Neunkirchen-Seelscheid
Eine starke Gemeinde

Begründung zum BP Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd"

pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

Februar 2020

Inhaltsverzeichnis

1.0	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
2.0	Städtebauliches Erfordernis	2
3.0	Standortwahl	3
4.0	Grundlagen des Bebauungsplanes	3
4.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
4.2	Plangrundlage	5
5.0	Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen	5
5.1	Landesentwicklungsplan	5
5.2	Regionalplan	5
5.3	Flächennutzungsplan	5
5.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
5.5	Schutzgebietsausweisungen	6
6.0	Beschreibung des Plangebietes	6
7.0	Inhalte des Bebauungsplanes	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Bauweise, Baulinien und Baugrenzen	9
7.4	Gestaltung der baulichen Anlagen	9
8.0	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	9
9.0	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
10.0	Verkehrliche Erschließung	11
11.0	Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation	11
12.0	Kampfmittel und Altlasten	11
13.0	Abfall	11
14.0	Erneuerbare Energien	12
15.0	Denkmalschutz	12
16.0	Externer Ausgleich / Besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit	12
17.0	Städtebauliche Daten	13
18.0	Grunderwerb/Kosten	13

pbs
planungsbüro
schumacher
gmbh

Begründung zum BP Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd"

1.0 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid plant im Süden des Ortsteils Eischeid das Sondergebiet "Gästehäuser Eischeid-Süd". Das Sondergebiet stellt eine funktionale Ergänzung zur benachbarten Gaststätte dar und soll mit dazu beitragen, die Fremdenverkehrsfunktion in Eischeid-Süd auszubauen und zu stärken. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 3.301 m² und greift über die vorhandene Bebauung bzw. den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit 468 m² in den Außenbereich. Das Plangebiet umfasst das Wohnhaus (ehemaliges altes Schulgebäude von 1887) des Eigentümers der angrenzenden Gaststätte und zukünftig der Gästehäuser, dessen Gartenfläche und Nebenanlagen sowie die nordwestlich angrenzenden Grünlandflächen.

Es ist vorgesehen, in diesem Bereich zwei Gästehäuser zu errichten, die so ausgelegt werden, dass sowohl Hotellerie wie auch die Vermietung von Ferienwohnungen/-appartements, z.B. zur Nutzung von vorübergehend im Ort tätigen Handwerksbetrieben oder von Touristen möglich wird.

Zusätzlich ist untergeordnet im Sondergebiet dauerhaftes Wohnen möglich, um den Wohnstandort des Betreibers zu sichern und beispielsweise Servicepersonal zu binden.

Der Standort dieser Planung ist strukturell stark vorgeprägt. Das unmittelbar benachbarte Landgasthaus, welches nun in fünfter Generation das dörflich kulturelle Leben, auch durch Sonderveranstaltungen, prägt, hat mit der Adventure Golfanlage eine erholungswirksame Freizeitanlage von überörtlicher Nachfrage geschaffen.

Die Planung bildet somit eine auch aus Sicht der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid dringend benötigte Ergänzung zum vorhandenen Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe, da die Gemeinde mit 20.000 Einwohnern zurzeit lediglich ein Hotel und einen Betrieb mit Fremdenzimmern aufweist.

Bestätigt wurden die Planungsabsichten auch von Vertretern der Bezirksregierung Köln und des Rhein-Sieg-Kreises, die auf Basis von Vorgesprächen die Entwicklung dieses Sondergebietes im Süden von Eischeid mittragen.

Die landesplanerische Voranfrage "Anpassung der Bauleitplanung (§ 34 LPlG)" wurde positiv beschieden, sofern die landschaftsvisuelle Einbindung mit Umsetzung der Planung durch Neuanlage einer Hecke im Westen sowie die Erhaltung des Altbaumbestandes gewährleistet wird und der notwendige Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch Zuordnung entsprechender Maßnahmen gesichert wird.

Die städtebauliche Sicherung des Vorhabens erfolgt somit über den Bebauungsplan Nr. 85N "Gästehäuser Eischeid-Süd" im Regelverfahren. Parallel hierzu wird die 18. Änderung des Flächennutzungsplanes "Sondergebiet Gästehäuser Eischeid-Süd" vollzogen, womit dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen wird. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 21.12.2018 bis 31.12.2018 und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) sowie die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung vom 02.10. bis 15.11.2019 und der zweiten Trägerbeteiligung liegen vor. Die abgewogenen Anregungen sind in diesem Entwurf eingearbeitet.

2.0 Städtebauliches Erfordernis

Die Ergänzung des alteingesessenen Gaststättenstandortes durch ein auf die spezifischen Standortbedingungen angepasstes Beherbergungsgewerbe mit Ferienwohnen und untergeordnet Dauerwohnen bedingt, da dieser Bereich nicht qualifiziert beplant ist und zum Teil im Außenbereich liegt, eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung, die nur mittels qualifizierten Bebauungsplans gesichert werden kann.

Zur Ausweisung des Baugebietes ist die für die Art der baulichen Nutzung maßgebende Nutzungsart mit ihrer gebietsprägenden Wirkung heranzuziehen. Dabei ist auf den funktionellen Zusammenhang aufeinander bezogenen Anlagen in ihrer Häufung zu achten.

Mit den vom Gesetzgeber im § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO aufgeführten beispielhaft möglichen Gebieten für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits, verleiht er dieser Gebietsfestsetzung einen materiellen Gehalt deren allgemeine Zweckbestimmung sich wesentlich von den in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebietstypen unterscheidet. Diese besondere Qualifikation des angestrebten Gebietstyps, die der hier vorgesehenen Planung entspricht, gebietet es, die städtebauliche Sicherung durch Festsetzung eines Sondergebietes für die Fremdenbeherbergung einschließlich Ferienwohnungen/-appartement und untergeordnet Dauerwohnen gemäß § 11 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zu sichern.

3.0 Standortwahl

Der Standort ist aufgrund der vorhandenen Struktur für die Entwicklung des hier vorgesehenen Bebauungsplanes prädestiniert. Seitens der höheren Verwaltungsbehörden wird somit der Standort, auch auf Basis des Ortstermins, der vor Einleitung des Verfahrens der Gemeinde stattfand, mit getragen.

Zusätzlich wurde dem eigentlichen Bauleitplanverfahren ein Scoping vorgelagert, in dem die wesentlichen Behörden, Immissionsschutz, Naturschutz, Siedlungswasserwirtschaft, auf etwaige Bedenken und Schwierigkeiten zur Umsetzung der Planung hingewiesen wurden. Erhebliche Bedenken waren den Rückläufen nicht zu entnehmen.

In diesem Zusammenhang spielte die Möglichkeiten einer schadlosen Regenwasserbeseitigung eine besondere Rolle, sodass seitens des Vorhabenträgers Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet in Auftrag gegeben wurden.

Das beauftragte Hydrogeologische Büro fand im Zuge seiner Sondierungen geeignete Bereiche im Plangebiet, die für die geplanten Vorhaben eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen. Unter Berücksichtigung der aufgenommenen abgewogenen Rückläufe aus den Beteiligungen stehen dem Standort weder natur- noch immissionsschutzrechtliche oder siedlungswasserwirtschaftliche Belange entgegen, sodass die Standortgunst durch die avisierte städtebauliche Planung vollumfänglich genutzt werden kann.

4.0 Grundlagen des Bebauungsplanes

4.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet weist eine Größe von 3.301 m² auf. Es liegt in der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, Gemarkung Eischeid, Flur 20, und umfasst die Flurstücke 63, 252, 418 sowie in der Gemarkung Eischeid, Flur 21, das Flurstück 33 tlw. Die Grundstücksübertragungen fanden im August 2019 ihren Abschluss.
Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Besitz des Vorhabenträgers.

Die Lage in Eischeid wird auf der nachfolgenden Abbildung wiedergegeben.

TIM-online 2.0
Bezirksregierung Köln
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online 2.0 (www.tim-online.nrw.de) am 06.08.2018 um 11:19 Uhr erstellt.
GEObasis.nrw
Land NRW (2018) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.
N
GB-5110-136
GB-5110-137
BK-5110-024
BK-5110-102
GB-5110-188
BK-5110-101
GB-5110-138
Plangebiet
BK-5110-103
GB-5110-189
GB-5110-139
GB-5110-140
GB-5110-144
BK-5110-028
GB-5110-145
0 100 200 300m

4.2 Plangrundlage

Die Plangrundlage wurde durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, Vermessungsbüro Alex, erstellt.

5.0 Übergeordnete und zu berücksichtigende Fachplanungen

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan legt Neunkirchen-Seelscheid als Grundzentrum fest. Der Hauptsiedlungskörper von Neunkirchen wird als Siedlungsraum dargestellt. Eischeid selbst liegt im Freiraum, der vom Siedlungskörper von Neunkirchen durch die Talung des Dreisbaches getrennt wird. Diese ist als Gebiet für den Schutz der Natur festgelegt.

5.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, stellt Eischeid im allgemeinen Freiraum und Agrarbereich dar. Dieser wird von Süden aus bis zum südlichen Ortsrand von Eischeid mit Freiraumfunktionen spezifiziert, die dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dienen.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt westlich der Sternstraße ein Dorfgebiet dar. Der südwestliche und westliche Teil des Plangebietes liegt auf Flächen für die Landwirtschaft sowie zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. Nördlich des Plangebietes ist zusätzlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Südöstlich bzw. östlich grenzen unmittelbar an die Sternstraße die Wohnbauflächen von Eischeid an.

5.4 Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan existiert für den Planbereich nicht.

5.5 Schutzgebietsausweisungen

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG-5010-0012 mit 25.505,3726 ha) wird kleinflächig im Westen vom Plangebiet auf ca. 0,05 ha überlagert. Es wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid hat das Verfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz eingeleitet. Die konkrete Entlassung aus dem Landschaftsschutz kann nach Ratsbeschluss zum Bebauungsplan durchgeführt werden.

Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen für den Bereich des Plangebietes und seiner näheren Umgebung nicht vor.

6.0 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet bildet den südwestlichen Abschluss der Ortschaft Eischeid. Es wird im Norden vom Landgasthaus mit angrenzendem Adventure Golfplatz, im Osten von der Sternstraße begrenzt. Im Süden und Westen reichen Wiesen mäßiger Artendiversität an das Plangebiet heran.

Wohnhaus des Eigentümers

Das Plangebiet hat eine maximale Längenausdehnung von ca. 85 m, eine maximale Breitenausdehnung von ca. 52 m. Es ist weitgehend eben, im Nordosten sind an der Sternstraße Höhen von 218,35 m NHN gegeben, im Süden des Plangebietes werden an der Sternstraße

217,61 m NHN erreicht. Nordwestlich außerhalb des Plangebietes weisen die angrenzenden Wiesenbestände ebenfalls Höhen von 217,68 m NHN auf. Der höchste topografische Punkt liegt im Plangebiet im Garten östlich des bestehenden Wohnhauses mit 219,28 m NHN.

Das Plangebiet kann in drei Nutzungseinheiten gegliedert werden. Dies sind:
- das vorhandene eingeschossige Wohnhaus mit Nebenanlage und den vorgelagerten Stellplatzflächen und Garagen,
- der von einer einreihigen Weißdornhecke umgebene Garten, von dem die drei Eichen mit einem Kronendurchmesser zwischen 16 m und 20 m besonders hervorzuheben sind sowie
- das daran unmittelbar angrenzende Grünland.

7.0 Inhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet "Gästehäuser Eischeid-Süd"
Mit der BauGB-Novelle 2017 wurde für Sondergebiete des Fremdenverkehrs der Einschluss von Dauerwohnen mit einbezogen. So eindeutig §11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO "Gebiete für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen einerseits und Dauerwohnen andererseits". Zweck dieser Festsetzung war die Verbindung von Fremdenverkehr und Nutzungen mit dem allgemeinen Wohnen innerhalb des Sondergebietes.

Hintergrund waren u.a. die sich in Fremdenverkehrszentren negativ entwickelnden städtebaulichen Situationen, die außerhalb der Saison zu einer zunehmenden kulturellen Verarmung und städtebaulichen Verödung der Gebiete führten sowie eine Überprüfung der Vereinbarkeit zwischen Dauerwohnen, Ferienwohnen und Fremdenbeherbergung.

Die Festsetzung des Dauerwohnens in diesem Plangebiet sichert sowohl den Wohnstandort des Eigentümers und Betreibers, ermöglicht aber auch darüber hinaus z.B. Servicepersonal an den Standort zu binden oder untergeordnet zu vermieten. Dieses "Dauerwohnen" wird jedoch so eingeschränkt, dass die angestrebte Fremdenbeherbergung die maßgebliche Nutzungsart bildet.

Festgesetzt wird somit das Sondergebiet "Gästehäuser Eischeid-Süd" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO.

Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung sind in diesem Gebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen des Beherbergungsgewerbes einschließlich Ferienwohnungen, -appartements,
- Schank und Speisewirtschaft inklusive Außengastronomie, die der Versorgung des Gebietes dienen (Teil der Fremdenbeherbergung),
- Wohngebäude und Wohnungen zum Dauerwohnen, deren Geschossflächen insgesamt maximal 35% der maximal zulässigen Geschossflächenzahl umfassen dürfen.
- Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien,
- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der maximalen Inanspruchnahme durch bauliche Anlagen erfolgt so, dass eine lockere, in sich geschlossene Bebauung den Abschluss des südwestlichen Ortsteils von Eischeid bilden wird. Mit der Grundflächenzahl von 0,4 wird einerseits eine den avisierten Funktionen entsprechende innere Ausgestaltung der Freiflächen durch entsprechende Nebenanlagen ermöglicht, andererseits jedoch die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen auf das notwendige Mindestmaß beschränkt. Diesem Ziel trägt auch die Fixierung der maximal zulässigen Geschossfläche Rechnung, die mit der Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt wird. Bei zweigeschossiger Bauweise wird hierdurch die Geschossfläche auf insgesamt auf 1.272,4 m² beschränkt. Dauerwohnen wird auf 35% der Geschossflächenzahl somit auf maximal ca. 445,3 m² beschränkt. Die Nutzung als Beherbergungsgewerbe kann somit standortangemessen umgesetzt werden.
Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Charakter Eischeids entsprechend auf maximal 2 festgesetzt. Die absolute Höhenbeschränkung wird für First- bzw. Gebäudehöhe auf maximal 228 m NHN festgesetzt, sodass Gebäude bis ca. 10 m Höhe im Sondergebiet realisierbar sind. Hierdurch wird eine Anpassung an den vorhandenen Gebäudebestand mit z.B. 227,80 m NHN (Sternstraße 3) erzielt.

Das heutige ehemalige Schulgebäude weist eine Firsthöhe von 227,65 m NHN auf. Eine ortsteilangepasste Höhenentwicklung wird somit bei der Umsetzung dieser Planung berücksichtigt.

7.3 Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Dem Gebietscharakter und der Ausgestaltung des Gebietes für die Fremdenbeherbergung entsprechend wird die offene Bauweise festgesetzt. Pro überbaubarer Fläche ist ein Einzelhaus oder ein Doppelhaus zulässig. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass einerseits das vorhandene Wohnhaus weitgehend auf seine heutige Ausgestaltung begrenzt wird und dass die beiden zusätzlichen überbaubaren Flächen möglichst nah an die Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Südwesten mit Ausrichtung der Blickbeziehung zum Siebengebirge, im Westen mit Ausrichtung auf die Kirche von Neunkirchen fixiert sind. Dies unterstreicht sowohl das Flair des Ensembles als auch den Bezug zu den örtlichen visuellen Bezugspunkten in Neunkirchen-Seelscheid.

7.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden jene Festsetzungen getroffen, die eine gebietstypische Umsetzung der Bebauung ermöglichen. So sind Fassadenverkleidung aus Bitumenmaterial sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen bestehende Fassaden nicht zulässig.

Zur homogenen Ausgestaltung des Sondergebietes sind die Fassadengestaltungen von Anbauten und Garagen dem Hauptkörper entsprechend auszubilden. Als Dachgestaltung sind dem Ortsbild entsprechend Satteldächer, Walmdächer sowie Flach- und Pultdächer und deren Unterformen zulässig. Die Dachneigung wird dementsprechend von 0 Grad bis 45 Grad als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzungen zu Dacheindeckungen und Gauben entsprechen dem Gebietscharakter, sie lassen neben den in Eischeid dominierenden Dachmaterialien auch Gründächer zu.

8.0 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch den Kanalbestand DN 100 "Im Liemerich" gesichert. Anders verhält es sich bei der schadlosen Beseitigung des Regenwassers. Da die Kuppen im Bereich Neunkirchen-Seelscheid stark durch gering- bzw. undurchlässige Lehme und tonige Lehme geprägt sind wurde im Planungsvorfeld das Büro "Geo-Consult beratende Ingenieure und Geologen" beauftragt, die Versickerungsfähigkeit im Bereich des Plangebietes zu ermitteln. Hierzu wurden erst zwei Rammkernsondierungen mit einer Bohrtiefe von 2,2 m und 2,6 m unter Geländeoberkante mit Sickerversuchen durchgeführt (04.09.2017). Ergänzend

hierzu wurde im Bereich des versickerungsfähigen Bodens zur genauen Einschätzung des Untergrundes ein Baggerschurf mit Versickerungsversuch durchgeführt.

Im Bereich der Rammkernsondierung 2 konnte verwitterter Sandstein sowie Wechsellagerungen aus verwittertem Sand und Tonstein nachgewiesen werden, deren Durchlässigkeitsbeiwerte im Bereich des zulässigen Intervalls des DWA zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Die Fläche für das benötigte Rigolen-System umfasst 120 m². Die Fläche wird als Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung private Rigole im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzt. Die schadlose Regenwasserbeseitigung kann somit gewährleistet werden. Im Zuge des späteren Bauantrages wird vom Vorhabenträger die wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Sieg-Kreis beantragt.

9.0 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Mit der Regelung, dass Fällarbeiten bzw. die Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März des Folgejahres durchzuführen sind, wird dem allgemeinen Artenschutz Rechnung getragen. Außerhalb dieser Zeit sind Fälltätigkeiten nur über die Freigabe eines vorher beauftragten Gutachters im Benehmen mit der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid durchzuführen.

Zum Außenbereich ist das Plangebiet durch eine Hecke aus Arten der Pflanzliste von Neunkirchen-Seelscheid einzugrünen. Der wertvolle Baumbestand, der sowohl orts- als auch landschaftsbildprägend ist sowie der südliche und östliche Bereich der Weißdornhecke, werden erhalten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) und während der Bauarbeiten gemäß DIN 1829 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" geschützt.

Das Benehmen mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes wird auf Basis der durchgeführten Artenschutzprüfung dadurch gesichert, dass 1 Jahr vor Baubeginn das Plangebiet erneut untersucht wird. Die weitere Vorgehensweise wird dann einvernehmlich mit der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid und der unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt. Auf gegenwärtigem Niveau stehen die Belange des besonderen Artenschutzes der Rechtskraft des BP 85N nicht entgegen.

10.0 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Sternstraße.

11.0 Trink- und Löschwasserversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser (bis 1.600 l/min über 2 Stunden) sowie mit Telekommunikation etc. erfolgt über den Leitungsbestand in der Sternstraße. Ein Hydrant ist im Bereich der Sternstraße (vor der ehemaligen Dorfschule (Bestand im Plangebiet) vorhanden.

12.0 Kampfmittel und Altlasten

Es liegen keine Hinweise zu Kampfmitteln und Altlasten für das Plangebiet vor.

Hierzu sei folgender Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes angeführt:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten ist eine Sicherheitsdetektion zu empfehlen. Zu beachten ist in diesem Fall die Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

13.0 Abfall

Das Plangebiet ist über die Sternstraße an die lokale Abfallentsorgung angebunden.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist Folgendes zu beachten:

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

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfall Wirtschaft" - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

14.0 Erneuerbare Energien

Die Planung wird in Abhängigkeit der vorhandenen Gegebenheiten so ausgestaltet, dass der Einsatz von erneuerbaren Energien ohne Einschränkung umgesetzt werden kann.

15.0 Denkmalschutz

Das vorhandene Wohnhaus steht nicht unter Denkmalschutz. Es liegen keine Hinweise zu Bodendenkmalen vor.

Folgendes ist zu beachten:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

16.0 Externer Ausgleich / Besonderer Artenschutz / Umweltschadensgesetz und Umweltverträglichkeit

Durch die gute Einbindung in den südlichen Ortsrand sowie aufgrund der spezifischen Ausprägung des Plangebietes weist die Planung überwiegend geringe Beeinträchtigungswirkungen auf. Defizite ergeben sich durch die Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des Plangebietes im Bestand und mit Umsetzung der Planung, was auf die notwendige Mehrversiegelung zurückzuführen ist. Hier werden externe Kompensationsmaßnahmen des Ökokontos der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zugeordnet, die das gemäß dem Bewertungsver-

fahren Froelich & Sporbeck ermittelte Defizit von 7.384 Punkten für betroffene Biotope sowie pedologische Beeinträchtigungen mit 6.289,6 Punkten kompensieren.

Zur Vermeidung unnötiger Tötungs- und Verletzungsrisiken sind Fällarbeiten im Plangebiet, die sich lediglich auf eine Kirsche, Ziergehölze und den im Westen befindlichen Abschnitt der vorhandenen Weißdornhecke beziehen, auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober und ausschließlich 1. März zu beschränken. Die verbleibenden Vegetationsbestände werden gemäß DIN 1829 geschützt. Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes sind nicht gegeben. Entsprechende Vorkehrungen sind durch Bauzeitenbeschränkungen und der Fixierung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen bzw. Folgeuntersuchungen im Jahr vor Baubeginn in der Planung verankert. Konflikte mit den Regelungen des besonderen Artenschutzes bestehen nicht.

Gleiches gilt für das Umweltschadensgesetz. Unter Beachtung des aus der Abwägung heraus zuzuordnenden externen Ausgleichsbedarfes kann die Planung umweltverträglich umgesetzt werden.

17.0 Städtebauliche Daten

Sondergebiet	3.181 m²
darin enthalten Flächen mit Pflanzbindungen	199 m²
Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung	
hier private Muldenanlage	120 m²
Plangebiet gesamt	3.301 m²

18.0 Grunderwerb/Kosten

Alle Kosten, die mit der Durchführung des Bebauungsplanes verbunden sind, trägt der Antragsteller.

Aufgestellt:
Wiehl, im Februar 2020