

Stadt Bad Münstereifel

Bebauungsplan Nr. 73

„Hardtbrücke“

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan
gem. § 12 BauGB)

Gemarkung/Flur:	Mutscheid, Flur 14
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

- **Begründung zur Bebauungsplan-Aufstellung**
(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)
- **Umweltbericht**
(gemäß § 2a Ziff. 2 BauGB)
- **Textliche Festsetzungen**
- **Landschaftspflegerischer Begleitplan**

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Bad Münstereifel

Planungs- und
Entwicklungsgemeinschaft
Becker Architekten- u. Ingenieurleistungen



Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 9990-40
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

My\ \Hardtbrücke\Entw\Begr BP

STADT BAD MÜNSTEREIFEL
Bebauungsplan Nr. 73
„ Hardtbrücke "

Begründung zur Bebauungsplan-Aufstellung

1. Räumlicher Geltungsbereich, grundlegende Angaben

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 73 umfasst das Betriebsgelände eines Software- und Telekommunikations-Unternehmens mit bestehenden, tlw. umzugestaltenden und aufzustockenden Gebäuden sowie randlich ergänzenden Flächen im Ortsteil Bad Münstereifel – Hardtbrücke (Gemarkung Mutscheid, Flur 14). Die Abgrenzung ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet. Die Gebietsausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 150 m, in West-Ost-Richtung ca. 40 m; Gebietsgröße rd. 0,6 ha.

Die Abgrenzung des Plangebietes orientiert sich größtenteils an bestehenden Flurstücksgrenzen (außer im Norden und Süden). Das Gebiet ist umgeben durch die Landesstraße L165 (Abschnitt Bad Münstereifel – Schuld) im Westen, Freiflächen im Norden, den Buchholzbach (Lamersbach) im Osten, Wald im Südosten und den Abzweig der Kreisstraße K49 (Richtung Berresheim) im Süden. Es besteht eine verkehrsgünstige Lage an einem Knotenpunkt von Landesstraße und Kreisstraßen: gegenüber der Einmündung der K49 führt noch die K53 nach Mutscheid hoch.

Auf dem Teilbereich südlich des Buchholzbaches befindet sich ein fertig renoviertes und ausgebauten Bürogebäude des EDV-Unternehmens (ehemaliger Gasthof), auf dem nördlichen Teilbereich ein ehemaliges Raiffeisen-Lager, ein kleines Bürogebäude und Garagen. Das Gebäudevorfeld wird von befestigten Park- und Aufstellflächen eingenommen; zur Landesstraße hin gibt es einen unbefestigten Grünstreifen mit einigen aufstehenden Bäumen. Der Buchholzbach mit seiner begleitenden Uferböschung bildet, von Norden kommend, die östliche Begrenzung des Nordteils und quert dann vor dem ehemaligen Gasthof das Plangebiet und die L165.

2. Planungsziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen

Planungsanlass sind Expansionsabsichten des hier ansässigen Unternehmens, verbunden mit dem Erfordernis zusätzlichen Büroraums für ca. 15 bis 20 neue Arbeitsplätze, Konferenz- und Verwaltungsräume, insges. ca. 1.000 qm Nutzfläche. Dies ist für den strukturschwachen Bereich Mutscheid bereits eine beachtliche Größenordnung.

Entstehen soll der neue Gebäudetrakt auf der nördlichen Teilfläche, basierend auf den dort bisher vorhandenen Bauten, die ergänzt, nötigenfalls auch ersetzt, jedenfalls aufgestockt und ausgebaut werden sollen. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung ist eine solche Umwidmung bereits gewerblich

vorgeprägter, versiegelter Flächen der Ausweisung von Neuf Flächen bei weitem vorzuziehen. Dabei wird die bisherige Bauflucht in Richtung Freiraum im Norden beibehalten, d.h. Richtung Landesstraße, so dass keine Einengung des Sichtfeldes erfolgt und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährdet wird. Nach Osten und Süden hin ergibt sich der Buchholzbach als limitierender Faktor.

Im Südteil, wo die vorhandene Bebauung im Kreuzungsbereich der Straßen schon nahe an den Fahrbahnkanten steht, wird die straßenseitige Baugrenze unmittelbar auf die Gebäudekanten gelegt. Eine geringfügige Aufweitung der überbaubaren Fläche erfolgt hier nur nach „rückwärts“, in den Hang hinein; konkrete Bauabsichten bestehen hier allerdings nicht.

Das Gebäudevorfeld wird, wie bisher auch schon so genutzt, als –private– Stellplatzfläche („St“) ausgewiesen. Um ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung zu haben, soll im Norden, an dem noch vorhandenen, alten Verlauf der L165, ein zusätzlicher Parkplatzbereich (privat) für ca. 30 Fahrzeuge hinzukommen; dafür fallen im Südteil voraussichtl. welche weg.

Das Gebiet ist im bisherigen bauleitplanerischen Außenbereich gelegen. Da die bauliche Erweiterung im Verhältnis zum bestehenden Betrieb ein (zu) hohes Gewicht hat, war eine Genehmigung nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) nicht mehr möglich.

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Münstereifel stellt im Bereich Hardtbrücke bisher „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, versehen allerdings mit einem Symbol als „Standort zentralörtlicher Einrichtungen“. Dieses Symbol wurde bei Aufstellung des FNP eingetragen aufgrund verkehrsgünstiger Lage an der Kreuzung von Hauptverbindungsstraßen und gewachsener (unter)zentraler Einrichtungen (Raiba, Gaststätte, Handwerksbetriebe und Sportplatz), mit Versorgungsfunktion für die umliegenden Orte. Das Plangebiet kann und soll nunmehr, nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln, im Rahmen einer (18.) FNP-Änderung als „Gewerbliche Baufläche – G“ ausgewiesen werden, begleitet von der parallelen Aufstellung eines vorhabenbezogenen BPlans.

Die Art der baulichen Nutzung soll dort als „Gewerbegebiet – GE“ (entsprechend § 8 Baunutzungsverordnung – BauNVO) ausgewiesen werden. Über die verfahrenstechnische Abwicklungsform als vorhabenbezogener Bebauungsplan kann eine konkrete Definition des Vorhabens dann im sog. „Vorhaben- und Erschließungsplan“ des Vorhabenträgers (bzw. dessen Planers) in Verbindung mit dem abzuschließenden Durchführungsvertrag mit der Stadt Bad Münstereifel erfolgen. Dies gewährleistet die Projektbezogenheit des neu entstehenden Baurechts und sichert vor anderweitigen Ansiedlungen, für die hier u.U. keine geeigneten Ansiedlungsbedingungen herrschen. Etwa können im Durchführungsvertrag immissionsschutzrechtlich oder vom Verkehrsaufkommen her unverträgliche Vorhaben ausgeschlossen werden. Tankstellen sind in den Textlichen Festsetzungen zum BPlan ausgeschlossen, da hierfür keine geeigneten Standort-Voraussetzungen gegeben sind.

Angesichts des –abzusichernden– Unternehmenstyps, ohne störende Emissionen aus Produktionsgeschehen, und der Lage im Außenbereich (vom Schutzanspruch vergleichbar einem „Mischgebiet - MI“) können immissionsschutzrechtliche Probleme in Bezug auf die Nachbarschaft ausgeschlossen werden. Anlagen und Nutzungen im GE-Gebiet, von denen Belästigungen oder Störungen ausgehen könnten, die im Plangebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar wären, sind gemäß § 15 Bau NVO (ohnehin) unzulässig. Abschließende Prüfung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren, somit Absicherung gewährleistet

Darüber hinaus ist in den Textlichen Festsetzungen eine generelle Regelung und Absicherung zum Immissionsschutz, unabhängig von dem hier zur Zeit ansässigen Betriebstyp, enthalten, und zwar über den „Abstandserlass NRW“. Dieser regelt die einzuhaltenden Abstände zwischen Gewerbe- und Wohn- (bzw. Misch-) Gebieten nach dem Emissionsaufkommen der einzelnen Betriebsarten - oder solchen mit vergleichbarem Emissionsniveau - (in Anlehnung an die 4. Bundesimmissionsschutz-Verordnung).

Bei Nachbarnutzungen mit Außenbereichscharakter, wie hier, - und dementsprechend einem Schutzanspruch vergleichbar „Mischgebiet“ / „Dorfgebiet“ - kann entsprechend den Regelungen des Abstandserlasses NRW bei den dort im Anhang mit (*) gekennzeichneten, vorwiegend Lärm emittierenden Betrieben eine Reduzierung der Abstände (gegenüber den Anforderungen bei einem Reinen Wohngebiet- WR) vorgenommen werden. Aus der hier gegebenen Nähe von Nachbarnutzungen unmittelbar jenseits der L 165 zu den Teilflächen „Gewerbe“ ergeben sich hier Abstandsfestsetzungen, die die im Anhang des Abstandserlasses aufgelisteten Betriebsarten (bzw. solche mit vergleichbarem Emissionsniveau) weitestgehend ausschließen. Lediglich die untersten Abstandsklassen (VII und VI; d.h., Betriebe mit einem Abstandserfordernis gegenüber einem WR-Gebiet von i.d.R. ≥ 100 m (bei VII) bzw. ≥ 200 m (bei VI)) sind nach Einzelfallprüfung (Klasse VII) bzw. entsprechendem Nachweis in einer Ausnahmefallregelung (Klasse VI) zulassungsfähig.

Ferner ist bei evtl. geruchsemitierenden Ansiedlungen eine Einzelfallprüfung, ggf. gutachtlich, hinsichtlich der Einhaltung der Immissionswerte „Geruch“ in den Festsetzungen vorgeschrieben, da bei diesen die o.a. pauschale Verringerungsmöglichkeit der Abstände nicht besteht. Dabei ist das Irrelevanzkriterium gemäß Nr. 3.3 der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW in der Fassung der Bekanntmachung durch den Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) vom 13.05.1998 einzuhalten (Irrelevanz der zu erwartenden Zusatzbelastung).

Die Einleitung der Bauleitplanverfahren wurde vom Strukturförderungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel am 15.11.2007 beschlossen, der Aufstellungs- sowie der Offenlagebeschluss am 07.02.2008 gefasst. Mit der Aufstellung sollen die Qualität und Struktur der Gewerbesituation verbessert, soweit stadtplanerisch vertretbar möglichst viele Arbeitsplätze geschaffen und auch nach außen entsprechende regionalwirtschaftliche Impulse gesetzt werden.

Entsprechend der landschaftlichen Lage im –sonstigen- Außenbereich und dem Anspruch als weltweit tätigem Hightech-Unternehmen, auch mit Schulungs- und Kongressräumen, besteht ein weiteres Planungsziel in einer ansprechenden baulichen Gestaltung des gesamten Areals in Verbindung mit einer wirksamen Ein- und Durchgrünung des Betriebsgeländes. Dazu dienen einrahmende Erhalt- und Pflanzstreifen sowie Ausweisung der Bachböschungen –soweit in das Plangebiet fallend- als Grün-, Schutz- und Pflegeflächen.

3. Erschließung

Die verkehrstechnische Hapterschließung soll zukünftig über eine „teil-öffentliche“ Wirtschaftsweg-Zufahrt nördlich des Plangebietes zur Landesstraße L 165 abgewickelt werden. Diese Erschließung wird - wenn auch nicht mehr im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt - gesichert durch entsprechende Sondernutzungsvereinbarung und vertragliche Regelung.

Um eine abgesicherte Verbindung von der Parzelle 274, mit dem geplanten Vorhaben der Firma, an die dann noch verbleibende, nördlich gelegene Anbindungsstelle herzustellen, wird die Stadt Bad Münstereifel sich um einen Erwerb der Parzelle 238 (alter Verlauf der Landesstraße) bemühen, die bisher noch im Eigentum des Landesbetriebes Straßen NRW steht. Der noch vorhandene Straßenkörper der alten L kann dann genutzt werden. Ferner kann dort die geplante neue Parkplatzanlage mit 30 neu einzurichtenden Parkplätzen angeschlossen werden.

Vor der Wirtschaftsweg-Einmündung in die L muss von der Fahrbahnkante der L aus eine gewisse Aufstellfläche für Fahrzeuge, von mindestens 12 m Länge, geschaffen werden. Von Seiten des Vorhabenträgers ist dies gemeinsam mit der Stadt durch einen kleinen Verschwenk seiner Zu- und Ausfahrt nach Osten zu realisieren.

Auf der L 165 wird eine Kombispur für Linksabbieger aus Richtung Bad Münstereifel eingerichtet, um den geradeaus fahrenden und den gerade in diesem Bereich häufig zu schnell fahrenden Motorrädern eine Möglichkeit zu geben, an abbiegenden Fahrzeugen noch vorbei zu kommen. Die dafür erforderliche Fahrbahnbreite von 8 m ist nach den vorliegenden Unterlagen vorhanden. Aufgrund des gegebenen Abstands der Fahrbahnkante der Landesstraße von der Parzellengrenze fallen die Sichtdreiecke für die Anfahrtsicht noch in die Grundstücksparzelle der L165. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird daher durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im Gegenzug werden die übrigen, ungünstiger gelegenen Ausfahrtsmöglichkeiten im Innenkurvenbereich der L 165 geschlossen. Planungsrechtlich ist dies für das BPlan-Gebiet durch die eingeplanten Trennpflanzstreifen (auch als Sichtblendschutz) bzw. entsprechende Signaturen („Verbot von Ein- und Ausfahrten“) gewährleistet (nur ggf. Ausnahme für Notzufahrten bei entsprechendem Erfordernis).

Daneben bestehen noch zwei eingeschränkte Zufahrtsmöglichkeiten auf die Kreisstraße K 49 von dem südlichen Grundstücksteil aus (Parzelle 245).

Es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft kein relevant höheres Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet resultieren wird, als bereits heute. Bei der Betriebsart aus dem EDV-Dienstleistungsbereich entsteht kein nennenswerter Liefer- und Kundenverkehr. In Relation zu dem vorhandenen Verkehr auf der Landesstraße fallen die Pkw-Bewegungen der zusätzlichen Arbeitskräfte und evtl. einiger Besucher nicht ins Gewicht.

Das Bauvorhaben an sich bereitet dem Landesbetrieb Straßen NRW gemäß Abstimmung keine Probleme, da hierdurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht weiter eingeschränkt wird, als bereits durch den vorhandenen Gebäudebestand; das Berühren der Anbaubeschränkungszone (von 40 m Tiefe) wird akzeptiert.

Bei einer -ausnahmsweise zulässigen- Betriebswohnung wäre eine Vorbelastung durch Verkehrsgeräusche von der L165 zu berücksichtigen. Evtl. Lärmschutzmaßnahmen würden weder durch den Straßenbaulastträger noch die Stadt übernommen, sondern wären vom Vorhabenträger selbst zu realisieren. Dafür gelten die einschlägigen Bestimmungen der TA Lärm.

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien (Strom, Wasser, Telekommunikation; Abwasserkanal) ist durch die bereits bestehenden Anlagen möglich. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Vorhandene Versorgungsanlagen, Leitungen und deren Schutzstreifen sind von den Ausführenden bei den späteren Bauarbeiten zu berücksichtigen und zu schützen oder bei entsprechendem Bedarf in Absprache mit dem Versorgungsträger anzupassen. Die zugehörigen Schutzstreifen/-

flächen sind -in Abstimmung mit dem Versorgungsträger- von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten, soweit hierdurch Gefährdungen entstehen könnten. Ausreichende Zugangsmöglichkeiten zu den Versorgungsanlagen sind zu gewährleisten.

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist durch ortsnahe Einleitung in den Buchholzbach (Lamersbach) vorgesehen. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis -bzw. ggf. deren Anpassung- ist im Rahmen der weiterführenden Planungsschritte bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen einzuholen.

Details zum Vorhaben und dessen Erschließung sind dem „Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)“ zu entnehmen. Daneben wird ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Bad Münstereifel abgeschlossen.

4. Planungsrechtliche Festlegungen

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Höhenentwicklung der Bebauung: max. II Vollgeschosse im Südteil,
max. III Vollgeschosse im Nordteil

Bauweise: Angesichts der vorhandenen Bebauungsstruktur bzw. der Abmessungen des Neubau-Vorhabens wird weder offene noch geschlossene Bauweise festgesetzt, eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt. Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise („abw.“) festgelegt, dass Gebäude und Gebäudegruppen in beliebiger Länge errichtet werden können; die Abstandsflächen sind gemäß den landesrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Dachform und Dachneigung: Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 bis 45°. Hierbei handelt es sich um eine örtliche Bauvorschrift gemäß § 9, Abs. 4 BauGB i.V. m. § 86 Landesbauordnung (BauO NW), in Anlehnung an den Bestand und die Planungsabsichten. Ausnahme: Garagen und Nebenanlagen.

Ergänzend ist in den Textlichen Festsetzungen folgendes festgelegt:

Im Plangeltungsbereich kann eine Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes für die Grundstücks-Versiegelung gem. § 19, Abs. 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Dies findet seine Begründung in dem hohen bereits vorhandenen Versiegelungsgrad und den zur zweckentsprechenden Nutzung noch erforderlichen weiteren Baumaßnahmen. Eventuellen späteren ungewollten Härten soll dadurch vorgebeugt werden.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten (§ 12, Abs. 6 BauNVO). Stellplätze sind ausschließlich auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen "St – privat" sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ziel ist es, derartige bauliche Anlagen innerhalb bestimmter Grenzen bzw. die (wenigen) verbleibenden Randbereiche davon frei zu halten.

5. Gewässerschutz und Grünordnung

Die künftigen Baulichkeiten greifen – wie bereits oben erwähnt – bestehende Überbauung auf und gehen in Richtung Buchholzbach nur geringfügig über den Bestand hinaus in Richtung Bachböschung. Eine nennenswerte Einengung des Bachverlaufes erfolgt allerdings auch dadurch nicht. Insbesondere an der Querung des Bachverlaufs durch die Baufläche, als kritischster Stelle, wird der Bachlauf nicht weiter eingengt. Unter Berücksichtigung des Bestandsaspekts erfolgt also hier keine –neue- Beeinträchtigung des Fließgewässers. Leider besteht aufgrund der bereits vorhandenen Enge jedoch auch keine Möglichkeit für eine Verbesserung an dieser Stelle.

Entlang der Böschungsoberkante des Buchholzbaches (Lamersbaches) ist, bis auf die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten überbaubaren Grundstücks- und Stellplatzflächen, ein 5 m breiter Uferrandstreifen von neuer Bebauung, einschließlich befestigter Nebenanlagen, Einfriedungen, Lagerflächen, Bodenanschlüngen etc., freizuhalten. Am Gewässerverlauf dürfen keine Veränderungen vorgenommen werden.

Großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden (Schutzmaßnahme gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB).

Im bisherigen FNP ist im Bereich Hardtbrücke noch Landschaftsschutzgebiet (Signatur „L“) -nachrichtlich- dargestellt. Dann wäre –nach Rechtsstand vor Aufstellung eines Landschaftsplans, s.u.- anschl. noch eine Aufhebung des Landschaftsschutzes im Plangebiet erforderlich. Z.Z. befindet sich der Landschaftsplan (LPlan) Bad Münstereifel, Stand Entwurf Okt. 2007, in Aufstellung. Dort ist der Bereich Hardtbrücke bereits von der Einbeziehung in den LPlan und vom Landschaftsschutz „L“ freigestellt.

Der Bereich des Buchholzbachs (Lamersbachs) ist in der Biotopkartierung von Norden her bis in den nördlichen Randbereich des Plangebietes als schutzwürdiges Biotop eingetragen. Dem ist auf der BPlan-Ebene Rechnung getragen durch die Ausweisung der Bachböschung als Grün- und Schutzfläche.

Nach § 1, Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens, sowie das Klima berücksichtigen. Die Untersuchung, Bewertung und Darstellung des geplanten Eingriffs in die verschiedenen Potentiale des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie der erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß §§ 1a u. 9 BauGB erfolgen in einem „Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP)“. Aufgabe dieses Landschaftspflegerischen Begleitplanes ist es, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, auszugleichen bzw. durch geeignete Maßnahmen Ersatz zu schaffen.

Die flächendeckende Kartierung der vorkommenden Biotoptypen erfolgte im November 2007:

Wesentliche Teile des Planungsgebietes weisen bereits Versiegelungen bzw. aufstehende Gebäude auf. Im südöstlichen Teil befinden sich im Anschluss an das bestehende Gebäude z.T. gehölzarme Sukzessionsbereiche in Waldrandbereichen. Entlang der Landesstrasse 165 befinden sich auf einem Grasstreifen einige hochstämmige Laubbäume und ein Nadelbaum. Im mittleren Teil befindet sich ein

Teilstück des Buchholzbaches, dessen Verdolung am westlichen Rand des Plangebietes beginnt. Innerhalb des Plangebietes liegen zum Teil auch die Gewässerböschungen des Buchholzbaches, die im nördlichen Teil von einem naturnahen Erlenbestand eingenommen werden (zugleich Fläche der Biotopkartierung: schutzwürdiges Biotop Nr. BK-5507-003). Im nördlichen Teil liegen Intensivgrünlandbestände.

Die einzelnen Flächen des Untersuchungsgebietes werden bezüglich ihrer Wertigkeit folgendermaßen eingestuft:

- Straßenbegleitgrün ohne Gehölze, Nadelgehölz: überwiegend geringe Wertigkeit,
- Grünlandartige Bestände, Laubbäume, Uferböschungen ohne Gehölze: überwiegend mittlere Wertigkeit,
- Sukzessionsflächen am Waldrand, Buchholzbach, Ufergehölzbestand: mittlere bis hohe Wertigkeit.

Für die zu erwartenden ökologischen Eingriffe ist im LBP eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und, abzüglich des bereits großen versiegelten Flächenanteils, die zu erbringende ökologische Kompensation ermittelt. Dort bzw. in den Textlichen Festsetzungen sind auch die konkreten Vermeidungs-, Erhalt-, Pflanz- und Schutzmaßnahmen auf den randlichen Grün- und Pflanzstreifen zu entnehmen. Diese dienen daneben der Eingrünung und Abschirmung gegenüber der Landesstraße bzw. der offenen Landschaft, der Erhaltung und Pflege des Uferstreifens bzw. des Waldrandes und der Begrünung des Stellplatzbereiches.

Der im Gebiet selbst nicht mehr unterbringbare Rest-Ausgleichswert wird nordöstlich angrenzend, noch auf Flächen des Vorhabenträgers, erbracht (Entwicklung des Gewässerrandstreifens, Extensivierung Grünland, Fl.-St. Nr. 274).

Die Durchführung der Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen hat durch den Vorhabenträger spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezug des im Plangebiet beabsichtigten Um-/ Neubauprojektes zu erfolgen. Die Pflanzungen und Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Zwischen dem aktuellen Bauvorhaben auf dem nördlichen GE-Teil und dem Waldrand im Osten liegt ein Sicherheitsabstand von ≥ 15 m. Dort handelt es sich um eigenen Wald des Vorhabenträgers, also keine weitergehenden Regelungen erforderlich. An dem bestehenden Betrieb - Südteil des Firmengeländes - grenzt nach ≥ 10 m Abstand (fremder) Wald an. Hier handelt es sich um eine so auch zuvor schon bestehende Situation, ohne dass eine nennenswerte Ausdehnungsmöglichkeit des Gebäudebestandes in Richtung Wald erfolgt. Somit tritt hier keine relevante Änderung der bereits bei Ansiedlung des Unternehmens in der ehemaligen Gaststätte gegebenen Rechtspositionen (ohne weitergehende Regelung bezüglich des Sicherheitsabstandes zum Wald) ein.

Die berührten Umweltbelange sind im Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) erfasst und bewertet.

6. Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des BPlan-Gebietes beträgt ca. 0,59 ha. Diese teilen sich wie folgt auf:

	ha (ca.)	%
Gesamtgebiet	0,59	100,0
davon:		
Gewerbegebiet (GE)	0,31	52,5
Verkehrsflächen	0,17	28,8
Grünflächen	0,10	16,9
Wasserfläche	0,01	1,7

7. Weiterführende Schritte, Bodenordnung, Kosten

Im Parallelverfahren zur BPlan-Aufstellung wird der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Münstereifel dergestalt geändert, dass die BPlan-Ausweisungen aus der künftigen Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt sein werden (die Darstellung in der FNP-Planzeichnung für „Nach der Änderung“ entspricht dabei bereits dem Stand nach Freistellung der neuen Bauflächen vom Landschaftsschutz, s.o.).

Bodenordnerisch ist nur noch eine randliche Grundstücksübertragung zu regeln (s.o.); ansonsten ist der Vorhabenträger im Besitz der überplanten Flächen.

Die entstehenden Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Details, wie die erforderlichen Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, Beachtung vorhandener Versorgungsanlagen und Leitungen, Statik, Brandschutz-Auflagen, etc. sind im Rahmen des Nutzungsänderungs- bzw. Baugenehmigungsverfahrens für die geplante Hochbaumaßnahme zu beachten.

8. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise / Empfehlungen

Ergänzend sind in den Textlichen Festsetzungen noch folgende Punkte aufgelistet, die hier bei den weiterführenden Schritten zu beachten sind:

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstrasse L165 bzw. der Kreisstraße K49 („Anbaubeschränkungszone“), sind die gesetzlichen Vorgaben des StrWG NW, insbesondere §§ 25 u. 28, zu beachten. Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind so zu gestalten und / oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist unverzüglich die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Euskirchen zu informieren. Im Falle einer Entsorgung von Material \geq Zuordnungswert Z 2 ist entsprechend der Nachweisverordnung (NachwV) (bzw. deren Weitergeltungsbestimmungen) ein

Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß DSchG NW der Stadt Bad Münstereifel als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten.

Bei evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (= Gebiete mit felsartigem Untergrund) gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung der Plangebietsflächen zu berücksichtigen.

Zu beachten ist der geringe Grundwasserflurabstand (ca. 8-13 dm) im Planbereich. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sollten ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen berücksichtigt werden. Ferner ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Die Bestimmungen des Landesforstgesetzes (LFoG) sind zu beachten, insbesondere: Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand ist außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig (Ausnahmen s. § 47 LFoG).

-Soweit angesichts der bereits vorhandenen Bebauung noch erforderlich- werden im Vorfeld der Um- / Neubaumaßnahme Baugrunduntersuchungen -nach den Vorgaben der DIN 1054- empfohlen.

Es wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Regenrückhalteeinrichtung zwischenzuspeichern und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen.

Stand: Febr. 2008

**Planungs- und
Entwicklungsgemeinschaft
Becker** Architekten- u. Ingenieurlösungen



Kölner Straße 25 - 53925 Kall
Telefon: 02441/9990-0 - Telefax: 9990-40
www.pe-becker.de - info@pe-becker.de

My\ \Hardtbrücke\Entw\Begr BP