

GEMEINDE MARIENHEIDE ORTSTEIL MÜLLENBACH

Begründung einschl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 85

Entwurf

„Graf-Albert-Straße / L 306“

Architekturbüro
Horst Belter
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@architekt-belter.eu
www.architekt-belter.eu

INHALT:

Teil I Begründung

- 1.0 Verfahrensablauf**
- 2.0 Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie
 - 2.2 Regionalplan
 - 2.3 Flächennutzungsplan
 - 2.4 Vorhandene Flächennutzung
- 3.0 Städtebauliches Konzept**
 - 3.1 Verkehrerschließung
 - 3.2 Bebauungskonzept
 - 3.3 Ver- und Entsorgung
- 4.0 Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.4 Verkehrsflächen
 - 4.5 Grünordnerische Festsetzungen
- 5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs**
- 6.0 Bodenordnung**
- 7.0 Kosten**
- 8.0 Flächenbilanz**

Teil II Umweltbericht

- 1.0 Einleitung**
 - 1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes
 - 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan
- 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes
 - 2.2 Zusammenfassung
- 3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
 - 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
 - 3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen**
 - 4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen
 - 4.2 Schutzgut Mensch
 - 4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.4 Schutzgut Boden
 - 4.5 Schutzgut Wasser
- 5.0 Zusätzliche Angaben**
 - 5.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung
 - 5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung
 - 5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Teil I Begründung

1.0 Verfahrensablauf

Der Betrieb der Meißner Technik Müllenbach GmbH kann auf dem Grundstück Graf-Albert-Straße 13 nicht expandieren, deshalb sollen Teile des Betriebes verlagert und an der L 306 angesiedelt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu garantieren, hat der Rat der Gemeinde Marienheide in seiner Sitzung am 09.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 gemäß § 2 (1) BauGB für diesen Bereich beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Aushang in der Zeit vom 26.09. bis einschließlich 10.10.2011 statt. Des Weiteren fand am 29.09.2011 um 18:00h im Sitzungssaal der Gemeinde Marienheide eine öffentliche Erörterung statt.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 23.09.2011.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten von Müllenbach an der L 306 und der Graf-Albert-Straße. Es schließt sich der vorhandenen Siedlungsstruktur lückenlos an. Es besteht aus den Flurstücken Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstück Nrn. 703, 761 und 762 und wird begrenzt:

- im Süden von der bestehenden Wohnbebauung
- im Osten von landwirtschaftlichen Flächen
- im Norden von der L 306
- im Westen von der Graf-Albert-Straße und der bestehenden Wohnbebauung

Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet steigt vom Kreisel L 306 / Graf-Albert-Straße nach Südosten um ca. 4,0 m an.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Köln weist für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Marienheide ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Für die im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung angestrebte Ausweisung ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dies erfolgt im Parallel – Verfahren als 73. Flächennutzungsplanänderung.

2.4 Vorhandene Flächennutzung

Das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstück 762 ist mit Stellplätzen für die Fa. MTM und Zuwegung für die angrenzenden Grundstücke genutzt. Die anderen Flurstücke dienen zurzeit als Pferdeweide und landwirtschaftliche Fläche. Entlang der L 306 ist ein überwiegend geschlossener Bewuchs vorhanden, der größtenteils erhalten bleiben soll.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Flurstücke 703 und 761 erfolgt aus Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung im Nordosten des Plangebietes direkt von der L 306.

Die Straße soll als private Zufahrt mit einer Breite von 5,0 m ausgebaut werden. Das Ingenieurbüro Donner und Marenbach wird in Absprache mit dem Landesbetrieb Straßen NRW die Zufahrt ausarbeiten. Eine Zu- **und Abfahrt** soll aus beiden Richtungen der L 306 möglich sein, ~~eine Ausfahrt jedoch nur nach Osten.~~

Eine untergeordnete Zufahrt für das Flurstück 762 bleibt von der Graf-Albert-Straße aus bestehen. Hierüber darf aber kein LKW-Verkehr des Mischgebietes abgewickelt werden.

3.2 Bebauungskonzept

Aus Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung entlang der Graf-Albert-Straße und als städtebaulicher Übergang soll die Fläche des Plangebietes als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Die vorhandene Nutzung auf dem Flurstück 762 soll erhalten bleiben. Auf der angrenzenden Hauptfläche des beabsichtigten Betriebsgeländes sind Büros, Betriebswohnung, Labore und nicht störende Betriebseinrichtungen wie die Fertigung und Montage von Nulllinien bzw. von Prototypen geplant.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig in die Ausbauplanung durch den Investor einbezogen. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eventuelle Änderungen vorhandener Leitungen erfolgen auf Kosten der Investoren.

Das Schmutzwasser wird dem örtlichen Kanalnetz zugeführt, das ausreichend dimensioniert ist. Da der mögliche Anschlussschacht im Kreuzungsbereich Krähenbergstraße / Graf-Albert-Straße auf höherem Niveau liegt, muss das Schmutzwasser gegebenenfalls gepumpt werden.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß geohydrologischem Gutachten über Mulden und Rigolen. Dies muss im Bauantragsverfahren qualifiziert und nachgewiesen werden.

Zur Reduzierung der Einleitungsmengen werden die Reduzierung der Versiegelung und das Zwischenspeichern von Dachwässern in Zisternen vorgesehen.

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll einen verträglichen Übergang zur angrenzenden allgemeinen Wohnbebauung darstellen, deshalb wird im Bebauungsplan Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt, jedoch in der Nutzung gem. Abs. 2 auf die Ziffern 1, 2 und 4 beschränkt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung im Plangebiet soll sich der angrenzenden Gebäudestruktur anpassen, deshalb ist eine Gebäudehöhe von maximal 12,0 m möglich, die jedoch durch die Festsetzung als Bezug auf NHN weiter beschränkt wird.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO wird aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung für das Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt. Die GFZ wird deshalb allgemein auf 1,2 festgeschrieben.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Um der örtlichen Siedlungsstruktur Rechnung zu tragen wird eine offenen Bauweise festgesetzt. Hierdurch ist gewährleistet, dass sich die zukünftig entstehenden Baukörper hinsichtlich ihrer Ausmaße nicht nur in das Erscheinungsbild des Ortes, sondern auch in das Landschaftsbild einfügen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich parallel zu den Grundstücksgrenzen ausrichten und einen Mindestabstand von ca. 10,0 m zu den Wohnbauflächen und derzeit noch unbebauten Grundstücke aufweisen.
Zur L 306 wird eine 20 m Anbauverbotszone berücksichtigt.

4.4 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen werden nicht ausgewiesen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über private Grundstückszufahrten. Die Zufahrt zur Graf-Albert-Straße bleibt eine untergeordnete Zufahrt, die für LKW-Verkehr gesperrt wird. Der Ausbau der betrieblichen Hauptzufahrt von der L 306 erfolgt in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Um das gesamte Plangebiet wird ein Grünzug entlang der L 306 und der Nachbargrundstücke über private Grünflächen gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag festgesetzt. Der erforderliche ökologische Ausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde außerhalb des Plangebietes über das Ökokonto der Gemeinde Marienheide.

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

Da die Flurstücke des Plangebietes sich im Besitz des Investors befinden, ist die Realisierung der Maßnahme kurzfristig möglich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll kurzfristig mit der Bebauung eines ersten Teilabschnittes begonnen werden.

6.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

7.0 Kosten

Die Kosten für die Erschließung, den ökologischen Ausgleich, Fachgutachten sowie die Planungskosten werden vom Investor getragen.

8.0 Flächenbilanz

Das neue Baugebiet gliedert sich wie folgt:

Gesamtfläche	ca. 9.765 qm
davon Mischgebiet	ca. 6.640 qm
davon Grünfläche	ca. 3.125 qm

Teil II Umweltbericht

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Müllenbach. Die überwiegende Fläche des Plangebietes ist zurzeit unbebaute Weide- und Ackerfläche, das Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 21, Flurstück 762 ist mit Stellplätzen für den derzeitigen Betrieb des Investors genutzt, der Restbereich ist begrünt oder dient als Zufahrt für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Die Umwandlung der Flächen in Bauland soll durch einen Bebauungsplan städtebaulich entwickelt werden.

Das Plangebiet wird als Mischgebiet ausgewiesen und um einen Übergang zur vorhandenen Wohnbebauung zu gewährleisten, mit einem breiten Grünstreifen abgegrenzt. In Anbetracht der vorhandenen Siedlungsstruktur des Ortes wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt. Eine Reduzierung der Obergrenze des § 17 BauNVO soll nicht erfolgen, um eine gewisse Qualität der Bebauung zum Schutz des Freiraumes zu erzielen.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 9.765 m² gegliedert in:

Mischgebietsfläche	ca. 6.640 m ²
private Grünfläche	ca. 3.125 m ²

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Fachgesetze / Verordnungen

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landschaftsgesetz (LG NRW) sowie andere einschlägige Gesetze und Verordnungen zu berücksichtigen.

Fachplanungen

1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan Köln, Teilabschnitt Köln stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

1.2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 1 „Marienheide / Lieberhausen“ des Oberbergischen Kreises. Der Bebauungsplanbereich ist vom Landschaftsschutz ausgenommen. Dem Erhalt der Landschaft bis zur baulichen Nutzung wurde bzw. wird entsprochen.

1.2.3 Biotypkataster

Das Biotypkataster Nordrhein-Westfalen (LÖBF-Biotopkartierung schutzwürdiger Bereiche) weist im Plangebiet keine schutzwürdigen Biotope aus.

1.2.4 Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie / Besonders geschützte Arten

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 und die nähere Umgebung nicht vor. Eine Artenschutzprüfung wurde durchgeführt und ist Bestandteil des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

1.2.5 Flächennutzungsplan

Die Ziele und Festsetzungen der 73. Änderung des FNP der Gemeinde Marienheide sind zu berücksichtigen.

1.2.6 Sonstige Gutachten und Fachbeiträge

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (Plangruppe Grüner Winkel, Nümbrecht), die Schalltechnische Untersuchung (Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin) und die Geohydrologische Untersuchung (Geo Consult, Overath) sind Bestandteile dieses Umweltberichtes.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ist-Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Anschließend werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen in Verbindung mit erforderlichen Fachgutachten dokumentiert und bewertet.

Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden herausgestellt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen verdeutlicht.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Immissionen sowie visuelle Veränderung) und die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Von den durch die Umnutzung ausgehenden Wirkungen ist das angrenzende südwestliche Wohngebiet betroffen.

Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen Nutzung (PKW-Stellplätze und Landwirtschaft) kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnbebauung dar.

Lärm- sowie Staubbelastung durch die angrenzende L 306 sowie Geruchsmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind für das angrenzende Wohngebiet bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines teilweise offenen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung.

Bewertung

Lärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus Straßenlärm der L 306 belastet. Aufgrund der geplanten Nutzungen sind schalltechnische Maßnahmen an den Gebäuden nicht erforderlich.

Vom Plangebiet aus wirken Betriebsgeräusche auf die angrenzende Wohnbebauung. Durch bauliche Maßnahmen an den Betriebsgebäuden und die geplante Nutzungseinschränkung können die zulässigen Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet zur Tageszeit von 55 dB (A) eingehalten werden. Ein Nachtbetrieb ist nicht vorgesehen.

Im bestehenden Wohngebiet entlang der Graf-Albert-Straße wird es bei den angrenzenden Gebäuden 1A, 1B und 1 zu keiner höheren Belastung aus dem eingeschränkten Andienungsverkehr des Baugebietes kommen.

Luftschadstoffe

Von der geplanten Bebauung sind unter Zugrundelegung erforderlicher Luftfilter für technische Aggregate und moderner Heizungsanlage keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Anliegerverkehr wird nach Nordosten verlagert und erfolgt direkt von der L 306. Stabler Fahrten betragen ca. 30 Minuten täglich und führen zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Vorbelastung der angrenzenden Wohnbebauung durch Abgase.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt in seiner Ortsrandlage unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen heran. Unvermeidbare Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen, Staub, u.ä., aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme sind hinzunehmen. Daraus ergibt sich kein Schutzanspruch für das Mischgebiet.

Gefahrenschutz

Eine Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Luftbilder lässt auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln schließen, deshalb werden in den textlichen Festsetzungen Vorsichtsmaßnahmen festgeschrieben.

Der Feuerschutz ist durch die Feuerwehr und eine ausreichende Löschwasserversorgung im Baugebiet gewährleistet.

Im Plangebiet sind keine Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erholungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutz-Gebiet. Durch geeignete Festsetzungen gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag soll eine Kompensation stattfinden.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag untersucht.

Durch die geplante Versiegelung im Plangebiet, kommt es zu einem Eingriff, der zu kompensieren ist.

Bewertung

Im Plangebiet führen aufgrund der bisherigen Nutzungen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die erhöhte Bodenversiegelung ist als Eingriff zu beurteilen, da durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

Der ökologische Ausgleich erfolgt gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag.

2.1.3 Schutzgut Boden

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um unterschiedliche Braunerden über Felsgestein. Durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in Mischbaufläche erhöht sich die Versiegelung. Die Abwägung dieser möglichen versiegelten Flächen wurde im landschaftspflegerischem Fachbeitrag untersucht.

Da keine Erkenntnisse über Altlasten vorliegen, sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.

Das Gelände steigt nach Südosten um ca. 4 m an.

Bewertung

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in Mischbaufläche unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Baugebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Grundwasservorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Die Beseitigung des anfallenden Schmutzwassers auf den bebauten und befestigten Flächen erfolgt im Trennsystem der vorhandenen Kanalisation.

Die Beseitigungsmöglichkeit des Niederschlagswassers wurde durch ein Geohydrologisches Gutachten untersucht und erfolgt in Abstimmung mit den Fachbehörden in Mulden und Rigolen auf den Grundstücken Vorort.

Es sollen zur Reduzierung der Ableitungsmengen möglichst viele Flächen versickerungsfähig angelegt werden und Zisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung eingebaut werden.

Bewertung

Durch die Umnutzung im Plangebiet ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der zusätzlichen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die bestehende angrenzende landwirtschaftliche Nutzung hat mit seinen Immissionen geringfügige Auswirkungen auf das Plangebiet, die aber unrelevant sind. Die geplante Bebauung und Nutzungen im Plangebiet haben Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung, die aber durch gesetzliche Forderungen und Festsetzungen im Bebauungsplan minimiert werden können. Weitere Belastungen sind nicht bekannt.

Bewertung

Das Plangebiet wird durch die geplante Umnutzung zwar verdichtet, Veränderungen auf das Klima sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes jedoch nicht zu erwarten. Durch den umlaufenden Grünstreifen zur freien Landschaft und angrenzender Wohnbebauung werden Staubbelastungen verhindert. Die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet verbessern die Frischluftzufuhr und wirken sich im Sommer positiv auf die Temperaturen aus. Durch Umweltschonende Heizungsanlagen und Verwendung erneuerbarer Energien wie Solar und Erdwärme, können die Belastungen der Luft weiter reduziert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet steigt nach Südosten um ca. 4 m an und hat aufgrund der geringen Größe keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Durch die geplante umlaufende Grünzone des Plangebietes bietet sich die Chance zu einer Verbesserung der angrenzenden Wohnbebauung.

Bewertung

Durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen wird die umlaufende Eingrünung sich positiv auf die angrenzende Wohnbebauung auswirken.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bebauungsplangebiet und in unmittelbarer Nähe sind keine Baudenkmäler bekannt.

Bewertung

Obwohl auf Grund der Datenlage keine Maßnahmen erforderlich sind, wird auf die §§ 15 + 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) NRW verwiesen.

2.1.8 Abfallentsorgung und Abwässer

Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch die Gemeinde Marienheide, die entsprechende Entsorgungsunternehmen beauftragt, und gewerbliche Entsorgungsunternehmen. Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit Anschluss der Schmutzwasserleitungen an das bestehende Kanalsystem.

Bewertung

Die Gemeinde Marienheide hat durch Ortssatzung die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung geregelt, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.9 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu beachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Plangebiet führt die geplante Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden und verändert den Abfluss von Niederschlagswasser. Aufgrund der derzeitigen Bewirtschaftung der Flächen bietet die geplante Grünzone mit Anpflanzungen einen Ausgleich der Umweltfolgen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.2 Zusammenfassung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine geringe Arrondierung der bestehenden Bebauung und Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Erhöhung der Versiegelung und damit verbunden kommt es zu einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Aufgrund der Bebauung und der geplanten Pflanzmaßnahmen ist eine geringfügige neue Prägung des Landschaftsbildes zu erwarten.

3.0 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.0 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensationen der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionen und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung ausgeglichen werden.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung für die angrenzende Wohnbebauung blieben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage müsste an anderer Stelle erfolgen.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Der Investor benötigt die Nähe zum derzeitigen Standort. Eine betriebliche Komplettverlagerung ist derzeit nicht möglich.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde keine weitere Lösung erarbeitet.

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Kompensationen durch die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Die planerische Konzeption muss die Erhöhung der Versiegelung durch mögliche Bebauung und der erforderlichen Erschließungsstraßen durch Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensieren.

Eine Bilanzierung der Eingriffsbewertung ist im landschaftspflegerischem Fachbetrag erarbeitet.

Die Belange des Artenschutzes wurden untersucht und sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in den Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

4.2 Schutzgut Mensch

Auf der Grundlage der vorgelegten Untersuchung und Abwägungen bezüglich Lärm- und Staubbelastungen ist eine Entwicklung des Baugebietes möglich.

Unvermeidbare Belastungen: Durch die geplante Nutzung müssen die angrenzenden Bewohner damit rechnen, dass es zu einer Zunahme des Verkehrs und zu Lärmbelastungen kommt, die laut Schallschutztechnische Untersuchung (Kramer Schalltechnik GmbH) im zulässigen Bereich liegen.

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Beitrages zur Eingriffsregelung durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erfolgen. Die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird die Planung mit Pflanzgeboten reagieren, das ökologische Defizit wird an anderer Stelle ausgeglichen.

Unvermeidbare Belastungen: Die erhöhte Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Ackerböden ist unvermeidbar.

4.4 Schutzgut Boden

Der Bodenversiegelungsgrad wird im Bebauungsplan durch das Maß der Überbauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Unvermeidbare Belastungen: Die zusätzliche Bebauung und damit erhöhte Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortsteils städtebaulich gewollt, Standort-Alternativen stehen nicht zur Verfügung.

4.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann gemäß § 51a LWG im Bebauungsplan durch Mulden- und Rigolen Versickerung und geeignete Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Zwischenspeicherung des Niederschlagswassers reagiert werden.

Unvermeidbare Belastungen: Durch die geringe Bebauung wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Die zusätzliche Bebauung und damit Reduzierung der Oberflächenversickerung ist an dieser Stelle des Ortsteils unvermeidbar.

5.0 Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Büro Grüner Winkel, Nümbrecht erstellt.

Zur Beurteilung potenzieller Lärmbelastungen aus dem Straßen- und Betriebslärm wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Büros Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin erstellt.

Die Versickerungsfähigkeit des Niederschlagwassers wurde vom Büro Geo Consulting, Overath nachgewiesen.

Die Ausgleichsberechnung und alle Gutachten, werden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich mit der Gemeinde Marienheide geregelt und überprüft.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet stellt eine Arrondierung der Bebauung des Ortsteils Müllenbach dar. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die Fläche einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Lärmbelastung, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch weitere Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan wurden im Umweltbericht dokumentiert.

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Entwicklung einer Eingrünung reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden reagieren.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der *kursiv* und **fett** geschriebene Text sowie ~~gestrichene Wortpassagen~~ wurden nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

Marienheide, den

Töpfer
(Bürgermeister)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziele der Planaufstellung

Ziel der Gemeinde Marienheide ist die Ansiedlung eines Entwicklungszentrums in der Nähe des Hauptstandortes einer ansässigen Firma an der L 306 zu ermöglichen. Durch eine separate Zufahrt des Grundstückes von der L 306 in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW werden Verkehrsbelastungen auf der Graf-Albert-Straße vermieden.

2. Verfahrensablauf

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes fand im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) statt. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Aufgrund der Anregung des Oberbergischen Kreises und zahlreicher Anwohner wurde die Planung überarbeitet und auf eine Gewerbegebietsausweisung verzichtet und den gesamten Planbereich als Mischgebiet ausgewiesen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit in der Zeit vom 27.04. bis 29.05.2012 vorgestellt. Es gingen keine umweltrelevanten Anregungen ein.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Nach Festlegung des Untersuchungsraumes wurden im Rahmen der Umweltprüfung drei Fachgutachten zur Beurteilung der Lärmbelastung, der Bodenverhältnisse und zu den Auswirkungen auf Natur und Umwelt in Auftrag gegeben.

Zur Beurteilung des Schallschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Kramer Schalltechnik GmbH aus Sankt Augustin am 06.04.2012 erstellt, welches die Verträglichkeit des geplanten Betriebes zur angrenzenden Wohnbebauung sowie die zu erwartenden verkehrlichen Belastungen dokumentiert.

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse und der Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 LWG wurde vom Ingenieurbüro Geo Consult aus Overath am 06.03.2012 ein Geohydrologisches Gutachten erstellt, welches die Beseitigung des Niederschlagswassers im Plangebiet nachweist.

Zur Beurteilung des Umweltschutzes, des Eingriffs in Natur und Landschaft und des Artenschutzes wurde vom Ingenieurbüro Plangruppe Grüner Winkel aus Nümbrecht am 02.03.2012 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit integrierter Artenschutzprüfung erstellt, welches die Eingriffsregelung dem. § 1a Abs. 3 BauGB dokumentiert. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurde der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Neuversiegelung ermittelt.

4. Abwägungsvorgang

Die im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 85 aufgeführten Maßnahmen (die detaillierte Darstellung erfolgt im Landschaftspflegerischem Fachbeitrag) zur Vermeidung, zur Minderung und zur Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen ökonomischen, ökologischen, sozialen und umweltbezogenen Belangen in weiten Teilen in den Bebauungsplan übernommen.

Die Rahmenbedingungen des Schallschutzes wurden festgelegt, welche im konkreten Bauantragsverfahren überprüft werden müssen.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe ermittelt und bewertet. Die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Eingriffswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert. Sie reichen von der Minimierung der Bodenneuversiegelung bis zur Festsetzung von ökologischen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Anpflanzungen). Darüber hinaus wird die Durchführung und dauerhafte Sicherung weiterer erforderlicher Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebietes durch vertragliche Regelungen zwischen Gemeinde, Oberbergischem Kreis und Investor gewährleistet. Die notwendige Kompensation wird außerhalb des Plangebietes auf einer geeigneten Fläche in der Gemeinde Marienheide ausgeglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation der erheblichen Umweltauswirkungen keine erheblich nachteiligen bau-, anlage- und betriebsbedingten Umweltauswirkungen durch die Ansiedlung des Entwicklungszentrums zu erwarten sind.

Marienheide, den

Töpfer
(Bürgermeister)