt werden. Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte wird hiervon abweichend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 festgesetzt.

Im Zuge des Planungsvorhabens werden die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung von Siedlungsflächen / Wohnbebauung geschaffen. Als vorherrschende Bebauungsform sind freistehende Einfamilienhäuser (49 Stück) sowie in untergeordnetem Umfang Doppelhaushälften (14 Stück) und Mehrfamilienhäuser (3 Stück mit insgesamt ca. 22 Wohneinheiten) angedacht. Im Süden des Plangebietes ist, entlang der hier angrenzenden Landstraße (L 276), die Schaffung von Grünflächen mit straßenbegleitenden Lärmschutzwällen und Versickerungsanlagen geplant. Ergänzend ist für den vorhandenen Gehölzstreifen entlang des zentralen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges ("Im Langen Benden") eine weitestgehende Erhaltung bzw. auch eine begrenzte Verlängerung nach Norden vorgesehen. In der südwestlichen Hälfte des Plangebietes ist im Rahmen des Planungsvorhabens weiterhin die Anlage einer Kindertagesstätte geplant. Darüber hinaus wird im Zuge des Planungsvorhabens auch die Anlage eines Blockheizkraftwerkes planerisch vorbereitet. Die Realisierung des Vorhabens ist in zwei aufeinander folgenden Bauabschnitten geplant. Im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege in Abstimmung mit dem LVR werden in den Allgemeinem Wohngebieten WA 3, WA 4 und WA 5 sowie innerhalb der Fläche für die Kindertagesstätte Kellergeschosse ausgeschlossen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bergheim stellt die Grundzüge der für das Stadtgebiet beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung dar. Für den Bebauungsplan "Zum Römerpark" wird überwiegend die Darstellung Wohnbauflächen (W) getroffen. Hiervon abweichend wird der südliche Rand des Plangebietes, entlang der L 762 (Breite ca. 40 m) mit der Darstellung Grünfläche sowie der ergänzenden Kennzeichnung Naturnahe Gestaltung belegt.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans 2 - Jülicher Börde mit Titzer Höhe - 3. Änderung. Festsetzungen werden im Landschaftsplan für das Plangebiet nicht getroffen. Außerhalb des Plangebietes wird die nach Osten anschließende Ackerlandschaft über den Verlauf der L 276 hinaus als Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 festgesetzt. Am südwestlichen Rand des Plangebietes, im Randbereich der geplanten Ampelkreuzung, sind zwei hier vorhandene, ältere Sommerlinden als Geschützter Landschaftsbestandteil 2.4-64 festgesetzt.

Nach Angaben der Bodenkarte des GEOLOGISCHEN DIENSTES NRW werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans flächig besonders schutzwürdige Böden verzeichnet. Hierbei handelt es sich um Parabraunerden, denen aufgrund ihrer hohen natürlichen Fruchtbarkeit sowie ihrer hohen Funktionserfüllung hinsichtlich der Regelungs- und Pufferfunktionen die höchste Schutzwürdigkeit zukommt

Der östliche Teil des Plangebietes, östlich des landwirtschaftlichen Wirtschaftsweges "Im Langen Benden", wird im Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln als Kulturlandschaftsbereich 78

(KLB 78) "Manheimer Flies, Wiembach" abgegrenzt. Dabei umfasst der geplante Bebauungsplan in einer Größenordnung von rund 6,91 ha von denen ca. 4,4 ha innerhalb des KLB liegen weniger als 1 % der 490 ha großen Gesamtfläche des v.g. Kulturlandschaftsbereichs.

Die vorhabensbedingte Inanspruchnahme und dauerhafte Überformung bzw. Umwandlung von Flächen betrifft überwiegend Biotop ohne bzw. mit einer geringen Wertigkeit. Diese machen ca. 97 % der Gesamtfläche des Plangebietes aus. Biotopstrukturen mit einer mittleren Bedeutung für die Biotopfunktion (Gehölzstreifen seitlich „Im Langen Benden“) nehmen knapp 3 % des Plangebietes ein. Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung bemessen lediglich 180 m² und werden durch die zu erhaltenden Linden an einem Wegekreuz erreicht.

Im Hinblick auf die Fauna bestätigen die Untersuchungen eine weitestgehend untergeordnete Bedeutung der Ackerflächen für die Vogelwelt. Die Ackerflächen machen mit ca. 6,08 ha den größten Anteil im Plangebiet aus. Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzprüfung in der Stufe I und Stufe II durchgeführt. Der Bluthänfling ist die einzige planungsrelevante Vogelart, die auch innerhalb des Plangebietes mit einem Revierzentrum brütet. Die Feldlerche hingegen konnte etwa 70 m südöstlich des Plangebietes mit einem Revierzentrum in der Feldflur nachgewiesen werden. Im Zuge des Planungsvorhabens ist für die Feldlerche von indirekten Verdrängungseffekten und Habitatverlusten in einer Größenordnung von einem Revier auszugehen.

Somit sind für Bluthänfling und Feldlerche zur Vermeidung von artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 BNatSchG vorgezogen durchzuführende funktionserhaltende Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahmen) zu realisieren. Als vorgezogen durchzuführende funktionserhaltende Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahmen) für den Bluthänfling sind in einem Teilbereich der geplanten Eingrünung des Siedlungsrandes nach Osten, innerhalb des Plangebietes, auf einer Fläche von insgesamt 300 m² Nadelgehölze als Deckung und Bruthabitat in die geplanten Anpflanzungen einzubringen. Als vorgezogen durchzuführende funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche können nach entsprechenden Vorabstimmungen in einem Abstand von ca. 400 m zum Plangebiet südlich von Thorr und der L 276 geeignete Maßnahmen realisiert werden. Die Maßnahmenplanung sieht dazu in der Gemarkung Bergheim, Flur 29 auf den Flurstücken 163 und 164 der Herstellung eines extensiven Artenschutzackers mit Maßnahmen für die Feldlerche (z.B. Blüh-, Brache oder Getreidestreifen, doppelter Reihenabstand im Getreide) vor.

Der Grundwasserkörper gehört zum Untersuchungsgebiet des Grundwassermonitorings zum Tagebau Hambach. Unter natürlichen Bedingungen standen in den Talauenablagerungen der Erft geringe Flurabstände an. Im Hinblick auf die bisher überwiegend unversiegelte Ausprägung des Plangebietes ist dem Plangebiet eine mittlere Bedeutung für den Wasserhaushalt zuzuordnen. Mäßige Vorbelastungen ergeben sich aus einer landwirtschaftlichen Nutzung mit potentiellen Nährstoffeintrag und Eintrag von Pflanzenschutzmitteln sowie durch verkehrsbedingte Bodenbelastungen. Nach Angaben des Erftverbandes ist mit

einem Wiederanstieg des Grundwassers nach Beendigung des Braunkohlentagebaus ab etwa dem Jahr 2040 zu rechnen. Nach Beendigung der Grundwasserabsenkung wird der oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen flurnahen Zustand erreichen. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand wird dieser Zustand gegen Ende dieses Jahrhunderts wieder auftreten (ERFTVERBAND, 2019). Das Gebiet liegt nach Information der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises dabei nicht im prognostizierten Überschwemmungsgebiet nach Grundwasseranstieg. Spezielle Maßnahmen wie die Versickerung von Wasser in einer zentralen Versickerungsanlage und vorsorgende Abdichtungen der Bauwerke sollen frühzeitig auf einen zu prognostizierenden Gewässeranstieg reagieren.

Den ackerbaulich genutzten Böden im Plangebiet ist in Hinblick auf ihre hohe bis sehr hohe Ertragsfunktion sowie die die Regelungs- und Pufferfunktionen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuordnen. Im Rahmen von örtlichen und externen Kompensationsmaßnahmen für die Biotopfunktion können im Sinne eines multifunktionalen Ansatzes gleichzeitig die Eingriffe in die Bodenfunktionen ausgeglichen werden. Auf der Gemarkung Bergheim, Flur 29, Flurstück 163 und 164 werden beispielsweise großflächige Extensivierungsmaßnahmen auf einer landwirtschaftlichen Fläche von über 1 ha durchgeführt, die in Verbindung mit einer Artenschutzmaßnahme für die Feldlerche stehen. In diesem Bereich werden keine Düngung oder Pflanzenschutzmittel eingetragen und ein Bodenumbruch aufs Notwendigste begrenzt (Nutzungs-extensivierung).

Den Ackerflächen und den kleinflächigen Gehölzbeständen im Plangebiet ist eine mittlere klimatische Bedeutung beizumessen. Den Gehölzen im Plangebiet ist aufgrund der lufthygienischen Filterfunktion eine hohe klimatische Funktion zuzuordnen. Im Zuge der geplanten Anlage von Grün- und Gehölzflächen bzw. einer Durchgrünung der Wohngebiete und Straßenräume können Auswirkungen auf das lokale Kleinklima umfänglich kompensiert werden. Dem ursprünglichen Gehölzanteil im Plangebiet von ca. 2.068 m² (Baumhecke) steht in der Planung ein kleinklimatisch wirkender Gehölzbestand von 8.879 m² (einschließlich Erhalt) gegenüber. Mögliche Gehölzpflanzungen auf Privatgärten sowie auf dem Kitagelände sowie die kleinklimatisch wirksame Dachbegrünung sind dabei nicht eingerechnet.

Den ungegliederten Ackerflächen ist aufgrund ihrer beschränkten landschaftlichen Ausstattung eine geringe Bedeutung für das Landschaftsbild beizumessen. Dem wegbegleitenden Gehölzstreifen entlang "Im Langen Benden" ist hinsichtlich seiner gliedernden Wirkung innerhalb der ansonsten strukturarmen Ackerflächen eine mittlere Bedeutung zuzuordnen. Eine hohe Bedeutung ist der Baumgruppe aus zwei alten Linden in Kombination mit dem denkmalgeschützten Hochkreuz beizumessen. Unter Berücksichtigung des Erhalts von prägenden Gehölzstrukturen, der notwendigen Kompensations- und Gestaltungsmaßnahmen wie z.B. der Herstellung einer Ortsrandeingrünung, der Durchgrünung von Straßenräumen, einem bepflanzten Lärmschutzwand und gestalterisch wirksame Baumpflanzungen davor, sowie der städtebaulichen Festsetzungen zu den Baukörpern liegen die schutzgutspezifischen Auswirkungen auf das Ortsbild im für den städtischen Siedlungs-

bereich üblichen Rahmen zumal auch unmittelbar im Norden das Siedlungsgebiet von Thorr anschließt und das Vorhaben durch die L 276 im Süden begrenzt wird.

Eine Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion ist auf eine Nutzung der landwirtschaftlichen Wirtschaftswege in der siedlungsnahen Feldflur für eine wohnungsnaher Feierabendholung begrenzt. Wanderrouten sind im Planungsgebiet nicht ausgewiesen. Im Rahmen der erfolgten schallimmissionstechnischen Untersuchungen ist die Anlage eines straßenbegleitenden Lärmschutzwalles von ca. 5 m Höhe sowie einer gestaffelten Lärmschutzwand vorgesehen. Soweit erforderlich sind ergänzend bauliche (passive) Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. In einer Geruchsabschätzung zum geplanten Bebauungsplan Nr. 286/Th „Zum Römerpark“ wurde untersucht inwiefern vom rund 400 m südlich zum Plangebiet befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb (Wiebachhof) mit Tierhaltung Geruchsemissionen ausgehen und auf das Plangebiet einwirken. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass für das Plangebiet keine relevante Geruchsbelastung zu prognostizieren ist.

Der Kulturlandschaftsbereich 78 (KLB 78) wird in Randbereichen der Ortslage Thorr durch die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 286 / Th "Zum Römerpark" geplante Wohnbebauung kleinflächig überformt. In Hinblick auf die Gesamtgröße des KLB 78 von rund 490 ha ergibt theoretisch sich eine bauliche Überformung in einer Größenordnung von unter 1 % der Gesamtfläche. Dabei ist jedoch zu beachten, dass prägende und wertgebende Kulturlandschaftselemente und -strukturen im Zuge des Vorhabens nicht in Anspruch genommen werden oder relevant beeinträchtigt sind.

Hinsichtlich bereits bekannter und noch möglicher bodenkundlich-geologische und archäologische Funde sind vor Baubeginn Abstimmungen mit dem Amt für Bodendenkmalpflege vorzunehmen und ggf. Sachverhaltsuntersuchungen durchzuführen. Hieraus könnte sich unter Umständen eine wertgebende Bedeutung für Teilbereiche des Plangebiets ableiten. Die Ergebnisse von für das zweite Halbjahr 2020 geplanten, weitergehenden archäologischen Untersuchungen im Plangebiet sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar. Diesbezüglich sind die Vorgaben des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen. In den Festsetzungen sind Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern (z.B. Bodenauffüllung des Geländes als Schutzschicht über Bodendenkmal, teilweise Verzicht auf Kellerräume) aufgenommen.

Die geplanten Ackerflächen gehen als landwirtschaftliche Produktionsflächen dauerhaft verloren. Hiermit verbunden ist eine hohe schutzgut-spezifische Wirkung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die vorbereitende Bauleitplanung (FNP) bereits großflächig Wohnbauflächen im Bereich des Plangebietes darstellt und die städteplanerische Notwendigkeit dafür im Vorfeld festgestellt wurde.

In Hinblick auf die hinzukommenden notwendigen Maßnahmen für den Artenschutz (insbesondere Feldlerche) sowie zur Eingriffskompensation außerhalb des Plangebietes, als auch für die Beanspruchung des Schutzgutes Bodens wird ein multifunktionaler Ausgleich erwirkt, um

eine weitere Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzflächen aufs unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Auf der dafür ausgewählten Ausgleichsfläche wird weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung - wenn auch mit einem geringeren Ertrag- möglich sein.

Zur schutzgutbezogenen Rücksichtnahme werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Schutz- und Sicherungsmaßnahmen vorgesehen, durch die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen reduziert werden können.

Als Maßnahme zur Eingriffskompensation werden im Plangebiet großflächige Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen getroffen. Neben der Pflanzung von Einzelbäumen entlang der Verkehrsflächen sind großzügige Baum- und Strauchhecken vorgesehen. Der vorhabensbedingten Beanspruchung von Gehölzstrukturen in einem Umfang von rd. 0,08 ha steht eine Neuanlage von rd. 0,74 ha an überwiegend flächigen Gehölzstrukturen zzgl. der Erhalt von 0,14 ha gegenüber. Ferner sind Dachbegrünungen und Gartengrundstücke vorgesehen, die ebenfalls Gehölzstrukturen aufweisen können.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt tabellarisch durch den Vergleich der ökologischen Wertigkeit vor und nach dem Eingriff gemäß der Methodik "Numerische Bewertung von Eingriffen für die Bauleitplanung in NRW".

Für den Eingriffsbereich wird eine Fläche von 69.112 m² zugrunde gelegt, woraus eine Wertigkeit im Bestand von insgesamt 144.979 ökologischen Wertpunkten resultiert.

Aus Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet bzw. dem Erhalt von Gehölzstrukturen ergibt sich ein Biotopwert nach Realisierung der Planung von insgesamt 113.868 ökologischen Wertpunkten. Aus der Gegenüberstellung von Bestands- und Planungssituation resultiert ein Kompensationsdefizit von 31.111 ökologischen Wertpunkten

Da ein ökologischer Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht erbracht werden kann, müssen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes herangezogen werden, um eine vollständige Eingriffskompensation des geplanten Vorhabens zu erwirken. Im Zusammenhang mit der notwendigen Maßnahme zur Anlage eines Ersatzhabitates für die Feldlerche, wird der geplante Artenschutzacker diesbezüglich multifunktional für den bilanztechnischen Ausgleich herangezogen. In Verbindung mit der Herstellung einer funktionserhaltenden Maßnahme zum Artenschutz werden bei einer Extensivierung von 10.500 m² Acker in der Gemarkung Bergheim, Flur 29 auf den insgesamt über 4,7 ha großen Flurstücken 163 und 164 ökologische Wertpunkte in einer Summe von 31.500 generiert, womit das rechnerische Defizit ausgeglichen werden kann.

Mit der Beachtung und Umsetzung aller landschaftsplanerischen Kompensationsmaßnahmen den zusätzlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und der Kompensation des verbleibenden Defizits außerhalb kann der Eingriff im Sinne des § 30 Landesnaturschutzgesetz NRW als ausgeglichen gelten.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde mit dem städtebaulichen Konzept und einem ersten Bebauungsplanentwurf durchgeführt. Die im Verlauf der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Fragen und Anregungen betrafen insbesondere folgende Themen:

- Heranrücken der Bebauung an die bestehende Bebauung
- Verkehrsführung
- Gefährdung landwirtschaftlicher Betrieb
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche

Die Anregungen der Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden in die Abwägung eingestellt. Durch die neue Bebauung welche an den Bestand anknüpft entstehen keine Nachteile.

Die Einwände bezüglich der Verkehrsführung an der Landesstraße wurden berücksichtigt und sind entsprechend in der Planung berücksichtigt.

Die Gefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes durch das Heranrücken der Bebauung wurde durch ein Gutachten ergänzend untersucht und diesbezüglich bestehen keine Beeinträchtigungen.

Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche wurde im weiteren Verfahren in dem Umweltbericht erarbeitet und wird dementsprechend ausgeglichen. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung war dies noch nicht erarbeitet.

4.2 Offenlage gem. § 3(2) BauGB

Die wesentlichen Punkte, die von der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage angesprochen wurden, bezogen sich insbesondere auf folgende Themen:

- Garagenstandorte und Ausführung
- Verkehrssituation & Ortszufahrt
- Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Betriebe
- Planung

Die Anregungen der Bürger im Rahmen der Offenlage wurden in die Abwägung eingestellt und wie nachfolgend beschrieben berücksichtigt.

Die Planung der Garagen ist so angeordnet, dass eine optimale Nutzung des Gartens möglich ist und keine tote Fläche entsteht. Zudem entspricht die Planung der Landesbauordnung NRW. Die Ausführung der Garagendächer wurde ebenfalls erläutert. Bezüglich der Wärmepumpen können innerhalb des Bebauungsplans keine Festsetzungen getroffen werden, hier gelten jedoch die allgemein gültigen Regeln.

Einerseits bestehen Bedenken bezüglich der Durchfahrt im Bereich „Im Langen Benden“, andererseits besteht der Wunsch nach einer weiteren Ortszufahrt. Diese wurden in der Abwägung entsprechend bearbeitet und beantwortet. Um ein weiteres Verkehrsaufkommen für den bestehenden Ort zu vermeiden, auch in Verbindung mit der Kita, wird auf die motorisierte Durchfahrt nicht berücksichtigt, sondern lediglich die fußläufige Verbindung umgesetzt.

Die Beeinträchtigung der Betriebe wurde durch entsprechende Gutachten berücksichtigt, wodurch ein Heranrücken der Bebauung keine Beeinträchtigung darstellt. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche wird entsprechen ausgeglichen und im Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Wahl des Plangebietes entspricht der Verfügbarkeit der Grundstücke und der Erschließungsmöglichkeit.

5. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Behördenbeteiligung

5.1 Frühzeitige Beteiligung gem. § 4(1) BauGB

Die wesentlichen Punkte, die von den Trägern öffentlicher Belange thematisiert wurden, werden nachfolgend wiedergegeben.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat darauf hingewiesen, dass ein Kampfmittelverdacht vorliegen würde. Daraufhin wurde das Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst entsprechend überprüft. Da grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Erdarbeiten noch Kampfmittel gefunden werden können, erfolgt ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW erläutert die erforderlichen Unterlagen für den Anschluss an die L276.

Die Landwirtschaftskammer weist auf die Bedenken eines Betriebsleiters in der Umgebung hin. Zudem wird auf die Wertigkeit der Böden hingewiesen, welche entsprechend zu berücksichtigen sind beim erforderlichen Ausgleich.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist u.a. darauf hin, dass das Plangebiet von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus betroffen ist. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Ikarus Modellfluggemeinschaft weist in Ihrer Stellungnahme auf den sich südlich befinden Flugplatzes und die verkehrliche Erschließung hin.

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege weist auf das Wegekreuz an der Anschlussstelle hin und bittet darum, dies mit in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die RWE Power AG weist darauf hin, dass Bereiche des Plangebietes im Auengebiet liegen und bittet um entsprechende Aufnahme in den Bebauungsplan.

Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass die Artenschutzplanungen entsprechend umzusetzen sind und weist auf die Umsetzung einer ökologischen Baubegleitung hin. Die Auswirkungen in Bezug auf den in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Betrieb sind im Weiteren zu untersuchen. Zudem wird auf die Entwässerung des Plangebietes hingewiesen.

5.2 Beteiligung gem. § 4(2) BauGB

Die wesentlichen Aspekte der Träger öffentlicher Belange, die über die bereits unter 5.1 genannten hinausgehen, werden im Folgenden aufgelistet.

Das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland weist auf den Schutz der Bäume am Wegekreuz während der Baumaßnahme hin.

Der Rhein-Erft-Kreis wies nochmals auf die Immisionen hin bezüglich des landwirtschaftlichen Betriebes. Dies wurde in einer nachfolgenden Mail zur Stellungnahme nochmals abgeklärt und konnte behoben werden.

6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung von Thorr wurde in einem Gesamtrahmenplan entwickelt und im ersten Schritt erfolgt die Entwicklung von Thorr Süd da hier das Interesse und die Verfügbarkeit von Grundstücken bestand. Im Laufe des Verfahrens wurden unterschiedliche Möglichkeiten erarbeitet und das Plangebiet entsprechend so abgegrenzt. Zudem ist im Flächennutzungsplan die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt, was keine FNP-Änderung erfordert.

Die Nichtrealisierung des Baugebietes würde aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauland zu einer anderweitigen in der Gesamtheit voraussichtlich ungünstigeren Lage eines zukünftigen Wohngebietes führen. Eine anderweitige Flächeninanspruchnahme hätte voraussichtlich größere Auswirkungen auf den Naturhaushalt, weil durch den Bebauungsplan Nr. 286/Th vorrangig Ackerflächen überplant werden.

Die bestehende große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und auch Doppelhäuser und nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie der Erforderlichkeit einer Kindertagesstätte rechtfertigt die Ausweisung eines Baugebietes in geplanter Größe. Im Rahmen der Standortuntersuchung für die Kindertagesstätte wurde der Bereich im BP 286/Th bevorzugt. Unter Berücksichtigung des Anlasses der Planung wird diejenige Fläche zu Bauland entwickelt, die eine sinnvolle Fortsetzung der Stadtstruktur darstellt, eine gute Verkehrsanbindung aufweist und relativ geringe Ausgleichsmaßnahmen verursacht.

Weitere Baugebiete sind in Thorr geplant und sollen in einem angemessenen Rahmen nach und nach entwickelt werden.