Begründung

zum Bebauungsplan BP 68 Unterblissenbach

1 Städtebauliche und planungsrechtliche Ausgangsituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Ortslage Blissenbach liegt im südwestlichen Bereich des Gemeindegebietes und ist mit Anschluss an die Landesstraße L 280 an die überörtliche Verkehrserschließung angebunden. Die Ortslage wird in den nördlichen Bereich Oberblissenbach und den südlichen Teil Unterblissenbach unterschieden.

Das ca. 7.010 qm große Plangebiet selbst liegt am östlichen Rand des Ortsteils Unterblissenbach.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 68 begründet sich zum einen durch eigentumsrechtliche Verhältnisse und zum anderen durch die topografischen, landschaftlichen und baulichen Gegebenheiten. Er umfasst die vorhandene Verkehrsfläche in einer Tiefe von ca. 8 m sowie teilweise das Flurstück.313/163. Das Plangebiet wird im Norden von einer Böschung und einem Buchenwald begrenzt. Im Westen des Planbereichs endet die heutige Erschließungsstraße. Da das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsleitungen angeschlossen werden soll und zur verkehrlichen Erschließung ein Wendehammer ausgebaut werden soll, wird die vorhandene Verkehrsfläche im entsprechenden Bereich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan im Maßstab 1:500.

1.2 Derzeitige städtebauliche Situation

Die Ortslage Blissenbach und insbesondere der an das Plangebiet angrenzende Bereich ist durch eine kleinteilige, ländliche Baustruktur geprägt. Blissenbach ist heute überwiegend durch Wohnbebauung gekennzeichnet, wobei die Bauweise in Einzel- und Doppelhäuser vorherrschend ist. Die Randbebauung der Straße in Unterblissenbach, die vor dem Plangebiet endet, ist vorwiegend durch eingeschossige Einzelhäuser gekennzeichnet. Durch Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten werden heute im Baubestand die Kellergeschosse häufig als Wohnraum genutzt. Einen baulichen Abschluss, der die Grenze des Siedlungsbereichs zur freien Landschaft definiert, gibt es derzeit nicht.

Die Erschließungsstraße selbst ist ca. 5,0 m breit und als Mischfläche ausgebaut. Eine ausreichende Wendemöglichkeit, insbesondere für Versorgungsfahrzeuge, existiert nicht. Das den Bereich andienende 3-achsige Müllfahrzeug muss derzeit die lange Stichstraße rückwärts anfahren.

Das Plangebiet selbst wird heute als Pferdeweide genutzt. Das Gelände fällt von Norden nach Süden um ca. 8,50 m. Im Norden begrenzt eine Böschung mit Waldbestand das Plangebiet, die im Landschaftsplan Nr. 5 „Mittlere Sülz“ als geschützter Landschaftsbestandteil LB 2.4-43 „Kalkbuchenwald östlich Blissenbach“ festgesetzt ist.

1.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Ortsteil Blissenbach als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da der Ortsteil sich zu einem größeren Wohnstandort in der Gemeinde Kürten entwickelt hat, wird der Bereich in der bereits eingeleiteten 51. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt wird, als Wohnbaufläche dargestellt. Die Bezirksregierung Köln hat 1998 die Anpassung einer Bauflächendarstellung für Blissenbach an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung stützt sich dabei im Wesentlichen auf die bestehende Ortslagensatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB. Außerdem wird eine geringfügige Erweiterung des Ortsteils Unterblissenbach in südöstliche Richtung ermöglicht. Der Bebauungsplan 68 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Blissenbach liegt im Bereich des Landschaftsplanes Nr. 5 „Mittlere Sülz“. Die Ortslage selbst liegt nicht in dessen Geltungsbereich, jedoch werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes in geringem Ausmaß überplant. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 liegt im Landschaftsschutzgebiet. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz (LG) treten bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesen Plan nicht widersprochen hat. Der Eingriff für die geplante bauliche Nutzung ist im Verfahren zu bilanzieren und auszugleichen. Ein entsprechender Landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Das Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in seiner Änderung vom 27.07.2001 führte zur Neufassung des § 1a Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Hiernach ergibt sich eine UVP-Pflicht bzw. die Verpflichtung zu einer Durchführung der Vorprüfung im Einzelfall nach Maßgabe der Anlage 1 zum UVPG. Das planerische Vorhaben erfüllt nicht die in der Anlage 1, Punkt 18.1 ff. zum UVPG genannten Größenwerte, so daß ein gesonderter Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erforderlich ist.

2 Anlass und Ziel der Planung

Der Ortsteil Blissenbach hat sich zu einem größeren Wohnstandort in der Gemeinde Kürten entwickelt. Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplans wird der bestehenden Bedeutung des Ortsteils damit planerisch Rechnung getragen und eine geringfügige Erweiterung der Ortslage nach Osten ermöglicht. Die Erbengemeinschaft des Flurstücks Nr. 313/163 möchte ca. 4 Wohnhäuser realisieren, womit sich nun die Möglichkeit ergibt, eine Lösung für die mangelhafte verkehrliche Erschließung (insbesondere für die Versorgungsfahrzeuge) sowie einen baulichen Abschluss der Ortslage in diesem Bereich zu schaffen.

3 Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für einen Teilbereich des Plangebiets wird gemäß § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies begründet sich durch die in Blissenbach vorherrschende städtebauliche Nutzungsstruktur, die gesichert und gestärkt werden soll. Die Lage und Dimensionierung des allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aus den Erfordernissen für die verkehrliche Erschließung und dem aus landschaftspflegerischer Sicht notwendigen Abstand zu dem vorhandenen Buchenwald im Norden.

Die gemäß § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit auch nicht ausnahmsweise zulässig. Der Ausschluss dieser Nutzungen begründet sich mit der bereits vorherrschenden Wohnnutzung in diesem Bereich und der Zielsetzung, diesen Charakter von Unterblisenbach zu erhalten. Des Weiteren soll sichergestellt werden, dass nicht durch solche Betriebe zusätzlich induzierte Verkehre auftreten, die Konflikte zu der Wohnnutzung hervorbringen können. Daher ist der Ausschluß aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes und zur Vermeidung einer zu starken Belastung der knappen Erschließungsflächen geboten.

Eine unerwünschte und nicht vertretbare Erhöhung der Wohndichte in diesem Bereich wird durch die Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude vermieden. Eine Erhöhung würde sich nachteilig auf die Leistungsfähigkeit der nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden dimensionierten Erschließungsanlagen und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs auswirken.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Da die Zahl der Vollgeschosse aufgrund der Höhenunterschiede die Baumasse nur unzureichend steuern kann, wird neben der

Grundflächenzahl als Maß der baulichen Nutzung eine Höhenfestsetzung gewählt. Durch die Festsetzung der je nach der topografischen Ausgangssituation unterschiedlichen Höhen über NN, liegt die maximal zulässige Höhe des Firstes unabhängig vom Abstand des Baukörpers zur Straße und der Neigung des zwischen der Straße und dem Baukörper liegenden Geländes gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO absolut fest. Die Festlegung der Firsthöhe bietet sich sowohl aufgrund der Hanglage und der Sichtbeziehungen aus dem Tal auf den Hang als auch aufgrund der Sicherung der Sichtbeziehungen der hangseitig gelegenen Grundstücke an. Die Festsetzung der maximalen First- höhe orientiert sich dabei an den vorhandenen Baubestand.

Darüber hinaus soll eine zu große Baumasse, die für die Nachbargrundstücke und für die vorhandene Bebauung in Unterblissenbach erdrückend wirken könnte, durch diese Festsetzung verhindert werden. Des Weiteren soll durch die geplante kleinteilige Struktur ein landschaftsverträglicher Abschluss des Siedlungsbereiches geschaffen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebäudebestandes im Bebauungsplangebiet Nr. 68 durch Baugrenzen festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Erfordernis einer dem Straßenverlauf folgenden Bebauung und den Interessen der Grundstückseigentümer und Bauherrn an einer flexiblen Gestaltung der Bebauung unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten des Plangebietes Rechnung getragen.

Das in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzte Nutzungsmaß mit einer Grundflächenzahl von 0,3 schöpft die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht aus. Dies entspricht dem in diesem Bereich heute schon vorhandenen Nutzungsmaß und der Zielsetzung, eine der Topografie und der aufgelockerten Bebauung in Unterblissenbach angepaßte neue Baustruktur zu schaffen. Um eine zu starke Bodenversiegelung zu vermeiden, darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Allgemeinem Wohngebiet nicht überschritten werden.

3.3 Bauweise

Die Begrenzung der Baulänge von Einzelhäusern, d.h. Wohngebäuden mit maximal zwei Wohnungen, auf 15 m wurde gewählt, um die für das Plangebiet beabsichtigte Struktur von Einzelhäusern zu ermöglichen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Festsetzung „Einzelhaus“ in der Praxis nicht geeignet ist, die Größe des Baukubus zu lenken. Dies ist jedoch Ziel der Planung. Baukörper mit einer Länge bis zu 15 m von Einzelhäusern stellen in dieser ländlich strukturierten Lage das äußerste Maß des Verträglichen dar. Somit wäre auch die Festsetzung „Offene Bauweise“ wenig hilfreich. Aufgrund der besonderen topografischen Situation

wird festgesetzt, dass hier nur Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 15 m zulässig sind.

3.4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Obwohl es sich bei den Flächen, die für die Wohnnutzung bzw. verkehrliche Erschließung in Anspruch genommen werden sollen, um ökologisch nicht wertvolle Flächen handelt, bedingen diese Maßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft, der innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden soll.

Die Kostentragungspflichten und die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kürten und dem Grundstückseigentümer geregelt.

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes bestehen aus zwei Maßnahmen, zum einen der Anlage von Hausgärten und zum anderen der Entwicklung eines Waldrandes entlang des geschützten Kalkbuchenwaldes im Norden. Aufgrund der landschaftspflegerischen Konzeption sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

3.4.1 Nutz- und Ziergärten

Es wird textlich festgesetzt, dass die unversiegelten Grundstücksflächen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Dabei sind mindestens 20% der Gartenfläche mit Gehölzen der aufgeführten Pflanzliste anzulegen.

Somit werden die derzeitigen landschaftlichen Strukturen berücksichtigt und den Wünschen der Nutzer ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeit gelassen.

3.4.2 Waldrand

Im Bebauungsplan wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrags ein Waldrand zu entwickeln. Im vorderen Bereich der Fläche (Zone 1) sollen auf Grund der geringeren Breite nur Sträucher und keine Bäume 2. Ordnung ausgebracht werden. Die Gehölze sollen in kleinen Gruppen der gleicher Art gepflanzt werden. Da im Buchenwald Garten- und sonstige Abfälle deponiert werden, sollten den sperrigen und dornigen Sträuchern (Schlehe, Wildrose, Weißdorn) bei der Bepflanzung der Vorzug gegeben werden. Dadurch wird der Zugang zum Wald erschwert.

Im weiteren Verlauf der Fläche (Zone 2), ab einer Breite von ca. 15 m sollen neben den Sträuchern vereinzelt Laubbäume gepflanzt werden. Mit zunehmender Breite (Zone 3) im hinteren Bereich der Fläche ist ebenfalls eine Strauchschicht mit eingestreuten Bäumen 1. und 2. Ordnung zu entwickeln. Da dieser Bereich eine Breite von mehr als 30 m aufweist, ist zusätzlich ein zum Grünland ausgerichteter Krautsaum von mindestens 2 m zu belassen.

Bei der Anlage des Waldmantels ist darauf zu achten, dass die Anpflanzungen außerhalb des Traufbereiches erfolgen und dass der Trauf der Altbuchen erhalten bleibt.

Damit sichergestellt wird, dass die Gehölze dauerhaft erhalten und fachgerecht gepflegt werden, wird festgesetzt, dass alle Gehölze durch einen Wildzaun vor Verbiss geschützt werden müssen und in den ersten drei Jahren freizuschneiden sind. Ausfälle sind unaufgefordert art- und wertgleich zu ersetzen.

Der geschützte Buchenwald weist heute im vorderen Abschnitt keinen Waldrand auf. So wird mit dieser Maßnahme ein sinnvoller Beitrag zum Biotop- und Artenschutz und ein Beitrag zum vorbeugenden Waldschutz gegen Wind und Sturm und damit auch zum Schutz des angrenzenden Baugebietes geleistet.

4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

4.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Verlängerung der vorhandenen Straße in Unterblissenbach erschlossen. Die projektierte, in einer flächensparenden Weise vorgesehene Wendeanlage (gemäß den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE85/95) berücksichtigt auch die Erfordernisse eines 3-achsigen Müllfahrzeuges. Dieser Bereich soll, wie schon die bestehende Straße, als Mischfläche ausgebaut werden. Für einen separaten Gehweg besteht aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens keine Erfordernis. Somit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert und für den Bereich Unterblissenbach insgesamt verbessert.

4.2 Ver- und Entsorgung

4.2.1 Trink- und Brauchwasser

Die Trink- und Brauchwasserversorgung sowie die Versorgung mit Löschwasser für die Wohnbebauung ist durch Anschluss an das öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt.

4.2.2 Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Kanalsystem. Die geplante Bebauung kann an den Schmutzwasserkanal,

im Bereich des angrenzenden Grundstücks 997, Haus 24 a, angeschlossen werden.

4.2.3 Niederschlagswasser

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils dafür in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Die Versickerung des Niederschlagswassers hat dann nach den Vorgaben des vorliegenden Gutachtens sowie nach dem ATV-Arbeitsblatt 138, dem Regelwerk der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV), zu erfolgen.

Im vorliegenden Gutachten des Büros Slach & Partner, Wipperfürth, April 2002 wird eine dezentrale Versickerung der Niederschlagswasser befürwortet. Dabei sollen die Dachflächenwasser in Rohr-Rigolenanlagen, die mindesten o,5 m in den Felshorizont einbinden, versickert werden. Der Abstand der Versickerungsanlagen zur unterkellerten Wohnbebauung muss > 6,0 m und zu Grundstücksgrenzen > 3,0 m betragen. Bei der Platzierung der Rohr-Rigolen sollte darauf geachtet werden, dass in deren Abstrombereich keine Baufenster existieren.

Eine konkrete räumliche Festlegung der Rohr-Rigolen-Anlagen kann zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgen, da die Grenzen der einzelnen Baugrundstücke noch nicht feststehen. Für die Erstellung einer Rohr-Rigolenanlage pro Haus bzw. Baugrundstück werden ca. 7,50 bis 10,0 m Fläche benötigt. Die Niederschlagswasser der befestigten Hofflächen und der Verkehrsfläche werden über die belebte Bodenzone auf den Grundstücken versickert.

4.2.4 Elektrische Erschließung, Fernmeldenetz

Für den rechtzeitigen Ausbau der elektrischen Erschließung und des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger müssen Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen frühzeitig mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden. Zur fernmeldetechnischen Erschließung muss die Straße Unterblissenbach punktuell aufgebrochen werden. Weiterhin ist das Aufstellen eines Kabelverzweigergehäuses in Höhe Haus Unterblissenbach Nr. 18 erforderlich. Da dieses im öffentlichen Straßenraum errichtet wird, ist hier keine gesonderte Festsetzung erforderlich. Die Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG sind mindestens vier Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Bei Baumaßnahmen sind vor Beginn der Erdarbeiten die Lagepläne vorhandener Versorgungsanlagen einzuholen und die Maßnahmen mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

4.3 Umweltschutz

4.3.1 Allgemeine Grundsätze

Im Rahmen der Bauleitplanung kommt auch den Belangen des Umweltschutzes im Sinne einer umfassenden Umweltvorsorgeplanung besondere Bedeutung zu. Auf diese Weise sollen Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen durch vorausschauende und vorbeugende Planung vermieden und so eine Verbesserung der Lebensqualität durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange vollzieht sich bei der Stadtplanung in vertikal gelagerten Verfahren (Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) und daher in deren Entscheidungsebenen. Im Rahmen der Flächenzuweisungen durch den Gebietsentwicklungsplan und den Flächennutzungsplan ist die Frage des „Ob“ einer Flächeninanspruchnahme bereits im Grundsatz vorentschieden worden. Im Zusammenhang mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind daher einzelne Umweltfaktoren wie Boden oder Natur und Landschaft noch genauer zu untersuchen.

4.3.2 Bodenschutz

Die planerische Zielsetzung „Bodenschutz“ wird durch das im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsmaß (GRZ), welches nicht überschritten werden darf, und durch die geplante flächensparende Erschließung berücksichtigt. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um zusätzliche Bodenversiegelungen zu vermeiden.

Für das Plangebiet selbst liegen keine Erkenntnisse über mögliche umweltrelevante Bodenverunreinigungen vor.

Nach den vorliegenden Unterlagen ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen und daher ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

5 Naturschutz und Landschaftspflegerische Maßnahmen

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt der 1 a BauGB,

dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen zu entscheiden ist.

Die Abgrenzung des Baugebietes ergibt sich aus den Erfordernissen an die verkehrliche Erschließung sowie aus dem notwendigen Abstand der Bebauung zu dem landschaftsgeschützten Kalkbuchenwald. Dieser erforderliche Abstand wird eingehalten.

Die Gemeinde Kürten hat einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeiten lassen, der Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 68 Unterblissenbach ist. Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich schwerpunktmäßig auf diesen Fachbeitrag.

Die Eingriffsbewertung erfolgt durch eine Gegenüberstellung des ökologischen Ist-Zustandes des Plangebietes mit dem ökologischen Zustand nach der Verwirklichung der Planung.

Die Bewertung des Bestandes hat gezeigt, dass keine ökologisch hochwertigen Flächen in Anspruch genommen werden. Dennoch bedingen die baulichen Maßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft und beeinträchtigen diese. Die Erschließungs- und Baumaßnahmen erfordern Erdbewegungen, was das vorhandene Bodengefüge nachhaltig verändert. Durch die Bebauung werden zur Zeit noch offene Bodenflächen neu versiegelt. Durch die städtebaulichen Vorgaben wird die Neubebauung das Landschaftsbild nicht übermäßig stören.

Es wurden eine Reihe von sogenannten Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahmen in dem Bebauungsplan vorgesehen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren. Hier sind insbesondere zu nennen:

- Ausrichtung der Firstrichtung und Baukörper entsprechend dem Baubestand
- Beschränkung der baulichen Höhen
- Beschränkung der Baukörperlänge
- Satteldächer mit ortsüblicher Dachneigung

Die Dimensionierung der Baukörper ist so gewählt, dass sie das Landschaftsbild nicht übermäßig stören. Eine besondere Abpflanzung des Plangebietes durch einen durchgehenden Heckenzug erscheint nicht erforderlich.

Die Vermeidung des Eingriffs in das Landschaftsbild kann nicht verfolgt werden, weil bereits durch die früheren Entscheidungen, die mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplans für die Bebauung dieses Bereiches getroffen worden sind, die zukünftige Bebauung dieses Hangs abgeleitet worden ist.

Nach der ökologischen Bewertung des Plangebietes vor und nach dem baulichen Eingriff ergibt sich für den IST-Zustand eine ökolo-

gische Wertigkeit von 69.450 Zählern, nach dem baulichen Eingriff eine ökologische Wertigkeit von 69.537 Zählern. Das heißt, dass die geplanten Baumaßnahmen und deren Auswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt nicht nur vollständig ausgeglichen werden, sondern eine geringe Erhöhung der ökologischen Wertigkeit um 87 Zähler stattfindet.

Bestandserhebung und Ausgleichsbilanz lassen daher keine Gründe dafür erkennen, den Belangen von Natur und Landschaft im vorliegenden Planverfahren absoluten Vorrang zu geben. Der Rat der Gemeinde Kürten ist sich bewusst, dass er über die Vermeidung, den Ausgleich und die ersatzweise Kompensation eingriffsbedingter Beeinträchtigungen nach den selben Kriterien abwägend zu entscheiden hat, die auch sonst für die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB maßgeblich sind. Bei der Entscheidung darüber, ob und in welchem Umfang eine Inanspruchnahme der derzeit noch unbebauten Flächen erfolgen kann, sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege mit anderen Belangen, wie z.B. der verbesserten verkehrlichen Erschließung, des Wohnbedarfs, dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile abzuwägen. Dabei entscheidet sich die Gemeinde Kürten im Rahmen des ihr zustehenden Planungsermessens aus folgenden Gründen für eine Inanspruchnahme der Fläche für die vorgesehene Bebauung:

- Durch die vorgesehene Bebauung wird die vorhandene unzureichende Erschließungssituation erheblich verbessert.
- Es besteht ein Wohnungsbedarf für die Wohnbevölkerung.
- Die Fläche grenzt unmittelbar an eine vorhandene Bebauung und ist in der 51. Änderung des Flächennutzungsplans die im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt wird, als Wohnbaufläche dargestellt.

6 Baugrund

Im Rahmen der hydrogeologischen Untersuchungen wurden drei Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 3) vorgenommen. In der Sondierung RKS 1 wurde bis in eine Teufe von 0, 4 m unter Geländeoberkante aufgefülltes Bodenmaterial bestehend aus Schotter und Asphaltbruch vorgefunden. In den übrigen Sondierungspunkten findet sich eine ca. 0,15 m dicke Mutterbodenschicht. Den weiteren Untergrund in einer Tiefe von ca. 0,9 m bis 1,60 m bilden schluffig-tonige, schwach feinsandige Lößlehme. Daran schließt sich bis in eine Teufe von ca. 2,80 m und 3,20 m ein Verwitterungslehm an, der von einem steifen, schluffig-steinigen Ton aufgebaut wird. Die unterste Schicht bildet verwitterter Tonstein.

Als Baugrund für Gründungen ist der Bereich gemäß DIN 180 196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikationen für bautechnische Zwecke“ als mäßig bis brauchbar einzustufen. Selbstverständlich

können diese Aussagen nur global sein und sind durch gezielte Untersuchungen zu ergänzen, die dann Aussagen über die günstigste Gründung ermöglichen.

7 Kampfmittel, Bodendenkmäler

Über vorhandene Bodendenkmäler oder Kampfmittel im Plangebiet ist nichts bekannt.

8 Örtliche Bauvorschriften

Mit den nach § 86 Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen, unter anderem über die Dachlandschaft, soll die Durchsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen unterstützt sowie eine Einpassung der Neubebauung in das nachbarschaftliche Umfeld und in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

Die Dachlandschaft stellt ein wesentliches städtebauliches Gestaltungselement dar, von dem eine prägende Wirkung ausgeht. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen tragen dem vom Gesichtspunkt der Öffentlichkeit her wichtigen Erlebnisaspekt Rechnung und orientieren sich an den bereits vorhandenen Gestaltungselementen der unmittelbar an den Planbereich angrenzenden Wohnbebauung. Dadurch soll eine weitgehende Verträglichkeit von Neu- und Altbebauung erreicht werden.

Darüber hinaus kommt gerade der Gestaltung und der Ausrichtung der Dächer eine wesentliche Wirkung auf das Landschaftsbild zu. Des Weiteren wird die Firstrichtung unter Berücksichtigung von in Unterblissenbach schon vorhandenen Gestaltungsmerkmalen festgesetzt. Durch die projektierte senkrechte Baukörperstellung zum Hang wird ein baulicher und gestalterischer Abschluss des Siedlungsbereichs zur freien Landschaft geschaffen und dem vorhandenen Gestaltungsbild, insbesondere bei Haus Nr. 24a, Rechnung getragen. Die in der Planzeichnung festgesetzte Dachform und –neigung gilt nur für das Hauptdach. Nebengebäude und Garagen können auch mit Flach,- Pult-, oder Satteldach ausgeführt werden.

Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Mülltonnen und Einfriedungen dienen zur Sicherung einer qualitätvollen Gestaltung des öffentlichen Raumes und zur Erhaltung des harmonischen Gesamtbildes in Unterblissenbach.

Im Rahmen der baugestalterischen Anforderungen soll den Wünschen der Bauherren, Architekten und Nutzer ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeit verbleiben. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit beschränken sich daher diese Regelungen auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß.

9 Kosten

Die Kostentragungspflichten und die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen werden in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Kürten und dem Grundstückseigentümer geregelt.

10 Plandaten

Wohnbaufläche WA	ca. 3.635 qm
Verkehrsfläche	ca. 360qm
Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB	ca. 3.015 qm
Plangebiet insgesamt	ca. 7.010 qm