STADT OVERATH

Begründung
mit
Umweltbericht

BEBAUUNGSPLAN NR. 129
-Overath – Kreutzhäuschen-

INHALTSVERZEICHNIS

1 PLANUNGSANLASS UND -GRUNDLAGEN 4

2 GELTUNGSBEREICH 4

3 BAUBESTAND 4

4 BESTEHENDES PLANUNGSRECHT 5

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 5
4.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen 5

5 RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION 5

6 PLANUNGSZIELE 6

7 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES 6

7.1 Grundzüge der Planung 6
7.2 Art der baulichen Nutzung 6
7.3 Maß der baulichen Nutzung 6
7.4 Bauweise 7
7.5 Überbaubare Grundstücksfläche 7
7.6 Höhenlage Wohngebäuden 7
7.7 Verkehrsflächen und Erschließung 8
7.7.1 Verkehrserschließung 8
7.7.1.1 Äußere Erschließung 8
7.7.1.2 Innere Erschließung 8
7.7.1.3 Verbot der Ein- und Ausfahrt 8
7.7.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 8
7.8 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur 9
7.8.1 Wasserversorgung 9
7.8.1.1 Trinkwasserversorgung 9
7.8.1.2 Löschwasserversorgung 9
7.8.1.3 Abwasserbeseitigung 9
7.8.1.3.1 Schmutzwasser 9
7.8.1.3.2 Niederschlagswasser 9
7.8.2 Strom, Gas, Telekommunikation 10
7.8.3 Abfallbeseitigung 10

8 GRÜNFLÄCHEN 10

9 NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT 10

10 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 86 ABS. 1 BAUO NRW ... 10

11 KENNZEICHNUNGEN, EMPFEHLUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 11

11.1 Empfehlungen 11
11.2 Hinweise 11

12 FLÄCHENBILANZ 11

13 REALISIERUNG DER PLANUNG 11

14 UMWELTBERICHT 11

14.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung 14
14.2 Kurzdarstellung der Planung 14
14.3 Planung relevanten Umweltschutzziele 15
14.3.1 Fachpläne, Schutzausweisungen und Vorrangnutzungen Flächennutzungsplan 15
14.3.2 Fachgesetze 15
14.4 Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen 18
14.4.1 Menschen 18
14.4.2 Landschaft 19
14.4.3 Pflanzen und Tiere 19
14.4.4 Schutzgut Boden 20
14.4.5 Schutzgut Wasser 20
14.4.6 Schutzgut Luft und Klima 20
14.4.7 Kultur- und Sachgüter 21
14.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern 21
14.4.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation 21
14.4.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen 23
14.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes 24
14.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 24
14.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 24
14.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) 24
14.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung 25

1 Planungsanlass und -grundlagen

Das Gelände der ehemaligen Straßenmeisterei des Rheinisch-Bergischen Kreises in Overath – Kreutzhäuschen wurde von der Stadtentwicklungsgesellschaft Overath (SEGO) erworben, um auf dem derzeit mit Werkstatt- und Aufenthaltsgebäuden sowie Hof und Erschließungsflächen versiegelten Gelände eine aufgelockerte Wohnbebauung zur Arrondierung der Ortslage Kreutzhäuschen durchzuführen.

Eine bauliche Nutzung insbesondere zu Wohnzwecken ist aufgrund des aktuell bestehenden Planungsrechtes, d.h. aufgrund der Lage im Außenbereich und der entgegenstehenden Darstellung im Flächennutzungsplan nicht möglich. Der Flächennutzungsplan enthält ursprünglich in diesem Bereich die Darstellung Fläche für die Landwirtschaft.

Um die beabsichtigte Nutzung planungsrechtlich für eine Einzelhausbebauung abzusichern, bedarf es der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes.

2 Geltungsbereich

Der Planungsraum befindet sich östlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Kreutzhäuschen der Stadt Overath in der Gemarkung Balken, Flur 7, Flurstücke 1173, 1399 teilweise, 1408 teilweise und 1411. Das Plangebiet wird im Norden und Westen durch unmittelbar angrenzende Verkehrsflächen (K38 und L84) begrenzt. Im Süden und Osten wird das Plangebiet durch die entlang der Umgrenzung der ehemaligen Kreisstraßenmeisterei vorhandene Gehölzpflanzung gegen die benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen abgegrenzt.

Bild 1: Lage des Geltungsbereiches



3 Baubestand

Im Planbereich befinden sich noch 2 Gebäude (Lager- und Werkstattgebäude) der ehemaligen Straßenmeisterei des Rheinisch-Bergischen Kreises. Zwischen ihnen und dem zwischenzeitlich abgebrochenen ehemaligen Aufenthaltsgebäude befindet sich der weitgehend versiegelte Hofbereich des ehemaligen Bauhofgeländes.

Bild 2 und 3: Lager- und Werkstattgebäude der ehemaligen Kreisstraßenmeisterei



4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan Köln, Teilabschnitt Region Köln stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes `Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche´ dar. Mit Schreiben vom 10.08.2007 bestätigt die Bezirksregierung Köln, als Trägerin der Landes- und Regionalplanung, dass gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung für den Teilbereich Kreutzhäuschen aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Overath als "Fläche für die Landwirtschaft" gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Für die westlich angrenzende Ortslage Kreutzhäuschen enthält der Flächennutzungsplan keine Darstellung (Weißfläche). Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Overath ist daher aufgrund der aktuellen Darstellung erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. Für den Planbereich liegt bislang kein verbindlicher Bauleitplan vor

4.3 Sonstige Satzungen, Verordnungen

Der aktuelle Landschaftsplan „Südkreis" erlangte seine Rechtskraft am 22.07.2008. Der Landschaftsplan Südkreis enthält keine Festsetzungen für den Planbereich, Schutzausweisungen liegen im Plangebiet nicht vor. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 129 liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und grenzt auch nicht an ein FFH-Gebiet an.

5 Räumliche und strukturelle Situation

Das ca. 0,46 ha große Plangebiet liegt in ca. 3 km Entfernung zum Zentrum des Stadtgebietes von Overath, östlich des bestehenden Ortsteiles Kreutzhäuschen. Es wird im Norden durch die Kreisstraße 38, im Westen durch die Landesstraße 84 und im Osten und Süden durch eine Gehölzpflanzung der ehemaligen Kreisstraßenmeisterei im Übergang zur freien Landschaft begrenzt.

Die Autobahnanschlussstelle Overath der BAB 4 Köln-Olpe ist ca. 2,5 km (über die K38) vom Plangebiet entfernt. Durch die unmittelbare Nähe zur Kreisstraße ist das Plangebiet sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Ein Bushaltepunkt befindet sich unmittelbar am westlichen Rand des Plangebietes.

Die überplanten Grundstücke werden zurzeit nicht genutzt. Bauliche Anlagen sind in Form der aufgegebenen Gebäude der Kreisstraßenmeisterei vorhanden. Die Wohnbebauung der Ortslage Kreutzhäuschen grenzt westlich des Plangebiets unmittelbar an die Landesstraße, Sie liegt in westlicher Richtung in etwa 30 m Entfernung. Das Geländeniveau liegt im Mittel bei etwa 222,00 m über NN.

An den südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen und teilweise entlang der westlich verlaufenden L 84 bestehen (erhaltenswerte) Gehölzstrukturen.

Eine besondere klimatische Bedeutung kommt dem Plangebiet nicht zu.

6 Planungsziele

Städtebauliches Ziel ist es, die von der Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Overath (SEGO) erworbene Fläche einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung zuzuführen. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und der Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geschaffen werden.

7 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Grundzüge der Planung

Wesentliche Grundzüge der Planung sind:

- Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes,
- die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschosszahl,
- die Festsetzung von großzügigen, überbaubaren Grundstücksflächen sowie
- der Erhalt der entlang der Plangebietsgrenze vorhandenen Eingrünung.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der Eigenart des westlich bestehenden Ortsteiles als „Allgemeines Wohngebiet" gemäß §4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden die ansonsten allgemein nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen sowie die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO aus Gründen des Nachbarschutzes für nicht zulässig erklärt. Durch die Festsetzungen bleiben die städtebauliche Eigenart des Bereiches und der Gleichheitsgrundsatz gewahrt.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §9 Abs.1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 3 BauNVO wird das für Allgemeine Wohngebiete übliche Höchstmaß der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt. Dadurch wird sowohl ein städtebaulich verträglicher Übergang zur freien Landschaft gewährleistet als auch eine adäquate Integration der Neubebauung in den vorhandenen städtebaulichen Kontext erreicht. Den potentiellen Bauherren verbleibt genügend Planungsspielraum bei gleichzeitiger Wahrung des Orts- und

Landschaftsbildes durch Vermeidung überdimensionierter Gebäude. Die Festsetzung der maximalen Fußbodenhöhe im Erdgeschoss im Allgemeinen Wohngebiet 2 verhindert übermäßig aus dem Gelände herausragende Gebäude und unterstützt so das Einfügen der Gebäude in die Landschaft. Gleichzeitig wird eine Angleichung des Erdgeschoss- und Terrassenniveaus an das ursprüngliche, im Süden des Baugebiets noch vorhandene Gelände erreicht.

Da das umgebende Ursprungsgelände im südöstlichen Bereich einen Höhenunterschied von bis zu 2 Metern aufweist, kann es teilweise geboten sein, die Kellergeschosse nicht vollständig als unterirdische Bauten zu realisieren, sondern sie etwas aus dem Gelände heraus stehen zu lassen, um eine bessere Belichtung der Wohnräume im Erdgeschoss zu gewährleisten. In diesen begründeten Einzelfällen kann von der grundsätzlichen Festsetzung nur eines Vollgeschosses abgewichen werden. Eine Ausnahme kann zugelassen werden, sofern die festgesetzte Firsthöhe eingehalten wird.

7.4 Bauweise

Mit Hilfe der Beschränkung des zulässigen Haustyps auf Einzel- und Doppelhäuser und der Beschränkung der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus soll sowohl die bestehende städtebauliche Eigenart der westlich angrenzenden, überwiegend locker bebauten Umgebung gewahrt als auch das Plangebiet selbst vor übermäßigem Verkehrsaufkommen (fließendem und ruhendem Verkehr) und zu verdichteter Bauweise auch im Hinblick auf den Übergang in die freie Landschaft geschützt werden. Derselben Zielsetzung dient auch die Beschränkung der zulässigen Hauslänge auf maximal 16,0 m bzw. 32,0 m (abweichende Bauweise).

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Dimensionierung der überbaubaren Flächen orientiert sich grundsätzlich an der verhältnismäßig lockeren Bebauung in der nähren Umgebung. Zudem schafft sie – im Zusammenhang mit den Festsetzungen zur Bauweise und zur zulässigen Höhenlage der Baukörper - auch einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft.

Die Regelung zur Stellung von überdachten Stellplätzen und Garagen erfolgt ebenfalls in erster Linie zum Schutz des Freiraum- und Ruhebereiches im rückwärtigen Grundstücksareal. Der Abstand dieser Anlagen zur Straße gewährleistet eine ausreichende Verkehrssicherheit für den fließenden Verkehr beim Ein- und Ausfahren.

7.6 Höhenlage Wohngebäuden

Die Gebäudehöhen werden durch Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe (WA 2) und der maximal zulässigen Firsthöhe (WA 1 und WA 2) eindeutig fixiert.

Der vorhandenen Geländetopographie wird dadurch Rechnung getragen, dass im südöstlichen Bereich eine Anhebung des Erdgeschossfußbodenniveaus auf die Höhe der Böschungsoberkante ausnahmsweise gestattet werden kann.

7.7 Verkehrsflächen und Erschließung

7.7.1 Verkehrserschließung

7.7.1.1 Äußere Erschließung

Der Ortsteil Kreutzhäuschen verfügt über eine sehr gute verkehrliche Infrastrukturanbindung, da die Autobahnzufahrten in Overath bzw. Untereschbach innerhalb kurzer Zeit erreichbar sind.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über einen Anschluss an die Kreisstraße 38. Die Ausgestaltung der Zufahrt erfolgt in enger Abstimmung mit der Abteilung Kreisstraßenbau.

7.7.1.2 Innere Erschließung

Das kleine Wohngebiet wird über eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Die gewählte Breite der Straßenverkehrsfläche lässt den Begegnungsfall Pkw – Lkw zu. Das Parken ist im gesamten Bereich der Straße zulässig, da die Straße als Anliegerstraße festgesetzt wird. Um Lastkraftwagen ein ungehindertes Wenden im Bereich der Wendeanlage zu ermöglichen, ist ein Überhang von mindestens einem Meter im Bereich der Wendeanlage freizuhalten.

Eine fußläufige Anbindung des Gebietes an den Gehweg entlang der L 84 ist im westlichen Bereich der Wendeanlage vorgesehen. Die Lage der fußläufigen Verbindung ermöglicht eine unmittelbare Verknüpfung mit dem straßenbegleitenden Gehweg zur Bushaltestelle und Querungshilfe.

7.7.1.3 Verbot der Ein- und Ausfahrt

Die unmittelbare Zufahrt in das Plangebiet von der Kreis- bzw. Landesstraße aus ist aus Sicherheitsgründen für den fließenden Verkehr nicht zulässig. Das Verbot von privaten Ein- und Ausfahrtbereichen ist erforderlich, um die Leistungsfähigkeit der klassifizierten Straßen zu sichern und die Leichtigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrsflusses zu gewährleisten. Da sowohl von der Kreis- als auch von der Landesstraße keine Zufahrt angelegt werden soll, wird im Bebauungsplan für die gesamte Länge aus den o.g. Gründen, ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

7.7.1.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Plangebiet werden im Bereich nördlich der geplanten Erschließungsstraße zwei Geh-, Fahr und Leitungsrechte zugunsten der Anwohner und Versorgungsträger bzw. nur zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern zum einen die Lage und Erreichbarkeit der vorhandenen Hauptwasserleitung (DN 500) zum Zwecke für Bau und Betrieb. Daher erfolgt hier die Festsetzung zugunsten der Versorgungsträger. Zum anderen soll die Erreichbarkeit sowie Ver- und Entsorgung der im äußersten Nordwesten festgesetzten überbaubaren Fläche gewährleistet werden (GFL zugunsten der Anlieger sowie Ver- und Entsorgungsträger).

7.8 Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

7.8.1 Wasserversorgung

7.8.1.1 Trinkwasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Brauchwasser) des Planbereiches erfolgt durch Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Overath. Für die Trinkwasserversorgung ist die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung zwischen der K 38 und der L 84 durch den Planbereich erforderlich. Entsprechende Kapazitäten stehen zur Verfügung. Der jeweilige Anschluss ist durch den Bauherrn bei den Stadtwerken Overath zu beantragen.

7.8.1.2 Löschwasserversorgung

Der Löschwasserbedarf für die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet" kann durch die Stadt Overath sichergestellt werden; entsprechende Kapazitäten stehen aus dem Trinkwassernetz zur Verfügung.

7.8.1.3 Abwasserbeseitigung

7.8.1.3.1 Schmutzwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser wird über Anschlussleitungen und Abwasserkanäle gesammelt und in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Kreisstraße 38 abgeführt.

7.8.1.3.2 Niederschlagswasser

Der Gesetzgeber fordert nach § 51a des Landeswassergesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW, S. 626), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.12.2007 (GV. NRW, S. 708), dass die Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Durch das geohydrologische Gutachten des Büros Dr. Mertes vom 05.08.2008 wurde nachgewiesen, dass eine ortsnahe Versickerung des Regenwassers nicht möglich ist.

Daher wird das Niederschlagswasser in einen im Plangebiet noch zu bauenden Regenwasserkanal (Trennsystem) einzuleiten sein, der in den in der Ortslage (Alt-) Kreutzhäuschen vorhandenen Regenwasserkanal mündet. Der Bau eines Stauraumkanals im Plangebiet ist erforderlich, um den gedrosselten Abfluss in den Vorfluter sicherzustellen.

Das Dachmaterial beeinflusst den Eintrag von Stoffen in den Regenabfluss. Die Konzentrationen gelöster Stoffe im Regenwasserabfluss sind in der Regel nicht viel höher als im Niederschlag selber. Ausnahmen stellen Zink und Kupfer dar, die beim Kontakt des Regenwassers mit Metalldächern oder Sammelrinnen und Fallrohren eluiert werden. Aufgrund des Trennerlasses des MUNLV vom 26.05.2004 ist nur die Einleitung von unbelastetem/unverschmutztem Niederschlagswasser zulässig. Metalldächer sind somit ausdrücklich im Plangebiet unzulässig. Eine Ausnahme bilden abriebfreie Metalldächer.

7.8.2 Strom, Gas, Telekommunikation

Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt durch die AggerEnergie GmbH, 51643 Gummersbach, die Gasversorgung durch die Stadtwerke Overath. Entsprechende Kapazitäten beider Versorgungsträger stehen zur Verfügung. Ein Anschluss muss bei dem entsprechenden Versorgungsträger beantragt werden. Ein Anschluss an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom ist ebenfalls möglich und muss ebenfalls beim Versorgungsträger beantragt werden.

7.8.3 Abfallbeseitigung

Da die geplanten Privatstraßen als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt sind, eine Breite von 3,5 m aufweisen und eine Befahrung durch ein Müllfahrzeug daher ausgeschlossen ist, steht den Anliegern im Bereich der Wendeanlage eine zentrale Müllsammelstelle zur Verfügung.

8 Grünflächen

Die Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen beinhalteten die Erfordernisse standortgerechter Pflanzarten und dienen der Randeingrünung des Plangebiets sowie der Einbettung in das Umfeld und der Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

9 Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Entlang der West-, Süd- und Ostgrenze des Plangebietes befindet sich eine Baumhecke mit überwiegend standorttypischen Gehölzen und mittlerem Baumholz sowie Gebüsch mit überwiegend standorttypischem Gehölz. Der Bebauungsplan setzt entlang dieser Plangebietsgrenzen Maßnahmen zum Schutz und Erhalt von Bäumen und Sträuchern fest. Für etwaige Ersatzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Dazu enthält der Bebauungsplan eine Pflanzenauswahlliste.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind drei standortheimische Bäume aus der zugehörigen im Bebauungsplan aufgeführten Pflanzenauswahlliste zu pflanzen.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Kfz-Stellplätze mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen zu versehen sind.

10 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird insbesondere bezüglich Dachformen und Dachaufbauten geregelt, um das Ortsbild, insbesondere zum neu zu schaffenden Ortsrand hin, zu gestalten. Die Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften orientieren sich im Wesentlichen an dem Formen-, Farben- und Materialkontext der ortstypischen Bebauung. Auf diese Weise wird eine adäquate Integration der neuen Baukörper in den städtebaulich regionaltypischen Kontext erreicht.

Mögliche Gestaltungswünsche von zukünftigen potentiellen Bauherren insbesondere im Hinblick auf die Nutzung von regenerativer Energie (z.B. Installation von Solaranlagen) sind bei der Formulierung und Fixierung der gestalterischen Bauvorschriften berücksichtigt worden.

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke, der Einfriedungen und der Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen werden festgelegt, um die Versiegelung des Bodens und den Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild zu minimieren.

11 Kennzeichnungen, Empfehlungen, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

11.1 Empfehlungen

Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und ökologischen Wertigkeit aber auch um den gestalterischen Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild zu minimieren wird empfohlen, Fassaden und Dächer zu begrünen.

11.2 Hinweise

Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben hingewiesen, die nach anderen rechtlichen Bestimmungen geregelt oder durch Gutachten ermittelt sind. Die Hinweise dienen dazu, Eigentümer, Nutzer und Bauherren zu informieren und z. B. die Notwendigkeit von bestimmten Maßnahmen, Behördenabstimmungen, Genehmigungen und mögliche Nutzungseinschränkungen im Zusammenhang mit einem Vorhaben zu verdeutlichen.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	**ca.**	**0,46 ha**	**100,0 %**
Baugebiet Planflächen:	**ca.**	**0,32 ha**	**69,6 %**
Allgemeines Wohngebiet - Baufenster	ca.	0,18 ha	
Verkehrsflächen:	**ca.**	**0,07 ha**	**15,2 %**
Straßenverkehrsflächen	ca.	0,02 ha	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca.	0,05 ha	
Grünflächen	**ca.**	**0,07 ha**	**15,2 %**
Flächen zum Schutz und Erhalt	ca.	0,05 ha	
Öffentliche Grünfläche	ca.	0,01 ha	
Verkehrsgrün Kreisstraße	ca.	0,01 ha	

13 Realisierung der Planung

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Overath (SEGO) ist Eigentümerin der Grundstücke. Mit der Kanalisation und den Straßenbauarbeiten im Plangebiet wird voraussichtlich im ersten Halbjahr des Jahres 2009 begonnen. Der Abschluss der Kanalisierungs- und Straßenbauarbeiten ist für das Jahr 2009 vorgesehen.

Die Realisierung der Wohnbebauung wird sich nach dem Veräußerungsfortschritt der Grundstücke richten.

14 Umweltbericht

Der Umweltbericht wurde vom Büro Grüner Winkel, 51588 Nümbrecht erarbeitet. Er ist dieser Begründung als eigener Teil nachfolgend angegliedert.

Bebauungsplan Nr. 129
„Overath-Kreutzhäuschen“

Begründung Teil B
Umweltbericht

Auftraggeber: **Stadtentwicklungsgesellschaft**
Overath (SEGO)
Hauptstraße 10
51491 Overath

Bearbeitung: **Günter Kursawe, Dipl.-Ing. Landespflege BDLA**

Dipl.-Ing. G. Kursawe
Planungsgruppe Grüner Winkel
Alte Schule Grunewald 17
51588 Nümbrecht
Tel.: 02293-4694 Fax.: 02293-2928
Email: Kursawe@Gruenerwinkel.de

Nümbrecht, 04. August 2008, geändert am 19. Januar 2009

14.1 Hinweise zur Durchführung der Umweltprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 und § 1a des Baugesetzbuches wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden (§ 2 BauGB). Die Auswirkungen der Planung auf die relevanten Schutzgüter und Landschaftspotenziale werden in dem nachfolgenden Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung (§ 2a BauGB).
Die Umweltprüfung wurde auf Grundlage vorhandener Daten vorgenommen. Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Der Fachbeitrag greift auf die flächendeckende Kartierung der Lebensräume des Plangebietes vom April 2008 zurück. Die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgte gemäß der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktionen von Biotoptypen von LUDWIG und MEINIG 1991 (Büro FROELICH + SPORBECK) sowie des Verfahrens zur Überprüfung des Mindestumfanges von Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in die Biotopfunktionen von FROELICH + SPORBECK 1991.

14.2 Kurzdarstellung der Planung

Auf dem Gelände der ehemaligen Straßenmeisterei des Rheinisch-Bergischen Kreises in Overath – Kreutzhäuschen, dass von Werkstatt- und Aufenthaltsgebäuden sowie Hof und Erschließungsflächen geprägt wird, soll eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus (WA-Allgemeines Wohngebiet), zur Arrondierung der Ortslage Kreutzhäuschen, durchgeführt werden.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, d.h. maximal 40% der jeweiligen Grundstücksfläche können bebaut bzw. versiegelt werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist um bis zu 50% für die in § 19, Absatz 4, Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen möglich.

Die innere Erschließung erfolgt über eine als „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzte Stichstraße mit Wendeanlage. Die vorhandene Baum-/Strauchhecke wird erhalten.

<u>Geplante Flächennutzungen</u>

- ☐ Wohnbauflächen 3.265 m²
  davon:
  überbaubare Flächen GRZ 0,4 + 0,2 (50%) Überschreitung 1.959 m²
  private Grünflächen; Gärten 1.306 m²

☐ Verkehrsflächen mit Stellplatz für Müllcontainer	745 m²
☐ Private Grünfläche: Baum-/Strauchhecke	460 m²
☐ Öffentliche Grünfläche mit Einzelbäumen	50 m²
☐ „Verkehrsgrün“: Grasflur an Straßenrändern	60 m²
Gesamt	4.580 m²

14.3 Planung relevanten Umweltschutzziele

14.3.1 Fachpläne, Schutzausweisungen und Vorrangnutzungen

Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Overath als "Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Für die westlich angrenzende Ortslage Kreutzhäuschen enthält der Flächennutzungsplan keine Darstellung (Weißfläche). Eine Änderung des gültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Overath ist daher aufgrund der aktuellen Darstellung erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert, so dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt. Für den Planbereich liegt bislang kein verbindlicher Bauleitplan vor.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Nr. 8 „Südkreis“ ist seit dem 22. 07. 2008 rechtskräftig. Das B-Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Es befinden sich keine Schutzausweisungen bzw. Vorrangfunktionen im B-Plangebiet. Die Bereiche außerhalb sind flächendeckend als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Nördlich der K38 ist das Lehmichsbachtal als Naturschutzgebiet dargestellt. Es besteht kein funktionaler Zusammenhang zum Plangebiet.

14.3.2 Fachgesetze

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die für die relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen. Insbesondere im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen hervorzuheben, die im Sinne des jeweiligen Fachgesetzes eine besondere Bedeutung haben (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Zielaussagen zu schützen, zu erhalten und ggfs. weiterzuentwickeln.
Nachfolgende Zielaussagen sind relevant:

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch und seine Gesundheit	*Baugesetzbuch (BauGB)*	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne; Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
	DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau"	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	TA-Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
	Bundesimmissionsschutzgesetz(BImSchG), inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen).
Tiere und Pflanzen	*EU-Artenschutzverordnung und Bundesartenschutzverordnung*	Schutz besonders oder streng geschützter Arten.
	Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

	Baugesetzbuch (BauGB)	- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Die Zerstörung von Biotopen, die für dort wild lebende Tiere und Pflanzen streng geschützter Arten nicht ersetzbar sind, ist nur dann zulässig, wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für das Eingriffsvorhaben geltend gemacht werden können (§ 4a Abs. 4 Satz 2 Landschaftsgesetz NW). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 7).
Boden	*Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Landesbodenschutzgesetz (LbodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen*	Ziel ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen (§1 BbodSchG). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§1 LbodSchG).
	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BbodSchV)	Ziel ist die Erfassung und ggf. Sanierung von Altlasten und Schadstoffen zum Schutz des Menschen.
	Baugesetzbuch (BauGB)	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§1a Abs. 1).
Wasser	*Wasserhaushaltsgesetz (WHG)und Landeswassergesetz NRW (LWG)*	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit. Gewässer sind vor Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen zu schützen. Veränderungen des Grundwasserkörpers durch Aufstauungen, Absenkungen oder Schadstoffeinträge sind zu vermeiden. Niederschlagswässer in besiedelten Bereichen sind vor Ort oder ortsnah zu versickern und in den Wasserkreislauf zurückzuführen.

Luft und Luftqualität	*Bundesimmissionsschutzgesetz(BImSchG), inkl. Verordnungen* *TA-Luft*	Schutz des Menschen, der Pflanzen und Tiere, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugen hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Schadstoffe und ähnlichen Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Landschaft	*Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW*	Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.

14.4 Umweltsituation, Wirkungsprognose und Maßnahmen

Bei dem Plangebiet handelt es sich aktuell um das Gelände der ehemaligen Straßenmeisterei des Rheinisch-Bergischen Kreises in Overath – Kreutzhäuschen. Die Flächen werden von Werkstatt- und Aufenthaltsgebäuden sowie Hof und Erschließungsflächen geprägt.

14.4.1 Menschen

Das Plangebiet befindet sich östlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Kreutzhäuschen und des Kreuzungsbereiches der L84/K38. Im Zusammenhang mit der Planung sind für den Menschen potenzielle Auswirkungen durch Lärm von Bedeutung. Es kann in der Zeit der Erschließungsarbeiten und später bei der Errichtung von der Bauten durch erhöhten LKW-Verkehr und den Einsatz von Baumaschinen zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub als auch eine erhöhte Abgasbelastung kommen. Bei vorherrschenden Winden aus westlichen Richtungen ist die vorhandene Wohnbebauung nicht betroffen. Es wird durch das Neubaugebiet zu einer Zunahme des Kfz- Verkehrs kommen. Damit einhergehend sind betriebsbedingte Lärmimmissionen verbunden.

Wertung

Aufgrund des relativ geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens, der bestehenden Vorbelastung durch die Land- und Kreisstraße und der Tatsache, dass es sich ausschließlich um Zielverkehr der Anwohner und Besucher handelt, kann eine

Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 ausgeschlossen werden.

14.4.2 Landschaft

Das Plangebiet befindet sich östlich der bebauten Ortslage des Ortsteiles Kreutzhäuschen und des Kreuzungsbereiches der L84/K38. Das Landschaftsbild wird hier in der Kuppenlage durch die bestehende Bebauung und die Verkehrsstraßen im Kreuzungsbereich geprägt. Es schließen große, strukturarme Grünlandflächen südlich und östlich an. Das Gelände der ehemaligen Straßenmeisterei wird im Übergang zu dieser offenen Feldflur durch eine Baum-/Strauchhecke eingegrünt.
Die Bebauung der der ehemaligen Straßenmeisterei führt zu einer Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes.

Wertung
Auf Grund des bereits heute baulich geprägten Bauweise Landschaftsbildausschnittes und der angepassten Bauweise mit einem hohen Grünanteil sind die Beeinträchtigungen als gering zu werten. Die vorhandene Baum-/Strauchhecke, die das Plangebiet bereits zur „offenen" Landschaft einbindet, wird erhalten. Eine landschaftsgerechte Ausprägung und Gestaltung ist gegeben.

14.4.3 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet wird durch Gebäude, asphaltierte und befestigte Flächen und ungenutzte Grün- und Rasenflächen geprägt. Eine Baum- und Strauchhecke bildet den Übergang zu großflächig genutzten Grünlandflächen im Süden und Osten. Dieser Gehölzstreifen erfüllt vielfältige Artenschutzfunktionen und bindet das B-Plangebiet bzw. die Ortsrandlage landschaftlich sehr gut ein. Die Gras- und Krautfluren der ehemaligen Rasenflächen sind aktuell von geringerer Schutzwürdigkeit. Sie stellen für Wirbellose einen Lebensraum von allgemeiner Bedeutung dar.
Die Ausprägung der Biotoptypen schließt ein Vorkommen besonders oder streng geschützter Tierarten[1] (§ 4a Abs. 4 Satz 2 Landschaftsgesetz NW) aus.

Wertung
Durch die Planung werden Gras- und Krautfluren der ehemaligen Grün- und Rasenflächen beansprucht. Sie sind von aktuell von geringerer Schutzwürdigkeit und durch die zukünftigen Gartenflächen ersetzbar. Eine Baum- und Strauchhecke mit

[1] Richtlinie 92/43/EG zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05. 1992; Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02.04. 1979; EU-Artenschutzverordnung 338/97 vom 30.08. 2001und Bundesartenschutzverordnung vom 14.10. 1999

vielfältigen Artenschutzfunktionen wird erhalten und ergänzt. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht gegeben.

14.4.4 Schutzgut Boden

Es handelt sich bei den Böden im Plangebiet um Braunerden, stellenweise um Pseudogley-Braunerden, die großflächig auf den Rücken und Hängen des Berglandes vorkommen. Die Böden sind im Bereich der befestigten Flächen und der Gebäude anthropogen verändert. Besondere Schutzfunktionen gem. der Bewertung der schutzwürdigen Böden in NRW des Geologischer Dienstes sind nicht gegeben. Die Planung führt zu einem geringfügigen Funktionsverlust von Böden durch Flächenneuversiegelung von 369 m².

Wertung

Die Auswirkungen auf den Boden sind durch Berücksichtigung der Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades gering. Betroffen sind Böden ohne besondere Schutzfunktionen.

14.4.5 Schutzgut Wasser

Grundwasser tritt sowohl in porösen Locker- als auch in Festgesteinen auf. Im Plangebiet stehen Gesteinsschichten devonischen Ursprungs an. Besondere Grundwasservorkommen und Empfindlichkeiten bestehen nicht.
Wasserschutzgebiete oder sonstige Vorrangnutzungen sind im weiteren Planumfeld nicht ausgewiesen.
Da eine örtliche Versickerung ausgeschlossen ist, wird das Regenwasser in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Wertung

Eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verminderung der Grundwasserneubildungsrate sind bei der nur maximal möglichen Bodenneuversiegelung von ca. 369 m², und unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades für Nebenanlagen und Stellplätze, nicht erheblich.

Während möglicher Bautätigkeiten wird sichergestellt, das schadstoffhaltige Abwässer, Öle und Treibstoffe nicht in den Boden und in das Grundwasser gelangen können.

14.4.6 Schutzgut Luft und Klima

Geländeklimatische Besonderheiten (Relief und Bewuchs) sind nicht gegeben. Klimatische Vorrangflächen oder Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht

ausgewiesen. Die Vegetationsflächen erfüllen allgemeine Funktionen für das Kleinklima.

Wertung
Die nur geringfügige Veränderung des Verhältnisses von Vegetation zu Baumasse führt zu keinen relevanten Beeinträchtigungen der allgemeinen kleinklimatischen Wohlfahrtsfunktionen.

14.4.7 Kultur- und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse sowie Bodendenkmäler gem. §3 Denkmalschutzgesetz NRW sind im weiteren Plangebiet nicht bekannt.

14.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen / Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die auf die Teilsegmente der Umwelt und des Naturhaushaltes bezogenen Auswirkungen treffen somit auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die Planung führt zu einer geringen Flächenneuversiegelung. Die Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Berücksichtigung der Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades gering. Die ökologische Bilanz ist positiv und führt zu einer Anreicherung und Strukturvielfalt. Dies wirkt sich auch günstig auf die Tier- und Pflanzenwelt, das Kleinklima und das Landschaftsbild aus.

14.4.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplanes und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Nicht erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen auszugleichen.

Art des Eingriffs	Maßnahmen
Potenzielle Gefährdung der Baum-/ Strauchhecke während der Bauphase	• Schutz des Gehölzbestandes während der Bauphase durch Anwendung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
Verlust von Gras- und Krautfluren; Überformung einer Gartenbrache	• Pflanzfestsetzungen im Bereich der privaten Gärten • Ergänzung der Baumhecke • Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche
Bebauung der ehemaligen Straßenmeisterei: Veränderung des visuellen Erscheinungsbildes der Landschaft	• Aufgelockerte Bebauung, Begrenzung der Bauhöhe • Erhalt und Ergänzung der Baumhecke • Pflanzung von Einzelbäumen im Bereich der öffentlichen Grünfläche
Verlust der vielfältigen Funktionen des Bodens durch Flächenversiegelung und Befestigung; Erhöhung des Oberflächenabflusses	• Schutz des Oberbodens während der Bauphase; Nebenanlagen und Stellflächen in wasser- und luftdurchlässigen Materialien ausbilden

Tabelle 1: Gegenüberstellung von Umweltauswirkungen und Kompensation

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gegeben. Eingriffe und Verluste von Gras- und Krautfluren sind rasch ausgleichbar. Die Bilanzierung der Biotoptypen weist eine positive Bilanz auf.
Die Planung führt zu einer geringen Flächenneuversiegelung. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Berücksichtigung der Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades gering. Das Landschaftsbild wird durch Erhalt der Baum- und Strauchhecke sowie durch Pflanzmaßnahmen und Festsetzungen zur „inneren Durchgrünung" landschaftsgerecht gestaltet.
Es ist festzustellen, dass bei Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen[2] des Naturhaushaltes verursachen und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet wird.

[2] Erheblich sind Eingriffe, die den Verlust oder Teilverlust von Landschaftspotenzialen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit oder mit besonderer Bedeutung für die Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bewirken. Nachhaltig sind Eingriffe, wenn sie nicht nur vorübergehende Wirkungen auslösen, sondern dauerhaft stark negativ auf den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild wirken.

14.4.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Orts- und Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht gegeben bzw. werden durch Festsetzungen im B-Plan vermieden und kompensiert.
Die zu erwartenden Auswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	**Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Vorhabenrealisierung**	**Erheblichkeit**
Mensch	14 Lärmimmissionen	--
Landschaft	15 Beeinträchtigung der visuellen Qualität der Landschaft	--
Pflanzen und Tiere	16 Verlust von Biotoptypen mit aktuell geringen Biotop- und Artenschutzfunktionen	--
Boden	17 Geringe Flächenneuversiegelung; Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades	--
Wasser	18 Geringe Flächenneuversiegelung; Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades	--
Luft, Klima	19 Geringe Flächenneuversiegelung; Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades	--
Kultur- und Sachgüter	20 Nicht gegeben	
Wechselwirkungen	21 Positive Wechselwirkungen durch günstige ökologische Bilanz	--

●●● sehr erheblich / ●● erheblich / ●weniger erheblich / -- nicht erheblich

Tabelle 2: Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

14.5 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

14.5.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Punkt 4 dargestellten Umweltauswirkungen verbunden. Diese Umweltauswirkungen sind bei Berücksichtigung aller dargestellten landschaftspflegerischen Maßnahmen nicht erheblich. Die Eingriffe werden ausgeglichen und das Landschaftsbild kann landschaftsgerecht neu gestaltet werden.

14.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die ehemalige Straßenmeisterei des Rheinisch-Bergischen Kreises in Overath – Kreutzhäuschen weiterhin ungenutzt. Die Bausubstanz der Werkstatt- und Aufenthaltsgebäude wird sich verschlechtern, die Grünflächen werden weiter verbrachen und über Pioniergehölze verbuschen. Die beschriebenen Wirkungen auf die Schutzgüter finden nicht statt.
Die geplante bauliche Entwicklung und Bereitstellung von Bauland, in Verbindung mit einem gewünschten Bevölkerungszuwachs und die darauf beruhende Auslastung und Planung von Infrastruktureinrichtungen, ist nicht möglich.

14.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Für das Monitoring ist die Stadtentwicklungsgesellschaft Overath (SEGO) zuständig. Die Gesellschaft unterrichtet die Behörden, dass das Bauleitplanverfahren rechtswirksam geworden ist. Die Ausführung der Pflanzmaßnahmen wird durch die SEGO erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft. Die von der SEGO durchzuführende Überwachung beschränkt sich auf:

14 die Erhaltung und den Schutz der Baum- und Strauchhecke
15 die fachgerechte Ausführung der Gehölzpflanzungen
16 die Überprüfung der Pflege der Gehölzpflanzungen

Die SEGO wird zusätzliche Überwachungskontrollen beim Auftreten akuter Umweltprobleme aufgrund von Hinweisen der zuständigen Fachbehörden und/oder aus der Bevölkerung durchführen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

14.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem Gelände der ehemaligen Straßenmeisterei des Rheinisch-Bergischen Kreises in Overath – Kreutzhäuschen, dass von Werkstatt- und Aufenthaltsgebäuden sowie Hof und Erschließungsflächen geprägt wird, soll eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus (WA-Allgemeines Wohngebiet), zur Arrondierung der Ortslage Kreutzhäuschen, durchgeführt werden.
Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, d.h. maximal 40% der jeweiligen Grundstücksfläche können bebaut bzw. versiegelt werden. Die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist um bis zu 50% für die in § 19, Absatz 4, Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen möglich. Die innere Erschließung erfolgt über eine als „verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzte Stichstraße mit Wendeanlage. Die vorhandene Baum-/Strauchhecke wird erhalten.
Die durch den B-Plan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht aufgezeigt.

Insgesamt sind durch das Vorhaben keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes gegeben. Eingriffe und Verluste von Gras- und Krautfluren sind rasch ausgleichbar. Die Bilanzierung der Biotoptypen weist eine positive Bilanz auf. Die Planung führt zu einer geringen Flächenneuversiegelung von max. 369 m². Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch Berücksichtigung der Maßnahmen zur Verminderung des Versiegelungsgrades gering. Das Landschaftsbild wird durch Erhalt der Baum- und Strauchhecke sowie durch Pflanzmaßnahmen und Festsetzungen zur „inneren Durchgrünung" landschaftsgerecht gestaltet.

Die gemäß Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB durchzuführende Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die relevanten Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/ Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nicht gegeben sind.

Diese Begründung dient gemäß §9 (8) BauGB als Anlage zum Bebauungsplan Nr. 129

Overath, 07.07.2009
Der Bürgermeister
Haldet