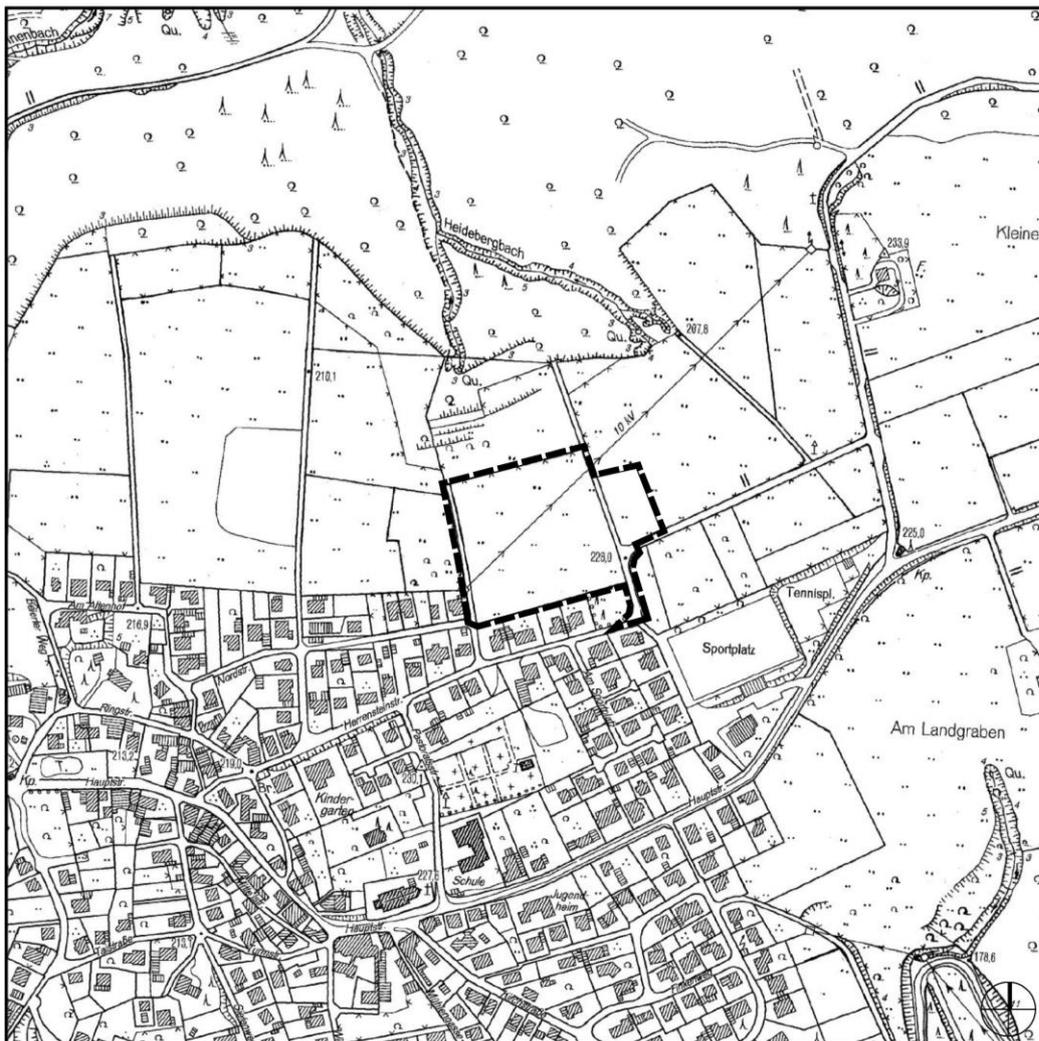


Gemeinde Ruppichteroth Winterscheid Nord

Begründung zur 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.01 „Winterscheid - Ortslage“



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Stand: Entwurf

Beteiligung der Behörden und
sonstigen TÖB gem. § 4 Abs.2 BauGB

Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs.2 BauGB

Ruppichteroth, den 22.03.2018

Änderungen nach Offenlage (Roteintrag)

**Dr. D. Naumann Architekt BDA
Architektur+Städtebau**

Riemannstraße 45
53125 Bonn

Tel. 0228 - 2599661
Mobil: 0172 - 7621886
info@naumann-bonn.de

Stand 10.11.2018 HKS

INHALTSANGABE

1.0 VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Planungsanlass und Erfordernis
- 1.2 Ziele und Zwecke der Planung

2.0 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

- 2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes
- 2.2 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 2.3 Planungsrecht
- 2.4 Fachplanungen
- 2.5 Städtebauliches Konzept
- 2.6 Erschließung
 - 2.6.1 Verkehrliche Erschließung
 - 2.6.2 Ver- und Entsorgung
- 2.7 Schutzgebiete
- 2.8 Gewässer
- 2.9 Biotope und Arten
- 2.10 Natur und Landschaft
- 2.11 Geologie und Baugrund
- 2.12 Erdbebengefährdung
- 2.13 Altlasten / Kampfmittel
- 2.14 Bau- und Bodendenkmale
- 2.15 Eigentumsverhältnisse

3.0 PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
- 3.4 Bauweise
- 3.5 Höhe der baulichen Anlagen
- 3.6 Versorgungsflächen / Flächen für die Abwasserbeseitigung
- 3.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 3.8 Grünordnerische Maßnahmen
- 3.9 Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW
 - 3.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Außenanlagen

4.0 KENNZEICHNUNGEN

- 4.1.1 Bergbau

5.0 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN AUFGRUND ANDERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

- 5.1 Bauschutzbereich

6.0 HINWEISE; NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

6.1 Bodendenkmale

6.2 Baugrund

6.3 Energieversorgung

6.4 Oberboden

6.5 Vegetationsschutz

6.6 Kampfmittel

6.7 Einsatz erneuerbarer Energien

**7.0 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG / FACHBEITRAG ARTEN-
SCHUTZ STUFE I**

8.0 UMWELTBERICHT

9.0 ALTERNATIVPRÜFUNG

10.0 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1.0 VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass und Erfordernis

Um dem derzeitigen Wohnflächenbedarf in der Gemeinde RuppichterOTH Rechnung zu tragen, sollen im Bereich Winterscheid Nord nördlich Nordstraße am bestehenden Ortsrand neue Wohnbaugebiete realisiert werden. Ein Investor hat den Antrag gestellt, diese Flächen für Einfamilienhäuser zu entwickeln. Hierfür wird es notwendig, eine entsprechende Erschließung herzustellen und die erforderlichen technischen Erschließungsmaßnahmen zu planen. Da es sich bei den Flächen derzeit noch um unbeplante Bereiche am Ortsrand Winterscheid handelt, wird es erforderlich, das notwendige Planungsrecht zu schaffen und hierfür einen Bebauungsplan aufzustellen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel ist es, auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, eine etwa 1,6 ha große Fläche zwischen den zwei bestehenden Feldwegen und östlich dieses Bereiches eine kleinere Fläche sowie nördlich bis an die nördliche Grenze der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zu bebauen. Vorgesehen ist es, kleine Wohngruppen mit Einfamilienhäusern zu entwickeln und so einen individuellen neuen Ortsrand auszubilden. Da das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in einer großen Versickerungsmulde gesammelt werden muss, ist es geplant, diese Anlagen im Anschluss an die Wohngebiete vorzusehen. Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bilanzierung, ein Artenschutzbericht, ein Umweltbericht sowie ein Entwässerungskonzept erarbeitet und in das Bebauungsplanverfahren integriert.

Um den Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln zu können, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt (siehe Anlage).

2.0 PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Lage und Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Winterscheid und grenzt im Norden an das Landschaftsschutzgebiet bzw. die vor dem Wald liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Osten liegen die Erweiterungsflächen des Friedhofs.

Zum Zentrum des Ortes sind es nur ca. 200 m, so dass alle Infrastruktureinrichtungen fußläufig gut erreichbar sind.

Das Umfeld ist im Westen und Süden geprägt durch vorhandene qualitätsvolle Einfamilienhausgebiete, so dass es naheliegt, diese nach Norden hin zu erweitern.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Der Geltungsbereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Winterscheid – Ortslage“ liegt im Ortsteil Winterscheid der Gemeinde RuppichterOTH in der Gemarkung Win-

terscheid, Flur 3, Flurstücke 20, 21, 17 tw. und 18 tw., sowie Gemarkung Winterscheid, Flur 4
Flurstücke 4 tw. und 5 tw..

Er wird begrenzt

- im Norden durch vorhandene Waldflächen
- im Westen durch einen Landwirtschaftlich genutzten Weg,
- im Osten durch die vorhandene Wiesenflächen und
- im Süden durch die vorhandene Wohnbebauung nördlich der Herrnsteinstraße.

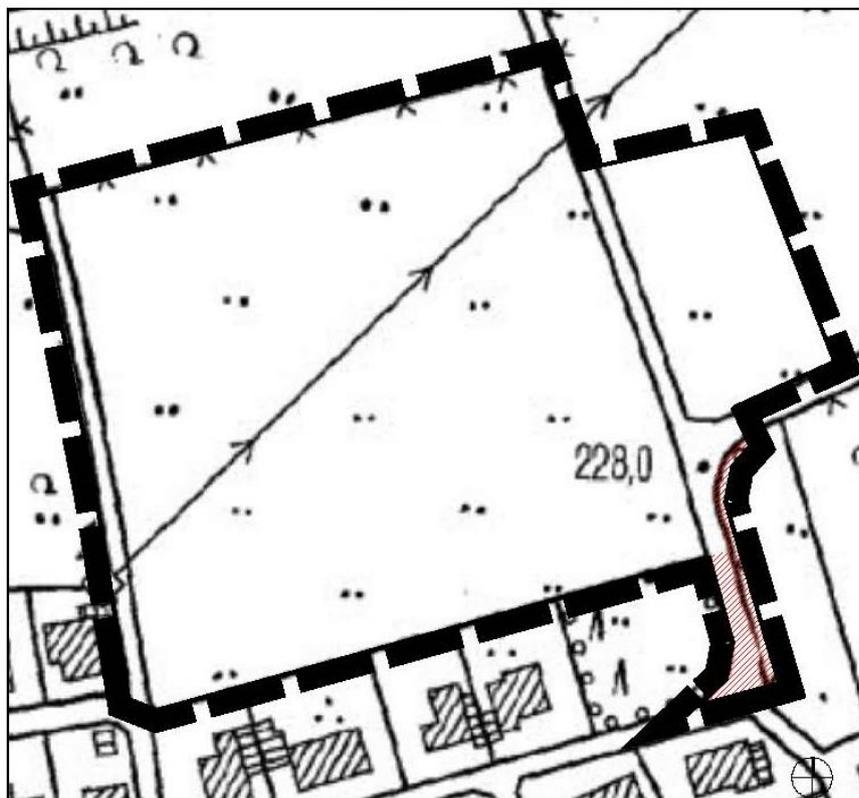
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan dargestellt, der Anlage der
Begründung ist. Er umfasst eine Fläche von ca. 19.200 qm, das entspricht ca. 1,9 ha.

Das Gelände fällt nach Norden hin um insgesamt ca. 16,3 m ab und erreicht am Nordwest-
rand des Plangebietes eine Höhe von 213,41 ü. NHN, während das Gelände hinter den
Hausgärten an der Herrnsteinstraße auf 229,72 m ü. NHN liegt. Die starke Geländeneigung
bringt es mit sich, dass das Niederschlagswasser nach Norden abgeführt werden muss (s.
hierzu Niederschlagsentwässerung).

2.3 Planungsrecht

Es ist beabsichtigt, im Bereich des Plangebietes ein Bauvorhaben mit ca. 27 Einfamilienhäu-
sern zu realisieren. Ziel ist es deshalb, einen Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB, also im
Normalverfahren zu entwickeln mit der Maßgabe, eine planungsrechtliche Grundlage für die
Bebauung der Flächen zu erhalten.

Um das Plangebiet an die vorhandenen Verkehrsflächen der Herrnsteinstraße anzuschlie-
ßen, setzt der Bebauungsplan hier die erforderlichen Verkehrsflächen fest. Dabei werden die
bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Winterscheid-
Ortslage“ auf Teilflächen der Parzellen Gemarkung Winterscheid, Flur 4, Flurstück 4 und 5
geringfügig überdeckt. Mit Rechtskraft der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Winter-
scheid-Ortslage“ werden die bisherigen Festsetzungen zu diesen Flurstücken außer Kraft
gesetzt.



Übersichtskarte: Überlappung mit Bebauungsplan Nr. 3.01 „Winterscheid - Ortslage“ rot
schraffiert

Gemäß BauGB werden Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag als gesonderte Umweltprüfungen erforderlich. Dabei werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren bearbeitet und die Ergebnisse in den Bebauungsplan integriert. Insbesondere die Belange des Artenschutzes werden im Rahmen der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Zur Planung und Errichtung der Erschließung des Plangebietes wird der Investor mit der Gemeinde RuppichterOTH entsprechende Verträge abschließen.

Aufgrund der bisherigen städtebaulichen Ziele stellt der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde RuppichterOTH das Plangebiet in den wesentlichen Teilen als Wohnbaufläche dar, die im Westen und Süden an Wohnbauflächen und im Osten an Friedhofsflächen grenzt. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen und die unter Landschaftsschutz stehenden Waldflächen Brucher Berg an das Plangebiet an. Um die vorliegende Planung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln zu können, wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan in geringen Teilen im Westen und Norden zu ändern. Diese Änderung ist gemäß BauGB im Parallelverfahren vorgesehen.

2. 4 Fachplanungen

Bodenerkundung

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Rahmen der Bodenerkundung wurden durch das Ingenieurgeologische Büro Bohné Untersuchungen über die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden durchgeführt. Durch diese Untersuchungen wurde nachgewiesen, dass bis zu einer Tiefe von 3 m kein Wasserzutritt des Grundwasserleiters erfolgte, und dass eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. (Ingenieurgeologisches Büro Bohné, Hydrogeologisches Gutachten, Nr. 9219-G1, 03.03.17).

Artenschutzprüfung Stufe 1

Es wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 erarbeitet, die zu dem Ergebnis kommt, dass aus artenschutzfachlicher Sicht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der potenziell betroffenen Arten zu erwarten ist.

2. 6 Erschließung

2. 6. 1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt nur ca. 200 m nördlich des Ortsteilzentrums Winterscheid, Die Herrsteinstraße führt direkt dorthin. An diese Straße angebunden ist auch die Nordstraße, an welche die neue Planstraße anbindet und in das neue Baugebiet hineinführt.

Die neue Planstraße wird 6,5 m breit ausgebaut. Sie ist damit so bemessen, dass im Verkehrsraum öffentliche Parkplätze als Längsparker vorgesehen werden können.

Des Weiteren werden an der öffentlichen Verkehrsfläche Sammelplätze für Müll und Wertstoffe am Abholtag festgesetzt.

2. 6. 2 Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse. Da die neue Planstraße geeignet ist für die Müll- und Wertstoffentsorgung, werden hier Sammelplätze für den Abholtag angeordnet.

Das anfallende Schmutzwasser kann an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden.

Bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers wurde ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet und ein Niederschlagswasserentwässerungskonzept entwickelt. Dieses sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser hangabwärts in eine große Mulde nördlich unterhalb der Bebauung einzuleiten und dort zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser im Falle eines Überstaus der Mulde (nur bei extremen Starkregenereignissen - treten statistisch mit einer Jährlichkeit von seltener als 1x in 5 Jahren auf) würde in diesem Fall breitflächig in die unterhalb liegende Wiese abgeleitet.

2.7 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet LSG-5010-0012 „LSG in den Gemeinden Windeck, Eitorf, Neunkirchen-Seelscheid, RuppichterOTH und Much sowie den Städten Hennef und Siegburg“ an.

In 90 m Entfernung nördlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet SU-089 „NSG Bröl, Waldbrölbach und südlich angrenzende Waldbestände des mittleren Bröltales“. Zudem findet sich nördlich des Plangebietes in ca. 90 m Entfernung liegt das FFH-Gebiet DE-5110-301 „Brölbach“. Aufgrund der räumlichen Nähe zum FFH-Gebiet „Brölbach“ wird eine FFH-Vorprüfung erforderlich die in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag integriert ist.

2.8 Gewässer

Fließgewässer oder stehende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

2.9 Biotope und Arten

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen von Planverfahren ergibt sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen den §44 Abs. 1 B NatSchG. Die artenschutzrechtlichen Prüfungen werden entsprechend den gesetzlichen Vorgaben im Verfahren weiter bearbeitet und in das Planverfahren integriert. Die Untersuchungen wurden durchgeführt. Es ergeben sich daraus keine Änderungen der Planung, artenschutzrechtliche Probleme sind nicht zu erwarten.

2.10 Natur und Landschaft

Während den Hauseinheiten private Gärten zugeordnet werden, gibt es einen zusammenhängenden Grünbereich im Norden als Übergang zum geschützten Landschaftsraum.

Da es auch Aufgabe der Bauleitplanung ist, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern und weiter zu entwickeln, müssen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bebauungsplänen berücksichtigt werden. Eine Bilanzierung und ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Verfahren nach § 8 BauGB vorgesehen.

Die nicht innerhalb des Plangebietes zu kompensierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden voraussichtlich über das private Ökokonto von Herrn Reich abgelöst (80.775 Ökologische Wertpunkte).

Dabei handelt es sich um Maßnahmen in der Gemarkung Wellersberg bei Dahlhausen in Hennef. Die Maßnahme umfasst die Extensivierung einer artenarmen Intensiv-Fettwiese zu einer artenreichen Extensiv-Glatthaferwiese mit 5 Obstbaumpflanzungen und einer frei stehenden Laubbaumpflanzung 1. Ordnung. Des Weiteren ist die Umwandlung eines durchwachsenen Niederwaldes mit standorttypischen Laubgehölzen in einen artenreichen, lichten Niederwald mit wertvoller Krautschicht, Naturverjüngung und Biotopbäumen vorgesehen. Im Übergang zwischen Offenland und Niederwald soll ein ca. 10 m breiter Waldrand aus standorttypischen Gehölzen entstehen.

Die Maßnahme ist sowohl qualitativ als auch quantitativ geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in die Biotop- und Bodenfunktionen zu kompensieren

2. 11 Geologie und Baugrund

Das Plangebiet befindet sich geologisch im Bereich des Rheinischen Schiefergebirges. Laut der geologischen Karte wird der nähere Untergrund dieses Bereiches von Ton-, Schluff und Sandsteinen des Devons in Wechsellagerungen aufgebaut. Darüber befindet sich in der Regel eine unterschiedlich starke Verwitterungsschicht dieser Materialien. Das erarbeitete Geologische Gutachten weist nach, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser möglich ist und der für eine Versickerung erforderliche Grundwasserflurabstand von mindestens 1,5 m gegeben ist.

2. 12 Erdbebengefährdung

Gemäß den technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149-20015-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Zur Erdbebengefährdung liegen derzeit keine Angaben vor.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2. 13 Altlasten / Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Schützenloch) wird deshalb empfohlen. Eine darüber hinausgehende Untersuchung auf Kampfmittel wird deshalb von der zuständigen Behörde nicht als erforderlich eingestuft. Die Beauftragung der Überprüfung wurde durch den Investor in Zusammenarbeit mit der örtlichen Ordnungsbehörde bereits veranlasst (Stand Offenlage).

2. 14 Bau- und Bodendenkmale

Auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.

Auf der Grundlage der Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird folgender Hinweis in die Planungsunterlagen aufgenommen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-

199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. 15 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet sind im privaten Eigentum mit Ausnahme der Straßen- und Wegeparzellen (Gemeinde Winterscheid, Flur 3, Flurstücke 18 und 21 sowie Gemarkung Winterscheid, Flur 4, Flurstück 5).

3. Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

Das Planungskonzept sieht die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten vor, um das Planungsrecht für den Bau eines neuen Wohnquartieres zu erhalten. Auf den Grundstücken ist es beabsichtigt, ca. 27 zweigeschossige Wohnhäuser. Mit dieser Ausweisung wird das Baugebiet dem hohen Bedarf an familiengerechtem Wohnen gerecht und erscheint auch zukunftsweisend für die Entwicklung des gesamten Wohngebietes. Kinderkarten, Schule und Spielmöglichkeiten sind im Nahbereich fußläufig vorhanden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nachfolgend im Einzelnen begründet.

3. 1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

Die im Bestand bisher vorliegende landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geändert in Allgemeine Wohngebiete (WA). Damit entspricht die Art der baulichen Nutzung den umliegenden Gebieten und dem Charakter des Ortsteiles. Angestrebt wird hier ein ruhiges Wohngebiet als Einfamilienhauswohnanlage.

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) ermöglicht auch die Realisierung unterschiedlicher Wohnformen in Einzel- und Doppelhäusern.

Um ein ruhiges, störungsfreies Wohnen zu sichern, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Tankstellen werden ebenfalls als nicht zulässig festgesetzt.

3. 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die in der Planzeichnung festgesetzten Geschosse sowie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Die bauliche Ausnutzung orientiert sich an den Werten des § 17 BauNVO die wegen der Ortsrandbebauung jedoch unterschritten werden. Für die Allgemeinen Wohngebiete werden deshalb eine GRZ = 0,4 und eine GFZ = 0,8 bis 2-geschossig bebaubar festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ 0,4 gemäß 19 Abs. 4 BauNVO wird nicht zugelassen.
Das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO ist mit diesen Festsetzungen
ausreichend definiert.

Mit dem Maß der baulichen Nutzung wird Bezug genommen auf die umgebende Bestands-
bebauung. So ist es zum einen das städtebauliche Ziel, die baulich noch nicht genutzten
Flächen möglichst effektiv und städtebaulich verträglich weiter zu entwickeln. Zum anderen
sollen die Gebäudegruppen kleine Sozialeinheiten mit Ortsrandcharakter aufweisen.

3.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen be-
stimmt. Diese dürfen durch Gebäude oder Gebäudeteile nicht überschritten werden. Ein Vor-
treten von Gebäudeteilen in geringem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zugelas-
sen werden.

Darüber hinaus wird textlich festgesetzt, dass Überschreitungen der Baugrenzen durch un-
tergeordnete Gebäudeteile um bis zu 2,5 m zulässig sind, um eine zusätzliche Gliederung
und Gestaltung der Fassaden zu ermöglichen. Dieses ist auch erforderlich, da die Gebäude-
konstruktionen und die Ausführungsplanung noch nicht vorliegen.

Durch die Lage der Baugrenzen sollen Durchblicke und Durchgänge erhalten bleiben, um
das Gefühl zu hoher Dichte und zu großer Geschlossenheit zu vermeiden.

Die Baugrenzen ermöglichen so eine nur mäßige bauliche Verdichtung und fixieren klar den
städtebaulichen Ansatz zur Erhaltung grüner privater Freiräume, die für hohe Wohnqualität
sorgen können.

3.4 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

Auch durch die unterschiedlichen Möglichkeiten werden die Gebäude im Plangebiet differen-
ziert und gegliedert, so dass eine lebendige Architektur entsteht, die sich in die vorhandenen
Strukturen der individuellen Häuser in der Nachbarschaft einfügen.

3.5 Höhe der baulichen Anlagen und Anschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 2a und Nr. 17 Abs. 3 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anschüttungen zulässig, die den bestehenden Hö-
henunterschied zwischen den Erschließungsflächen und der geplanten Erdgeschossfußbo-
denhöhe (EFH) der Baukörper ausgleichen.

Alle Höhenfestsetzungen ~~sowie auch die Ermittlung der Abstandsflächen~~ beziehen sich auf
die Höhen ~~der dem Gebäude vorgelagerten Erschließungsfläche des natürlichen Geländes.~~
~~Diese Höhen des natürlichen Geländes sind im Bebauungsplan eingetragen.~~ Die Abstands-
flächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neue mo-
dellierte Gelände nachzuweisen. Dieses ist notwendig, da durch das stark abfallende Gelän-
de Bodenmodellierungen erforderlich werden um die technische Erschließung der Gebäude
zu sichern.

Bezugspunkt für die Höhenbestimmung ist die Höhe ~~der Erschließungsflächenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Erschließungsfläche (Straße oder Geh-, Fahr- und Leitungsrecht), gemessen in der auf die Gesamtlänge (einschließlich vor- und zurückspringender Bauteile) bezogenen Mittelachse des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage. Bei von der Verkehrsfläche aus ansteigenden Grundstücken gilt die Höhe~~ der höchsten natürlichen Geländehöhe ~~innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eines Baugrundstückes am Gebäude. Die natürliche Geländehöhe ist im Bebauungsplan eingetragen.~~

In Anbetracht der Randlage zum Landschaftsraum und der gestalterischen Zielsetzung des Gebietes wird die Gebäudehöhe auf 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss beschränkt.

Damit bei den gewünschten moderneren Architekturformen der städtebauliche Maßstab gewahrt bleibt, werden die Gebäudehöhen differenziert für die unterschiedlichen Dachformen festgesetzt.

Hierdurch soll gewährleistet werden, dass im Plangebiet das Erscheinungsbild der Gebäude den Maßstab einer zweigeschossigen Bebauung nicht übersteigt.

Die Höhenfestsetzung für Gebäude mit Flachdach wird daher auf 7,0 m festgesetzt, damit ein zweigeschossiges Erscheinungsbild gewahrt bleibt. Damit Gebäude mit dieser Dachform nicht benachteiligt werden, ist die Maximalausnutzung der Gebäudehöhe mit einem Flachdach mit einem allseits mindestens 1 m zurück springenden Staffelgeschoss möglich. Diese Regelung gilt analog für einseitige Pultdächer, deren maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) auf 8,0 m festgesetzt wird außer, das oberste Geschoss wird als Staffelgeschoss (mit geneigtem Dach) ausgebildet.

Die Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss soll maximal 0,30 m über ~~der erschließungstechnisch zugeordneten Höhe der Straßenoberkante dem Bezugspunkt~~ liegen.

Mit den Höhenfestsetzungen sollen unerwünschte (Höhen-) Entwicklungen der städtebaulichen Strukturen weitgehend vermieden werden. ~~Da noch keine Straßenhöhenplanung vorliegt, orientieren sich alle höhenbezogenen Aussagen an der Höhe des natürlichen Geländes in Metern über NNH.~~

3.6 Versorgungsfächen / Flächen für die Abwasserbeseitigung

Nördlich der Wohnbebauung wird eine Fläche für ~~Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung~~ festgesetzt. Sie beinhaltet nicht nur eine neue Trafostation zur Versorgung des Gebietes, sondern auch eine große Mulde, die in das hängige Gelände eingefügt, als Versickerungsanlage für das anfallende Niederschlagswasser dient. Die Bemessung des Versickerungsbeckens ist gutachterlich belegt. Die Versickerungsmulde wird als extensive Gras- und Krautflur gestaltet. In der Versorgungsfläche befindet sich auch das SW-Pumpwerk.

3.7 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf dem als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereich ist zunächst eine 3 m breite Landschaftshecke mit einheimischen, bodenständigen Gehölzen (siehe Pflanzenauswahlliste 1) zu pflanzen. Anschließend ist diese Fläche ~~durch fortschreitende Sukzession~~ als strukturreicher Gehölz-Komplex und Trittsteinbiotop zu entwickeln und zu pflegen. Eine gärtnerische Nutzung ist

unzulässig. Durch diese Maßnahmen sollen Ausgleichsfunktionen erreicht werden und gleichzeitig soll ein Übergang zum natürlichen Landschaftsraum geschaffen werden. Deshalb erhalten diese Flächen auch durch textliche Festsetzungen Auflagen zur Bepflanzung. Ein Hinweis hierzu wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

In der Versickerungsmulde sind arten- und strukturreiche Gras- und Krautfluren durch die Einsaat mit Regiosaatgut - Feuchtwiese, HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert® zu entwickeln. Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Dadurch kann sich in diesem Bereich eine extensive Gras- und Krautflur entwickeln.

Saatgut: Regiomischung Feuchtwiese, 70 % Gräser – 30 % Kräuter, HK 7 / UG 7
Saatstärke: 5 g/m²

Der Bereich der Versickerungsmulde ist außerhalb der eigentlichen Versickerungsfläche mit arten- und strukturreiche Gras- und Krautfluren durch die Einsaat mit Regiosaatgut - Grundmischung, HK 7 / UG 7 – Rheinisches Bergland und angrenzend nach RegioZert® zu entwickeln. Die Flächen sind zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzuräumen.

Saatgut: Regiomischung Grundmischung, 70 % Gräser – 30 % Kräuter, HK 7 / UG 7
Saatstärke: 5 g/m²

3.8 Grünordnerische Maßnahmen § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

Die öffentliche Grünfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (siehe Punkt 3.7).

Um diese Fläche optisch in die Landschaft einzubinden, wurde die folgende grünordnerische Maßnahme gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt: Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine ca. 3 m breite Landschaftshecke mit einheimischen, bodenständigen Gehölzen zu pflanzen, um einen Übergang zum natürlichen Landschaftsraum zu schaffen. Es sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung: Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Feld Ahorn (*Acer campestre*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Sal-Weide (*Salix caprea*).

Sträucher: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

Der Anteil dornenbewehrter Sträucher (Weißdorn, Schlehe) beträgt mindestens 50 %.

Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, 4 -5 Bäume in unregelmäßigem Abstand einzeln auf die Gesamtlänge verteilen.

Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1,50 m, Dreiecksverband

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf (ca. alle 10 Jahre).
Es sind autochthone Gehölze zu verwenden.

Zwischen der Wohnbebauung ist die Anlage von Hausgartenfläche mit den „traditionellen Gestaltungselementen“ wie z.B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen, Hecken, Solitärsträucher, Staudenrabatten etc. zu gestalten und zu unterhalten. Sie trägt zur Teilkompensation von Eingriffswirkungen bei (Boden, Biotop- und Lebensraumfunktion, Landschaftsbild). Zusätzlich ist je Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen (Fichten, Tannen, Thuja, Zypressen usw.) ist auf höchstens 20 % der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Laubbäume: Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*; nur Hochstamm) Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Walnuß (*Juglans regia*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Weiß- bzw. Sand-Birke (*Betula pendula*), Zierapfel (in verschiedenen Sorten; nur Hochstämme), Felsenbirne „Robin Hill“ (*Amelanchier arborea*, „Robin Hill“), Rotblühende Kastanie (*Aesculus carnea*, „Briotii“).

Pflanzgröße: Bäume 1. Ordnung: Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, StU 14-16
Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-200 h

Obstgehölze: Apfelsorten: Großer Rheinischer Bohnapfel, Riesen Boikenapfel, Roter Boskoop, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Doppelte Luxemburger Renette, Rheinischer Winterrambour, Rheinische Schafsnase, Ontarioapfel, Berlepsch, Goldparmäne, Rote Sternette, Zuccalmaglio Renette.
Birnsorten: Gute Luise, Gute Graue, Katzenkopf, Conference, Köstliche aus Charneux.
Kirschsorten: Rote Knorpelkirsche, Büttners Gelbe Knorpelkirsche, Geisepitter,
Pflaumen: Deutsche Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge

Pflanzgröße: Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 1,8-2,0 m Höhe

Darüber hinaus wird die Grundstückseinfriedung mit Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m mit standortgerechten Arten wird empfohlen. Die Einfriedung mit Holzzäunen und Maschendrahtzäunen ist ebenfalls zulässig.
Dabei sind Arten der folgenden Pflanzenauswahlliste zu verwenden:

Sträucher: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

Pflanzgröße: 2 xv. He, mB, 125-150 cm, Pflanzung

Pflanzverhältnis: Pflanzabstand: in zwei Reihen versetzt pflanzen 3 Stck/lfm

Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege, Rückschnitt bzw. Verjüngungsschnitt bei Bedarf abschnittsweise (ca. alle 10 Jahre).

Diese Maßnahmen erfüllen allgemeine ökologische Funktionen im Wirkungsgefüge des Naturhaushalts und führen zur teilweisen Neugestaltung des Landschafts- und Ortsbildes. Die Anlage der Hausgartenfläche wird im Rahmen der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich mit einem entsprechenden ökologischen Wert angesetzt.

~~Bei den Einfriedungen sind Mauern als Grundstückseinfriedungen nicht zulässig. Einfriedungen von Vorgärten (Flächen zwischen Straßenbegrenzung und vorderer Baugrenze) an der Grenze zu sonstigen Verkehrsflächen und zu seitlichen Nachbargrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,8 m nur mit standortgerechten Heckenpflanzungen (3-4 Pflanzern/ lfd. m) nach der Pflanzliste oder als Zaun/Heckenkombination zulässig. Ein Hinweis hierzu wurde in die Planzeichnung aufgenommen.~~

~~Die Versickerungsmulde wird mit Landschaftsrasen eingesät. Die Fläche ist zweimal pro Jahr zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Dadurch kann sich in diesem Bereich eine extensive Gras- und Krautflur entwickeln.~~

Um das Betreten der Versickerungsmulde durch Unbefugte auszuschließen ist diese einzuzäunen. Zur optischen Einbindung in das Landschaftsbild sollte der Zaun nach Osten, Süden und Westen mit heimischen, standortgerechten Rankpflanzen bepflanzt werden.

Als Arten kommen Efeu (*Hedera helix*), Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*), Hopfen (*Humulus lupulus*), und Waldrebe (*Clematis vitalba*) in Frage. Es soll jeweils die reine Art, keine Sorte oder Zierpflanze gepflanzt werden. Pro laufendem Meter Zaun ist eine der oben genannten Pflanzen zu setzen.

Pflege: Anwuchskontrolle, 3 Pflegegänge im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, 2- jährige Entwicklungspflege, Unterhaltungspflege

3.9 Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW

3.9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen und Außenanlagen

Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen in allen Baugebieten die gleiche Dachform und Neigung aufweisen. Diese Festsetzung dient dazu, dass Doppelhäuser ein harmonisches Gesamtbild erhalten und nicht wie zwei individuelle Einzelhäuser in Erscheinung treten.

Solaranlagen sind allgemein zulässig. Bei Flachdächern muss der Abstand der Solaranlagen zu den straßenzugewandten Gebäudeaussenkanten mindestens 1,5 m betragen. Die Module dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Die technischen Anlagen sollen zulässig sein, aber gestalterisch nicht in den Vordergrund rücken.

Die vorherrschende schiefergraue Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite des anschließenden Landschaftsraumes eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll. Die Dächer sind daher in dunklem, blendungsfreiem Material einzudecken (Farben gem. RAL-Farbtonkarte: Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017. Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024. Brauntöne: dunkelbraun und braunrot: 8028, 8012). Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne sind möglich, wenn farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können. Zusätzlich sind extensiv begrünte Gründächer und bei den flachen Dachneigungen von Pultdächern auch nicht reflektierende Metalleindeckungen erlaubt.

Der Ausschluss von hellen und reflektierenden Dachmaterialien soll die blendende Fernwirkung der Dachflächen verhindern. Als reflektierend gelten z. B. glasierte Dacheindeckungen. Engobierte Ziegel oder vergleichbare matte Oberflächenbehandlungen sind zulässig.

Der Ausschluss von gemischten Farbgruppen soll ein ruhiges Erscheinungsbild der Dachlandschaft am Ortsrand gewährleisten.

4. Kennzeichnungen

4.1 Bergbau

Das Plangebiet liegt außerhalb verliehener Bergwerksfelder. In den vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Plangebietes Bergbau nicht verzeichnet.

5. Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften

5.1 Bauschutzbereich

Bauschutzbereiche sind nicht vorhanden.

5.2 Elektrische Freileitungstrasse

Im Baugebiet ist eine elektrische Freileitungstrasse vorhanden, die im Rahmen der Baumaßnahme verlegt werden muss. Die derzeitige Lage wird nachrichtlich dargestellt.

6. Hinweise

6.1 Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. (§§ 15 und 16 DSchG).

6.2 Baugrund

Bei den im Sohlbereich anstehenden Böden handelt es sich um gut tragfähige Baugrundsichten. Nach DIN 1054 sind bei voller Ausnutzung des zulässigen Sohldruckes für den Baugrund Setzungen bis zu 2 cm möglich.

6.3 Energieversorgung

Das ausgewiesene Baugebiet wird mit hoch- und niederspannungsseitig mittels Erdkabel mit elektrischer Energie versorgt.

6.4 Oberboden

Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden sollen gem. § 202 BauGB auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden, hierbei ist die DIN 18.915 zu beachten.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. (siehe § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW).

Bei der Entsorgung von Aushubmaterialien mit schädlichen Verunreinigungen sind insbesondere die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

6.5 Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gem. DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen sowie die Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, (Ras-LP 4) zu befolgen.

6.6 Kampfmittel

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird verwiesen

(www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp).

6.7 Einsatz erneuerbarer Energien

Bei den Baumaßnahmen ist der Einsatz erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

7. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Fachbeitrag Artenschutz Stufe I

Es wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (HKR Landschaftsarchitekten, Reichshof). In diesem wurde in einer Bilanzierung die ökologische Wertigkeit nach derzeitigem Planrecht der Wertigkeit nach der Neuplanung gegenübergestellt.

Zur Bearbeitung der Belange des Artenschutzes wurde in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag eine Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I integriert. In dieser Stufe wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Im Ergebnis wird festgestellt, dass für alle im Wirkungsraum des Projektes relevanten besonders geschützten Arten keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der potenziell betroffenen Arten zu erwarten ist.

Einer Umsetzung der Bebauungsplanung stehen somit aktuell bei Beachtung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahme keine artenschutzrechtlichen Bestimmungen entgegen.

8. Umweltbericht

Gemäß Beschluss des Rates der Gemeinde RuppichterOTH wird der Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 8 BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass der Bebauungsplan im Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB erstellt wird. Gemäß § 2a BauGB wird der Begründung ein Umweltbericht als gesonderter Teil 2 ((HKR Landschaftsarchitekten, Reichshof) beigelegt.

Die gegenwärtige Situation der Umwelt wurde auf Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und die Umweltauswirkungen des Planvorhabens wurden abschließend entsprechend dem heutigen Planungsstand der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.01 „Winterscheid - Ortslage“ beurteilt.

Der Regionalplan, des Regierungsbezirks Köln (Region Bonn/Rhein-Sieg, Blatt 2, Stand: 2003), stellt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar.

In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde RuppichterOTH ist der Großteil des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen, der nördliche Teil des Plangebietes ist als „Fläche für die Landwirtschaft“, ein Streifen im Osten des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren auf die Planungsziele des Bebauungsplanes angepasst und abgeändert. Das gesamte Plangebiet wird im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Landschaftsplan.

Das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen (LANUV- bzw. ehem. LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG/§62 LG NRW sind im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume liegen für das Plangebiet nicht vor.

Nördlich des Plangebietes in ca. 90 m Entfernung liegt das FFH-Gebiet DE-5110-301 „Brölbach“. Das Bröltal stellt im Rahmen der landesweiten Biotopvernetzung eine Kernfläche im Bergischen Flussnetz dar und ist ein essentieller Refugial- und Ausbreitungslebensraum für auentypische Arten und die Fischfauna. Die FFH-Vorprüfung, kommt zu dem Ergebnis, dass Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes in seinem für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile ausgeschlossen werden können.

Konkrete Hinweise bzw. Angaben über das Vorkommen „besonders / streng geschützter Arten“ gemäß Anlage 1 Sp. 2 und 3 BArtSchV, EU-ArtenschutzVO Anhang A und B, Arten der EU-VRL Anhang I und FFH-RL Anhang IV im Plangebiet, die ggf. durch das Planvorhaben gestört bzw. deren Wohn-, Nist-, Brut- oder Zufluchtsstätten durch das Vorhaben zerstört werden könnten, liegen bisher nicht vor.

Nördlich des Plangebietes in ca. 90 m Entfernung befindet sich die Biotopverbundfläche VB-K-5110-005 „Bröltal zwischen Bröleck und Großscheid und Steinchesbachtal westlich Händscheid“. Der Fläche wird eine herausragende Bedeutung zugeschrieben.

Durch (Teil-) Versiegelung und Überbauung gehen natürliche Böden in ihrer Funktion vollständig verloren (max. ~~11.520~~ 9.070 m²). Zudem kommt es zu Bodenumlagerungen auf einer Fläche von ~~7.680~~ 10.130 m². Die daraus resultierenden Beeinträchtigungen sind als teilweise erheblich anzusehen. Das ökologische Defizit von ~~14.025~~ Bodenfunktionspunkten 30.296 Ökologischen Wertepunkten wird ausgeglichen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches eingriffsrelevant betroffenen Biotoptypen (Artenarme Intensiv-Fettwiese, Feldweg) haben eine sehr geringe bis geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Im Hinblick auf das Schutzgut Biotope – Tiere und Pflanzen sind durch den Bebauungsplan, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen, keine erheblichen jedoch nachhaltige Beeinträchtigungen zu erwarten. **Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.10 beschriebenen Maßnahmen kommt es durch das Vorhaben dennoch zu einem Verlust von 71.475 ökologischen Werteinheiten für den Eingriff in die Biotopfunktion.**

Durch das Planvorhaben kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die Bauweise der Wohnbebauung passt sich jedoch durch eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern an die bestehende Bebauung an. Zudem sind Begrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen. Es erfolgt die Anlage einer Landschaftshecke am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, die einen Übergang zum natürlichen Landschaftsraum schafft. **Zusätzlich wird festgesetzt, dass Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenauswahlliste 2 in der Qualität „Hochstamm“, mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über Grund zu pflanzen ist.**

Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Verwendung heimischer Gehölze zu bevorzugen. Der Anteil an Koniferen darf 20 % nicht übersteigen. Somit kommt es zu keiner zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und seiner Erholungsfunktion. Darüber hinaus ist im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen je Baugrundstück ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenauswahlliste 2 in der Qualität „Hochstamm“, mit einem Stammumfang von mindestens 12 - 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über Grund zu pflanzen. **Bei der Gestaltung der Außenanlagen ist die Verwendung heimischer Gehölze zu bevorzugen. Der Anteil an Koniferen darf 20 % nicht übersteigen.**

Die übrigen Schutzgüter (bioklimatische und lufthygienische Verhältnisse, Kultur- und Sachgüter, Wasser) weisen keine besonderen Empfindlichkeiten gegenüber dem Vorhaben auf.

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3.01 „Winterscheid-Ortslage“ führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Der anlagebedingte Verlust von Lebensräumen sehr geringer bis geringer Bedeutung kann nicht vermieden werden. Des Weiteren kommt es zu Überbauung, Versiegelung und Umlagerung von natürlichen Böden.

Für diese unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation erforderlich. Die nicht innerhalb des Plangebietes zu kompensierenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden ~~veraussichtlich~~ über ein privates Ökokonto abgelöst (~~80.775~~ 101.771 Ökologische Wertpunkte). Dabei handelt es sich um Maßnahmen in der Gemarkung Wellersberg bei Dahlhausen in Hennef. Die Maßnahme umfasst die Extensivierung einer artenarmen Intensiv-Fettwiese zu einer artenreichen Extensiv-Glatthaferwiese mit 5 Obstbaumpflanzungen und einer frei stehenden Laubbaumpflanzung 1. Ordnung. Des Weiteren ist die Umwandlung eines durchwachsenen Niederwaldes mit standorttypischen Laubgehölzen in einen artenreichen, lichten Niederwald mit wertvoller Krautschicht, Naturverjüngung und Biotopbäumen vorgesehen. Im Übergang zwischen Offenland und Niederwald soll ein ca. 10 m breiter Waldrand aus standorttypischen Gehölzen entstehen.

Die Maßnahme ist sowohl qualitativ als auch quantitativ geeignet, die unvermeidbaren Eingriffe in die Biotop- und Bodenfunktionen zu kompensieren.

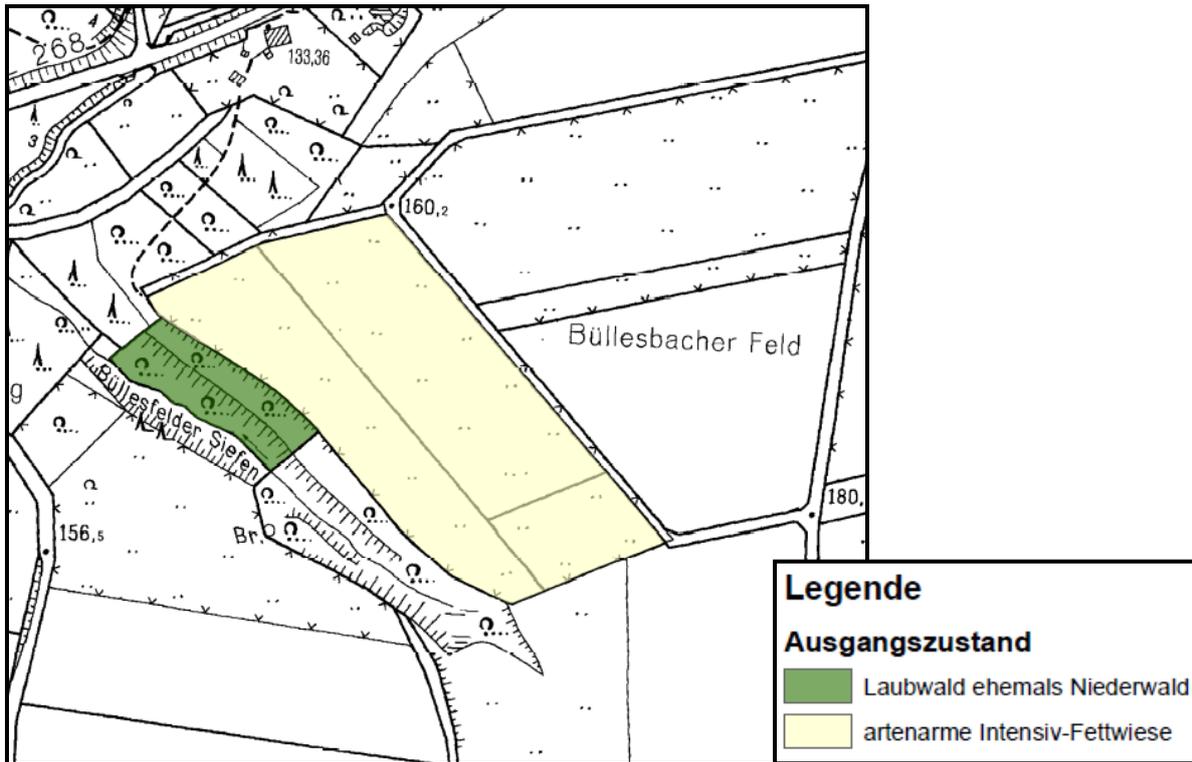


Abbildung: Ökokontoffläche im Ausgangszustand

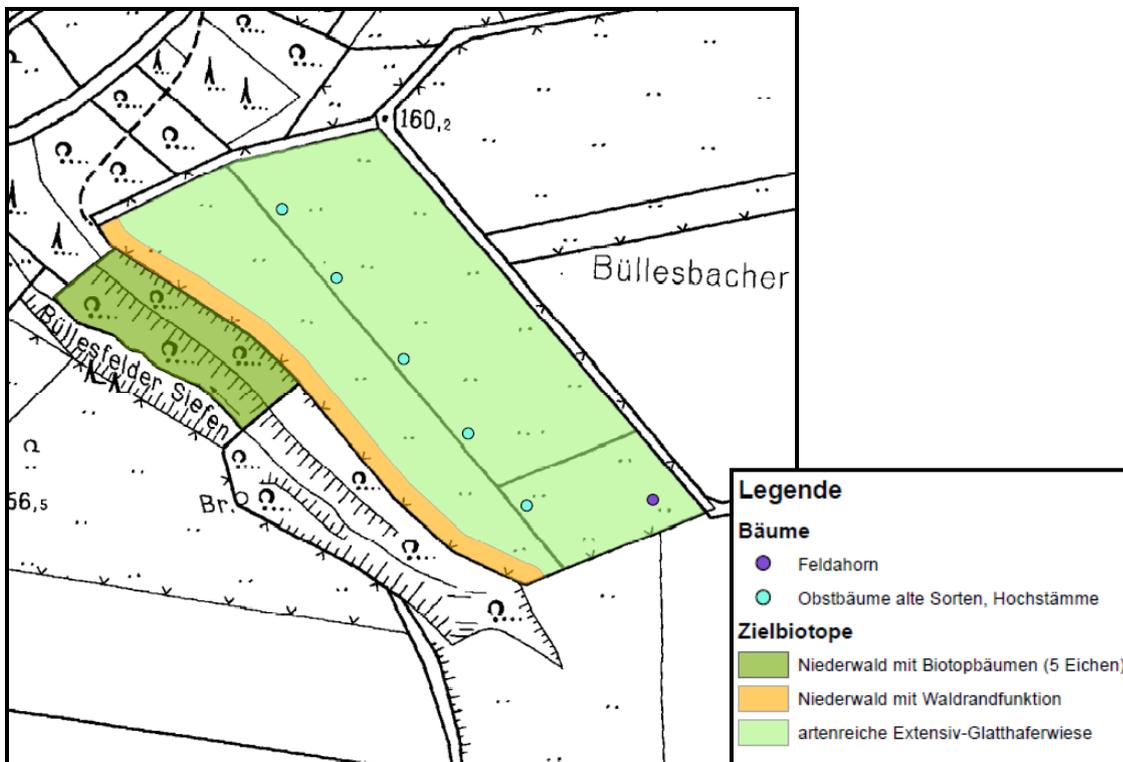


Abbildung: Zielbiotop der Ökokontoffläche

Die Artenschutzprüfung gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG hat ergeben, dass das Eintreten artenschutzrechtlich relevanter Verbotstatbestände voraussichtlich auszuschließen ist.

9. Alternativprüfung

Bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Flächen zur Wiedernutzbar-machung stehen im Ortsteil Winterscheid nicht zur Verfügung.

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.01 „Winterscheid - Ortslage“ der Gemeinde Ruppichteroth wird an dem gewählten Standort als notwendig erachtet, da eine Entwicklung von Wohnbaufläche an anderer Stelle in der Ortslage Winterscheid als nicht realisierbar gilt. Für die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen in ausreichender Größe besteht keine Verkaufsbereitschaft von Seiten der Eigentümer.

Bei der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.01 „Winterscheid - Ortslage“ handelt es sich auf dem Großteil der Fläche um eine im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellten Bereich. Es bedarf eine Erweiterung der im FNP dargestellten Wohnbaufläche in Richtung Norden um 3000 m², dieser Bereich wird für die Anlage einer Versickerungsmulde benötigt. Aus hydraulischen Gründen ist die Errichtung der Versickerungsmulde topographisch nur unterhalb des geplanten Neubaugebietes möglich. Daher handelt es sich um eine standortgebundene Planung, die nicht an anderer Stelle realisiert werden kann. Die Errichtung einer Versickerungsmulde ist nach Änderung des LWG (Landeswassergesetz) nach einem 5-jährigen Regenereignis zu bemessen und nimmt daher eine verhältnismäßig große Fläche in Anspruch. Bei dem starken Flächenverbrauch der Versickerungsmulde ist eine Realisierung innerhalb der ausgewiesenen Wohnbaufläche aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Die Nettofläche der Baugrundstücke stünde in keinem Verhältnis zu den hohen Erschließungskosten.

Eine Nichtinanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche ist bei der Erweiterung der Wohnbaufläche in der Ortslage Winterscheid nicht möglich, da der Ortsteil zu allen Seiten von landwirtschaftlicher Fläche umgeben ist.

10. Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.01 „Winterscheid - Ortslage“ wird ein bisher unbepannter Bereich durch eine Bebauungsplanerweiterung rechtlich fixiert. Ziel dieser Bebauungsplanerweiterung ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung eines Wohnquartiers zu schaffen.

Dadurch wird aus einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche, eine Wohnbaufläche.

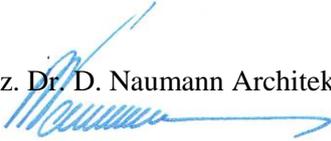
Die verschiedenen Umweltbelange wurden im Verfahren des Bebauungsplanes geprüft. Es zeigt sich dabei, dass keine nachhaltigen Verschlechterungen für die Umwelt zu befürchten sind. Artenschutzrechtliche Belange werden geprüft und zu erwartende Probleme ermittelt. Ein Bodengutachten hat gezeigt, dass die untersuchten Bereiche versickerungsfähig sind, sodass mit dem Niederschlagswasser im Sinne der Umwelt verträglich umgegangen werden kann. Immissionsprobleme können aufgrund der geplanten Wohnnutzungen ausgeschlossen werden.

Das Vorhaben erscheint eine aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte Maßnahme zu sein und wird deshalb auch die Nachfragesituation für familiengerechte Wohnungen in der Gemeinde verbessern.

Es wird die Aufgabe der weiterführenden Genehmigungsplanung und der ausführenden Firmen sein, die weiteren Baumaßnahmen so zu steuern, dass die Auswirkungen auf die Umgebung während der Bauphase so gering wie möglich bleiben.

Bonn, den 22.03.2018

gez. Dr. D. Naumann Architekt BDA



Änderungen: Siegen, den 10.11.2018
HKS



gez. Gerhard Kunze