

Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan "Blankenheim Nr. 4 W – Am Schlatherberg"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

gruppe hardtberg

Gemeinde Blankenheim
Bebauungsplan "Blankenheim Nr. 4 W – Am Schlatherberg"
Begründung

Anlagen

Umweltbericht

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Schallschutzgutachten

im Auftrag der GEBIG IPG, Köln, Neuenhöfer Allee 49-51

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Rüingsdorfer Straße 17
53173 Bonn

im *Dez* 2003

Inhalt

	Seite
1. Grundlagen	1
1.1 Ziele und Zwecke der Planung	1
1.2 Verfahren	1
2. Rahmenbedingungen	2
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie	2
2.2 Nutzungen	2
2.3 Natur und Landschaft	2
3. Städtebauliches Konzept	3
3.1 Verkehrserschließung	3
3.2 Bebauungskonzept	4
3.3 Grünkonzept	6
3.4 Ver- und Entsorgung	6
3.5 Immissionsschutz	7
4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag/Eingriffe in Natur und Landschaft	8
5. Bodendenkmalpflege	10
6. Auswirkungen durch die Planung	10
7. Bodenordnung	11

1. Grundlagen

1.1 Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch der Grundstückseigentümer, im Plangebiet ihre Grundstücke mit Hilfe der freiwilligen Bodenordnung und dem Vertragspartner GEBIG (Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft) zu bebauen. Wegen der Größe des Baugebietes und der damit verbundenen Finanzierungsprobleme sieht die Gemeinde Blankenheim selbst keine Möglichkeit, das Gebiet städtebaulich zu entwickeln und zu erschließen.

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zur Realisierung von ca. 105 neuen Wohngebäuden geschaffen.

Die Ortschaften Blankheimerdorf und Blankenheim sind mit öffentlicher Infrastruktur bereits gut ausgestattet. Schulen und Kindergärten sind vorhanden.

Ein im Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet notwendiger Kinderspielplatz ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Verfahren

Die frühzeitige Bürger- und Trägerbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB im März 2003 erfolgte auf der Grundlage des Bebauungsplan-Vorentwurfes.

Über die dazu eingegangenen Anregungen hat der Planungsausschuss am 22.05.2003 entschieden.

Die Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB fand im Oktober 2003 statt. Der zuständige Ausschuss hat am 20.11.03 über die dort geäußerten Anregungen und Stellungnahmen beschlossen.

Parallel zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim geändert (26. Flächennutzungsplanänderung).

Die Stellungnahme des Amtes für Bodendenkmalpflege vom Dezember 2003, also nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, erforderte keine Änderung des Planes. Gleiches gilt für die im Dezember festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Es entfällt:

[Gegenüber dem Vorentwurf ist das MD-Gebiet, im nordwestlichen Bereich, entlang der Aachener Straße, aufgrund eines Schallschutzgutachtens zu einem WA-Gebiet mit Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Textliche Festsetzungen) umgewandelt worden (S. 3.5 Immissionsschutz).]

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Plangebiet befindet sich im noch unbebauten Zwischenbereich der Ortschaften Blankenheim und Blankenheimerdorf. Es schließt im Osten an die vorhandene Ortslage von Blankenheim und im Westen von Blankenheimerdorf an. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 8,5 ha. Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Plangebiet ist durch eine unterschiedlich stark kupierte Nordost-Hanglage geprägt, die mit der nördlich angrenzenden Aachener Straße nach Blankenheim hin abfällt.

Die Höhenentwicklung verläuft zwischen 547 m ü.NN und 516 m ü.NN, so dass maximal 31,0 m Höhenunterschied planerisch zu berücksichtigen sind.

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Straßenparzelle der Aachener-/ Nürburgstraße
- im Osten durch die Parzellen 218 und 545 und die Wegeparzelle der Bergstraße
- im Südosten durch die Parzelle 104
- im Südwesten durch die Parzellen 102 und den südwestlichen Teil der Parzelle 118
- im Süden und Westen durch Wegeparzellen (Wirtschaftswege)

2.2 Emittierende Nutzungen

Die Emissionen der benachbarten Straßen – Nürburgstraße/ Aachener Straße – werden auf der Grundlage eines Schallschutzgutachtens im Bebauungsplan berücksichtigt durch:

- Gliederung nach der Art der Nutzung
- Lärmschutzwand entlang der Nürburg/Aachener Str.
- Festsetzungen von Maßnahmen zum Schallschutz empfindlicher Räume im Textteil

Diese Maßnahmen vermindern auch die Immissionen des nordwestlich des Plangebietes gelegenen Bauhofs des Landesbetriebs Straßen NRW auf ein tolerierbares Maß.

2.3 Natur und Landschaft

Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung ist der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

Große Teile des Bebauungsplangebietes werden als landwirtschaftliche Fläche - Grünland - genutzt. Im westlichen Teilbereich befinden sich Ackerflächen. In einigen meist kleineren Stellen, vorzugsweise an Hangkanten

und nicht genutzten landwirtschaftlichen Wegen, kommen Hecken, Gebüsch und Einzelgehölze vor. Sie wurden fast ausnahmslos erhalten.

Vermieden werden Eingriffe auch durch die Begrenzung des Plangebietes so, dass wertvolle Gehölzstrukturen und eine Magerwiese außerhalb des Plangebietes verbleiben.

Zu Minderung der Eingriffe sind Festsetzungen zur Bepflanzung der Hausgärten und zur Anlage von Pflanzstreifen getroffen worden.

Das verbleibende Defizit wird außerhalb der Plangebietes durch vertragliche Vereinbarungen (§ 1a Abs. 3 BauBG) abgedeckt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes ist an die Ortsteilverbindung Blankenheim – Blankenheimerdorf (Aachener-/ Nürburgstraße) vorgesehen – in Höhe des östlich der Ortslage Blankenheimerdorf gelegenen Wirtschaftsweges.

Der Einmündungsbereich der Haupteerschließung liegt damit am Ende der von Blankenheim ansteigenden langgestreckten Kurve kurz vor der Ortsdurchfahrt Blankenheimerdorf. Die gewählte Lage ist die günstigste in der gegebenen Situation und ermöglicht eine künftige Erschließung der nördlich gegenüberliegenden potentiellen Wohnbauflächen (FNP-Ausweisung).

Aufgrund des am 26.01.2000 gezählten (Aachener Straße) Verkehrsaufkommens von 3.850 Kfz/24 h, das auf Dauer 4.500 Kfz erreichen kann, wird ein einfacher plangleicher Einmündungsbereich mit ausreichenden Sichtfeldern (ca. 60 km/h bzw. 70 km/h) der Planung zugrunde gelegt.

Die Fahrbahnbreite erlaubt die Markierung einer Linksabbiegespur.

3.1.2 Innere Erschließung

Ausgehend von diesem Anbindungspunkt ist die innere Erschließung – der Topografie folgend - in Form zweier Erschließungsspannen mit abgehenden Verbindungs- bzw. Stichwegen sowie einer Abzweigung nach Westen für eine künftige Weiterführung geplant. Angestrebt wird die Entwicklung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes mit einer hohen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum. Aus diesem Grunde erfolgt die Ausweisung des inneren Erschließungssystems als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich". Je nach Funktion, Ausbauart können diese Straßen als Tempo 30 km/h-Zonen (und niedriger) oder als "verkehrsberuhigte Zone" nach Maßgabe der Straßenverkehrsverkehrsordnung gewidmet bzw. beschildert werden. (Zeichen 325)

Die Breite der Straßen und der Stichwege sind in Abhängigkeit von der ihr zugeordneten Anzahl der Wohneinheiten gewählt:

- Erschließungsspangen = 7,0 m breit
- Verbindungswege = 5,50 m - 4,75 m breit

Die Gestaltung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung ist niveaugleich im Mischprinzip vorgesehen. Notwendige öffentliche Längsparkplätze in Kombination mit Straßenbäumen gliedern die Flächen, sind Elemente der Verkehrsberuhigung und leisten zudem einen Beitrag zum notwendigen ökologischen Ausgleich.

Im Eingangsbereich sind auch seitliche Grünflächen innerhalb der Verkehrsfläche vorgesehen, die ansprechend gestaltet werden sollen.

Die Wendepunkte am Ende der größeren Straßen/Wohnwege berücksichtigen in ihrer Dimensionierung eine Benutzung durch dreiaxige Müllfahrzeuge. Bei kurzen Erschließungswegen wurde aus Gründen eines sparsamen Umgangs mit der Fläche auf große Wendeanlagen verzichtet. Daher sind dort nur Wendemanöver mit Zurückstoßen möglich. Da dies nicht immer gewährleistet ist – Rückwärtsfahrten sind den Müllfahrzeugen nur beschränkt erlaubt – sind in diesen Fällen die Standorte zur Aufstellung der Mülltonnen auf der Verkehrsfläche der von Müllfahrzeugen befahrbaren Straßen/Wohnwegen dargestellt. Die Müllplätze für die unterschiedlichen Müllsorten selbst sind auf den eigenen Wohngrundstücken unterzubringen, die Mülltonnen werden nur am Tage der Leerung auf die Leerungsstandorte gebracht. Die Wegelängen sind im allg. um die 50m und daher für die Bewohner zumutbar; zumal dieser Erschwernis außer Kosteneinsparungen auch weniger Störungen durch die kleineren Wendeanlagen positiv gegenüberstehen.

Nähere Festlegungen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen bei der Projektplanung für die Straße und sind nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Der nach Westen aus dem Plangebiet herauslaufende Straßenast soll eine Verlängerungsmöglichkeit sicherstellen. Bis dahin sichert ein Wendehammer die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge. Es wäre zweckmäßig im Zuge der Realisierung einen Rückbau der Wendefläche und ggfls. die Zuordnung nicht mehr benötigter Verkehrsflächen zu den Anliegergrundstücken mit ins Auge zu fassen.

3.2 Bebauungskonzept

Die Konzeption sieht für das Baugebiet im Wesentlichen eine Bebauung mit Einfamilienhäusern, in Form von freistehenden Häusern und alternativ in einigen Bereichen als Doppelhäuser vor. Insgesamt sind im Plangebiet ca. 105 Grundstücke für freistehende eingeschossige Einzelhäuser mit einer

Grundstücksgröße von ca. 400 bis 600 m² und Sondergrößen bis 1.000 m² geplant. Die endgültige Aufteilung der Grundstücke wird sich mit Abschluss des freiwilligen Bodenordnungsverfahrens ergeben.

Die zulässigen Nichtwohnnutzungen werden voraussichtlich nur einen geringen Umfang aufweisen.

Die Art der Nutzungen soll wie folgt gegliedert werden:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- In den westlichen und nördlichen Randbereichen des Bebauungsplanes sind allgemeine Wohngebiete festgesetzt, da hier trotz Lärmschutzwand die äußeren Einwirkungen auf die Wohnfunktion durch Verkehr (Nürburgstraße / Aachener Straße) und durch Betriebe des benachbarten MD-Gebietes zu berücksichtigen sind. Hinzu kommt, dass im Eingangsbereich des Plangebietes durch das Zusammenkommen des Verkehrs der Stichstraßen einerseits eine erhöhte Lärmbelastung entsteht, andererseits Chancen für gewerbliche Funktionen gegeben sind (Laden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes; s. § 4 (1) und (2) BauNVO).
- Die in der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten wie Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen zur Wahrung des vorrangigen Wohngebietscharakters nicht zulässig sein.
- Reines Wohngebiet (WR)
- In den Innenbereichen des Bebauungsplanes sind nur Wohngebäude zugelassen. Damit wird eine optimale Wohnruhe erreicht.

Die städtebauliche Ordnung zur Bebauung sieht eine durchgehend eingeschossige Bebauung mit zulässigem Ausbau des Dachgeschosses (Dremmel) vor.

Die Stellung der Baukörper orientiert sich sowohl an den topografiebedingten Straßenverläufen als auch an den energetischen Erfordernissen (Südost- bis Südwestausrichtung).

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) wird die maximale zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude beschränkt:

- für die Einzelhausbebauung auf maximal zwei Wohnungen
- für die Doppelhäuser, auf Grund der geringen Grundstücksgrößen (ca. 300 m²) lediglich auf maximal eine Wohnung pro Haushälfte

Diese Begrenzung ist auch eine Voraussetzung, um die Erschließungsflächen des Baugebietes auf das notwendige Mindestmaß reduzieren zu können.

Zur Erreichung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes ist u.a. eine maximale Höhenbegrenzung der Gebäude auf 9,0 m im Bebauungsplan vorgesehen.

3.3 Grünkonzept

Nach Osten, Süden und Westen zur freien Landschaft und zur Aachener Straße hin, sind auf den privaten Grundstücken Grünflächen als Ausgleichs- bzw. Schutzmaßnahmen (Straße) sowie Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Innerhalb des Bebauungsplanes ist eine ca. 530 m² große öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz geplant.

Des Weiteren wurden die seitens der Höheren Landschaftsbehörde als besonders schützenswert eingestuften Gehölze und Buschbestände z.T. in *öffentliche Grünflächen integriert und als Gehölzfläche ausgewiesen. Das dichte Buschwerk am Nordostrand des Plangebietes ist als Fläche mit Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Wertvolle Gehölzbestände (Büsche) werden fast ausnahmslos erhalten. (Näheres s. Landschaftspflegerischer Begleitplan)*

3.4 Ver- und Entsorgung

Hierzu liegt eine Vorplanung des Ingenieurbüros Lorenz, Bad Münstereifel-Nitterscheid, und eine geohydrologische Baugrunduntersuchung des Büros Dr. Zöll, Blankenheim, vor. Hieraus ergibt sich:

Das Baugebiet soll über eine Trennkanalisation entwässert werden.

- **Schmutzwasser**

Das Baugebiet kann direkt an den Schmutzwassersammler in der Aachener Straße angeschlossen werden. Es bietet ausreichende Kapazität

- Niederschlagswasser:

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Das geohydrologische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet aufgrund der Bodenverhältnisse und der Topografie eine Versickerung des Niederschlagswassers weder grundstücksweise noch semizentral empfohlen werden kann, sondern als gleichwertige Lösung im Sinne des § 51 a die Einleitung des gefassten Oberflächenwassers in eine Vorflut gesehen wird.

Eine ortsnahe Einleitung (Vorflut) für das geplante Baugebiet kann durch den Bau eines Rückhaltebeckens am Bahndamm nördlich der Aachener Straße auf dem Flurstück Nr. 145 gewährleistet werden, so dass alle Niederschlagswässer innerhalb des Plangebietes dorthin zu leiten sind.

Im Rahmen der Planfeststellung Hochwasserschutz wurde für die Hochwasserrückhaltebecken I – IV die Ausführungsplanung erstellt und der Unteren Wasserbehörde zur Plangenehmigung vorgelegt (Stand Nov. 03). Der Standort der Becken ist im Lageplan festgelegt. In der Berechnung der Beckenkubatur bzw. der Dimensionierung der Ableitungskanäle sowohl für Oberflächen- als auch für Schmutzwasser sind die aus dem Baugebiet Am Schlatherberg anfallenden Wasser- und Abwassermengen berücksichtigt. Insofern ist die ordnungsgemäße Entsorgungsmöglichkeit des Baugebietes sichergestellt.

Die gebietsinterne Leitungsführung der Entsorgungskanäle wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt. Die Leitungen werden in den öffentlichen Verkehrsflächen geführt.

Durch das Gebiet verläuft eine 20-KV-Leitung der Kreis-Energieversorgung Schleiden. Sie wird demontiert. Das Gebiet wird in Zukunft über eine neue Trafostation versorgt.

Das Baugebiet kann nach Auskunft der Regionalgas Euskirchen mit Erdgas versorgt werden.

3.5 Immissionsschutz

Der auf das Plangebiet potenziell einwirkende Lärm wird durch den Verkehrslärm der Aachener Straße verursacht. Die Orientierungswerte gem. DIN 18005, Teil 1, liegen für Misch- bzw. Dorfgebiete bei max. 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts und für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Aufgrund der Ermittlung des Lärmschutzgutachtens des Büros Szymanski und Partner, Aachen liegt die erste Bauzeile entlang der Aachener Straße in Pegelbereichen von rd. 69 dB(A) unmittelbar an der Straßenböschung und etwa 57 dB(A) im Verlauf der nördlichen neuen Erschließungsstraße. Hinzu kommt eine Belastung durch den Winterdienst der nordwestlich an das

Plangebiet angrenzenden Straßenmeisterei.

Die Überschreitung der Orientierungswerte für Wohngebiete um etwa 4-6 dB(A) im Bereich der überbaubaren Flächen und um 10-15 dB(A) auf den zur Straße gelegenen Freibereichen, die als Gartenflächen der Erholung dienen, sind nicht hinnehmbar. Schallschutzmaßnahmen waren zu prüfen.

In der Abwägung der verschiedenen Möglichkeiten haben aktive Maßnahmen erste Priorität, danach folgen passive Maßnahmen.

Es wird folgendes Konzept verfolgt:

Die Garten- und gebäudebezogenen Freiflächen (Terrassen, Loggien) im Erdgeschoss der Bauzeile entlang der Aachener Straße werden durch eine (begrünte) Lärmschutzwand von 2 m Höhe soweit geschützt, dass die Lärmbelastung um rd. 5 dB(A) zurückgeht und etwa den Wert von Dorf-/Mischgebieten aufweist. Da in diesen Gebieten Wohnen ohne Einschränkung zulässig ist, sind keine unvertretbaren Belastungen zu erwarten.

Eine stärkere Abschirmung hätte eine wesentlich höheren Lärmschutzwand erfordert, auf die unter Berücksichtigung der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild und der Qualität der Hausgärten (Vermeidung des Eindrucks eingemauert zu sein) verzichtet wurde.

Die Räume in den Obergeschossen mit ruhebedürftigen Nutzungen werden durch die Außenwand- und Dachbauteile, mit einem Mindestschalldämmmaß, das im Textteil gefordert wird, insbesondere gegen nächtliche Störungen geschützt. Damit werden auch sporadische Störungen durch den nächtlichen Winterbetrieb der Straßenmeisterei auf ein annehmbares Maß gemindert.

Die Lärmschutzwand wird nach Westen bis an die Plangrenze fortgeführt, wodurch eine Zufahrtsmöglichkeit von der Straße entfällt. Der Anliegerbereich wird von Süden, aus dem Inneren des Gebietes erschlossen, was eine Nutzung als Dorfgebiet (Vorentwurf) ausschließt. Es wird in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Damit wird auch der Konflikt vermieden, dass die Entwicklung eines Dorfgebietes nicht sicher gestellt werden kann und damit tatsächlich ein Wohngebiet entsteht, das dann die jetzt geforderten Schutzmaßnahmen nicht aufweist und die Bewohner in dieser Hinsicht schlechter stellen würde.

4. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / Eingriff in Natur und Landschaft

Die Inhalte dieses Bebauungsplan-Vorentwurfes stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der gemäß § 6 (2) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen auszugleichen ist. Diese Eingriffe beschränken sich auf die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet.

Die für den Naturschutz und die Landschaftspflege bedeutsamen Schutzgüter Naturschutzgebiete (§ 20 Landschaftsgesetz -LG-), Naturdenkmale (§ 22

LG) und geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG) von der Planung nicht berührt.

Nach Bewertung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages liegen im Plangebiet keine Flächen, die von „sehr hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“ sind. Von „hoher Bedeutung“ sind im Plangebiet Gebüsche und Feldgehölze. Sie werden erhalten. Durch die Baumaßnahmen werden lediglich Flächen mit „mittlerer“ und „geringer“ Bedeutung betroffen – intensiv und mittelintensiv genutztes Grünland.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und den sich aus der Flächenversiegelung ergebenden Ausgleichsbedarf weitmöglichst innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes abzudecken. Zur Minimierung der Eingriffe diente eine landschaftspflegerische Voruntersuchung. Sie hatte die Reduzierung des Plangebiets im Osten zur Folge, wodurch eine historische Geländeterrassierung erhalten wurde; darüber hinaus wurden auch Baum- und Buschgruppen erhalten.

Der zum Entwurf erarbeitete Landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt die Eingriffe genauer und macht Angaben zum Ausgleich:

Als Beitrag zur ökologischen Aufwertung, aber auch auf Grund landschaftsästhetischer Aspekte, werden Ausgleichsflächen (Ortsrandeingrünung) nach Nordwesten und Nordosten zur freien Landschaft hin sowie durch innere Grünflächenausweisungen geschaffen.

In den Straßenräumen ist die Anpflanzung von Straßenbäumen vorgesehen.

Mit den innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, den Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sowie den öffentlichen Verkehrs- und -Grünflächen selbst kann der Eingriff nicht voll ausgeglichen werden. Ein zusätzlicher Ausgleich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist daher erforderlich.

Er wird durch Vertrag außerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Vorgesehen sind in Abstimmung mit der Gemeinde, Unterer und Höherer Landschaftsbehörde und dem Forstbetrieb folgende Maßnahmen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Maßnahme
Ripsdorf	20	30	Freistellung und Reaktivierung von Magerrasen
Dollendorf	14	55 (tlw.)	Aufforstung mit standortgerechtem Laubwald
Blankenheim Mühlheim	2 9	74 u. 76 17	Umwandlung von Acker- u. Intensivgrünlandflächen in Extensivgrünland

Damit werden die Eingriffe rechnerisch zu 94 % ausgeglichen. Dies wird für ausreichend gehalten.

Bodendenkmalpflege

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 19.03.2003 mitgeteilt: "Eindeutige Indizien zu Bodendenkmälern liegen aus der Fläche bisher nicht vor. Zahlreiche Fundstellen aus der unmittelbaren Umgebung weisen darauf hin, dass diese Region bereits seit ca. 7.000 Jahren intensiv besiedelt ist. Es ist daher anzunehmen, dass im Bereich des Bebauungsplanes bedeutende archäologische Bodendenkmäler erhalten sind".

Eine Untersuchung, die nur unter engen Randbedingungen möglich ist - im Frühjahr oder Herbst auf gepflügten, geeggeten und abgeregeten Flächen - fand im November 2003 statt. Dabei konnten vom Plangebiet lediglich die Ackerflächen, ein Teil von ca. 10%, prospektiert werden. Der Weidelandbereich war für eine Prospektion nicht zugänglich. Die Untersuchung hat zwar eine Reihe kleiner Funde erbracht, jedoch keine „abwägungsrelevanten Fakten für die Planung bezüglich der Belange des Denkmalschutzes.“

Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aufgrund der nur kleinen untersuchten Fläche die Situation im Plangebiet noch teilweise ungeklärt ist und Einschränkungen bei der Planrealisierung aufgrund denkmalrechtlicher Vorgaben nicht auszuschließen sind.

6. Auswirkungen durch die Planung

Gemäß der seit dem 03.08.2001 rechtskräftigen UVP-Änderungsrichtlinie ist für Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt mindestens 20.000 m² versiegelte Grundstücksfläche eine allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Auf Grund des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung ist mit einer Versiegelung durch die Baugrundstücke einschließlich Nebenanlagen von ca. 30.000 m² zu rechnen. Damit wird der in der Anlage 1 zum UVPG enthaltene Schwellenwert (20.000 m²) für die Erforderlichkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls überschritten.

Die für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlichen Angaben zu den Betroffenheiten umweltrelevanter Schutzgüter und ihre Berücksichtigung werden im sog. Umweltbericht zusammengefasst. Dieser wird Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Nach dem bisherigen Planungsstand sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar, die auf eine UVP-Pflichtigkeit des Bebau-

ungsplanes hinweisen.

Im Planbereich sind weder Altablagerungen vorhanden, noch ist dieser Bereich durch Altstandorte gekennzeichnet. *Die Vermutungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege haben sich bei der Untersuchung einer Teilfläche nicht bestätigt.*

7. Bodenordnung

Zur Umsetzung der beabsichtigten Planung sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Realisiert werden soll die Bodenordnung durch ein freiwilliges Umlegungsverfahren mit dem Ziel, die Grundstücke in diesem Gebiet entsprechend dem mit den Grundstückseigentümern abgestimmten Parzellierungsplan zu bilden und die öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, und Grünflächen) an die Gemeinde zu übertragen.