

# STADT MECKENHEIM

## Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" in den Meckenheimer Ortsteilen Altendorf und Ersdorf

### BEGRÜNDUNG

Stand: Satzungsbeschluss  
August / September 2014

**STADT MECKENHEIM**  
- Fachbereich 61 Stadtplanung - Liegenschaften

**sgp** architekten + stadtplaner BDA  
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

---

Riemannstraße 45      Tel 0228 - 180318977  
53125 Bonn              Fax 02225 - 17361  
                                 www.sgp-architekten.com

**sgp** architekten + stadtplaner BDA  
NAUMANN / HACHTEL / BAUER

---

Neuer Markt 18              Tel 02225 - 2077  
53340 Meckenheim      Fax 02225 - 17361  
                                 info@sgp-architekten.de

---

## **Stadt Meckenheim Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" in den Meckenheimer Ortsteilen Altendorf und Ersdorf**

---

### **Begründung**

Satzungsbeschluss

Stand: August / September 2014

## **1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **1.1 Planungsanlass, Hauptplanungsziel und Planungsprozess**

In den Meckenheimer Ortsteilen Altendorf und Ersdorf zeichnet sich seit einigen Jahren ein Mangel an verfügbaren Baugrundstücken für Bauwillige aus den beiden Ortsteilen und für sonstige Interessierte ab. Der Rat der Stadt Meckenheim hat daher bereits am 15.09.1993 die Verwaltung beauftragt, in städtebauliche Voruntersuchungen zu weiteren Bauflächen über den damaligen Umgriff des Flächennutzungsplanes (FNP) hinaus für Altendorf, Ersdorf (und Lüftelberg) einzutreten.

Als Ergebnis der Untersuchungen, die in Altendorf / Ersdorf vier alternative Planbereiche umfasst, beschloss der Rat am 20.12.1994 eine vertiefte städtebauliche Überprüfung des Plangebietes "Am Viethenkreuz". Auf der Grundlage der entsprechenden Aussagen und Gutachten fasste der Rat der Stadt Meckenheim in seiner Sitzung am 03.09.1997 den formellen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz".

Der Planbereich für dieses Verfahren erstreckte sich vom Wohngebiet "Waldweg" in Ersdorf bis zur Bebauung an der Hilberather Straße in Altendorf. Durchgeführt wurde die frühzeitige Erörterung der Planung mit den Bürgern gemäß § 3 (1) BauGB (Erörterungstermin am 03.11.1997) und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (Schreiben der Verwaltung vom 10.10.1997 an die TÖB). Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim ins Verfahren gebracht, zu der die Anpassungsbestätigung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Köln am 23.09.1997 erfolgte.

Bei den Beteiligten zum Bebauungsplanverfahren ergab sich eine Konfliktsituation zwischen dem Hauptziel des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 110, "Am Viethenkreuz" zur Bereitstellung weitere Grundstücke für eine dorfgerechte, aufgelockerte Wohnbebauung und dem Bestandsschutz des vorhandenen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes "Am Viethenkreuz".

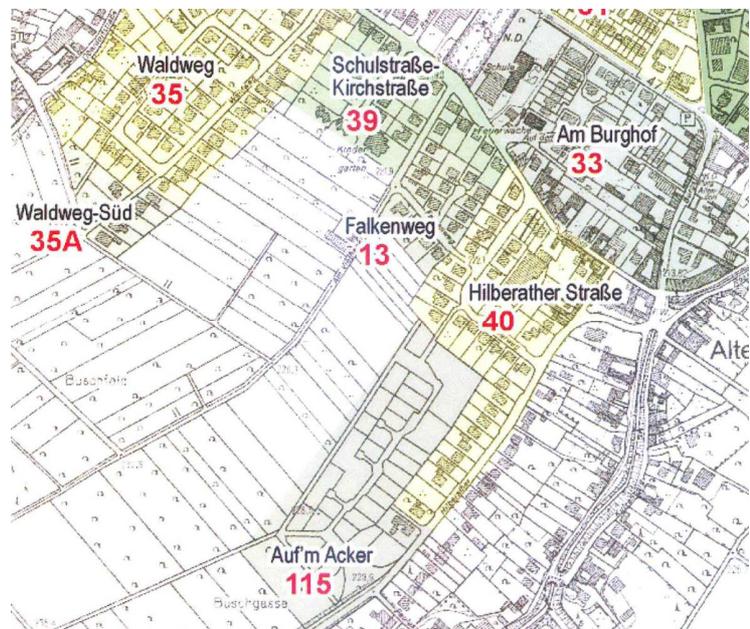
## 1.2 Lage des Plangebietes, derzeitige Nutzung und städtebauliche Zusammenhänge

Das Plangebiet von ca. 8,0 ha Größe liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Ortsteile Altendorf / Ersdorf beidseits der Straße "Am Viethenkreuz". Im Nordwesten, Nordosten und Südosten bilden die Gärten der vorhandenen Bebauung die Gebietsgrenzen. Freibleibende Landwirtschaftsflächen bilden die übrigen Gebietsgrenzen.

Das Plangebiet grenzt im Nordwesten, Nordosten und Südosten an die rechtskräftigen Bebauungspläne:

Nordwesten:	Bebauungsplan Nr. 35 A "Waldweg-Süd"
Norden:	Bebauungsplan Nr. 35 "Waldweg" und Bebauungsplan Nr. 39 "Schulstraße-Kirchstraße"
Nordosten:	Bebauungsplan Nr. 13 "Falkenweg" und Bebauungsplan Nr. 40 "Hilberather Straße"
Südosten:	Bebauungsplan Nr. 115 "Auf'm Acker"

Bebauungsplan-Übersicht für die zukünftigen Bereichsgrenzen des Bebauungsplanes B-Plan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I"



Da zur Lösung dieser Konfliktsituation zu diesem Zeitpunkt einerseits eine einvernehmliche Lösung nicht erreichbar war und andererseits nicht hinnehmbar war, dass die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Bereich Altendorf / Ersdorf völlig blockiert war, erfolgte eine Teilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche. Für die Fläche in Altendorf wurde unter Verkleinerung und Abbindung von der Erschließung über die Straße "Am Viethenkreuz" der eigenständige Bebauungsplan B-Plan Nr. 115 „Auf'm Acker“ mit Beschluss des Rates der Stadt Meckenheim vom 21.04.1999 aufgestellt, nach erfolgreichem Verfahrensablauf zur Rechtskraft gebracht und anschließend umgesetzt. Da der Rat der Stadt Meckenheim am 18.08.1999 die Aufhebung des Verfahrens zum Bebauungsplan B-Plan Nr. 110, "Am Viethenkreuz" beschlossen hat, wird jetzt das Verfahren zum neu abgegrenzten Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" neu begonnen (siehe Übersichtsplan Geltungsbereich des Bebauungsplanes).

Das Gelände fällt in südnördlicher bis westöstlicher Richtung von der freien Landschaft her im Gebiet um ca. 4,0 m (Nordteil) bzw. 6,0 m (Südteil) mit einer mittleren Neigung von knapp 3 % ab. Die Straße "Am Viethenkreuz" bildet dabei die Wasserscheide.

Außer der Hofstelle eines landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes in der Straße "Am Viethenkreuz" in der Gebietsmitte findet sich keine weitere Bebauung im Plangebiet. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen gliedern sich in Acker- und Feldflächen, Obst-, Gemüse- und Weihnachtsbaumanbauflächen sowie Weideflächen für die Pensionspferdehaltung des Landwirtschaftsbetriebes. Bemerkenswerter Baum- und Strauchbewuchs ist im Plangebiet nicht vorhanden.

In die offene Landschaft und zum Wald als den direkten Naherholungsbereichen führen vom Plangebiet zumeist asphaltierte Feldwege. Zu den vorhandenen Nachbarwohngebieten Ersdorf-Waldweg und Altendorf-Sperberweg / Finkenweg / Hilberather Straße bestehen ebenfalls Wegeverbindungen.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Städtebaulich Einbindung**

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zentral zwischen den Ortsteilen Altendorf und Ersdorf. Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Über die Straße "Am Viethenkreuz", die gleichzeitig die Gemarkungsgrenzen zwischen Altendorf und Ersdorf markiert, ist das Plangebiet kurzwegig an den zentralen, infrastrukturellen Schwerpunkt des Ortes mit Kindergarten, katholischer Grundschule, Mehrzweckhalle und Geldinstitut / Landwarenhandel angebunden. Auch der Friedhof mit seinem hohen, alten Baumbewuchs betont diese mittlere Zone, während die Kirche in Ersdorf und die für kulturelle Veranstaltungen umgebaute Burg Altendorf jeweils den historischen Ortskern prägen. An der Straße "Am Viethenkreuz" liegt ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbshof, der in die Planung einbezogen ist.

### **2.2 Bebauung und Nutzung**

Als Bebauung im Plangebiet sind die baulichen Anlagen des Nebenerwerbshofes an der Straße "Am Viethenkreuz" zu berücksichtigen. Eine neue Halle wurde im Zusammenhang mit der bereits seit langem existierenden Hofanlage nördlich anschließend errichtet. Die derzeitige Nutzung der Planungsflächen ist landwirtschaftliche Art.

### **2.3 Erschließung**

Die Verkehrssituation in den Ortsteilen Altendorf / Ersdorf ist derzeit dadurch geprägt, dass viele Verkehrsströme auf die bereits stark belasteten innerörtlichen Straßen gelenkt werden, die den zunehmenden Verkehr nur schwer aufnehmen können.

Deshalb ist es das Ziel der Planung, nicht den gesamten Verkehr auf die zentrale Achse "Am Viethenkreuz" zu leiten und damit zwangsläufig die zentralen Ortsbereiche zu belasten. Südöstlich vom Plangebiet verläuft die Hilberather Straße, auf die große Teile des Verkehrs abgeleitet werden sollen.

Darüber hinaus gibt es eine Reihe landwirtschaftlicher Wege, die als Fuß- und Radwege der Naherholung der angrenzenden Wohngebiete dienen und so die Kulturlandschaft auch für die Wohnbevölkerung erschließen.

## **2.4 Ver- und Entsorgung** (leitungsgebundene Erschließung)

Da das Plangebiet derzeit landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, die neu für Wohnbebauung entwickelt werden soll, sind die leitungsgebundenen Erschließungsnetze neu zu entwickeln. Die Planung hierfür ist Teil der erforderlichen Erschließungsplanung bei der Entwicklung der Baugebiete. Für die Erschließungsnetze stehen die öffentlichen Flächen zur Verfügung.

## **2.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt. Zusammenhängende Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern sind nur als Randbepflanzungen vorhanden. Diese sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag und Umweltbericht erfasst, bewertet und in die Planung einbezogen.

## **2.6 Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet ist zu einem überwiegenden Teil in Privateigentum. Nur die vorhandenen Wege und Erschließungen sind im Eigentum der Stadt..

Da bereits langfristig die Bebauung der Flächen vorgesehen ist, sind die Privateigentümer auf die Planungsabsichten vorbereitet. Es besteht große Bereitschaft der Eigentümer zur Weiterentwicklung dieser Flächen zu Wohnbauzwecken.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist derzeit Außenbereichsfläche gemäß § 35 BauGB. Für die Entwicklung von Wohnbaugebieten ist es daher erforderlich von Seiten der Bezirksregierung Köln, die landesplanerische Zustimmung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW einzuholen und den Flächennutzungsplan der Stadt Meckenheim entsprechend anzupassen.

### **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Für die ehemals geplante Baugebietsentwicklung in Altendorf / Ersdorf hat es bereits frühzeitig eine landesplanerische Abstimmung gegeben, So erfolgte zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Anpassungsbestätigung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Köln am 23.09.1997.

Aufgrund der neuen Zielsetzungen wird jetzt eine neue Abgrenzung der Wohnbauflächen vorgesehen. Eine neue Abstimmung mit den landesplanerischen Zielen wurde im Rahmen dieses Verfahrens durchgeführt.

Im Zuge dieses Abstimmungsverfahrens wurden die neuen Wohnbauflächen weiter reduziert sowie das städtebauliche Konzept weiterentwickelt. Für den jetzt vorliegenden Entwurf wurde eine Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung in Aussicht gestellt.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der bestehende rechtskräftige Flächennutzungsplan weist im Plangebiet bereits heute insgesamt 3,85 ha Wohnbaufläche aus. Ziel der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es daher, diese Wohnbauflächen neu zu entwickeln und entsprechend den neuen Zielsetzungen bauleitplanerisch festzusetzen.

Die vorgesehene Erschließung neuer Wohngebiete im Gebiet nördlich und südlich der Straße "Am Viethenkreuz" macht die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Grenzen des gültigen Flächennutzungsplanes für Wohnbauflächen verändert werden und eine andere als im Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 vorgesehene Bauflächendarstellung entsteht.

### 3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 4 "Meckenheim-Rheinbach-Swisttal" des Rhein-Sieg-Kreises. Es liegt, abgesehen von einem Streifen an der südöstlichen Plangebietsgrenze, im Landschaftsschutzgebiet "Eifel Fuß", das im Landschaftsplan unter der Ziffer 2.2-2 festgesetzt ist.

Gemäß § 29 (4) LG NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans im Plangebiet mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans außer Kraft, soweit die untere Landschaftsbehörde im Beteiligungsverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht widerspricht.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Planungsziel ist, Einfamilienhausgrundstücke mit großzügigen Grundstückszuschnitten und mit freistehenden Einfamilienhäusern dorftypisch so zu entwickeln, dass dabei ein neuer Ortsrand entsteht. Dabei wird der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb so berücksichtigt, dass er in seinen derzeitigen Nutzungen nicht eingeschränkt wird. Das bedeutet einerseits, dass genügend große Abstände zur heranrückenden Wohnbebauung eingehalten werden und andererseits, dass eine große freie Öffnung zu den südwestlich anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen erhalten bleibt.

Der Baubereich nördlich der Straße "Am Viethenkreuz" wird zentral über eine Stichstraße direkt an die Straße "Am Viethenkreuz" angebunden, um verkehrliche Belastungen der umgebenden Wohnquartiere zu minimieren.

Für die Verkehrsanbindung der Bauflächen südöstlich der Straße "Am Viethenkreuz" ergeben sich grundsätzlich drei Anbindungsmöglichkeiten und die daraus resultierenden Kombinationen:

1. Anbindung an die Straße "Am Viethenkreuz".
2. Anbindung über die öffentlichen Flächen des Spielplatzes zur Straße "Auf dem Acker".
3. Anbindung an die Hilberather Straße über den Kreisverkehrsplatz und die Straße "Auf dem Acker" mit dem vorhandenen Erschließungsanschluss im Südwesten des Gebietes.

Die Anbindungsalternativen 1 und 2 werden jedoch nicht weiter verfolgt, da bei Ziffer 1 die Straße "Am Viethenkreuz" und bei Ziffer 2 das Baugebiet "Auf'm Acker" zu sehr belastet würde.

Die verbleibende Anbindung gemäß Ziffer 3 ist bereits im Ansatz im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 115 "Auf'm Acker" vorgesehen, da hier eine öffentliche Straße in Richtung der derzeitigen Feldflur festgesetzt ist.

Da durch die Planung das neue Baugebiet zwischen der Straße "Am Viethenkreuz" und dem Baugebiet "Auf'm Acker" von Süden aus erschlossen wird führt das dazu, dass die Grenzen des gültigen FNP's, die nicht in Parzellenschärfe festgesetzt sind, leicht überschritten werden und eine andere als im FNP aus dem Jahre 2000 vorgesehene Bauflächenzonierung entsteht.

Ein neuer Erschließungsstich bildet mit der Verlängerung der Straße "Falkenweg" sowie der Straße "Am Viethenkreuz" einen gemeinsamen Erschließungsansatz in diesem Bereich. Dadurch entsteht nördlich eine kleine Vergrößerungsfläche für den Kindergarten, an der auch öffentliche Parkplätze angeordnet werden können. Gegenüber liegen drei Einfamilienhausgrundstücke, die genügend Abstand zum Kindergarten und auch zum landwirtschaftlichen Gehöft aufweisen. Abgewinkelt, so dass keine langen Fluchten entstehen, führt die Straße weiter und endet in einer Wendeanlage, die groß genug für Müllfahrzeuge ist. Eine kleine angehängte Verkehrsfläche erschließt eine kleine Hausgruppe, ansonsten sind die Häuser beidseitig der Straße so angeordnet, dass sie direkt von dieser aus erschlossen werden.

Ein begrünter Weg (Fuß- und Radweg) führt nach Süden an den Dorfrand zum vorhandenen Wegesystem und so in den Kulturlandschaftsraum.

Insgesamt werden 19 Einfamilienhausgrundstücke in einer Größe von durchschnittlich ca. 700 qm so erschlossen, dass die großen Gärten im Wesentlichen nach Westen oder Süden ausgerichtet sind.

Das städtebauliche Konzept geht davon aus, dass auch in dem Gebiet südöstlich der Straße "Am Viethenkreuz" Einfamilienhausgrundstücke auf dorftypisch großzügigen, durchschnittlich ca. 720 qm großen Grundstücken platziert werden. Durch diese Leitidee entstehen dort insgesamt 36 Grundstücke. Diese sind an zwei Erschließungsringen angeordnet, so dass zwei erkennbare Hausgruppen entstehen. In der Mitte wird ein kleiner grüner Anger ausgebildet, der mit einem Fußweg in den Kulturlandschaftsraum weitergeführt wird.

Darüber hinaus verbinden Fußwege das Baugebiet mit dem Kindergarten im Norden und dem Spielplatz "Auf'm Acker" im Nordosten.

Die großzügigen Gartengrundstücke sind im Regelfall zum Landschaftsraum nach Westen oder nach Süden und Südwesten ausgerichtet. Die Grundstücksgrößen sind an der bereits bestehenden Bebauung des Gebietes "Auf'm Acker" angepasst.

#### **4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Darstellungen des derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplanes stehen den Festsetzungen des Bebauungsplanes teilweise entgegen. Deshalb wird es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern, um dem gesetzlich vorgeschriebenen Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen.

Mit der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim, die im Parallelverfahren aufgestellt wird, soll sichergestellt werden, dass der Bebauungsplan Nr. 110 "Am

Viethenkreuz I“ nach Rechtskraft der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes aus den Darstellungen des vorbereitenden Bauleitplanes entwickelt werden kann.

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht den Zielen der Planung und auch den Festsetzungen auf den Anschlussflächen in Richtung "Hilberather Straße" und "Sperberweg".

In den Textlichen Festsetzungen werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Es wird ein wohnlicher, jedoch auch bedingt nutzungsöffener Gebietscharakter angestrebt. Nutzungen mit hohem Ziel- und Quellverkehr, wie z. B. Tankstellen oder flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, würden den geplanten Gebietscharakter ebenso stören wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzungen**

Das Gebiet ist insgesamt nur eingeschossig mit ausbaubarem Dachgeschoss zu bebauen. Mit dieser Festsetzung und der Beschränkung auf eine GRZ (Grundflächenzahl) bzw. GFZ (Geschossflächenzahl) von höchstens 0,3 wird das genannte Ziel einer aufgelockerten, dörflichen Bebauung verfolgt. Dem dienen auch die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen der Bebauung sowie die Einschränkung auf Einzelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise.

In den Baugebieten wird die Höhe der baulichen Anlagen wie folgt beschränkt:

- Bei den eingeschossigen Gebäuden ist eine Traufhöhe von maximal 4,0 m und eine maximale Gebäudehöhe von 7,70 m zulässig.
- Bei den eingeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt als maximale Gebäudehöhe die Höhe der Attika des Staffelgeschosses von 6,5 m. Ein Staffelgeschoss ist gegenüber den Außenwänden des Gebäudes allseitig mindestens 1,0 m zurückgesetztes oberstes Geschoss, das gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW kein Vollgeschoss ist.

Diese Festsetzungen dienen einerseits dazu, die Höhe der Häuser eindeutig zu fixieren. Andererseits sollen auch moderne Hausformen mit Staffelgeschoss und Flachdächern zugelassen werden. Um eindeutig festzusetzen, welche Anforderungen an Staffelgeschosse gestellt werden, dienen die genannten Festsetzungen.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Flächen**

Um die offene Bebauung mit großzügigen Gärten sicher zu stellen, wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig, um weitere bauliche Verdichtungen als Doppelhäuser oder Hausgruppen zu vermeiden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die „Baufenster“ (überbaubare Grundstücksfläche zwischen den Baugrenzen) im Plan bereichsweise deutlich großzügiger dimensioniert sind als die überbaubare Fläche selbst, die sich mit der GRZ von 0,3 pro Grundstück errechnet. Die Baugrenzen sind im Plan so festgesetzt worden, dass einerseits die Grundzüge der beabsichtigten räumlichen Ges-

taltung und Gliederung des Gebietes gesichert wird. Andererseits wird der größtmögliche Spielraum für eine unterschiedliche Lage des einzelnen Gebäudes auf seinem Grundstück eröffnet. Ein Anspruch auf die Überschreitung der GRZ von 0,3 wird damit nicht begründet.

Von der Bau- und Raumstruktur her ist das Gebiet im Teil südöstlich der Straße "Am Viethenkreuz" so konzipiert, dass zwei Quartiere entstehen, die sich um die Erschließungsschleifen orientieren und mittig durch eine Fußwegeverbindung an den umgebenden Landschaftsraum angeschlossen sind. Der nördliche Bereich entwickelt sich beidseitig der neuen Erschließungstischstraße so, dass die Bebauung an die bestehenden Einfamilienhausgebiete angegliedert wird, ohne störende Querverbindungen zu ermöglichen.

#### **5.4 Verkehrsflächen**

Die im Plan ausgewiesenen Verkehrsflächen werden auf der Grundlage einer Entwurfsplanung für die Erschließungsflächen festgesetzt. Diese sieht 6,0 m breite Erschließungsstraßen vor, die im südöstlichen Teil zwei miteinander verbundene Schleifen bilden. Durch kleine Versätze und die schleifenförmige Verkehrsführung werden zu lange, geradeaus führende Straßen vermieden, so dass ein langsames Befahren erreicht wird.

Im nördlichen Teil ist die 6,0 m breite Stichstraße so ausgebildet, dass hier ebenfalls Abwinkelungen übersichtlicher Teilabschnitte entstehen, die in einer Wendeanlage enden. Diese wird so ausgebildet, dass Müll- und andere Großfahrzeuge hier wenden können.

Die Verkehrsflächen werden als gemischte Verkehrsflächen vorgesehen, d. h. es werden entlang der Erschließungsstraßen keine zusätzlichen Geh- oder Radwege ausgewiesen.

Angegliedert an diese Verkehrsfläche werden öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung festgesetzt. Im südöstlichen Teil werden für die 38 geplanten Einzelhäuser insgesamt 37 öffentliche Stellplätze geplant, für die im nördlichen Teil vorgesehenen 19 Einzelhäuser werden 17 öffentliche Stellplätze festgesetzt.

Für die privat nachzuweisenden Stellplätze gibt es bei den festgesetzten Einzelhäusern in offener Bauweise in den seitlichen Grundstücksbereichen ausreichend Möglichkeiten, um ein bis zwei Stellplätze je Haus nachzuweisen. Die Situation des ruhenden Verkehrs zeigt also eine deutlich ausreichende Anzahl von Stellplätzen bzw. von Aufstellmöglichkeiten im Plangebiet auf.

#### **5.5 Nebenanlagen und Garagen**

Die Größenbeschränkung von Nebenanlagen und Einrichtungen auf das Maß genehmigungsfreier Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen soll die Freiflächen vor allzu intensiver Befestigung und Überbauung im Interesse einer möglichst zusammenhängenden Gartenlandschaft schützen.

Die noch weitergehende Beschränkung auf den Straßen zugewandten Freiflächen erfolgt zur Absicherung einer geordneten Gestaltung des Straßenraumes, der von den Gebäuden, nicht von Nebenanlagen geprägt sein soll. Da die Nebenanlagen insbesondere im Eingangsbereich und im zentralen Bereich der neuen Wohnquartiere zu Gestaltungsproblemen führen können, werden sie dort durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen nicht durch Garagen überbaut werden, damit hier noch zusammenhängende Freiflächen verbleiben und die Wohnruhe gesichert ist.

Andererseits sollen sich einzelne Garagen im Straßenraum optisch nicht zu sehr aufdrängen. Überdachte Stellplätze wirken aufgrund ihrer leichten, wandlosen Konstruktion nicht Straßenraum bestimmend, können also bis auf das aus Verkehrssicherheitsgründen gegebene Mindestmaß von 0,5 m an die Straße heranrücken.

Der einzuhaltende Abstand vor dem Garagentor soll einen weiteren – i. d. R. den zweiten – Pkw-Stellplatz auf dem Privatgrundstück sichern, was angesichts des heutigen hohen Motorisierungsgrades dringend angeraten ist.

Darüber hinaus soll so ermöglicht werden, dass sich das zu- oder abfahrende Auto während des Garagenöffnens oder -schließens auf dem Privatgrundstück befindet und nicht zum Hindernis für den fließenden Verkehr auf der Straße wird.

## **5.6 Belange von Natur und Landschaft**

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen erreichen als grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit. Die Festsetzung erfolgt zeichnerisch und textlich. Soweit erforderlich werden für die Pflanzmaßnahmen Pflanzenlisten angegeben. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich. Bezüglich weitergehender Angaben zur Ausführung der Maßnahmen wird auf die Kapitel 5 und 6 des Landschaftspflegerischen Begleitplans verwiesen, der als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt ist und mit seinen Darstellungen Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Für die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen auf den privaten Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete werden Festsetzungen zur Grüngestaltung und Bepflanzung getroffen.

Durch diese Festsetzungen soll ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des angestrebten ländlichen Charakters des geplanten Wohngebietes sowohl für das Orts- und Landschaftsbild (Einbindung der Ortslage in die Landschaft), als auch für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen, wie sie auch Hausgärten bieten, von besonderer Bedeutung.

Weitere Festsetzungen erfolgen zur Begrünung von Carports und Garagenwänden mit Kletterpflanzen sowie zur Ausgestaltung der Flachdächer von Garagen oder Carports als begrünte Dächer.

Eine Fassadenbegrünung dient der Verminderung der kleinklimatischen Auswirkungen der Bebauung und trägt zu einer besseren Einbindung der Gebäude in die Umgebung und zur Durchgrünung des Wohngebietes bei. Begrünte Dächer dienen dem Regenwasser-Rückhalt, der Verminderung der kleinklimatischen Negativ-Auswirkungen der Bebauung sowie der Verbesserung des Ortsbildes. In begrenztem Umfang können begrünte Dächer und Fassaden Funktionen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere übernehmen.

Innerhalb der Verkehrsflächen werden im Bereich der Stellplätze weitere Baumpflanzungen festgesetzt. Diese Baumpflanzungen haben in erster Linie gestaltende Funktion. Sie dienen der räumlichen Gliederung sowie der ortsbildgerechten Durchgrünung des Wohngebietes.

Auf den als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzten Öffentlichen Grünflächen werden Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt. Auf Teilflächen sind extensiv zu nutzende bzw. zu pflegende Wiesen mit lockerem Bestand aus Wildobst-Bäumen zu entwickeln. Am südlichen Rand des Baugebietes östlich des Erschließungsstichs von der Straße "Auf dem Acker" wird eine 5 m breite Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen angepflanzt.

Mit der Anlage der Wildobstwiese sowie der Hecke aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern werden hochwertige Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen zur Verfügung gestellt. Gleichzeitig ist mit der Rückführung nutzungsbedingter Bodenbelastungen und der Einleitung einer naturnahen Bodenentwicklung auf den Ausgleichsflächen auch eine positive Wirkung für den Boden verbunden. Am Ortsrand tragen Wildobst-Wiesen ähnlich wie die traditionellen Streuobstwiesen dazu bei, einen landschaftsgerechter Übergang vom Siedlungsgebiet zur freien Landschaft zu schaffen. Die Hecke aus Sträuchern und Bäumen bildet den gestalterischen Abschluss im Süden des neuen Baugebietes. Insgesamt bewirken die Maßnahmen den vollständigen funktionalen Ausgleich für die Eingriffe in den Naturhaushalt bezüglich der maßgeblich betroffenen Potenziale Biotop, Boden und Landschaftsbild.

Die festgesetzten Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Dies ist für die angestrebte ökologische und optisch-ästhetische Wirkung der Pflanzungen entscheidend,

## **5.7 Behandlung des Niederschlagswassers**

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Wohngebäude in Zisternen aufzufangen und zu speichern ist. Die Zisterne muss eine Mindestgröße von 50 l je qm überdachter Grundfläche besitzen und ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Zisterne kann als Erdzisterne oder im Gebäude errichtet werden. Die Nutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung ist zulässig.

Der Regenwasserrückhalt in den Zisternen bewirkt eine Verminderung von Abflussspitzen der Vorfluter und trägt so zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch die geplante Bebauung bei. Gleichzeitig werden wertvolle Trinkwasserressourcen geschont.

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes wird festgesetzt, dass Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen, die Stellplätze sowie Zugänge auf den privaten Baugrundstücken so anzulegen sind, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet bleibt. Geeignete Beläge sind z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decken sowie spezielle offenporige, wasserdurchlässige Pflasterbeläge. Wasserdurchlässige Materialien sind darüber hinaus für Wege- und Platzflächen innerhalb öffentlicher Grünflächen zu verwenden.

## **6. Gestaltungsziele**

Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauNVO

### **6.1 Äußere Gestaltung**

Es werden gestalterische Festsetzungen zur Art der Dächer, zu Dachaufbauten, Anlagen zum Unterbringen von Sammelbehältern und überdachten Stellplätzen getroffen.

Zulässig sind Dächer mit einer Traufhöhe von 4,50 Meter sowie einer Firsthöhe von 7,70 Metern. Flächdächer sind zu begrünen. Die Beschränkung der Abweichung auf ein Drittel der Grundrissflächen gewährleistet ein deutliches Übergewicht des Hauptdaches eines Gebäudes, so dass die Grundzüge der beabsichtigten Planung gewahrt bleiben. Bei den eingeschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt als maximale Gebäudehöhe die Höhe der Attika des Staffelgeschosses von 6,5 m. Ein Staffelgeschoss ist gegenüber den Außenwänden des Gebäudes allseitig mindestens 1,0 m zurückgesetztes oberstes Geschoss, das gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW kein Vollgeschoss ist.

Die Festsetzung lässt bewusst einen großen Gestaltungsspielraum offen. Unangemessene Höhenentwicklungen der Gebäude werden durch die textlichen Festsetzungen gemäß Ziffer 1.2 verhindert.

Zur Erweiterung des Planungsspielraums sind abweichende Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen möglich.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte werden oftmals Fenstern, die in der Dachschräge liegen, für die Belichtung von Räumen im Dachgeschoss vorgezogen und werden daher grundsätzlich zugelassen.

Die Beschränkungen hinsichtlich der Länge und der höhenmäßigen Ausbreitung sollen sicherstellen, dass die verbleibenden Dachflächen noch als zusammenhängende Ansicht wirken, dass die Traufe noch als bestimmendes, gegenüber den Dachaufbauten und Dacheinschnitten dominierendes Element erhalten bleibt, und dass die Firstlinie des Daches als oberster Hausabschluss klar und ohne optische Überschneidungen durch Dachaufbauten durchläuft.

Des Weiteren werden gestalterische Festsetzungen zur Unterbringung von Sammelbehältern so getroffen, dass die zulässigen Anlagen und Einrichtungen zum Unterbringen von Sammelbehältern durch bauliche Maßnahmen oder Bepflanzungen so zu gestalten sind, dass die Behälter selbst (Tonnen u. dgl.) von allgemein zugänglichen öffentlichen Flächen nicht zu sehen sind.

Diese gestalterische Festsetzung soll im allgemein einsehbaren Straßenraum unschöne Aufstellungen von Sammelbehältern vermeiden.

Garagen und überdachte Stellplätze sind entweder

- als begrüntes Flachdach mit umlaufendem horizontalen Dachabschluss auszubilden oder
- im Rahmen der Dacheindeckung, bzw. Dachneigung des Hauptgebäudes auszubilden.

Die Vorschrift soll einen Rahmen für die Gestaltung von Garagen setzen, ohne die individuellen Gestaltungswünsche unangemessen einzuschränken.

## 7. Hinweise

Folgende Hinweise werden im Bebauungsplan gegeben:

Einfriedigung; Die Zulässigkeit von Grundstückseinfriedigungen ist durch die „Satzung über besondere Anforderungen an Einfriedigungen (Einfriedigungssatzung)“ der Stadt Meckenheim geregelt.

- 
- Bepflanzung:** Die Gestaltung der unbebauten Grundstücke ist durch die „Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Bepflanzungssatzung)“ der Stadt Meckenheim geregelt.
- Werbeanlagen und Warenautomaten** Die Zulässigkeit von Werbeanlagen und Warenautomaten ist durch die „Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen und Warenautomaten“ der Stadt Meckenheim geregelt.
- Kampfmittel** Der Stadt Meckenheim liegen Hinweise des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) darüber vor, dass das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet des 2. Weltkrieges liegt.
- Es wird deshalb empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen vorzunehmen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.
- Bodendenkmalschutz** Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG NW) vom 11.03.1980 der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel: 02425-9039-0, Fax: 02425-9030-199, 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.
- Die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes bleiben von der Planung unberührt. Nachträgliche Beschränkungen von Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Besonders zu beachten sind die §§ 3, 4, 9, 15 und 16 DSchG NW.
- Im Plangebiet herrscht eine ungeklärte archäologische Situation vor. Vor der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen ist eine Prospektion der Flächen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen und durchzuführen. Erdarbeiten für die Erschließung sind unter Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma durchzuführen.
- Altlasten** Werden bei den Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen (s. § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen, etc.) zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bo-

denverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

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

#### Abfallwirtschaft

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

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Einsichtnahme in außer-Die außerstaatlichen Regelungen (wie z. B. DIN-Normen oder sonstige staatliche Regelungen Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Meckenheim, Bahnhofstraße 22, 53340 Meckenheim, Fachbereich Stadtplanung / Liegenschaften, eingesehen werden.

## 8. Auswirkungen der Planung

### 8.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der meisten Flächen im Plangebiet wird aufgegeben und die Flächen werden umgewandelt in Wohnbauflächen mit den dazugehörigen Erschließungen und Grünflächen. Damit werden Flächen der Landwirtschaft entzogen und in Teilen versiegelt. Die ökologischen Veränderungen werden im Umweltbericht bewertet und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag bilanziert. Die neuen Wohngebiete werden so konzipiert, dass die Auswirkungen auf den landwirtschaftlichen Nebenerwerbshof minimiert werden. Hier sollen die vorhandenen Nutzungen weiter unverändert möglich bleiben.

### 8.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

In die insgesamt knapp 60 neuen Einfamilienhäuser werden auch Kinder und Jugendliche in das Baugebiet einziehen. Sie können zu einem neuen Bedarf an Kindergarten- und Schulplätzen führen, der in den örtlichen Einrichtungen abgedeckt werden muß.

Die technische Infrastruktur ist für die neuen Baugebiete neu zu entwickeln.

### 8.3 Verkehr

Die neuen Nutzungen führen im Verkehrsnetz Altendorf / Ersdorf zu weiteren Belastungen, da davon auszugehen ist, dass viele Wege der Bewohner mit Pkw erledigt werden. Um den Ziel- und Quellverkehr der neuen Wohngebiete für Altendorf / Ersdorf verträglich zu lenken, wird die

Erschließung differenziert in das bestehende Verkehrsnetz eingebunden. Nur der nördliche Teil wird an die Straße Am Viethenkreuz angeschlossen, die südöstlichen Baugebiete werden an die Hilberather Straße angebunden.

Für den ruhenden Verkehr und für Besucher werden ausreichend Stellplätze angeboten, so dass Parkdruck auf bestehende Wohngebiete durch die Neubaumaßnahmen ausgeschlossen werden kann.

## 8.4 Ver- und Entsorgung

Wie unter Ziffer 2.4 der Begründung bereits ausgeführt, wird die Ver- und Entsorgung durch die Weiterentwicklung und den Anschluss an die vorhandenen Netze und Anlagen sichergestellt.

## 8.5 Natur, Landschaft und Umwelt

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Mit den unter 5.6 und 5.7 beschriebenen, im Bebauungsplan festgesetzten und im Landschaftspflegebegleitplan näher beschriebenen Maßnahmen wird der vollständige Ausgleich der Eingriffe sowie eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Baugebietes in das Ortsbild und die umgebende Kulturlandschaft erreicht.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch die Umsetzung des Bebauungsplans sowie negative Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete im Umfeld können ausgeschlossen werden.

## 9. Quantitative Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 9.1 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz erfolgt durch digitale Auswertung auf der vorhandenen Kartengrundlage.

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil
Bruttobauland	81.672 qm	8,1 ha	100 %
– davon Fläche für die Landwirtschaft	19.023 qm	1,9 ha	24 %
– Verkehrsfläche	8.799 qm	0,9 ha	11 %
– Grünfläche	14.971 qm	1,5 ha	18 %
– Nettobauland	38.361 qm	3,8 ha	47 %

Vorgesehen ist die Errichtung von 55 freistehenden Einfamilienhäusern. Bei einer durchschnittlichen Belegung von 2,7 Einwohnern je Einfamilienhaus ergeben sich rechnerisch ca.150 neue Einwohner in den festgesetzten Baugebieten.

## 10. Bodenordnung

Die beplanten Flächen befinden sich zum überwiegenden Teil in Privateigentum. Nur die bestehenden Straßen und Wege sind im Eigentum der Stadt Meckenheim. Bodenordnende Maßnah-

---

men werden erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass freiwillige Umliegungen die Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglichen. Die Umliegungen und bodenordnenden Maßnahmen werden durch die Stadt Meckenheim veranlasst.

Meckenheim, im August / September 2014  
Naumann/Wü/S-476\_Begründung

gez. Dr. Naumann

**sgp** architekten + stadtplaner BDA

# **STADT MECKENHEIM**

## **48. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I"**

### **UMWELTBERICHT BEGRÜNDUNG TEIL B**

**Auftraggeber:**

**Stadt Meckenheim**

**Bahnhofstraße 22  
53340 Meckenheim**

**Stand: Satzung 2014**

**Bearbeitung:**

**Ginster**  
**Landschaft + Umwelt**

Marktplatz 10a  
53340 Meckenheim

Tel.: 0 22 25 / 94 53 14  
Fax: 0 22 25 / 94 53 15

[info@ginster-meckenheim.de](mailto:info@ginster-meckenheim.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Veranlassung und Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Beschreibung der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens .....</b>	<b>4</b>
3.1	Planerische Vorgaben .....	4
3.2	Schutzgut Boden .....	5
3.3	Schutzgut Wasser .....	6
3.4	Schutzgut Klima .....	6
3.5	Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	7
3.6	Schutzgut Landschaftsbild .....	8
3.7	Schutzgut Mensch .....	9
3.8	Kultur- und Sachgüter / Bodendenkmalschutz .....	9
<b>4</b>	<b>Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>9</b>
4.1	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung / Status Quo .....	9
4.2	Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	10
4.2.1	Auswirkungen auf Schutzgebiete.....	10
4.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	10
4.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	11
4.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.....	11
4.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften .....	11
4.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild .....	12
4.2.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.....	13
4.2.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter / auf den Bodendenkmalschutz .....	14

<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>14</b>
5.1	Landschaftspflegerische Maßnahmen .....	14
5.2	Emissionsschutzmaßnahmen (Lärm).....	16
<b>6</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>17</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>19</b>

## 1 VERANLASSUNG UND RECHTSGRUNDLAGEN

Anlass für den vorliegenden Umweltbericht ist die 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meckenheim sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" am südlichen Siedlungsrand der zusammengewachsenen Ortsteile Altendorf und Ersdorf der Stadt Meckenheim. Die Stadt beabsichtigt, in dem ca. 8 ha großen Plangebiet Wohnbauflächen für eine Eigenentwicklung dieser Ortsteile zur Verfügung zu stellen. Ziel ist es, Wohnflächen mit großzügigen Grundstücken und freistehenden Einfamilienhäusern dorftypisch so zu entwickeln, dass dabei ein neuer Ortsrand entsteht. Die 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meckenheim erfolgt im Parallelverfahren, damit der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

Gemäß § 2 a BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes (§ 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die auf Grund der o. a. Gesetzesvorgaben ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes (Umwelt-Schutzgüter) werden im vorliegenden Umweltbericht dargelegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" und gilt gleichzeitig für die 48. Änderung des Flächennutzungsplans.

Im weiteren Bebauungsplanverfahren ist die Erarbeitung von Fachgutachten vorgesehen, deren Ergebnisse im laufenden Bauleitplanverfahren in den vorliegenden Umweltbericht eingestellt werden:

- Schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet "Am Viethenkreuz" der Stadt Meckenheim (KRAMER SCHALLTECHNIK GMBH, Sankt Augustin, 18. November 2010)
- Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan "Am Viethenkreuz I" in Meckenheim-Ersdorf (AB STADTVERKEHR GBR, Büro für Stadtverkehrsplanung, Bonn, Januar 2011)
- Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser. Hydrologisches Gutachten (KÜHN GEOCONSULTING, Bonn, 8. Juni 1997)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" einschließlich Artenschutz-Prüfung und Prüfung der FFH-Verträglichkeit (GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT, Meckenheim, 10. Dezember 2013).

Grundlage des Umweltberichtes sind der Entwurf mit Begründung zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Meckenheim, Bereich: Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" im Ortsteil Altendorf-Ersdorf, Stand: 12. November 2013, von SGP ARCHITEKTEN + STADTPLANER sowie der Entwurf mit Begründung zum Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" im Ortsteil Altendorf-Ersdorf für die Offenlage, Stand: 10. Dezember 2013, von SGP ARCHITEKTEN + STADTPLANER, Meckenheim.

## 2 BESCHREIBUNG DER PLANUNG

Das ca. 8,0 ha große Plangebiet am Südrand der Ortsteile Ersdorf und Altendorf erstreckt sich vom Wohngebiet "Waldweg" in Ersdorf bis zur Bebauung an der Hilberather Straße in Altendorf. Es wird im Nordwesten, Nordosten und Südosten durch die Gärten der vorhandenen Bebauung an "Waldweg", "Kirchstraße", "Falkenweg" und "Auf dem Acker" begrenzt. Im Südwesten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Gebiet.

Die Planung sieht eine Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken vor. In Anpassung an die umgebende Wohnbebauung werden Allgemeine Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Der bestehende landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb wird in seinen derzeitigen Nutzungen nicht eingeschränkt. Das bedeutet einerseits, dass genügend große Abstände zur heranrückenden Wohnbebauung eingehalten werden, andererseits verbleiben in direkter Zuordnung zum landwirtschaftlichen Nebenerwerbshof große landwirtschaftliche Flächen, die sich trichterförmig vom Hof zur freien Landschaft hin öffnen.

Die Erschließung ist mit 6,0 m breite Erschließungsstraßen als gemischte Verkehrsflächen ohne zusätzliche Geh- oder Radwege geplant. Kleine Versätze und die schleifenförmige Verkehrsführung zu vermeiden lange geradeaus führende Straßen, so dass ein langsames Befahren erreicht wird.

Nordwestlich der Straße "Am Viethenkreuz" werden 19 Einfamilienhausgrundstücke in einer Größe von durchschnittlich ca. 700 m<sup>2</sup> so erschlossen, dass die großen Gärten im Wesentlichen nach Westen oder Süden ausgerichtet sind. Die Baugebiete werden über eine neue Stichstraße in der Verlängerung der Straße "Falkenweg" direkt an die Straße "Am Viethenkreuz" angebunden, um verkehrliche Belastungen der umgebenden Wohnquartiere zu verhindern.

Die Straße führt abgewinkelt in das Baugebiet und endet in einer Wendeanlage für Müllfahrzeuge, von der aus eine angehängte Verkehrsfläche eine kleine Hausgruppe erschließt. Für die 19 Einzelhäuser werden 17 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Eine Anbindung der Baugebiete an die freie Landschaft für Fußgänger und Radfahrer ist über einen nach Süden führenden Weg vorgesehen.

Im Gebiet südöstlich des Weges "Am Viethenkreuz" sollen insgesamt 36, durchschnittlich ca. 720 qm große Einfamilienhausgrundstücke erschlossen werden, die im Regelfall zum Landschaftsraum nach Westen oder nach Süden und Südwesten ausgerichtet sind. Für die Bauflächen ist eine Anbindung an die "Hilberather Straße" über den bestehenden Kreisverkehrsplatz und die Straße "Auf'm Acker" mit einem bereits vorhandenen Erschließungsanschluss im Südwesten des Baugebietes vorgesehen. In dem neuen Baugebiet sind zwei Erschließungsringe geplant. Angegliedert an diese Verkehrsfläche sind für die 38 Einzelhäuser 37 öffentliche Stellplätze geplant. Weitere Fußwegeanbindungen nach Norden in Richtung Kindergarten, nach Westen zur freien Landschaft sowie zum Spielplatz im Baugebiet "Auf'm Acker" sind vorgesehen.

Die zum Ausgleich der durch die Umsetzung der Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen werden vollständig innerhalb der Abstandsflächen zum landwirtschaftlichen Betrieb in den Randbereichen der landwirtschaftlichen Nutzflächen umgesetzt. Dazu werden im Bebauungsplan an der Straße "Am Viethenkreuz" sowie im Westen in Rücklage der Bebauung an den Straßen "Waldweg" bzw. "Im Finkenschlag" Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Weiterhin ist im Übergang zwischen neuer Wohnbebauung und freier Feldflur ein Pflanzstreifen zur Herstellung und Ausbildung eines als Zäsur wahrnehmbaren Ortsrandes geplant.

### **3 BESCHREIBUNG DER UMWELT IM EINWIRKUNGSBEREICH DES VORHABENS**

#### **3.1 Planerische Vorgaben**

##### **Flächennutzungsplan**

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meckenheim sind die im nordöstlichen Teil des Plangebietes gelegenen Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt (3,85 ha), für die Flächen im südlichen Teil erfolgte eine Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft. Die geplante Erschließung eines neuen Baugebietes im südlichen Bereich zwischen der Straße "Am Viethenkreuz" und dem Baugebiet "Auf'm Acker" erfordert somit eine Änderung des Flächennutzungsplans.

##### **Landschaftsplan und Schutzgebiete**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 4 "Meckenheim-Rheinbach-Swisttal" des Rhein-Sieg-Kreises. Es liegt, abgesehen von einem Streifen an der südöstlichen Plangebietsgrenze, im Landschaftsschutzgebiet "Eifelfuß", das im Landschaftsplan unter der Ziffer 2.2-2 festgesetzt ist.

Die in einem Abstand von ca. 260 m nordwestlich bzw. südöstlich der Plangebietsgrenzen des Bebauungsplans verlaufenden Bäche Ersdorfer Bach und Altendorfer Bach sind im Landschaftsplan als Naturschutzgebiete 2.1-20 "Ersdorfer Bach" (Ziffer 2.1-20) und "Altendorfer und Hilberather Bach" (Ziffer 2.1-16) festgesetzt.

##### **Europäisches Schutzgebietsnetz "Natura 2000" (FFH-Gebiete)**

Die o. g. Naturschutzgebiete umfassen Teile des FFH-Gebietes DE-5407-301 "Wiesen bei Ruine Tomberg", das als besonderes Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) ausgewiesen wurde.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Bauvorhabens werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan mögliche Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet geprüft.

##### **Biotopkataster NRW**

Der Ersdorfer Bach und der Altendorfer Bach sind ergänzend als schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW) unter den Objektkennungen BK-5407-057 "Ersdorfer Bach südwestlich Ersdorf" und BK 5407-058 "Altendorfer Bach südwestlich Altendorf" erfasst.

## **Naturpark Rheinland**

Das Plangebiet liegt im Naturpark Rheinland. Es ist Bestandteil der "Wander- und allgemeinen Erholungszone", die vor allem Verbindungsfunktionen und Funktionen als ortsnaher Erholungsraum erfüllt (ZWECKVERBAND NATURPARK KOTTENFORST-VILLE & LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND 2002).

### **3.2 Schutzgut Boden**

#### **Geologie**

Im Plangebiet wird der geologische Untergrund des unverwitterten devonischen Grundgebirges von Schiefer sowie Grauwackesand- und Tonsteinen gebildet. Über dem Grundgebirge hat sich im Quartär diluvialer Löss abgelagert. Die pleistozäne Lösslehmdecke hat eine Mächtigkeit von 1,8 m bis über 5 m. Sie bildet die heutige Oberfläche und ist das Ausgangssubstrat der Bodenbildung im Plangebiet.

#### **Böden**

Im Plangebiet kommen überwiegend Parabraunerden, z. T. Pseudogley-Parabraunerden sowie kleinräumig auch Pseudogleye vor. Sie bestehen aus feinsandigem Lehm.

Die Böden des Plangebietes weisen mit hohen Bodenzahlen und einem hohen Nährstoffgehalt eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf. Sie sind landwirtschaftlich sehr gut nutzbar. Die Parabraunerden und Pseudogley-Parabraunerden sind landesweit verbreitete Bodentypen und in ihrer vorliegenden Standortausprägung (frisch, nährstoffreich) nur von geringer Bedeutung für spezialisierte Arten und Lebensgemeinschaften. Ihre Bodeneigenschaften sind zudem durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung (Bodenbearbeitung, Verdichtung, Stoffeinträge) gestört.

Die Böden werden im Auskunftssystem BK 50 (GD NRW 2010) als besonders schutzwürdige fruchtbare Böden eingestuft.

#### **Altlasten**

Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

### **3.3 Schutzgut Wasser**

#### **Grundwasser**

Aufgrund der verhältnismäßig flach anstehenden Gesteinsformationen des Grundgebirges (ab ca. 1,8 m) ist ein ausgeprägter Grundwasserkörper im Plangebiet nicht vorhanden. In Abhängigkeit der Struktur und Dichtigkeit der Grauwackesand- und Tonsteine kann sich jedoch ggf. ein Staukörper von Sickerwasser einstellen.

Die natürliche Grundwasserneubildung ist aufgrund der nur mäßigen Durchlässigkeit und hohen Wasserkapazität der Böden sowie eines mittleren jährlichen Niederschlags von 600 - 650 mm gering bis mittel.

Das hydrogeologische Gutachten (KÜHN GEOCONSULTING 1997) stellt fest, dass eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Löss und Lösslehm nicht möglich ist.

#### **Oberflächengewässer**

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Der Ersdorfer Bach verläuft in einem Abstand von ca. 250 m von der nordwestlichen Abgrenzung des Bebauungsplans, ca. 300 m von der südöstlichen Plangebietsgrenze entfernt verläuft der Altendorfer Bach.

### **3.4 Schutzgut Klima**

Das atlantisch geprägte Großklima wird durch die Lage im Lee der Eifel zum sommertrockeneren, kontinentalen Klima abgewandelt (Jahresniederschlagsmengen 600-650 mm). Aufgrund der ausgeglichenen milden Klimaverhältnisse und den fruchtbaren Lössböden ist die Region ein bevorzugtes Obstanbaugebiet. Bioklimatisch handelt es sich im Allgemeinen um einen begünstigten Siedlungsraum mit nur sehr seltenen Wärmebelastungen und nur gelegentlichen Kältereizen.

Lokalklimatisch ist das Untersuchungsgebiet dem Freilandklima zuzuordnen. Charakteristisch hierfür sind hohe Temperaturschwankungen zwischen Tag (hohe Einstrahlung) und Nacht (verstärkte Ausstrahlung), eine hohe Kaltluftproduktion und ein guter Luftaustausch. Die im Plangebiet entstehende Kaltluft sorgt in den tiefer gelegenen Siedlungsbereichen von Ersdorf und Altendorf für klima- und lufthygienischen Ausgleich.

### 3.5 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

#### Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation im Bereich des Plangebietes, aus der sich Rückschlüsse auf standorttypische und heimische Pflanzenarten ziehen lassen, ist ein Hainsimsen-Buchenwald mit Rasenschmiele. Dominiert werden solche Bestände von der Buche mit Beimischung von Stiel- und Trauben-Eiche. Standortgerechte Arten sind neben den zuvor genannten Hainbuche, Vogelbeere, Sandbirke, Espe, Faulbaum, Sal-Weide, Stechpalme und Hasel. (BVNL 1973) Gemäß der "Liste für standortheimische Gehölze für Anpflanzungen" im Landschaftsplans Nr. 4 "Meckenheim-Rheinbach-Swisttal" kann die Gehölzliste durch Winterlinde, Weißdorn, Hundsrose, in den nordwestlichen Bereichen, in denen staunasse Böden aus Löss vorherrschen durch Wasserschneeball und in den übrigen Bereichen, die durch frische Böden aus Löss charakterisiert sind, durch Esche, Feldahorn und Hartriegel ergänzt werden.

#### Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzflächen charakterisiert, die seit Bekannt werden der Planungsabsicht teilweise brach gefallen sind. Die Teilfläche nordwestlich des Wirtschaftsweges "Am Viethenkreuz" um die Hofstelle eines Nebenerwerbsbetriebes wird überwiegend als Grünland (Pferdeweiden) genutzt, teilweise liegen Flächen brach. Einige Parzellen sind mit Beerensträuchern bewachsen, im Südwesten wurde eine Niederstamm-Obstkultur angelegt. .

Die südöstlich des Weges "Am Viethenkreuz" gelegenen Flächen werden zum überwiegenden Teil von Ackerflächen eingenommen. Einzelne Parzellen werden bzw. wurden bis vor kurzem als Gemüsegärten genutzt. Im Nordwesten, Norden und Südosten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an.

#### Angrenzende Nutzungen

Im Südwesten des Plangebietes gehen die Ackerflächen in Obstplantagen über. Das südwestlich anschließende, überwiegend durch Obstanbauflächen und Grünland geprägte und durch Gehölze strukturierte Gebiet des Eifelfußes geht dann in die Waldbestände der Eifel über. In einem Abstand von jeweils ca. 300 m nordwestlich bzw. südöstlich der Plangebietsgrenzen des Bebauungsplans verlaufen der Ersdorfer und der Altendorfer Bach mit ihren begleitenden Gehölzbeständen.

### **Belange des Artenschutzes**

Im Bebauungsplanverfahren wurde in einer artenschutzrechtlichen Prüfung beurteilt, ob infolge der Umsetzung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind. Die Prüfung kommt auf Grundlage der Auswertung der vom LANUV NRW zur Verfügung gestellten Daten zu den planungsrelevanten Arten und deren Auswertung unter Berücksichtigung der Ausprägung der im Plangebiet angetroffenen Biotopstrukturen zu dem Ergebnis, dass regelmäßige Vorkommen planungsrelevanter Arten weitgehend ausgeschlossen werden können. Lediglich Vorkommen der Zwergfledermaus, die möglicherweise außerhalb der Wintermonate Quartierstrukturen in den Gärten im nördlichen Teil des Plangebietes nutzt, sowie der Vogelarten Feldlerche, Gartenrotschwanz und Kleinspecht, denen potenzielle Nist- und Brutplätze im Plangebiet zur Verfügung stehen, sind nicht auszuschließen.

### **3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

#### **Orts- und Landschaftsbild**

Im dem durch landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzungen geprägten Plangebiet herrschen Grünland- und Ackerflächen vor. Einzelne Parzellen werden als Beerstrauchplantagen und als Gemüsegarten genutzt, markante Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Die Ackerflächen gehen im Südosten des Plangebietes in Obstplantagen über.

Im Nordwesten, Norden und Südosten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Hintergrund der Wohnbebauung ist in nordwestlicher Richtung der Kirchturm der Ortslage Ersdorf sichtbar. Während sich der historische Siedlungsraum auf die Muldentäler des Ersdorfer und Altendorfer Bachs erstreckt, zieht sich die neuere Wohnbebauung in südwestliche Richtung hangaufwärts. Die Dachflächen dieser Häuser sind aus Richtung Eifel bzw. Eifelrand weit sichtbar, während die alten Siedlungskerne weitgehend nicht zu sehen sind.

In südwestlicher Richtung geht das Plangebiet in die durch Obstplantagen und Grünland geprägte und durch Gehölze strukturierte Landschaft des Eifelfußes über. Im Nordwesten liegt im Hintergrund, am Rand der dort beginnenden Eifelwälder, die Ruine Tomburg. In nordöstliche Richtung sind Ausblicke über das Drachenfelser Ländchen bis zum Siebengebirge möglich.

## **Erholungsnutzung**

Die Wege im Plangebiet und am Hangfuß der Eifel sind vor allem für die Feierabend- und Wochenenderholung von lokaler Bedeutung. Da über das Plangebiet auch eine Anbindung des Siedlungsraumes an die Waldbereiche des Eifelrandes erfolgt, kommt dem Bereich darüber hinaus auch eine regionale Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung (Spazieren, Wandern, Radfahren) zu.

Auf der Westseite des Weges "Am Viethenkreuz" befindet sich auf Höhe des Aussiedlerhofs ein steinernes Votivkreuz aus dem Jahr 1814, das dem Weg den Namen gab.

### **3.7 Schutzgut Mensch**

Im mittleren Bereich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb, der sich mit Obstanbau im Nebenerwerb beschäftigt. Eine Erweiterung zur Pferdehaltung auf wirtschaftlicher Basis ist vorgesehen. Die genehmigungsrechtliche Prüfung dieses Vorhabens ist allerdings noch nicht erfolgt.

An das Plangebiet grenzt im Nordwesten, Norden und Südosten Wohnbebauung an, im Norden schließt das Gelände einer Kindertageseinrichtung an.

### **3.8 Kultur- und Sachgüter / Bodendenkmalschutz**

Das in Höhe des Aussiedlerhofs am Rand des Wirtschaftsweges stehende "Viethenkreuz" ist ein steinernes Votivkreuz aus dem Jahr 1814.

Rechtswirksame Schutzobjekte der Bodendenkmalpflege sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nicht ausgewiesen bzw. bisher nicht bekannt.

## **4 BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung / Status Quo**

Die an den südlichen Rand der zusammengewachsenen Ortsteile Ersdorf und Altdorf anschließenden Flächen waren früher in den ortsnahen Bereichen des Plangebietes für den Bebauungsplan Nr. 110 durch eine kleinteiligere Nutzung geprägt, als dies heute der Fall ist. Neben den charakteristischen Obstanbau-, Acker- und Grünlandflächen waren Beerentrauchplantagen, Gemüsegärten und Anbauflächen für Sommerblumen vorhanden.

Die Flächen um den landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb werden in den letzten Jahren verstärkt als intensive Pferdeweiden genutzt. Im östlichen Teil des Plangebietes hat sich der Anteil an Ackerflächen erhöht, Gemüsegärten kommen nur noch in Restbeständen vor. Obstanbau wird heute vor allem auf den Flächen südwestlich des Plangebietes betrieben. Es ist davon auszugehen, dass sich ohne Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" die zu beobachtenden Tendenzen verstärken und die landwirtschaftliche Nutzung weiter vereinheitlicht und intensiviert würde.

## **4.2 Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **4.2.1 Auswirkungen auf Schutzgebiete**

#### **Landschaftsschutz**

Gemäß § 29 (4) LG NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans im Plangebiet mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplans außer Kraft, soweit die untere Landschaftsbehörde im Beteiligungsverfahren zur 48. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nicht widersprochen hat.

#### **Naturschutzgebiete und FFH-Gebiete**

Die in einem Abstand von ca. 250 bis 300 m von den Plangebietsgrenzen entfernten Teile der Naturschutzgebiete "Ersdorfer Bach" und "Altendorfer und Hilberather Bach" und des FFH-Gebietes "Wiesen bei Ruine Tomburg" sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes sind gemäß erfolgter Vorprüfung nicht zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

### **4.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Durch die Überbauung bisher unversiegelter Flächen wird der Bodenhaushalt des Plangebietes beeinträchtigt. Offene Bodenflächen werden teilweise abgetragen und durch Überbauung mit Gebäuden und Erschließungseinrichtungen versiegelt. Durch die Versiegelung wird auf den entsprechenden Flächen das Bodenleben stark beeinträchtigt bis unterbunden. Austauschvorgänge zwischen Boden und Atmosphäre werden eingeschränkt oder können künftig nicht mehr stattfinden. Die Bodenentwicklung kann nicht fortgesetzt werden. Je nach Art und Ausprägung der baulichen Inanspruchnahme (Befestigung, Versiegelung, Überbauung) finden tiefgründige und irreversible Bodenveränderungen statt. Der Boden geht dauerhaft als Standort für Biotop verloren.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebietes sind Vorbelastungen der Bodenfunktionen vorhanden (Bodenbearbeitung, Verdichtung, Stoffeinträge). Aufgrund der Vorbelastungen und da keine wertvollen oder seltenen Bodentypen in Anspruch genommen werden, wird den zu erwartenden Umweltauswirkungen auf den Boden nur eine mittlere Erheblichkeit zugeordnet.

#### **4.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Während der Durchführung der Baumaßnahme besteht das Risiko, dass Betriebs- und Schmierstoffe austreten und in den Untergrund gelangen können.

Durch die Überbauung und Versiegelung bisher offenen Bodens verringern sich Flächen, die Niederschlagswasser zurückhalten, Schadstoffe puffern und durch Versickerung zur Grundwasserregeneration beitragen.

Eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit des anstehenden Löss- und Lösslehms nicht möglich (KÜHN GEOCONSULTING 1997). Es ist daher vorgesehen, das im Plangebiet des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser in das vorhandene Mischsystem einzuleiten, das dazu entsprechend ausgebaut wird.

#### **4.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

Durch die geplanten Neuversiegelungen erhöht sich der Anteil Wärme speichernder und klimatisch belasteter Flächen. Gleichzeitig ist mit der Zunahme von versiegelten Flächen und der Verringerung von begrünten Flächen eine Verminderung von Staubbindungseffekten verbunden.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine lockere Wohnbebauung (GRZ 0,3) mit Einzelhäusern geplant ist und der Bereich um den Aussiedlerhof von Bebauung freigehalten wird, wird der Verlust der kaltluftproduktiven Flächen als wenig erheblich für den nordwestlich anschließenden Siedlungsbereich von Ersdorf und Altdorf eingeschätzt.

#### **4.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften Biotopstrukturen**

Das Biotoppotenzial wird bei der Umsetzung des Bebauungsplans durch Verlust von Biotopstandorten beeinträchtigt. Zukünftig überbaute und versiegelte Flächen gehen als Lebensraum für wildlebende Pflanzen und Tiere dauerhaft verloren.

Bei den in Anspruch genommenen Flächen handelt es sich überwiegend um Biotope, die aufgrund ihrer Nutzung und Ausprägung von geringer Bedeutung für den Naturhaushalt sind (Intensivgrünland und Ackerflächen, in geringeren Anteilen Obst- und Beerenstrauchplantagen sowie Gärten).

Da das an drei Seiten von Bebauung umgebene Plangebiet hinsichtlich der Vernetzung von Lebensräumen nur eine untergeordnete Bedeutung besitzt, ist eine Beeinträchtigung von Funktionsbeziehungen zwischen dem Siedlungsraum und dem südwestlich an das Plangebiet anschließenden, überwiegend durch Obstanbauflächen und Grünland geprägten sowie dem durch Gehölze strukturierten Gebiet des Eifelfußes nicht ersichtlich.

### **Belange des Artenschutzes**

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergibt, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aufgrund der Ausprägung der im Gebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen oder durch Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Für die Feldlerche bedeutet die Inanspruchnahme der beplanten Flächen im möglichen Gesamtlebensraum vor Ort keinen essentiellen Verlust, da in der umgebenden Landschaft vergleichbare Ausweichhabitate in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Die Tötung von Individuen der Zwergfledermaus, die in den Sommermonaten möglicherweise Baumquartiere in Gärten im Norden des Plangebietes besetzt, sowie von Gartenrotschwanz und Kleinspecht, denen in diesem Bereich potenzielle Nist- und Brutplätze zur Verfügung stehen, kann durch Vorgaben von Zeiten für Gehölzentfernungen vermieden werden. Alternativ muss eine Überprüfung auf das Vorkommen der möglicherweise betroffenen Arten unmittelbar vor Durchführung der Fällarbeiten durch einen Fachgutachter erfolgen.

Vertiefende artenschutzrechtliche Untersuchungen sind nicht erforderlich.

## **4.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

### **Orts- und Landschaftsbild**

Durch die geplante Wohnbebauung wird der Siedlungsrand der Ortslagen Ersdorf und Altendorf in die angrenzende landwirtschaftlich geprägte Landschaft verschoben. Aufgrund ihrer Lage am Rand des zur Eifel hin ansteigenden Höhenrückens werden die neuen Teile des Wohngebietes eine größere Fernwirkung entfalten als die bestehenden Siedlungsflächen und das Landschaftsbild verändern.

Die reizvollen Blickbeziehungen in nordöstliche Richtung über das Drachenfelder Ländchen zum Siebengebirge werden mit Annäherung an das neue Baugebiet aus südwestlicher Richtung zunehmend von der Wohnbebauung überlagert.

Mit der Erhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes und der umgebenden Abstands- und Wirtschaftsflächen, die sich zur freien Landschaft hin öffnen, entsteht kein gradliniger Ortsrand, sondern die gewachsene Aufteilung der beiden Ortslagen bleibt erhalten. Mit der Gestaltung der neuen Ortsränder durch die Anordnung von Pflanzflächen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und die Flächen für die Landwirtschaft entsteht ein harmonischer und landschaftstypischer Übergang von den Wohngebieten zur umgebenden Kulturlandschaft.

### **Erholungsnutzung**

Die Erschließung der Landschaft für die Erholung wird durch die Anlage entsprechender Fuß- und Radwegeverbindungen für die bestehenden sowie für die neu hinzukommenden Wohngebiete gesichert. Der von Anwohnern für Spaziergänge genutzte Weg "Am Viethenkreuz", der auch einen wichtigen Zugang zu dem südwestlich anschließenden Landschaftsraum darstellt, bleibt erhalten.

Für die Dauer der Bautätigkeit können Störungen der Erholungsausübung (z. B. durch Baufahrzeuge, gelagerte Baustoffe, Lärm oder Staub oder Einschränkungen der Wegenutzbarkeit im Umfeld von Baumaßnahmen) nicht ausgeschlossen werden.

Den mit der Umsetzung des Bebauungsplans ermöglichten Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung wird eine mittlere Erheblichkeit beigemessen.

## **4.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

### **Geräuschemissionen**

Da das Plangebiet im Einwirkungsbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes und einer Kindertageseinrichtung liegt, wurde die zu erwartende Geräuschsituation in Bezug auf das Plangebiet ermittelt und im Hinblick auf mögliche Lärmkonflikte im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (KRAMER SCHALLTECHNIK 2010) beurteilt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass in den geplanten Baugebieten die Immissionsrichtwerte sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

## **Verkehrssituation**

Das geplante Wohngebiet teilt sich auf zwei Bereiche auf, die unabhängig voneinander erschlossen werden. Der nördliche Bereich wird über die bestehende Erschließungsstraße "Am Viethenkreuz", der südliche Bereich über die vorhandene Erschließungsstraße "Auf dem Acker" an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Zwischen beiden Teilen des Wohngebietes sind ausschließlich Rad- und Fußwegeverbindungen vorgesehen, eine Verbindung für Kraftfahrzeuge ist nicht geplant. Die Erschließung durch gemischte Verkehrsflächen mit kleinen Versätzen und die schleifenförmiger Verkehrsführung minimiert die Verkehrsgefährdung der Anwohner, indem ein langsames Befahren erreicht wird.

Das zum Bebauungsplanentwurf erarbeitete Verkehrsgutachten "Am Viethenkreuz I" in Meckenheim-Ersdorf (AB STADTVERKEHR 2011) kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung aus verkehrlicher Sicht als verträglich mit dem bestehenden Straßennetz zu bewerten ist und keine erheblichen zusätzlichen Belastungen entstehen. Verkehrstechnische Probleme werden durch die Neuverkehre nicht erwartet.

### **4.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter / auf den Bodendenkmalschutz**

Das im Bereich des Aussiedlerhofs vorhandene historische "Viethenkreuz" bleibt erhalten.

Beeinträchtigungen der Belange des Bodendenkmalschutzes durch die Umsetzung der Planung sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht ersichtlich.

## **5 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

### **5.1 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplanentwurf werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen dargestellt. Da eine oberflächennahe Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, ist geplant, das Niederschlagswasser in das vorhandene Mischsystem einzuleiten, das dazu entsprechend ausgebaut wird. Ergänzend ist vorgesehen, das von den Dachflächen ablaufende Regenwasser auf den privaten Flächen in Zisternen mit Überlauf in das Mischsystem aufzufangen und zu speichern.

Flachdächer von Garagen und Carports sollen begrünt oder alternativ als bekieste Flachdächer ausgebildet werden. Carports und ungegliederte Wände von Garagen sind durch Kletterpflanzen zu beranken. Die Maßnahmen leisten einen Beitrag zur Durchgrünung des Baugebietes und besitzen eine positive Wirkung auf das Kleinklima.

Durch die Größe der Baugrundstücke sowie die Festsetzung der Grundflächenzahl 0,3 und Vorgaben zu Bauformen, Baugrenzen und Bauhöhen wird die geplante Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt, um Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes zu vermindern.

Im Plangebiet sind auf öffentlichen und privaten Flächen Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen, die überwiegend Funktionen zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld und zur räumlichen Strukturierung des Gebietes übernehmen. Sie erfüllen damit hauptsächlich Funktionen zur Wiederherstellung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die nicht überbaubaren Freiflächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen zu gestalten und teilweise mit Strauchgehölzen zu bepflanzen. Weiterhin ist auf privaten Grundstücken je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum anzupflanzen. Die Anlagen sind dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen zur räumlichen Gliederung und ortsbildgerechten Durchgrünung der Wohngebiete vorgesehen.

Durch die Gehölzpflanzungen kann eine aus gestalterischer und städtebaulicher Hinsicht anzustrebende Durchgrünung sowie eine landschaftsgerechte Einbindung des neuen Baugebietes erzielt werden. Die Maßnahmen sind zudem für die Entwicklung siedlungsinterner Biotopstrukturen von Bedeutung. Die Gestaltungsmaßnahmen tragen damit dazu bei, die nach Ausschöpfung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zu kompensieren.

Im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" werden für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen in den Abstandsflächen zum landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb und im Übergangsbereich zwischen den Wohnbauflächen und den landwirtschaftlich genutzten Flächen öffentliche Grünflächen als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt.

Auf den Flächen am Ortsrand ist die Anlage von extensiv zu nutzenden bzw. zu pflegenden, locker strukturierten Wildobst-Beständen sowie am südlichen Siedlungsrand östlich der Straße "Am Viethenkreuz" die Anpflanzung einer Hecke aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen vorgesehen.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen wird ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe in die maßgeblichen Potenziale Boden, Arten und Biotope sowie das Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung erreicht.

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung, Gestaltung und Ausgleich von Beeinträchtigungen erreichen, soweit möglich, als grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan rechtliche Verbindlichkeit.

## **5.2 Emissionsschutzmaßnahmen (Lärm)**

Der landwirtschaftliche Betrieb und die Kindertageseinrichtung sind in Hinblick auf die Betriebsgeräuschsituation von Relevanz für den Schallschutz.

Da der Bebauungsplanentwurf für neue Wohngebäude ausreichende Schutzabstände zu diesen Einrichtungen vorsieht, können Lärmkonflikte ausgeschlossen werden. Weitergehende schalltechnische Vorkehrungen oder Regelungen sind nicht erforderlich, da im gesamten Plangebiet die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit eingehalten werden.

## 6 ZUSAMMENFASSUNG

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnbauflächen am südlichen Siedlungsrand der Meckenheimer Stadtteile Ersdorf und Altendorf geschaffen werden.
- Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind Beeinträchtigungen der Umwelt verbunden. Für die Bebauung werden überwiegend Biotope mit eingeschränkter Bedeutung für den Naturhaushalt in Anspruch genommen oder funktional beeinträchtigt. Die Böden des Plangebietes sind infolge der überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbelastet und besitzen daher eine eingeschränkte Bedeutung für den Naturhaushalt. Weiterhin ist das Landschaftsbild betroffen.
- Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorgaben und den FFH-Gebieten in der weiteren Umgebung sind gemäß den entsprechenden Untersuchungsergebnissen im Landschaftspflegerischen Begleitplan nicht ersichtlich.
- Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden die geplanten Wohneinheiten gestalterisch und maßstäblich an die vorhandene Bebauung angepasst. Garagen und Carports sind als Beitrag zur Durchgrünung des Baugebietes und aufgrund der positiven Auswirkung auf das Kleinklima zu begrünen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken in Zisternen zu speichern.
- Die Maßnahmen zur Grüngestaltung auf privaten und öffentlichen Flächen übernehmen primär gestalterische Funktionen, leisten aber auch einen Beitrag zur erforderlichen Kompensation der Eingriffe.
- Zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe werden im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen im Übergangsbereich zwischen Wohnbauflächen und landwirtschaftlichen Flächen festgesetzt.
- Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass im gesamten Plangebiet die Immissionsrichtwerte sowohl zur Tages- als auch zur Nachtzeit an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.
- Das Verkehrsgutachten bewertet die Planung aus verkehrlicher Sicht als verträglich mit dem bestehenden Straßennetz. Verkehrstechnische Probleme durch die Neuverkehre werden nicht erwartet.

## Monitoring

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung der geplanten Vermeidungs-, Verminderungs-, Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der sonstigen Vorgaben zur Gewährleistung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht zu erwarten.

Die Umsetzung der geplanten Maßnahmen sowie die dauerhafte Pflege der Grün- und Ausgleichsflächen erfolgen in Abstimmung mit der Stadt Meckenheim und werden durch die zuständigen Fachbehörden der Stadt im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben kontrolliert. Die Notwendigkeit von darüber hinausgehenden besonderen Überwachungsmaßnahmen hinsichtlich dieser Maßnahmen ist derzeit nicht erkennbar.

Meckenheim, im Dezember 2013

**Ginster**  
**Landschaft + Umwelt**

Marktplatz 10a  
53340 Meckenheim  
Tel.: 0 22 25 / 94 53 14  
Fax: 0 22 25 / 94 53 15  
info@ginster-meckenheim.de

## QUELLENVERZEICHNIS

- AB STADTVERKEHR GbR, Büro für Stadtverkehrsplanung 2011: Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan "Am Viethenkreuz I" in Meckenheim- Ersdorf. Januar 2011, Bonn
- BVNL - BUNDESANSTALT FÜR VEGETATIONSKUNDE, NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (Hrsg.), 1973: Vegetationskarte der Bundesrepublik Deutschland 1:200.000, Potentielle natürliche Vegetation-, Blatt CC 5502 Köln. Bonn-Bad Godesberg
- GINSTER LANDSCHAFT + UMWELT 2013: Stadt Meckenheim. Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" einschließlich Artenschutz-Prüfung und Prüfung der FFH-Verträglichkeit. Stand: 10. Dezember 2013. Meckenheim
- GD NRW - GEOLOGISCHER DIENST NRW 2010: Auskunftssystem BK50 - Karte der schutzwürdigen Böden. Version 2010. CD-ROM. Krefeld
- KRAMER SCHALLTECHNIK GmbH 2010: Schalltechnische Untersuchung zum Plangebiet "Am Viethenkreuz" der Stadt Meckenheim, 18. November 2010, Sankt Augustin
- KÜHN GEOCONSULTING 1997: Stadt Meckenheim. BV: B-Plan Nr. 110 "Am Viethenkreuz" in Meckenheim - Altendorf / Ersdorf. Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser. Projekt-Nr.: 970189G01 vom 8. Juni 1997. Bonn
- SGP ARCHITEKTEN + STADTPLANER 2013: Stadt Meckenheim. Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" im Ortsteil Altendorf-Ersdorf. Entwurf mit Begründung. Stand: 12. November 2013. Meckenheim
- SGP ARCHITEKTEN + STADTPLANER 2011: Stadt Meckenheim. 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meckenheim, Bereich: Bebauungsplan Nr. 110 "Am Viethenkreuz I" im Ortsteil Altendorf-Ersdorf. Entwurf mit Begründung. Stand: 12. November 2013. Meckenheim
- ZWECKVERBAND NATURPARK KOTTENFORST-VILLE & LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (Hrsg.) 2002: Maßnahmenplan Zweckverband Naturpark Kottenforst-Ville - Handlungsempfehlungen. Beiträge zur Landesentwicklung 56. Bergheim, Köln