GEMEINDE KÜRTEN



Bebauungsplan 89 (Weier- Ost)
Begründung

Stand: Juli 2012

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplanes 89 (Weier- Ost).

1. Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt im Osten von Weier und umfasst ca. 0,3 ha. Es handelt sich um ein bebautes Grundstück und eine Erweiterungsfläche, die im Zuge der Flächennutzungsplanneuaufstellung zur langfristigen Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbauflächen in Weier dargestellt wurde. Diese Fläche soll nun entwickelt und somit die Errichtung von vier Einfamilienhäusern am östlichen Ortsrand von Weier ermöglicht werden. Der Bereich und wird derzeit als Grünland genutzt. Das Gebiet ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Um die Bebaubarkeit vorzubereiten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Inhalt der Planung

Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht die Sicherung des vorhandenen Einfamilienhauses Weier 43 und die Errichtung von 4 Einfamilienhäusern auf ca. 550 – 600 m² großen Grundstücken am östlichen Ortsrand von Weier vor. Die neuen Gebäude orientieren sich in ihrer Gestaltung und Höhe an der vorhandenen Einfamilienhausbebauung in Weier. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Privatstraße von der Straße Weier aus über das Flurstück 111. Die technische Erschließung ist durch Anschluss an die im Bereich des Flurstückes 111 und der Straße Weier vorhandenen Anlagen vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung und des angrenzenden Gebietscharakters ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die mit der bestehenden und geplanten Wohnnutzung unverträglichen Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden textlich ausgeschlossen, da sie auch mit der Kleinteiligkeit des Gebietes nicht vereinbar wären.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe und der maximalen sowie Vorgaben zur Dachgestaltung sichern zusammen mit der Grundflächenzahl von 0,3 eine aufgelockerte Bebauung, die sich in das Ortsbild einfügt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bleibt hinter der Obergrenze des § 17 BauNVO (WA – GRZ 0,4) zurück und dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die maximale Firsthöhe von 8,50 über natürlichem Gelände soll eine ortstypische Kubatur bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Nachbarschaft sicher stellen. Im Ort sind zwar auch deutlich höhere Gebäude vorhanden, die Festsetzung ist aber gerechtfertigt, da das beplanten Gelände höher als die angrenzende vorhandene Bebauung an der Straße Weier liegt.

Bauweise, überbaubare Flächen, Anzahl der Wohnungen

Unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und zur Wahrung des Ortsbildes wird für das Bebauungsplangebiet festgesetzt, dass nur Einzelhäuser zulässig sind. Darüber hinaus wird zur Wahrung des dörflichen Charakters das Höchstmaß der zulässigen Wohnungen auf zwei begrenzt.

Einzelne überbaubare Flächen sichern eine aufgelockerte Struktur. Die Baufenster sind zur Erschließungsstraße hin orientiert, so dass der Abstand zu den südlich angrenzenden Baugrundstücken mehr als 10 m beträgt. Die Größe der überbaubaren Flächen lässt den Bauherren ausreichend Spielraum für die konkrete Planung des Gebäudes.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche mit einer für Müllfahrzeuge ausreichenden Wendeanlage. Die private Verkehrsfläche (Anliegerweg) mündet in die Straße „Weier“.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation und die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die im Bereich des Flurstückes 111 vorhandenen Anlagen. Zur Sicherung der Anlagen ist für die private Verkehrsfläche die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Bei technischen Erfordernissen können Leitungstrassen auch in anderen Bereichen verlegt werden, wenn diese über Leitungsrechte gesichert werden.

Wie aus vorangegangenen Untersuchungen im Bereich Weier hervor geht, liegen die Durchlässigkeitsbeiwerte für die Beseitigung von Niederschlagswasser hier nur knapp innerhalb des zulässigen Intervalls. Aufgrund der engen Platzverhältnisse und bekannter Probleme mit Hangwasserzufluss auf den unterhalb gelegenen Nachbargrundstücken wurde die Versickerungsfähigkeit in dem östlich der Baugrundstücke gelegenen Bereich untersucht. Nach Aussage des hydrogeologischen Gutachtens ist es möglich, das unbelastete Niederschlagswasser hier über Rigolen mit vorgeschaltetem Revisionsschacht zu versickern. Im Bebauungsplan ist hier eine Fläche für die Rigolenversickerung festgesetzt. Die Fläche hält ausreichend Abstand zu Bauten und zu Nachbargrundstücken. Die Details der Größe und Ausgestaltung der Anlage sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und es ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Versickerungsanlage soll unterirdisch errichtet werden, so dass die vorhandene Grünlandnutzung weiterhin ausgeübt werden kann. Um die Kontrolle und Wartung der Anlage zu ermöglichen ist angrenzend an das Wohngebiet ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde festgesetzt. Außerdem ist südlich der geplanten Bebauung ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger als Zuleitung zu der Anlage festgesetzt.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Um insbesondere auch die bauliche Entwicklung der Nebenanlagen zu steuern, enthält der Bebauungsplan Regelungen zur Anordnung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen. Diese dienen der Verkehrssicherheit, dem Nachbarschutz und der Gestaltung des öffentlichen und halböffentlichen Raumes.

Vor dem Hintergrund, den Eingriff in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes möglichst gering zu halten, sind Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

Regelungen zur Anzahl der erforderlichen Stellplätze sind im Bebauungsplan notwendig, um zu vermeiden, dass zu wenige Stellplätze durch die Neubebauung eingeplant werden und damit umliegende Bereiche durch den neu hinzukommenden, ruhenden Verkehr belastet werden.

Gestalterische Festsetzungen

Um grobe gestalterische Fehlentwicklungen an der Nahtstelle zur freien Landschaft auszuschließen, enthält der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen. Die Festsetzungen verfolgen das Oberziel, sowohl die Bebauung als auch die Nebenanlagen und Freianlagen harmonisch in den Siedlungs- und Landschaftszusammenhang einzufügen.

Die Regelungen zur Dachlandschaft sind notwendig, um Fehlproportionierungen der Dächer auch mit Gauben und Dacheinschnitten zu vermeiden.

Um einen möglichst offenen und großzügigen Charakter des Baugebietes ohne optische Barrieren zu fördern, enthält der Bebauungsplan Regelungen zu Sichtschutzwänden und Einfriedungen. Die entsprechenden Festsetzungen schützen auch die südlich angrenzenden Nachbarn vor einer einengenden Wirkung. Mindestabstände zum Straßenraum dienen der Freihaltung des Lichtraumprofils.

Die Festsetzungen zum Standort der Mülltonnen sind notwendig, da hier Fehlentwicklungen besonders störend auf das Wohnumfeld wirken können.

Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung

Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung des Fachbeitrages hat ergeben, dass ein externer Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen muss. Dieser Ausgleich wird auf von der Gemeinde Kürten bereit gestellten und bereits entsprechend aufgewerteten Grundstücken erfolgen, die im Rahmen der gemeindlichen Sammelausgleichsmaßnahmen hergestellt wurden. Zur planungsrechtlichen

Sicherung des ökologischen Ausgleichs enthält der Bebauungsplan hierzu eine Zuordnungsfestsetzung.

Hinweise
Zur Zeit liegen weder Hinweise auf das Vorhandensein von archäologischen Bodenfunden noch auf die Existenz von Kampmitteln vor. Beides kann jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Textlichen Festsetzungen enthalten daher einen Hinweis für den Umgang mit archäologischen Bodenfunden oder Kampfmittelfunden bei Erdarbeiten. Sollten entsprechende Funde auftreten, so sind die Hinweise zu beachten.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes sowie Flächenbilanz

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt, um in Weiterentwicklung der vorhandenen Bebauung am östlichen Ortsrand von Weier die Errichtung von vier Einfamilienhäusern zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohngebäuden zu ermöglichen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer maximalen Firsthöhe von 8,50 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Vorgesehen ist eine den örtlichen Gegebenheiten angepasste Einzelhausbebauung mit maximal 2 Wohnungen pro Gebäude. Die näheren Inhalte der Planung sind in der Begründung beschrieben worden.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,4 ha. Die Flächen gliedern sich wie folgt.

Allgemeine Wohngebiete	3.612 m²
davon heute als WA genutzt	1.459 m²
davon heute landwirtschaftlich genutzt	2.154 m²
Private Verkehrsfläche	1.046 m²
Rigolenfläche	71 m²
Landwirtschaftliche Fläche	90 m²
gesamt	4.820 m²

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen mit Erläuterung deren Berücksichtigung

Schutzgut	Quelle	Zielaussage	Berücksichtigung
Mensch	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind zu berücksichtigen	Es werden Festsetzungen zur ortstypischen Gestaltung der Bebauung getroffen. Im Plan werden Hinweise zum Umgang mit eventuellen Kampfmittelfunden gegeben.
	Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung gegen die Entstehung von Immissionen	
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich, so dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	Es wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser umfasst folgendes: • Aufnahme der bestehenden Biotoptypen, • Eingriffs- Ausgleichbilanzierung, • Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen • Artenschutzrechtliche Vorprüfung Im Bebauungsplan werden Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne	
	Bundeswaldgesetz	Erhalt und erforderlichenfalls Mehrung des Waldes aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt und nachhaltige Sicherung seiner ordnungsgemäßen Bewirtschaftung	
	Waldfunktionskarte NRW	Benennung von Waldflächen mit hervorgehobenen Schutz- und Erholungsfunktionen sowie Flächen besonderer Zweckbestimmung	
	Landschaftsplan	Schutzgebiete und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft	

Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung des Bodens und von Altlasten sowie von Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Bodenveränderungen. Bei Einwirkungen auf den Boden Vermeidung der Beeinträchtigung seiner natürlichen Funktionen und seiner Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	Der zulässige Versiegelungsgrad im Plangebiet wurde eingeschränkt. Es wurde eine Festsetzung zur Wiederverwendung des Oberbodens und ordnungsgemäßen Verwendung des Bodenaushubs aufgenommen. Die gewählte Sammelausgleichsmaßnahme hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Erhalt des Bodens, Vermeidung eines Verlustes seiner Funktionen	
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen; Bewirtschaftung zum Wohle der Allgemeinheit; Gewährleitung einer nachhaltigen Entwicklung; Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der Beeinträchtigung der von ihnen abhängigen Landökosysteme	Das anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet versickert. Das Schmutzwasser wird schadlos entsorgt.
	Landeswassergesetz incl. Verordnungen	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, Sparsame Verwendung des Wassers und Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohle der Allgemeinheit	
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Wasserflächen erhalten und vermehren, Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen und Erhalt bzw. Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft; Vermeidung eines rein technischen Ausbaus von Gewässern	
Klima/ Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz aller Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung gegen die Entstehung von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	keine erheblichen Auswirkungen

	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas und von Luftverunreinigungen	
Landschaft	Baugesetzbuch	Erhaltung des Landschaftsbildes	keine erheblichen Auswirkungen/ siehe Mensch und Gesundheit
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft	
	Landschaftsplan	Festsetzung von Schutzgebieten und Entwicklungszielen für den Landschaftsschutz	Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet tritt gemäß § 29 (4) LG NW mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft. Weitere Festsetzungen sind nicht vorhanden.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	keine erheblichen Auswirkungen
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Erhalt historischer Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart	
	Denkmalschutzgesetz	Erhalt von Bau-, Boden und Naturdenkmälern und von Denkmalbereichen sowie Vermeidung von negativen Auswirkungen auf diese	
	Denkmalliste	Auflistung der Denkmäler, die verbindlich festgelegt sind	

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Folgenden werden die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes im unbeplanten Zustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, die Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

2.1.1 Nutzung im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage Weier und wird derzeit als Haus- und Gartenfläche und als Grünland genutzt. Das Gelände fällt in südliche Richtung leicht ab. Dort grenzt Wohnbebauung an, die von der Straße Weier aus erschlossen ist. Die Straße und die angrenzende Bebauung liegen ca. 2 m tiefer als das Plangebiet. Nördlich an das Plangebiet grenzt eine Gartenbrache mit Gehölzbestand an.

2.1.2 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Landschaftsplanes 5 Mittlere Sülz und ist dort als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Nach § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG NW) treten die Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes mit Rechtskraft des zugehörigen Bebauungsplanes außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung dem Plan im Verfahren nicht widersprochen hat.

Von der Planung sind keine Gebiete entsprechend § 1 (6) Nr. 7 b BauGB betroffen.

Das landesweite Landschaftsinformationssystem LINFOS enthält für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Fundstellen zu planungsrelevanten Arten.

Das Biotopkataster der nach § 62 LG NW gesetzlich geschützten Biotope und die Waldfunktionskarte NRW machen zum Planraum keine Aussagen.

Bewertung:
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan wird voraussichtlich außer Kraft treten.

2.1.3 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Lärm und Geruch
Aufgrund des geringen Umfanges der zusätzlichen Bebauung mit vier zusätzlichen Wohngebäuden sind durch die Planung im Hinblick auf Lärmimmissionen keine wesentlichen Änderungen der Ist-Situation zu erwarten.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen ist zeitweise mit Immissionen durch landwirtschaftliche Maschinen oder Weidebetrieb zu rechnen, der aber über das im Umfeld normale Maß nicht hinaus geht.

Erholung
Das Plangebiet liegt nicht unmittelbar an Wegen, die von Erholungssuchenden zum Wandern und Laufen genutzt werden, kann jedoch durch die Lücken der an der Straße Weier vorhandenen Bebauung und von dem östlich gelegenen Wirtschaftweg aus gesehen werden. Eine Bebauung hat hier visuelle Einschränkungen zur Folge, da das Orts- und Landschaftsbild verändert wird. Aufgrund der

baulichen Prägung durch die angrenzende Ortslage und der geringen Größe des Plangebietes sind die Auswirkungen aber nicht erheblich.

Bewertung:
Die Planung verursacht keine erhebliche Immissionen oder visuelle Beeinträchtigungen. Im Plangebiet sind ortsübliche Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung in der Nachbarschaft zu erwarten, die aber nicht als Beeinträchtigung zu werten sind.

2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere; biologische Vielfalt

Das Plangebiet hat entsprechend seiner Nutzung unterschiedliche Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Der unbebaute Bereich wird zurzeit als Grünland genutzt. Die Artenzusammensetzung der Fläche ist aufgrund der intensiven Nutzung artenarm ausgeprägt.

Im Mai 2011 wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan eine artenschutzrechtliche Vorprüfung nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der Ministerien für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen, und Verkehr NRW und für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW vom 22.10.2010 durchgeführt. Damals konnte aufgrund der ursprünglich vorgesehenen Überplanung des Wirtschaftweges östlich des Plangebietes eine Betroffenheit der Zauneidechse nicht ohne nähere Überprüfung ausgeschlossen werden. Durch die Änderung der Erschließung ist die Betroffenheit nicht mehr gegeben. Als Ergebnis ist also festzuhalten, dass durch das Vorhaben nicht mit der Tötung von planungsrelevanten Arten, von europäischen Vogelarten und mit der Zerstörung von deren Niststätten zu rechnen ist. Bezüglich der Wirkfaktoren Lebensraumverlust, bau- und betriebsbedingte Emissionen gibt es keine Hinweise darauf, dass planungsrelevante Arten erheblich betroffen sein könnten.

Bewertung:
Mit der Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die ausgeglichen werden müssen. Der Minimierung der Eingriffe dient die Festsetzung einer mit 0,3 relativ niedrigen Grundflächenzahl (GRZ). Das Ausgleichdefizit kann durch externe Sammelausgleichmaßnahmen (Entfichtung Hägen und Broich II und Aufforstung Oberbörsch) vollständig gedeckt werden.

Bei der Sammelausgleichsfläche „Entfichtung Hägen und Broich II“ wurden nicht standortgerechte Fichtenbestände gefällt und eine Aufforstung mit ökologisch höherwertigem Laubwald durchgeführt. Bei der Sammelausgleichsfläche „Aufforstung Oberbörsch“ wurden auf einer Freizeitgartenfläche nicht standortgerechte Ziergehölze und Bäume entfernt und eine Aufforstung mit ökologisch höherwertigem Laubwald aus Rotbuchen und Vogelkirschen durchgeführt.

Externe Sammelausgleichmaßnahmen sind sinnvoll, da hierbei größere zusammenhängende Flächen ökologisch aufgewertet werden, die im Sinne des Biotopverbundes einen stärkeren Effekt erzielen können als Einzelmaßnahmen auf privaten Grundstücken.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden.

2.1.5 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Die Planung hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da eine bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen wird. Es handelt sich jedoch um ein sehr kleinräumiges Vorhaben in einem Bereich, der durch die angrenzende Bebauung bereits vorgeprägt ist. Durch die nördlich angrenzenden Gehölze wird das Plangebiet in Richtung Norden gut eingegrünt. In südliche Richtung ist das Plangebiet durch die vorhandene Bebauung an der Straße Weier optisch verdeckt.

Bewertung:
Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zu vernachlässigen, da es sich um ein sehr kleinräumiges Vorhaben handelt und der Bereich teilweise optisch verdeckt ist.

2.1.6 Schutzgut Boden

Die Böden der Region stellen sich vorwiegend als schwach zum Teil auch mittel- bis schwach basenhaltige Braunerden und Parabraunerden (z.T. pseudovergleyt) über Schiefer, Grauwacke und Sandsteinen dar. Seltener sind Parabraunerden und Braunerden auf Löß und Hängelehm über Kalk, Dolomit und Mergel zu finden. Im Bereich der zahlreichen Fließgewässer dominieren Auenböden.

Die geologische Karte weist für den Bereich des Grundstücks mitteldevonische Festgesteine der Unteren Honseler Schichten aus. Die sandig und tonig ausgebildeten Festgesteine können von Verwitterungslehm überdeckt sein.

Nach den Ergebnissen der hydrogeologischen Untersuchung (Geo Consult, September 2011) steht oberflächig eine 0,30 m mächtige Oberbodenschicht aus feinsandigem Schluff mit organischen Beimengungen an. Darunter schließen sich bis in eine Tiefe von ca. 4,0 m unter GOK Verwitterungslehm an, der unterhalb von ca. 1,60 m als kiesiger Schluff ausgebildet ist. Im Liegenden steht bis in eine Tiefe von ca. 5,0 m u. GOK zersetzter Fels als kiesiger, teilweise toniger Schluff an. Bis zur Endteufe in 6,0 m Tiefe steht verwitterter Fels als schluffiger Ton an.

Die Bodenkarte BK 50 (Blatt L 4908) stellt für das Plangebiet Pseudogley- Braunerden dar. Besonders schutzwürdige Bodentypen sind im Plangebiet also nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Derzeit liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vorsorglich wird im Plan ein Hinweis zum Verhalten bei Kampfmittelfunden gegeben.

Der Bebauungsplan lässt Bodenversiegelung bis zu einer GRZ von 0,3 zu, d.h. 45 % der Grundstücksfläche dürfen versiegelt werden. Außerdem sind im Rahmen der Bauordnung Nordrhein- Westfalen Anschüttungen und Abgrabungen und damit Bodenveränderungen möglich.

Bewertung:
Die Planung bereitet einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Boden vor.
Es bestehen die folgenden anlage- und baubedingten Wirkfaktoren:

- Bodenversiegelung
- tiefgründiger Bodenabtrag (Zerstörung der gewachsenen Profile)
- Bodenauftrag / Bodenvermischung im Zuge der Geländemodellierung
- Bodenverdichtung

Die folgenden Funktionen des Bodens werden durch das Vorhaben beeinträchtigt:

- Natürliche Bodenfunktion
  - als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen
  - als Bestandteil des Naturhaushaltes insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
  - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- Nutzungsfunktion
  - für die landwirtschaftliche Nutzung

Die Archivfunktion des Bodens für die Natur- und Kulturgeschichte ist nicht betroffen, da am Standort keine seltenen Bodentypen, keine Bodendenkmäler und keine naturgeschichtlich oder kulturgeschichtlich bedeutsamen Bodentypen vorkommen.

Durch die ordnungsgemäße Behandlung des Bodenaushubs und die Wiederverwendung des Mutterbodens sowie durch die Reduzierung der Grundflächenzahl werden die Eingriffe minimiert.

Darüber hinaus haben die gewählten Sammelausgleichsmaßnahmen positive Auswirkungen auf das Schutzgut und sind geeignet, den Ausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktionen herbeizuführen. Bei den vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen wurde einerseits ein Fichtenbestand gefällt und

eine Anpflanzung mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen durchgeführt und andererseits eine Gartenbrache mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen bepflanzt. Die natürliche Laubwaldbestockung hat im Gegensatz zu Fichtenmonokulturen u. a. die folgenden positiven Wirkungen auf das Schutzgut Boden:

- So entwickeln sich unter Laubwald günstigere Humusformen (Mull/Moder) in der organischen Bodenschicht. Die für Fichtenbestände typischen, stark versauerten Rohhumusauflagen werden im Lauf der Zeit in günstigere Humusformen umgebaut. Damit verbessert sich auch das Infiltrations- und Speichervermögen für Niederschläge. Die Wasserhaushaltsfunktion des Bodens wird verbessert. Verbesserung der Lebensbedingung für die Bodenfauna durch Humusanreicherung und einen ausgeglicheneren Bodenwasserhaushalt
- Belebung des Nährstoffkreislaufes durch Steigerung der Bodenaktivität
- Stärkung der Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaufunktion des Bodens
- Anhebung des pH-Wertes. Das chemische Pufferungsvermögen für Säureeinträge wird verbessert.
- Verbesserung der Lebensraumfunktion für Tier und Pflanzen durch Ausbildung einer Kraut- und Strauchschicht infolge des höheren Lichtangebotes am Waldboden

Der Verlust an gewachsenem Boden ist nicht vollständig ausgleichbar. Er ist jedoch notwendig, um eine bauliche Entwicklung der Ortslage in geringem Umfang zu ermöglichen und hierdurch den Eigenbedarf des Ortes an Wohnungen zu decken. Hierbei werden die oben beschriebenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung getroffen.

Insgesamt betrachtet sind die zugeordneten Kompensationsmaßnahmen zusammen mit den eingriffsminimierenden Maßnahmen geeignet, den Eingriff in das Schutzgut teilweise auszugleichen.
Der Eingriff ist erforderlich, um den Eigenbedarf des Ortes an Wohnbebauung zu decken.

2.1.7 Schutzgut Klima, Luft und Erhaltung deren bestmöglicher Qualität

Im Bergischen Land herrscht atlantisches Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 1194 mm und einer Durchschnittstemperatur von ca. 9 ° C. Die Niederschläge sind über das ganze Jahr verteilt. Es herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor.

Bedeutung für das Klima haben vor allem die an den Ort angrenzenden Flächen des Außenbereiches und hierbei vor allem die Bachauen oder andere Kaltluftschneisen. Solche liegen nicht in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Mit der Planung wird die Bebauung eines bisher im Außenbereich gelegenen Grundstückes vorbereitet.

Bewertung:
Eine Bebauung bisher unversiegelter Fläche hat regelmäßig Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luft. Da es sich aber um ein sehr kleinräumiges Eingriffsgebiet und einen sehr dünn besiedelten Landschaftsraum handelt, ist der Einfluss auf das Klima so gering, dass nicht mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

2.1.8 Schutzgut Wasser und Abwasser

Mit der Planung werden Versiegelungen im Plangebiet vorbereitet, wodurch das Niederschlagswasser nicht mehr wie bisher auf diesen Flächen versickern kann. Mit der Bebauung fällt zusätzlich Schmutzwasser an.

Zur Untersuchung der hydrologischen Leitfähigkeit und der Untergrundverhältnisse wurde ein Gutachten erstellt (GeoConsult, September 2011). Die hierbei ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen im unteren Bereich des zulässigen Intervalls der DWA. Nach Starkregenereignissen oder länger andauernden Niederschlägen ist in oder auf dem Verwitterungslehm bzw. dem zersetzten Festgestein bereichsweise die Ausbildung von Schichtwasserzonen möglich. Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Felderkundung bis in eine Tiefe von 6 m unter Geländeoberkante nicht angetroffen.

Wie aus vorangegangenen Untersuchungen im Bereich Weier hervor geht, liegen die Durchlässigkeitsbeiwerte für die Beseitigung von Niederschlagswasser hier nur knapp innerhalb des zulässigen Intervalls. Aufgrund der engen Platzverhältnisse und bekannter Probleme mit Hangwasserzufluss auf den unterhalb gelegenen Nachbargrundstücken wurde die Versickerungsfähigkeit in dem östlich der Baugrundstücke gelegenen Bereich untersucht. Nach Aussage des hydrogeologischen Gutachtens ist es möglich, das unbelastete Niederschlagswasser hier über Rigolen mit vorgeschaltetem Revisionsschacht zu versickern. Im Bebauungsplan ist hier eine Fläche für die Rigolenversickerung festgesetzt. Die Fläche hält ausreichend Abstand zu Bauten und zu Nachbargrundstücken. Die Details der Größe und Ausgestaltung der Anlage sind mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und es ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Versickerungsanlage soll unterirdisch errichtet werden, so dass die vorhandene Grünlandnutzung weiterhin ausgeübt werden kann. Um die Kontrolle und Wartung der Anlage zu ermöglichen ist angrenzend an das Wohngebiet ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Gemeinde und der Unteren Wasserbehörde festgesetzt. Außerdem ist südlich der geplanten Bebauung ein Leitungsrecht zugunsten der Anlieger als Zuleitung zu der Anlage festgesetzt.

Das anfallende Schutzwasser kann durch Anschluss an den Kanal im westlichen Plangebiet schadlos entsorgt werden.

Bewertung:
Die Planung bereitet einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut vor. Sie ist jedoch notwendig, um den Eigenbedarf des Ortes an Wohnungen zu decken. Durch die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter können die negativen Wirkungen aber minimiert werden.

2.1.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmale liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Nähe. Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen keine Hinweise vor.

Bewertung:
Das Gebiet hat für den Denkmalschutz keine besondere Bedeutung. Vorsorglich wird auf der Planzeichnung ein Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden oder Bodenfunden gegeben.

2.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame Nutzung von Energie

Das Gebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie ist bei entsprechender Ausrichtung der Gebäude und Anlagen aber grundsätzlich möglich.

Bewertung:
Das Gebiet hat für die Nutzung erneuerbarer Energien keine besondere Bedeutung.

2.1.11 Wechselwirkungen

Bei der Erschließung eines neuen Baugebietes sind üblicherweise verschiedene sich gegenseitig negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu erwarten. So gehen die Funktionen des Bodens im Bereich der Versiegelung verloren, Versickerung findet nicht mehr statt. Der Oberflächenwasserabfluss erhöht sich und die Grundwasserneubildungsrate wird verringert. Durch die Bebauung wird weiterhin Tieren und Pflanzen der Lebensraum genommen und das Landschaftsbild verändert. Durch Maßnahmen, wie die Eingrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades, die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter und die Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen sind Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen der Umweltfolgen zu verringern.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Umweltzustand und Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete nach Durchführung der Planung und ohne Durchführung der Planung

Nach Durchführung der Planung wird das Plangebiet bebaut mit den in Kapitel 2.1 dargestellten Umweltauswirkungen.

Ohne die Durchführung der Planung würde die derzeitige intensive Bewirtschaftung der Fläche voraussichtlich weiter geführt. Es ergäbe sich keine Änderung des heutigen Zustandes.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Wie unter Kapitel 2.1 dargestellt, wird die Durchführung der Planung erhebliche negative Umweltauswirkungen haben. Es sind aber Maßnahmen vorgesehen, die die negativen Folgen vermeiden, verringern oder ausgleichen. Hierbei handelt es sich um Folgende.

- Festsetzen einer verminderten Grundflächenzahl,
- Vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Ordnungsgemäße Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers,
- Wiederverwendung des anfallenden Bodenaushubs und
- Ortstypische Gestaltung der Bebauung

2.4 Planungsalternativen

Mit der Planung soll eine Eigenentwicklung des Ortes Weier, wie sie im Flächennutzungsplan der Gemeinde vorgegeben ist, ermöglicht werden. Alternative Erweiterungsflächen sind aufgrund der naturräumlichen Lage und umgebenden Nutzungen weniger günstig, da sie stärkere Eingriffe in Natur und Landschaft und die ausgeübten Nutzungen bedeuten würden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 1.3 Technische Verfahren und Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung war die Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion nach Biotoptypen von Ludwig (1991).

Zusätzlich wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Hierbei wurde die gemeinsame Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der Ministerien für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen, und Verkehr NRW und für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW vom 22.10.2010 angewendet.

Zur Untersuchung der hydrologischen Leitfähigkeit des Untergrundes wurde ein Gutachten erstellt.

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Materialien für den Umweltbericht aufgetreten.

3.2 Monitoring

Die Sammelausgleichsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Sie werden von der Gemeinde in den ersten 5 Jahren jährlich nach 5 – 10 Jahren alle 2 Jahre und nach 10 – 15 Jahren einmalig auf ihren Entwicklungsstand geprüft und das Ergebnis protokolliert.

Die Umsetzung der Maßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung wird erstmals zwei Jahre nach Rechtskraft der Planänderung und ein weiteres Mal 5 Jahre danach von der Gemeinde durch Ortsbesichtigung geprüft und das Ergebnis protokolliert.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt, um zur Deckung des Eigenbedarfs an Wohnbebauung im Ort auf einer ca. 4.600 m² großen Fläche die Errichtung von Einfamilienhäusern am nordöstlichen Ortsrand von Weier zu ermöglichen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Plangebiet sollen vier Einfamilienhäuser errichtet werden, die der lockeren Bebauung des Ortes entsprechen und die ortstypisch gestaltet werden. Sie können an die vorhandenen Erschließungsanlagen angebunden werden.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen entsprechend § 2 (4) BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, sind

- die Änderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,
- der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung,
- ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate und
- die Änderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen sind folgende vorgesehen:

- Eingrenzen des zulässigen Versiegelungsgrades,
- Wiederverwendung des Oberbodens und ordnungsgemäßen Verwendung des Bodenaushubs,
- Kompensation der durch die Planung ausgelösten Eingriffe,
- Ordnungsgemäße Verwendung des Niederschlagswassers und
- Aufnahme von Festsetzungen zur Gestaltung der Bebauung.

ANLAGE

Liste der zu verwendenden Gehölze sowie zulässige hochstämmige Obstbaumsorten regionsspezifischer Herkunft in Anlehnung an den Landschaftsplan Nr. 4 „Mittlere Dhünn“ (Rheinisch-Bergischer Kreis, 1995):

Laubbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbäume

Äpfel
Bäumchen Apfel
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Graue Herbstrenette
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Krügers Dickstiel
Luxemburger Renette
Ontarioapfel
Purpurroter Cousinot
Rabaue
Rheinischer Krummstiel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Riesenboiken
Rote Sternrenette
Roter Bellefleur
Roter Eiserapfel
Roter Trierer Weinapfel
Rheinische Schafsnase
Schöner aus Nordhausen
Schöner von Boskoop
Signe Tillisch
Weißer Klarapfel
Weißer Winterglockenapfel

Birnen
Bergische Dörrbirne
Conference
Esperens Herrenbirne
Frühe von Trévoux
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Köstliche von Charneu
Pastorenbirne
Winterbergamotte

Kirschen
Geisepitter
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Schneider Späte Knorpelkirsche
Schwarze Herzkirsche

Pflaumen/Zwetschgen
Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneclaude
Hauszwetschge
Nancy Mirabelle
Wangenheims Frühzwetschge

Walnüsse
Walnuss-Sämling