

**GEMEINDE BLANKENHEIM**

**- FERIENHAUSANLAGE FREILINGER SEE -  
EINFACHER BEBAUUNGSPLAN gem. § 30 Abs. 3 BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

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

im Mai 1998/März 1999/Jan./Febr. 2000

Der Bebauungsplan umfaßt:

Teil A: Planzeichnung, M. 1 : 2.000

Teil B: Textliche Festsetzungen  
integriert in Teil A

Anlage 1: Begründung mit Teil B

*Anhang Fachbeitrag: Eingriffsbewertung (vereinfachtes Verfahren) und  
Landschaftspflegerische Maßnahmen zum einfachen  
Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB*

## INHALT

Seite

### Begründung

1.	Anlaß, Zweck und Zielsetzung, Verfahren	1
2.	Rechtsgrundlage einfacher Bebauungsplan	2
3.	Rahmenbedingungen	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan	3
3.3	Vorhandene Flächennutzung	3
3.4	Örtliche Situation	4
4.	Bebauungsplankonzeption	5
4.1	Sondergebiet	5
4.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.3	Erschließung	6
4.4	Private Grünflächen	6
4.5	Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( <i>Strauch-Baumhecke</i> )	7
4.6	Ver- und Entsorgung	7
5.	Orts- und Landschaftsbild	9
6.	Eingriffe in Natur und Landschaft	10
7.	Bodenordnung	12

## 1. ANLASS, ZWECK UND ZIELSETZUNG, VERFAHREN

Der Bereich Freilinger See bildet mit den am See vorhandenen Sportanlagen, Campingplatz und Feriendorf im nördlich gelegenen Wald Freilinger Bruch einen für die Gemeinde Blankenheim bedeutsamen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt.

Neben den vorhandenen Einrichtungen sollen weitere Anlagen das Angebot ergänzen. Vorgesehen sind ein Hotel mit Restaurationsbetrieb und angegliederten komplementären Nutzungen sowie weitere Ferienhäuser im Raum zwischen vorhandenem Feriendorf und See.

Für das hier geplante Feriendorf soll ein einfacher Bebauungsplan die Nutzungsmöglichkeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung einer Ferienhausanlage sichern und durch Mindestfestsetzungen Optionen für bauliche Einzellösungen offenhalten.

Der Bebauungsplan enthält daher innerhalb seines Geltungsbereichs die notwendigen *Mindestfestsetzungen* zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Flächenausweisungen, so daß damit ein einfacher, nicht qualifizierter Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB vorliegt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 22.06.-06.07.1998.

In Verbindung mit der Abwägung und Entscheidung über die eingegangenen Anregungen erfolgte die entsprechende Berücksichtigung in Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplanes, der als Entwurf gem. § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt war im Zeitraum 01.10.1999 bis 02.11.1999.

*Die daraufhin eingegangenen Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung entsprechend berücksichtigt. Der Begründung im Anhang beigefügt ist die ökologische Eingriffsbewertung (vereinfachtes Verfahren) und die landschaftspflegerischen Maßnahmen, die im Dezember 1999 aufgrund der Anregungen erstellt und im Ergebnis in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert wurde.*

## 2. RECHTSGRUNDLAGE EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Für einfache, nicht qualifizierte Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb ihres Geltungsbereichs nach § 34 oder § 35 BauGB. Das Plangebiet befindet sich ausschließlich im Außenbereich und ist somit im Weiteren gem. § 35 BauGB einzustufen.

Da es sich bei den geplanten Ferienhäusern um keine privilegierten Vorhaben gem. § 35 Abs. 1 BauGB handelt, unterliegt die planungsrechtliche Prüfung § 35 Abs. 2 und 3 BauGB, d.h. die Ferienhäuser können als „Sonstige Vorhaben“ dann zugelassen werden, wenn durch sie keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange eintritt und die Erschließung gesichert ist. Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes werden alle wesentlichen städtebaulichen Sachverhalte durch entsprechende Festsetzungen geregelt, während im Rahmen der damit verbundenen Beteiligungsverfahren gem. § 3 und § 4 BauGB die öffentlichen Belange umfassend abgeklärt und soweit berücksichtigt wurden, daß sie dem Vorhaben der Ferienhausanlage nicht entgegenstehen.

Aufgrund der spezifischen Struktur des Vorhabens werden zwangsläufig nur einige der in § 30 Abs. 1 BauGB genannten Festsetzungen erforderlich, so daß es sich somit um einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB handelt.

*Für eine gerechte Abwägung im Sinne des § 1 und § 1a BauGB wurden nach § 1 LG-NW die Schutzgüter des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Fachbeitrages (Anhang der Begründung) erfaßt, bewertet und im Ergebnis im Bebauungsplan festgesetzt.*

### 3. RAHMENBEDINGUNGEN

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Waldbereich des Freilinger Bruchs nördlich der Ortschaft Freilingen zwischen dem Freilinger See und dem im Norden davon befindlichen Feriendorf beidseits der hier verlaufenden gemeindlichen Verbindungsstraße.

Das ca. 19,2 ha umfassende Gebiet grenzt im Süden an den bestehenden Sportplatz und im Osten an den Waldwirtschaftsweg an, der im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs nach Osten überschritten wird. Von dort umfaßt das Plangebiet die nördlich gelegene Freifläche westlich des Jagdhauses und eine Teilfläche des westlich der Gemeindestraße befindlichen Waldbereiches, innerhalb derer die westliche Grenze der Bebauungspiangrenze verläuft.

*Der an das Baugebiet (Sondergebiet SO) angrenzende Sportplatz ist bei den weiteren Detailplanungen einer qualifizierten Bauleitplanung bzw. Einzelgenehmigungen nach § 34 und § 35 BauGB zu berücksichtigen.*

#### 3.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Das geplante Ferienhausgebiet ist im Gebietsentwicklungsplan als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt dargestellt und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim als Sondergebiet (SO) mit besonderen Anforderungen an die Landschaftsgestaltung ausgewiesen. Der einfache Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3.3 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet, geteilt durch die gemeindliche Verbindungsstraße, wird im westlichen Bereich durch Waldflächen *bzw. Aufforstungsflächen* mit überwiegendem Anteil an Laubgehölzen geprägt. Von 12,6 ha Gemeindewald sind 0,4 ha mit Fichten und der Rest von 12,2 ha mit Laubgehölzen bestockt.<sup>1</sup> Südöstlich der Straße befindet sich ein Teilbereich des Plangebietes in einer Waldfläche mit Laub- und Nadelbaumbestand und der verbleibende größere östliche Teilbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung in Form von Wiesen-/ Grünland geprägt. Die

<sup>1</sup> Angaben des Forstbetriebes der Gemeinde Blankenheim

*reale Vegetation und Nutzungen sind in den auftretenden Biotoptypen nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren erhoben und im Fachbeitrag<sup>2</sup> (Anhang der Begründung) im einzelnen aufgeführt.*

Das geplante Ferienhausgebiet befindet sich somit in Randlage landwirtschaftlicher Betriebsflächen, auf denen auch Wirtschaftsdünger ausgebracht wird. Es wird davon ausgegangen, daß bei Einhaltung der geltenden gesetzlichen Vorschriften wie Düngeverordnung u.ä. keine über das im ländlichen Raum vertretbare Maß hinausgehende Beeinträchtigungen auftreten. *Bei nachweislich dennoch durch die geplante Ferienhausanlage verursachte Betriebsbeschränkungen in der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist ein Ausgleich allein durch den Vorhabenträger der Maßnahme im Rahmen einer Verpflichtungserklärung zu erbringen.*

*Die gem. § 39 Abs. 3 Landesforstgesetz notwendigen Ersatzaufforstungen im Flächenverhältnis 1:1 obliegen gleichfalls dem Vorhabenträger durch entsprechende Verpflichtungserklärung.*

### 3.4 Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Ortslage und des Siedlungsbereiches von Freilingen. Es liegt zwischen dem nördlich gelegenen vorhandenen Feriendorf und der südlich gelegenen Ortschaft Freilingen.

Das Gelände steigt in diesem Bereich stetig von Südosten nach Nordwesten an, zum westlich gelegenen Freilinger See fällt das Gelände wieder ab.

Das Feriendorf soll saumartig bepflanzt und insgesamt durchgrünt werden, um auf Dauer homogener Bestandteil des Landschaftsraumes werden zu können.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet über eine gemeindliche Verbindungsstraße zwischen der Ortschaft Freilingen und vorhandenem Feriendorf mit Anbindungspunkt an die aus nordwestlicher Richtung kommende und entlang des Freilinger Sees verlaufende K 41.

Die innere Erschließung soll in Eigenregie des künftigen Vorhabenträgers von der Gemeindestraße her erfolgen.

---

<sup>2</sup> Eingriffsbewertung und Landschaftspflegerische Maßnahmen

Art und Maß  
der baulichen  
Nutzung

## 4. BEBAUUNGSPLANKONZEPTION

### 4.1 Sondergebiet

Das Plangebiet ist als Sondergebiet (SO), das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung: Ferienhausgebiet ausgewiesen entsprechend den Ausführungen unter § 10 (1) und (4) BauNVO. Festgelegt werden im Folgenden demgemäß die Grundflächen der Ferienhäuser unter Berücksichtigung der Eigenart bzw. der landschaftlichen Gegebenheiten des Gebietes.

*Der an das Baugebiet (Sondergebiet SO) angrenzende Sportplatz ist bei den weiteren Detailplanungen einer qualifizierten Bauleitplanung bzw. Einzelgenehmigungen nach § 34 und § 35 BauGB zu berücksichtigen.*

### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Westlicher und östlicher Teilbereich des Plangebietes sind als Sondergebiete 1 festgesetzt, deren *zulässige Bebauung* auf Ferienhäuser von 60 qm Grundfläche auf je 300 qm Standplätzen als Einzel- und Doppelhäuser mit max. 1 Vollgeschoß beschränkt wird. Spiel-, Sport- und Wiesenflächen *sind im Rahmen der landespflegerisch vorgesehenen Erhaltung und Bepflanzung (s. Kap. 6.) ebenfalls zulässig.*

Sondergebiet 2 beläuft sich auf einen kleineren Teilbereich im südlichen Plangebiet, für den zum einen o.g. Ferienhäuser bzw. Spiel-, Sport- und Wiesenflächen zulässig sind sowie Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen, die als zentrale Einrichtungen für das Ferienhausgebiet vorgesehen sind und somit der Versorgung, Verwaltung und Restauration dienen sollen (*s. Textliche Festsetzungen unter Ziffern 1.1 und 1.2*).

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung des geplanten Ferienhausgebietes durch eine spätere Umwandlung von Ferienhäusern in dauerhafte Wohnnutzungen *sollen* keine Gebäude mit ausgebautem Dachraum zulässig sein.

Die für die Ferienhäuser vorgeschriebene offene Bebauung (*Einzel- und Doppelhäuser*), die Begrenzung auf die Eingeschossigkeit sowie die niedrige Grundflächenzahl von 0,2 entspricht dem angestrebten großzügigen Charakter eines Feriendorfes und ermöglicht mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen auf Dauer eine Integration der Anlage in das Landschaftsbild.



*Durch die Beschränkung auf eine Grundfläche von  $60 \text{ m}^2$  in Verbindung mit  $300 \text{ m}^2$  Stand- bzw. Freifläche soll in den Sondergebieten unter Einbeziehung der notwendigen Anlagenteile (u.a. innere Erschließungswege, die nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig sind) gem. § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 als Höchstmaß nicht überschritten werden.*

*Die im Sondergebiet (SO 1 und SO 2) befindlichen landschaftsökologisch wertvollen Laubbaumbestände (s. Fachbeitrag) dürfen nicht bebaut werden sondern sind nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.3.1 zu erhalten. Weitere Ausführungen dazu im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung unter Kap. 6. der Begründung.*

#### **4.3 Erschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine bereits bestehende gemeindliche Verbindungsstraße zwischen der südlich gelegenen Ortschaft Freilingen und dem nördlich gelegenen vorhandenen Feriendorf. Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist durch die Bundesstraßen B 51 und B 258 sowie die Landstraße L 115 gewährleistet. *Das durch die Ferienhausanlage entstehende künftige Verkehrsaufkommen ist abhängig von der seitens des potentiellen Investors/Vorhabenträgers geplanten Größenordnung. Die vorgesehene sehr niedrige Siedlungsdichte läßt (s. Kap. 4.2) wesentliche Auswirkungen auf die verkehrliche Situation nicht erwarten. Evtl. Auswirkungen auf die außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches gelegenen Anschlüsse sind zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens abzuklären.*

Die innere Erschließung der Ferienhausanlage soll in Eigenregie des künftigen Vorhabenträgers von der Gemeindestraße her erfolgen.

Die beiden Wirtschaftswegen, die zum einen im östlichen Teilbereich und zum anderen im südwestlichen Teilbereich verlaufen, werden in ihrer Zweckbestimmung aufgehoben und entfallen.

#### **4.4 Private Grünflächen**

Innerhalb der geplanten Ferienhausanlage soll entlang der gemeindlichen Verbindungsstraße ein 10 m breiter Grünstreifen verlaufen. Weitere Grünflächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Der Grünstreifen soll einen saumartig bepflanzten Abstand zur Straße hin bilden, damit die geplanten Ferienhäuser auch in Verbindung mit den unter Ziff. 4.5 genannten Maßnahmen im Grünraum eingebettet liegen. Zudem soll ein Mindestabstand zur Verkehrsstraße hin gewährleistet sein.

Die übrigen ausgewiesenen Grünflächen dienen den Freianlagen des geplanten Sondergebietes und sollen gem. den textlichen Festsetzungen behandelt werden (s. *weitere Ausführungen unter Kap. 6. der Begründung*).

#### **4.5 Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Strauch-Baumhecke)**

Zur äußeren Abschirmung und Eingliederung in den Landschaftsraum *sollen* das Plangebiet bzw. die Sondergebiete SO 1 und SO 2 als überlagernde Festsetzung eine 10-15 m breite Fläche mit Anpflanzungen von *standortheimischen*, bodenständigen Gehölzen gem. den textlichen Festsetzungen *unter Ziffern 2.3.1 und 2.3.2* erhalten. Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 0,50 m in 1,00 m lichte Höhe ab OK Vegetationsboden *sind* innerhalb dieser Fläche *zu* erhalten. Die Anpflanzungen sollen auch einen Mindestabstand zum angrenzenden Waldbestand herstellen, die gleichzeitig auf die evtl. notwendigen Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden können. *Die Ferienhäuser sollen den Windwurfabstand von 35 m zum angrenzenden Waldrand außerhalb des Geltungsbereiches einhalten.*

*Weitere Ausführungen s. unter Kap. 6. Der Begründung.*

#### **4.6 Ver- und Entsorgung**

##### Abwasserbeseitigung / Oberflächenwasserversickerung

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung ist der Anschluß an das örtliche öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage *Freilingen* vorgesehen.

*Nach der 1. Änderungsgenehmigung der Bezirksregierung Köln vom 27.05.1999 zum Bau und Betrieb der Abwasserbehandlungsanlage Kläranlage Freilingen ist verfügt worden, soweit noch nicht erfolgt, die Untersuchung des Kanalisationsnetzes auf Schadhaftigkeit und Fremdwasserzufluss bis zum 30.06.2000 abzuschließen.*

*Bis zum 31.12.2000 ist ein Maßnahmenkatalog (in Anlehnung an das ATV Merkblatt M 149) vorzulegen, aus dem hervorgeht, bis zu welchem Zeitpunkt die Kanalisation im Einzugsbereich der Kläranlage Freilingen saniert ist.*

*Die vorgegebenen Termine werden seitens des Wasserwerks der Gemeinde Blankenheim mit Schreiben vom 07.02.2000 beachtet.*

*Bis 30.06.2000 ist die Phosphoreliminierungsanlage zu installieren. Die Ausführungsplanung ist der Bezirksregierung gemäß § 58 Abs. 2 LWG am 24.01.2000 vorgelegt worden.*

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, erfolgt die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 bzw. 35 BauGB. Fragen der Erschließung sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Durch hydrogeologische Untersuchungen wurde festgestellt, daß die Ableitung von Niederschlagswasser in einem Trennsystem mit Einleitung in einen Vorfluter erfolgen kann.<sup>3</sup> *Aufgrund der schlechten Durchlässigkeit des Bodens (z.T. K-Wert < 10-8 m(s) ist eine funktionsfähige Versickerung langfristig nicht sichergestellt, so dass eine Versickerung des gesamten Niederschlagswassers nicht infrage kommt. Die Planung sieht zur Erhaltung der vorhandenen und geplanten Vegetation wasserdurchlässige Materialien für die Herstellung von Wegeflächen etc. gem. den textlichen Festsetzungen unter B2 Ziffer 6. vor.*

*Bei der Erstellung der Planungen zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Abstimmung mit der STUA im Hinblick auf § 51 LWG erforderlich.*

Ergänzend wird empfohlen, das unverschmutzte Oberflächenwasser ggf. zu nutzen, z.B. für einen separaten Brauchwasserkreislauf in den Ferienhäusern bzw. zur Bewässerung der privaten Grünflächen.

Auf diese Weise kann zudem die Ressource Trinkwasser geschont werden.

<sup>3</sup> (s. Hydrogeologisches Gutachten Dr. Zöll vom 27.11.1998 und Vorschlag Ing.-Büro Dr. Spitz vom 05.01.1999).

Das Plangebiet berührt Dränagen des Wasser- und Bodenverbandes Freilingen, die im Rahmen der Flurbereinigung Freilingen erstellt worden sind (s. auch Kap. 7).

#### Wasserversorgung

Der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung kann über die Anlagen im Hochbehälter Freilingen erfolgen.

#### Elt / Fernmelde

Bis auf die zusätzlich geplanten Erschließungsbereiche ist das Plangebiet durch das entsprechend zu erweiternde Netz erschlossen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern vor Baubeginn ist erforderlich.

Die im Plangebiet gelegene Mittelspannungsfreileitung soll im Rahmen der Erschließung durch Erdkabel in der öffentlichen Verkehrsfläche ersetzt werden. Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist eine zusätzliche zentral liegende Transformatoren-Station erforderlich.

## 5. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Zur besseren Integration der Ferienhausanlage in das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Eindrucks, sollen in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften getroffen werden:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen zwischen den Ferienhäusern
- Festsetzungen zu Einfriedungen

Die nicht befestigten Flächen innerhalb der Ferienhausanlage sollen mit *standortheimischen* Gehölzen *gem. Pflanzliste (Ziffer 2.3.5 textliche Festsetzungen)* begrünt werden. Auf diese Weise leistet der Vorhabenträger einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen direkt, was den Aufwand für den Ausgleich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes mindert.

Die Grünanlage soll mit der inneren Wege- und Platzgestaltung harmonisieren. Die angestrebte Gesamtwirkung soll die Erholungsfunktion durch zurückhaltende Gestaltungsele-

mente, wie z.B. wassergebundene Wegeflächen, indirekte Beleuchtung etc., verdeutlichen. (*Textliche Festsetzungen B2*)

## 6. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

„Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1 a BauGB die Belange „des Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.“ Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1 a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 a BNatSchG). So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anschließen hat.

Die Inhalte dieses einfachen Bebauungsplanes stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, der im Rahmen der Abwägung auszugleichen ist und innerhalb des Plangebietes realisiert werden soll. Die Errichtung von Vorhaben erfolgt nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

*Die Bilanzierung des Eingriffs und Ausgleichs resultiert gem. Fachbeitrag<sup>4</sup> aus dem ermittelten aktuellen Biotoptypen-Gesamtwert des Bebauungsplangebietes vor dem Eingriff in Gegenüberstellung des Biotoptypenwertes nach dem Eingriff gemäß den Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes.*

*Danach kann aufgrund des so ermittelten Biotoptypen-Gesamtwertes der Eingriff gem. BNatSchG durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, ein weiterer Ersatzbedarf besteht nicht.*

*Die im Fachbeitrag vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan über zeichnerische (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B) wie folgt sichergestellt:*

---

<sup>4</sup> s. Fußnote 2

- *Erhalt der landschaftsökologisch wertvollen Laubbaumbestände*  
*Durch die textlichen Festsetzungen Ziff. 2.3.1 "Erhaltung" wird bestimmt, dass die im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen standortheimischen Bäume mit einem Stammumfang > 0,50 m in 1,00 m Höhe über Vegetationsboden zu erhalten sind. Eine zeichnerische Umgrenzung der noch vorhandenen Laubwaldreste ist aufgrund der verstreuten Lage und der nicht bestimmaren geometrischen Eindeutigkeit ausgeschlossen und im Hinblick auf die zweckbestimmte textliche Formulierung auch nicht erforderlich.*
  
- *Reduzierung der Versiegelung*  
*Um die Versiegelungsrate möglichst gering zu halten, wird durch die textlichen Festsetzungen Ziffern 1.1 und 1.2 die höchstzulässige Grundfläche für die Ferienhäuser auf 60 m<sup>2</sup> in Verbindung mit einem jeweiligen Freiflächenanteil von 300 qm (Standplätzen) beschränkt. Bezogen auf die anrechenbaren Sondergebiete (ohne Grün- und Verkehrsflächen) ergibt dies mit der Versiegelung durch die inneren Erschließungsanlagen eine Grundflächenzahl von 0,2, die insgesamt nicht überschritten werden soll.*
  
- *Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen*  
*Die nicht überbauten Freiflächen in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 und die im Bebauungsplan dargestellten Grünflächen sind nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen unter Ziffern 2.3.2 - 2.3.4 und der damit verbundenen Pflanzliste unter Ziffer 2.3.5 zu bepflanzen.*  
*Die Sträucher und Laubbäume sollen zusammenhängende Gruppen bilden, damit unter Einhaltung der festgesetzten Durchschnittswerte geschlossene Laubgehölze im Wechsel mit Freiflächen entsprechend den Anforderungen des Fachbeitrages entstehen können (s. Kap. 6.2, A1).*
  
- *Anlage einer Strauch-Baumhecke (s. Kap. 4.5)*  
*Das Plangebiet wird innerhalb der Sondergebiete SO 1 und SO 2 durch einen 10-15 m breiten Pflanzstreifen umgeben, der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes als "Fläche zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen" ausgewiesen ist. Die sachgerechte Bepflanzung soll nach Maßgabe des Fachbeitrages (Kap. 6.2, A2) unter Verwendung der in den textlichen Festsetzungen (Teil B) unter Ziffer 2.3.5 aufgeführten Pflanzliste erfolgen.*

*Mit Schreiben vom 27.01.2000 wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen dem landschaftspflegerischen Begleitplan bzw. dem Ergebnis der Bewertung, wonach der geplante Eingriff insgesamt kompensiert ist, zugestimmt.*

## 7. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da sich zum einen die gesamte Fläche des Plangebietes im Gemeindebesitz befindet und zum anderen die Straßenverkehrsflächen bereits bestehen und somit nicht betroffen sind.

*Die Bebauung der Gesamtanlage soll durch einen Vorhabenträger bzw. Investor erfolgen. Aufgrund der Bedeutung der landschaftspflegerischen Belange in diesem Plangebiet ist eine Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde im Baugenehmigungsverfahren angezeigt. Die nach § 39 Abs. 3 Landesforstgesetz im Flächenausgleich 1:1 erforderlichen Ersatzaufforstungen sind vom Vorhabenträger durch Verpflichtungserklärung sicherzustellen. Ebenso evtl. auftretende Auswirkungen auf die Belange angrenzender landwirtschaftlicher Betriebsflächen.*

Vom bestehenden gemeindeeigenen Laubwald von insgesamt 12,2 ha wurden 8,6 ha mit öffentlichen Mitteln gefördert mit einer Zweckbindung bis zum Jahre 2004. Bei vorzeitiger Inanspruchnahme sind evtl. Ausgleichszahlungen von dem jeweiligen Vorhabenträger zu leisten. Von der Planung sind ein Forstwirtschaftsweg und ein Waldlehrpfad betroffen, die im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes verlegt werden müssen.

Die im Rahmen der Flurbereinigung Freilingen erstellten und mit Darlehen belasteten Dränanlagen im Plangebiet sind bei notwendiger Herausnahme aus dem Wasser- und Bodenverband Freilingen zu tilgen. Das diesbezügliche Verfahren ist mit dem Verbandsvorsteher und der Wasserverbandsaufsicht des Kreises Euskirchen abzustimmen.

- gh - gruppe hardtberg  
stadtplaner-architekten

Bonn, im Mai 1998/März 1999/Jan./Feb. 2000  
P118/BP06-B

## 6.2 Ausgleichsmaßnahmen

### A1 Gärtnerische Gestaltung der Freiflächen

Alle nicht überbauten Freiflächen in den Sondergebieten 1 und 2 sowie die gesamten im Bebauungsplan dargestellten Grünanlagen sind gemäß der textlichen Festsetzungen gärtnerisch zu gestalten. Für diese Gestaltung ist die Anpflanzung von standortheimischen Laubsträuchern und -bäumen vorgesehen. Für die Anlage der Gebüsche ist insgesamt pro 5 m<sup>2</sup> Freifläche durchschnittlich mindestens ein Strauch gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, d. h. pro 100 m<sup>2</sup> unversiegelter Freifläche müssen im Durchschnitt mindestens 20 Sträucher gepflanzt werden. Die Sträucher sind mit einem maximalen Pflanzabstand von 2,5 m in zusammenhängenden Gruppen zu pflanzen, damit geschlossene Laubgehölze entstehen können. Es sollte darauf geachtet werden, daß möglichst abwechslungsreiche und reich strukturierte Bestände angelegt werden, da so ein höheres Lebensraumpotential für die heimische Fauna erreicht werden kann.

Weiterhin ist durchschnittlich pro 100m<sup>2</sup> Freifläche ein standortheimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, die Artenauswahl richtet sich nach den naturnahen Waldresten im Planungsgebiet und ist in der Artenauswahl daher eingeschränkt. Auf der verbleibenden Freifläche ist sowohl in den privaten Grünflächen als auch in den Sondergebieten eine standortgerechte Rasenmischung auszusäen.

Die Pflanzmaßnahmen haben die landschaftsgerechte und großzügige Eingrünung der Ferienanlage zum Ziel und sind so bemessen, daß auf Dauer durch ein hohes Grünvolumen eine möglichst harmonische Einbindung in den Landschaftsraum erreicht wird.



## 6.2 Ausgleichsmaßnahmen

### A2 Anlage einer Strauch-Baumhecke

Auf dem das gesamte Planungsgebiet umgebenden Pflanzstreifen ist eine landschaftsgerechte und standortheimische Strauch-Baumhecke gemäß Pflanzliste 3 anzulegen. Auf einer Breite zwischen 10 und 15m ist diese stufig und mehrreihig auszubilden, wobei bewußt ein in Grenzen unregelmäßiger Pflanzabstand zu wählen ist – im Zentrum der Hecke werden Bäume erster Ordnung stehen. Es ist im Mittel von Pflanzabständen zwischen 1,5 und 2,5 m (für die Sträucher) und einer Dichte zwischen mindestens 3 und 8 Reihen auszugehen. Mindestens alle 20 m soll ein Laubbaum gepflanzt werden. Die niedrigwüchsigen Arten sollten zum Rand hin orientiert werden, um ein gestuftes Profil des Gehölzes zu erreichen. Durch die sachgerechte Anlage einer solchen Strauch-Baumhecke kann ein land-

schaftsökologisch wichtiger und hoher Ausgleich geschaffen werden, da für eine Vielzahl von heimischen Tieren (Insekten, Kleinsäuger und Vögel) ein artgerechter Lebensraum geschaffen wird. Dem Gehölz sollte zumindest in einigen Bereichen zur freien Landschaft hin ein extensiver Krautsaum (unregelmäßige Mahd und/oder Beweidung spät im Jahr) vorgelagert werden. Damit kein weiterer Flächenbedarf entsteht, kann die Hecke in den betroffenen Bereichen schmaler gestaltet werden, um den Krautsaum vorzulagern. Auf diese Weise kann mit einfachen Mitteln eine ökologische Optimierung der Ausgleichsmaßnahme erreicht werden.