

Stadt Bad Münstereifel

Bebauungsplan Nr. 73

„Hardtbrücke“

(Vorhabenbezogener Bebauungsplan
gem. § 12 BauGB)

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

■ Umweltbericht (gemäß § 2a Ziff. 2 BauGB)

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\EntwUB BP Hardtbr

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE U. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**
- 2. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG**
- 3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**
 - 3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB**
 - 3.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 3.1.2 Schutzgut Boden
 - 3.1.3 Schutzgut Wasser
 - 3.1.4 Schutzgut Klima/Luft
 - 3.1.5 Schutzgut Landschaft / Erholung
 - 3.1.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
 - 3.1.7 Schutzgut Mensch / Gesundheit
 - 3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
 - 3.1.9 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 3.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
 - 3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern
 - 3.1.12 Bodenschutzklausel
 - 3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**
 - 3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 3.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 3.3 Umweltschützende Maßnahmen: Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**
 - 3.3.1 Schutzgut Boden/Wasserhaushalt
 - 3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 3.3.3 Schutzgut Klima/Lufthygiene
 - 3.3.4 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit
 - 3.3.5 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild
 - 3.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

- 4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**
- 4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**
- 4.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung**
- 4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

STADT BAD MÜNSTEREIFEL**Bebauungsplan Nr. 73****„ Hardtbrücke "****Umweltbericht****1. KURZDARSTELLUNG DER INHALTE U. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind gemäß der gesetzlichen Anlage nach §2a S.2 Nr.2 in Verbindung mit §2 Abs.4 BauGB in dem nachfolgenden Umweltbericht festgehalten und bewertet. Dieser greift den Umweltbericht zu der im Parallelverfahren abgewickelten Flächennutzungsplan-Änderung auf und entwickelt ihn hinsichtlich zusätzlicher bzw. anderer erheblicher Umweltauswirkungen sowie deren Bewertung, Vermeidung und Ausgleich weiter.

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).

Auf dem Teilbereich südlich des Buchholzbaches befindet sich ein fertig renoviertes und ausgebautes 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.

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 geringe Aufweitung der überbaubaren Fläche erfolgt hier nur nach „rückwärts“, in den Hang hinein; konkrete Bauabsichten bestehen hier allerdings nicht.

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung gekennzeichnet. Sie 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: L165, K49 u. K53.

Die Gebietsausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt ca. 150 m, in West-Ost-Richtung ca. 40 m; Gebietsgröße rd. 0,6 ha.

Planungsanlass sind Expansionsabsichten des hier ansässigen Unternehmens, verbunden mit dem Erfordernis zusätzlichen Büroraums für ca. 15 bis 20 neue Arbeitsplätze, Konferenz- und Verwaltungsräume, insgesamt ca. 1.000 qm Nutzfläche. Mit der Aufstellung der Bauleitplanung sollen die Qualität und Struktur der Gewerbesituation verbessert, möglichst viele Arbeitsplätze geschaffen und auch nach außen entsprechende regionalwirtschaftliche Impulse gesetzt werden.

Entstehen soll der neue Gebäudetrakt auf der nördlichen Teilfläche, basierend auf den dort bisher vorhandenen Bauten. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung ist eine solche Umwidmung bereits vorgeprägter Flächen der Ausweisung von Neuflächen 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.

Das Gebäudevorfeld wird als –private- Stellplatzfläche („St“) ausgewiesen. Um ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung zu haben, soll im Norden ein zusätzlicher Parkplatzbereich für ca. 30 Fahrzeuge hinzukommen.

Die Gesamtgröße des BPlan-Gebietes teilt 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

Die Art der baulichen Nutzung soll 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. Tankstellen sind in den Textlichen Festsetzungen zum BPlan ausgeschlossen, da hierfür keine geeigneten Standort-Voraussetzungen gegeben sind.

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 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° (örtliche Bauvorschrift), 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.

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 wirksamen Ein- und Durchgrünung des Betriebsgeländes. Dazu dienen einrahmende Erhalt- und Pflanzstreifen sowie Ausweisung der Bachböschungen als Grün-, Schutz- und Pflegeflächen.

Die verkehrstechnische Haupteinschließung soll jetzt 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. 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).

2. UMWELTSCHUTZZIELE AUS ÜBERGEORDNETEN FACHGESETZEN UND FACHPLANUNGEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Folgende Zielaussagen werden ggf. relevant:

- *Baugesetzbuch:*

Bodenschutzklausel (§ 1a): Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sollen vermieden und ausgeglichen werden.

- *Bundesbodenschutzgesetz (§ 1):*

Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch

verursachte Gewässerverunreinigungen ggf. zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 1), Ziele:

Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen, sowie Schutz und Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.

- Wasserhaushaltsgesetz, Ziele:

Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.

- Landeswassergesetz (§2), Ziele:

die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine ... sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen. Gewässer so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen.

§ 51a: Für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Oberflächengewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

- Bundesnaturschutzgesetz (§1):

Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

- Landschaftsgesetz NW:

Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, auch speziell die Gewährleistung menschlicher Erholung in Natur und Landschaft (§1).

Wasser als Lebensgrundlage des Menschen ist nachhaltig zu sichern (§ 2 Abs. 3 u. 6).

Regionalplan

Der Standort liegt nach dem Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan - GEP) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, (Stand 2003) im „Freiraum“, umgeben von einem Waldbereich und überlagert mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Die L165 ist als „Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ eingetragen.

Flächennutzungsplan

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“. Das Plangebiet kann und soll, nach erfolgter Rücksprache mit der Bezirksregierung Köln, im Rahmen einer (18.) FNP-Änderung als „Gewerbliche Baufläche – G“ ausgewiesen werden, begleitet von der parallelen Aufstellung dieses vorhabenbezogenen BPlans.

Bauleitplanung / Landschaftsplan

Das Gebiet ist im bisherigen bauleitplanerischen Außenbereich gelegen. Im bisherigen FNP ist im Bereich Hardtbrücke noch Landschaftsschutzgebiet (Signatur „L“) – nachrichtlich - dargestellt. Zurzeit befindet sich der Landschaftsplan Bad Münstereifel, Stand Entwurf Okt. 2007, in Aufstellung. Dort ist der Bereich Hardtbrücke bereits vom Landschaftsschutz freigestellt.

Anderweitige Fachpläne aus den Bereichen Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrecht betreffen das Plangebiet nicht konkret.

Hinsichtlich der Behandlung von Niederschlags- und Abwasser ist das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) berücksichtigt. Vermeidungsmaßnahmen i.S. der Bodenschutzklausel sind –soweit möglich- berücksichtigt.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB zu beachten, auf die im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ und mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

Die Ziele des Umweltschutzes werden im Plan-Aufstellungsverfahren im Rahmen der Abwägung mit anderen Zielen der Bauleitplanung berücksichtigt, siehe auch weitergehende Ausführungen weiter unten.

3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 BauGB

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend für das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden (Landschaftspflegerischer Begleitplan - LBP), dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

3.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Wesentliche Teile des Planungsgebietes weisen bereits Versiegelungen und Gebäude auf. Im südöstlichen Teil befinden sich im Anschluss an das bestehende Gebäude z.T. gehölzarme Sukzessionsbereiche am Waldrand. Entlang der Landesstrasse 165 befinden sich auf

einem Grasstreifen mehrere hochstämmige Laubbäume und ein Nadelbaum. Im mittleren Teil befindet sich ein Teilstück des hinsichtlich seiner Gewässerstruktur als naturfern einzustufenden Buchholzbaches, dessen Verdolung im Bereich der L 165 am westlichen Rand des Plangebietes beginnt. Innerhalb des Plangebietes liegen zum Teil auch die Gewässerböschungen des Buchholzbaches, die im nördlichen Teil von einem relativ naturnahen Erlenbestand eingenommen werden (zugleich Fläche der Biotopkartierung: schutzwürdiges Biotop Nr. BK-5507-003). Im nördlichen Teil liegen Intensivgrünlandbestände.

Bewertung

Die einzelnen Biotoptypen des Untersuchungsgebietes werden bezüglich ihrer Bedeutung für das Arten- und Biotoppotenzial folgendermaßen bewertet (siehe auch Bilanzierung des LBP):

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

Auswirkungen

Die wesentliche Auswirkung wird im nördlichen Teil durch die Schaffung von teilversiegelten Parkplätzen auf bisherigen Grünlandflächen entstehen (näheres siehe auch Bilanzierungstabelle LBP).

3.1.2 Schutzgut Boden

Bestand

Die Flächen des Untersuchungsgebietes sind bereits überwiegend versiegelt. Gemäß den Daten des geologischen Dienstes sind im Untersuchungsbereich in den unbeeinflussten Bereichen Braunerde-Gley, vereinzelt Gley-Kolluvium ausgewiesen. Der mittlere Schwankungsbereich des Grundwassers wird zwischen 8 bis 13 dm unter Geländeoberfläche angegeben.

Bewertung

Große Teile des Planungsgebiets sind bereits versiegelt, so dass für diese Bereiche keine Bedeutung mehr hinsichtlich des Bodenpotenzials vorliegt.

Die unbeeinflussten Böden haben folgende Funktionen:

- Lebensraumfunktion (Boden als Grundlage für tierische und pflanzliche Organismen)
- Produktionsfunktion (Boden als Produzent von Biomasse / natürliche Ertragsfunktion)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Regulations- u. Speicherfunktion (Boden als Schutz und Puffer gegenüber Schadstoffen)
- Landschaftsgeschichtliche Urkunde (z.B. kulturgeschichtliche Gräber)

Die vorhandenen unbeeinflussten Böden im nördlichen Bereich haben als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf eine mittlere Bedeutung, als Puffer und Filter für Schadstoffe eine hohe Bedeutung, die natürliche Ertragsfunktion wird als mittel bezeichnet. Nach dem Auskunftssystem der BK 50 – Karte der Schutzwürdigen Böden (GEOLOGISCHER DIENST 2004) liegen keine besonderen Schutzwürdigkeiten vor.

Auswirkungen

Die wesentliche Auswirkung wird im nördlichen Teil durch die Schaffung von teilversiegelten Parkplätzen auf bisherigen Grünlandflächen entstehen.

3.1.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Beim Schutzgut Wasser sind die Teilbereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu betrachten.

Grundwasser

Gemäß der Wasserrahmenrichtlinie handelt es sich um den Grundwasserkörper 2718_02 „Linksrheinisches Schiefergebirge /Ahr 2“. Der Grundwasserleitertyp ist als Kluftgrundwasserleiter eingestuft.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet liegt ein kleiner Teilbereich des Buchholzbaches.

Bewertung Grundwasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen. Aufgrund des bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades hat der Untersuchungsbereich für die Funktion als Grundwasserneubildungsfläche nur noch eine geringe Bedeutung.

Die Schutzfunktion der grundwasserüberlagernden Deckschichten ist aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes (8-13-dm) und der andererseits guten Filtereigenschaften der Böden als gering bis mittel einzustufen.

Bewertung Oberflächengewässer

Die biologische Gewässergüte des Buchholzbaches wird der Stufe I – II (gering belastet) zugeordnet.

Der Bachbereich innerhalb des Plangebietes wird hinsichtlich der Gewässerstrukturgüte bei einer 7-stufigen Bewertungsskala (1 – 7) der schlechtesten Klasse 7 (völlig verändert) zugewiesen. Innerhalb des Plangebietes beginnt die Verdolung unter der L 165. Die Bereiche mit dem gewässerbegleitenden Gehölzstreifen im nördlichen Teil des Planungsgebietes werden der Klasse 5 (stark verändert) zugeordnet (dort liegt das Fließgewässer selbst außerhalb des Plangebietes).

Auswirkungen

Die wesentliche Auswirkung wird im nördlichen Teil durch die Schaffung von teilversiegelten Parkplätzen auf bisherigen Grünlandflächen entstehen. Damit verbunden sind zumindest eine teilweise Verminderung der Grundwasserneubildungsfläche sowie eine sehr geringfügige Erhöhung des anfallenden Oberflächenwassers.

3.1.4 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Großklimatisch gehört das Gebiet zum subatlantischen Klimabereich, der durch unbeständige Wetterlagen mit verhältnismäßig milden Wintern und kühlen Sommern geprägt ist.

Große Teile des Plangebietes sind bereits versiegelt, die nördlichen Teilbereiche werden durch Grünlandflächen eingenommen.

Bewertung

Die überwiegenden Teile des Plangebietes weisen keine Bedeutung für das Schutzgut Klima auf. Die im nördlichen Teil vorhandenen Grünlandflächen stellen Kaltluftproduktionsflächen dar. Der Untersuchungsbereich liegt im Talbereich des Buchholzbaches, der als Kaltluftabflussbereich fungiert.

Die entstehende Kaltluft dient jedoch nicht zur Versorgung siedlungsklimatisch belasteter Bereiche. Daher ist von einer geringen Bedeutung für das Klimapotenzial auszugehen.

Auswirkungen

Die wesentliche Auswirkung wird im nördlichen Teil durch die Schaffung von teilversiegelten Parkplätzen auf bisherigen Grünlandflächen entstehen. Die klimaökologischen Veränderungen sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nur als geringfügig zu bezeichnen.

3.1.5 Schutzgut Landschaft / Erholung

Bestand

Das Plangebiet wird bereits in wesentlichen Teilen durch Gebäude und Versiegelungen bestimmt.

Bewertung

Eine Bedeutung für das Landschaftsbild haben die Bäume an der L 165 und die Ufergehölzbestände am Buchholzbach.

Auswirkungen

Hinsichtlich Auswirkungen für das Landschaftsbild sind der zusätzliche Parkplatzbereich im Norden und das geplante größere Gebäudevolumen gegenüber dem jetzigen Bestand zu nennen.

3.1.6 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Im Umfeld sind keine entsprechenden Gebiete vorhanden.

3.1.7 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Bestand

Im Planungsbereich befinden sich bereits gewerbliche Gebäude, die Arbeitsplätze bieten. Die ehemalige Gaststätte im Süden wurde bereits komplett modernisiert und aufgewertet, mit dem (weitestgehend) brach liegenden Nordteil soll jetzt gleiches geschehen. Westlich angrenzend befindet sich die Landesstraße L 165, und auf deren anderer Seite die nächstgelegene Nachbarbebauung (Außenbereich; Schutzanspruch vergleichbar einem „Mischgebiet - M1“).

Bewertung

Positiv zu bewerten ist die Schaffung von Arbeitsplätzen in dieser recht strukturschwachen Region.

Besondere Funktionen als Erholungsbereich bestehen -auch aufgrund der direkt anschließenden Landesstraße- für die ortsansässige Bevölkerung nicht, wenngleich die – städtischen- Gäste des Unternehmens die naturverbundene Lage schätzen.

Verkehrliche Belange, insbesondere hinsichtlich der Aufeinanderfolge von Zu-/Ausfahrten auf die angrenzenden überörtlichen Straßen, könnten für den Streckenabschnitt Hardtbrücke im Allgemeinen besser geregelt werden (siehe auch unten).

Angesichts des ansässigen Unternehmenstyps, ohne störende Emissionen aus Produktionsgeschehen, und der Lage im Außenbereich können immissionsschutzrechtliche Belange in Bezug auf die Nachbarschaft hier ohne Probleme geregelt werden.

Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Ortsbild/Landschaftsbild wurden bereits in Kapitel 3.1.5 beschrieben. Der Erholungsfunktion ist an dem Standort hier keine Relevanz zuzumessen (vorher wie nachher).

Evtl. immissionsschutzrechtliche Probleme sind hier nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Nachbarschaftsumfeld (Immissionen aus Bau und Betrieb sowie verstärktem Verkehrsaufkommen, mit ihrem gesundheitlichen Aspekt, und visuelle Beeinträchtigungen)

werden sich im Wesentlichen auf die Bauphase beschränken. Das EDV-Unternehmen selbst verursacht, außer durch Heizung und Verkehr, keine spezifischen Emissionen. Es ist davon auszugehen, dass auch in Zukunft allenfalls ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen aus dem Gebiet resultieren wird, als bereits heute. Bei der Betriebsart aus dem Dienstleistungsbereich entsteht kein nennenswerter Lieferverkehr. In Relation zu dem vorhandenen Verkehr auf der Landesstraße fallen die Pkw-Bewegungen der zusätzlichen Arbeitskräfte und evtl. einiger Besucher nicht ins Gewicht.

3.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bestehende Gebäude und Versorgungsanlagen. Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet liegen die L 165 und die K49 sowie ein unübersichtlicher Verkehrsknotenpunkt. Zum Belang Bodendenkmalschutz gibt es lt. Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege bisher keine Erkenntnisse. In recht geringem Abstand befinden sich östlich Waldflächen.

Bewertung

Die Gebäude im Nordteil, wo umgebaut werden soll, stellen kaum noch einen baulichen Wert dar.

Verkehrliche Belange sind hier, an dem Kreuzungspunkt zweier Kreisstrassen mit der L165, zumal in deren unübersichtlichem Innenkurvenbereich in erheblichem Maße betroffen.

Mangels Erkenntnissen zum Belang Bodendenkmalschutz hier keine Aussage möglich.

Negative Auswirkungen auf den Wald sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Die Gebäudesubstanz und -gestalt werden durch den Umbau weiter ganz erheblich aufgewertet werden. Bestehende Versorgungsanlagen und Leitungen sind bei den späteren Baumaßnahmen zu beachten oder anzupassen.

Die verkehrlichen Belange in dem betroffenen Streckenabschnitt der L165 wurden einer Überprüfung durch die zuständigen Träger unterzogen. Folge ist eine Neuregelung, bei der drei Zu-/Ausfahrten geschlossen und nur noch eine offen gehalten und mit einer Kombispur versehen wird.

3.1.9 Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Immissionsschutzfestsetzungen für das GE-Gebiet sind im Textteil getroffen. Gemäß dem Stand der Technik können Geräusch- und Schadstoffemissionen des Vorhabens im möglichen Rahmen gehalten, aber letztlich nicht völlig ausgeschlossen werden.

Abfälle und Abwässer werden im Rahmen der regulären Entsorgungswege sachgerecht behandelt. Schadstoffeinträge in das Grundwasser sind während der Bauphase und auch später zu vermeiden.

3.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Nutzung regenerativer Energien (z.B. Solarenergie) und von Einsparpotentialen ist auf der Ebene der Bauleitplanung konkret noch nicht eingeplant, kann aber bei den anschließenden Bauausführungsplanungen noch zum Zuge kommen. Die Dächer künftiger Gebäude können bei entsprechender energetischer Ausrichtung für Solartechnik genutzt werden.

3.1.11 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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

Im Plangebiet führt die zusätzliche Überbauung von Böden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu beispielsweise auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Dadurch erhöht sich wiederum der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerungsrate geringer wird. Auf diese Wechselwirkungen wurde bei den einzelnen Schutzgütern im Einzelnen eingegangen. Weitere Wechselwirkungen, die zu einer Verstärkung der bereits dargestellten Auswirkungen führen, sind nicht zu erwarten.

3.1.12 Bodenschutzklausel

Die größten Teile des Plangebietes waren bereits gewerblich genutzt und sind versiegelt. Die Aktivierung dieser untergenutzten, nahezu brachliegenden Flächen für eine sinnvolle städtebauliche Nutzung stellt eine Maßnahme im Sinne des Flächenrecyclings bzw. des Prinzips „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ dar. Durch den Bebauungsplan wird diesem bodenschonenden Konzept Rechnung getragen. Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung ist die Umwidmung bereits gewerblich vorgeprägter, (teil-)versiegelter Flächen (und die Vermeidung von Gewerbebrachen) der Ausweisung von Neuflächen bei weitem vorzuziehen.

Der Oberboden wird entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) geschützt: entsprechende Festsetzung ist enthalten.

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Kap. 3.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft Verbesserungen erreicht werden.

3.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde vermutlich der jetzige Zustand erhalten bleiben. Die unversiegelten Bereiche würden weiterhin ihre Funktionen im Landschaftshaushalt wahrnehmen.

Andererseits würde dann auch die Schaffung von wünschenswerten Arbeitsplätzen für diesen ländlichen Raum entfallen, mit den entsprechenden Folgen für die Wertschöpfung, den Arbeitsmarkt und das Auspendeln zu weiter entfernten Arbeitsstätten.

3.3 Umweltschützende Maßnahmen: Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante bauleitplanerische Entwicklungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die Bilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (Beschränkung der Versiegelung, Erhaltung von Gehölzbeständen) und zum Ausgleich (Neupflanzung von Gehölzstrukturen, Einzelbäumen etc., Entwicklung des Gewässerrandstreifens, Extensivierung Grünland) der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden kann.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

3.3.1 Schutzgut Boden/Wasserhaushalt

Maßnahmen

Es erfolgt hier eine Inwertsetzung einer –nahezu- gewerblichen Brachfläche; jedenfalls wird ein Verbrauch von Neuflächen, der sonst stattfinden würde, vermieden.

Der Oberboden wird entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) geschützt.

Die Bauarbeiten sind nach den Festsetzungen so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Grundwassers und des angrenzenden Buchholzbaches ausgeschlossen ist. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass ein relevanter Feinstoffeintrag in den Buchholzbach unterbleibt.

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

Großflächige Metaldacheindeckungen 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.

Die nördlichen Parkplatzbereiche sind als wasserdurchlässige Beläge auszuführen.

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

Das (restliche) unverschmutzte Niederschlagswasser kann in den Buchholzbach eingeleitet werden. Ob eine Rückhaltung erforderlich ist, ist in dem Erlaubnisverfahren zu klären.

Unvermeidbare Belastungen

Die zusätzliche Versiegelung oder Teil-Versiegelung von Böden und damit Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung und Verstärkung der Oberflächenwassersammlung ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Die neu überplanten Flächen sind jedoch insgesamt relativ kleinflächig.

3.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Maßnahmen

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung weiterhin mit

- der Erhaltung der Laubbäume im westlichen Bereich,
- der Erhaltung des Ufergehölzstreifens am Buchholzbach,
- Neupflanzung von Laubbäumen,
- Strauchgruppenpflanzung und extensive Pflege der Offenlandflächen.
- Der im Gebiet selbst nicht mehr unterbringbare Rest-Ausgleichswert wird nordöstlich angrenzend, noch auf Flächen des Vorhabenträgers, erbracht durch Entwicklung des Gewässerrandstreifens und Extensivierung von Grünland (auf Fl.-St. Nr. 274).

Zum Schutz des angrenzenden Waldes sind die Bestimmungen des Landesforstgesetzes zu beachten: 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).

Unvermeidbare Belastungen

Die Umwandlung von Grünlandflächen im Norden des Gebietes ist vor dem Planungsziel, verbunden mit der Schaffung von Arbeitsplätzen, nicht zu vermeiden. (Es wird dafür allerdings auch Ausgleich geschaffen.)

3.3.3 Schutzgut Klima/Lufthygiene

Maßnahmen

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Klima reagiert die Planung mit positiv wirkenden Maßnahmen:

- der Erhaltung von Gehölzstrukturen
- der Neupflanzung von Laubbäumen und Strauchgruppen.

Unvermeidbare Belastungen

Eine geringfügige Erhöhung des befestigten beziehungsweise versiegelten Anteils ist unvermeidbar. Eine Überbauung ist bei Aufrechterhaltung des Planungsziels weiterhin unvermeidbar.

3.3.4 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Maßnahmen

Durch die neue Verkehrslösung, mit Bündelung der Zu-/Ausfahrten auf den Anbindungspunkt weiter nördlich und die dort anzulegende Kombispur, soll Straßenverkehrs-Gefährdungen vorgebeugt werden.

In einer Entfernung bis zu 40 m 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.

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 zurzeit ansässigen, unkritischen Betriebstyp, enthalten, und zwar über den „Abstandserlass NRW“. Dieser regelt die einzuhaltenden Abstände zwischen Gewerbe- und Wohn- (bzw. Misch-) Gebieten, gestaffelt nach dem Emissionsaufkommen der einzelnen Betriebsarten - oder solchen mit vergleichbarem Emissionsniveau - (in Anlehnung an die 4. BImSchV). Ergänzend ist bei evtl. geruchsemitterenden Ansiedlungen eine Einzelfallprüfung, ggf. gutachtlich, hinsichtlich der Einhaltung der Immissionswerte „Geruch“ in den Festsetzungen vorgeschrieben.

Bei einer -ausnahmsweise zulässigen- Betriebswohnung wäre eine Vorbelastung durch Verkehrsräusche von der L165 zu berücksichtigen. Evtl. Lärmschutzmaßnahmen wären vom Träger selbst zu realisieren. Dafür gelten die einschlägigen Bestimmungen der TA Lärm.

Unvermeidbare Belastungen

Eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens (zusätzliche Mitarbeiter; evtl. geringfügig mehr Besucher) ist vor dem Vorhabensziel unvermeidbar.

3.3.5 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Maßnahmen

Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild reagiert die Planung mit folgenden Maßnahmen:

- der Erhaltung von Gehölzstrukturen (Laubbäume und Ufergehölzstreifen am Buchholzbach, usw.),
- der Neupflanzung von Laubbäumen und Strauchgehölzgruppen.

Durch die Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen ist ein landschaftsgerechtes Umfeld gewährleistet, durch die Gestaltung des Neubau-Körpers selbst (verankerbar in VEP und Durchführungsvertrag) steht eine Aufwertung des Ortsbildes zu erwarten. Das Vorhaben trägt somit der erforderlichen Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung.

Unvermeidbare Belastungen

Eine Überbauung und damit geringe Veränderung des derzeitigen Landschaftsbildes sind unter Berücksichtigung der städtebaulichen Entwicklungsziele unvermeidbar.

3.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Maßnahmen

Es sind eine ganze Reihe Schutzfestsetzungen in diese Richtung getroffen, z.B. zu Gunsten vorhandener Versorgungsanlagen oder eventueller Bodendenkmäler. Hierzu zählen ferner die getroffenen Hinweise bautechnischer Art bzgl. der Neubaumassnahme.

Durch die neue Verkehrslösung, mit Bündelung der Zu-/Ausfahrten auf den Anbindungspunkt weiter nördlich und die dort anzulegende Kombispur, soll Straßenverkehrs-Gefährdungen vorgebeugt werden.

Unvermeidbare Belastungen

Eine geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens (zusätzliche Mitarbeiter; evtl. geringfügig mehr Besucher) ist vor dem Vorhabensziel unvermeidbar.

Ansonsten -zumindest z.Z.- Belastungen nicht zu erkennen.

3.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planungsanlass ist die Expansionsabsicht des vor Ort ansässigen Unternehmens, das in den vorhandenen südlichen Gebäuden bereits eine gewerbliche Tätigkeit ausübt. Die beabsichtigte Erweiterung ist demnach konkret an diesen Standort gebunden. Nach Süden, Westen oder Osten sind keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden, da dort bereits steile Hangbereiche mit Waldflächen, bereits vorhandene Straßen oder der Buchholzbach anschließen. Die einzige Erweiterungsmöglichkeit besteht demnach Richtung Norden, zumal unter –sinnvoller- Nutzung bereits zuvor versiegelter Flächen.

Durch das Aufgreifen vorhandener Baulichkeiten bestehen hier auch keine sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Gestaltung des Gebietes mehr.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, der auf eine große Anzahl von Fachdaten zurückgreift, so z.B.

- ♦ Landschaftsplan Bad Münstereifel (Entwurf)
- ♦ Daten aus der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS) der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (Schutzgebiete, schutzwürdige Biotope, NATURA 2000 Gebiete etc.)
- ♦ Diverse Daten und Karten des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen zum Schutzgut Boden
- ♦ Hydrologische Karten zum Schutzgut Wasser (Landesamt für Wasser und Abfall)
- ♦ Bestandsaufnahme zur Wasserrahmenrichtlinie
- ♦ Bei der Bilanzierung wurde das Verfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LÖBF 2006) verwendet.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan wurde in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

4.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Weitergehende Konkretisierung der einzuhaltenden Anforderungen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Dann hat die konkrete, auf das Vorhaben zugeschnittene Prüfung, anhand vorzulegender Betriebsbeschreibung und –parameter, durch die zuständige Genehmigungsbehörde zu erfolgen.

Die erforderlichen Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr, ausreichende Löschwasserversorgung, etc. sind ebenfalls im Rahmen der Hochbauplanung nachzuweisen.

Ansonsten gab es keine nennenswerten Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. zum Lokalklima, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Auch können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute noch nicht eindeutig beschrieben werden, soweit detaillierte Messmethoden noch nicht entwickelt sind.

4.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten,

um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen auch externe Informationsquellen nutzen. Folgende Monitoring-Maßnahmen sind geplant:

- ♦ Auswertung von Umweltinformationen aus Überwachungsmaßnahmen der zuständigen Umweltfachbehörden,
- ♦ Kenntnisnahme und Nutzung möglicher Informationen von sachkundigen Spezialisten.
- ♦ Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Kommune überwacht, d.h. deren dann weitere Entwicklung.

4.4 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Rahmen des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 73 „Hardtbrücke“ in Bad Münstereifel wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß den Auflagen des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt. In die Bewertung der Umweltauswirkungen sind gemäß §§ 2a und 2 (4) BauGB die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB, in § 1 a BauGB und in der Anlage zum BauGB genannten Umweltbelange einbezogen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bad Münstereifel – Hardtbrücke (Gemarkung Mutscheid, Flur 14), im bisherigen bauleitplanerischen Außenbereich. Die Flächengröße beträgt rd. 0,6 ha. Durch das Bauleitplanverfahren wird hier ein eindeutiges Planungsrecht, als Grundlage für Bau- und Nutzungsmöglichkeiten herbeigeführt.

Planungsanlass sind Expansionsabsichten des hier ansässigen EDV-Unternehmens, verbunden mit dem Erfordernis zusätzlichen Büroraums für ca. 15 bis 20 neue Arbeitsplätze, Konferenz- und Verwaltungsräume, insgesamt ca. 1.000 qm Nutzfläche. Dies ist für den strukturschwachen Bereich Mutscheid 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 Neuflächen bei weitem vorzuziehen.

Die bisherige Bauflucht in Richtung Freiraum im Norden wird beibehalten, d.h. in Richtung der westlich angrenzenden Landesstraße L165, 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 (Lamersbach) als limitierender Faktor.

Vor dem Hintergrund der vom Vorhabenträger gewünschten Vorzugslösung für seine Expansionsabsichten, diese auch an seinem bisherigen Standort, unter Nutzung der nördlich angrenzenden Gewerbebrache umzusetzen, entfallen alternative Planungsmöglichkeiten.

Im Südteil, wo die vorhandene Bebauung im Kreuzungsbereich der Straßen L165 und K49 schon nahe an den Fahrbahnkanten steht, wird die straßenseitige Baugrenze unmittelbar auf die Gebädekanten 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 als –private– Stellplatzfläche („St“) ausgewiesen. Um ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher zur Verfügung zu haben, soll im Norden ein zusätzlicher Parkplatzbereich für ca. 30 Fahrzeuge hinzukommen.

Die verkehrstechnische Haupteinschließung soll jetzt über eine „teil-öffentliche“ Wirtschaftsweg-Zufahrt nördlich des Plangebietes zur L 165 abgewickelt werden. Diese Erschließung

wird - wenn auch nicht mehr im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt - gesichert durch entsprechende Sondernutzungsvereinbarung und vertragliche Regelung.

Die durch die Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten und planungsrechtliche Details werden in einem Durchführungs- und Erschließungsvertrag geregelt.

Die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplangebiet wird festgesetzt als „Gewerbegebiet“ (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO). In den B-Plan-Festsetzungen werden solche Nutzungen ausgeschlossen, für die hier keine geeigneten Standortvoraussetzungen gesehen werden.

Die nächstgelegenen schützenswerten Nachbarnutzungen liegen südwestlich unmittelbar jenseits der L 165, im bauplanungsrechtlichen Außenbereich vom Schutzanspruch her vergleichbar einem „Mischgebiet - MI“. Es erfolgt eine Gliederung und Festsetzung nach dem „Abstandserlass NRW“, um auch unabhängig von dem aktuellen, unkritischen Betriebstyp den Immissionsschutz zu gewährleisten.

Für den Menschen überwiegen in der Abwägung die positiven Auswirkungen durch die entstehenden neuen Arbeitsplätze. Auswirkungen auf das Nachbarschaftsumfeld (Immissionen aus Bau und Betrieb sowie verstärktem Verkehrsaufkommen, mit ihrem gesundheitlichen Aspekt, und visuelle Beeinträchtigungen) werden sich im Wesentlichen auf die Bauphase beschränken. Das EDV-Unternehmen selbst verursacht, außer durch Heizung und Verkehr, keine spezifischen Emissionen. Die geringe permanente Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist in Relation zum aktuellen Stand unbedeutend. Der Erholungsfunktion ist an dem Standort hier keine Relevanz zuzumessen (vorher wie nachher).

Kultur- und sonstige Sachgüter werden, bis auf gewisse Änderungen an der verkehrs- und leitungsmäßigen Ver- und Entsorgungs-Infrastruktur, nicht betroffen. Abfälle und Abwässer werden im Rahmen der regulären Entsorgungswege sachgerecht behandelt.

In wesentlichen Teilen des Planungsgebietes sind bereits Versiegelungen (Gebäude, befestigte Flächen) vorhanden, so dass in diesen Bereichen keine Bedeutung, bzw. eine Vorbelastung für die einzelnen Schutzgüter vorliegt. Der Bau der neuen Gebäude wird sich unter Berücksichtigung der verschiedenen Begrünungsmaßnahmen nur geringfügig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken. Die wesentlichen Auswirkungen treten wohl durch die Schaffung der zusätzlichen Parkplatzflächen im Norden ein; dort befinden sich jedoch nur gering- bis mittelwertige Biotoptypen in Form von Intensivgrünlandflächen.

Das angrenzende schutzwürdige Biotop (Biotop Nr. BK-5507-003) am Verlauf des Buchholzbaches wird erhalten und durch die Schaffung eines Saumbereiches entlang dem Ufergehölzstreifen planerisch berücksichtigt. Im bisherigen Flächennutzungsplan (FNP) ist im Bereich Hardtbrücke noch Landschaftsschutzgebiet (Signatur „L“) -nachrichtlich- dargestellt. Z.Z. befindet sich der Landschaftsplan (LPlan) Bad Münstereifel in Aufstellung. Dort ist der Bereich Hardtbrücke bereits von der Einbeziehung in den LPlan und vom Landschaftsschutz „L“ freigestellt. Ansonsten bestehen hier keine Schutzgebiete.

Der angrenzende Buchholzbach weist einen naturentfernten Zustand auf. Über den Bestand hinausgehende Eingriffe in Richtung Bach sind minimal, so dass für das Schutzgut Oberflächengewässer keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen eintreten werden.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem: Abwasser zum vorhandenen Verbindungssammler, Niederschlagswasser in den Buchholzbach (Lamersbach). Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis -bzw. ggf. deren Anpassung- ist im Rahmen der weiterführenden Planungsschritte bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen einzuholen.

Für das BPlan-Verfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB zu beachten, die im Zuge der Umweltprüfung mit einem Fachgutachten „Landschaftspflegerischer Begleitplan“ und mit entsprechenden Festsetzungen abgearbeitet wird. Da für das Planungsgebiet überwiegend bereits gewerbliche Nutzung besteht/bestand, ist dieser Vor-Zustand als Grundlage heranzuziehen. Durch zahlreiche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, auch i.S. der Bodenschutzklausel, können die Eingriffe reduziert werden.

Auf die Einwirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts reagiert die Planung mit

- der Erhaltung der Laubbäume im westlichen Bereich,
- der Erhaltung des Ufergehölzstreifens am Buchholzbach,
- Neupflanzung von Laubbäumen,
- Strauchgruppenpflanzung und extensive Pflege der Offenlandflächen,
- externen Kompensationsmaßnahmen auf der östlichen Seite des Buchholzbaches, im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplangebietes.

Mit der Festsetzung von Anpflanzungen sind positive Wirkungen für Klima und Luftqualität verbunden: Laubbäume wirken sich mikroklimatisch durch die Beschattung und die vermehrte Verdunstung günstig aus. Zudem filtern Laubbäume Schadstoffe aus der Luft, auch hinsichtlich der Filterung bzw. Bindung von Feinstäuben sind Gehölze positiv zu bewerten.

Die Bilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung stellt unter Berücksichtigung der externen Ausgleichsfläche klar, dass durch den Bebauungsplan und dessen Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem Ausgangszustand keine negativen Wirkungen verbleiben.

Nennenswerte Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben gab es nicht. Zur Überwachung hinsichtlich eventueller unvorhergesehener nachteiliger Umwelt-Auswirkungen sind sog. „Monitoring“-Massnahmen vorgesehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen aus städtebaulicher, immissionsschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Sicht zu erwarten sind.

Stand: Febr. 2008

**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\EntwUB BP Hardtbr