

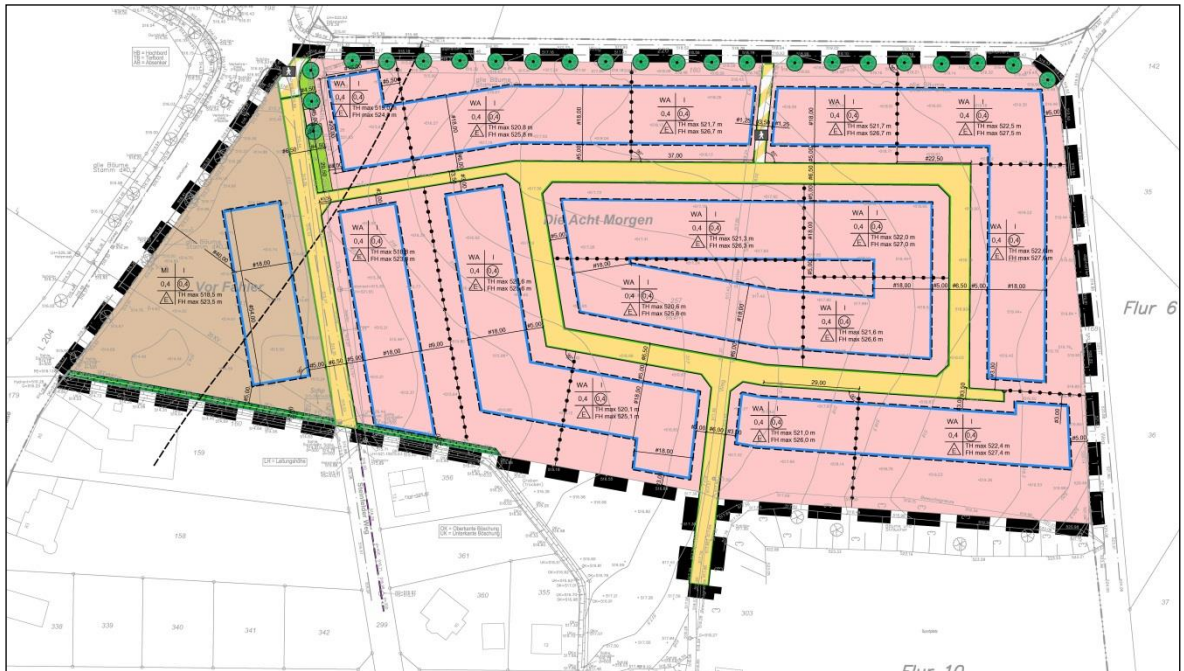
Bebauungsplan F7, Marmagen,

Die Acht Morgen

Gemeinde Nettersheim

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a (1) BauGB

Stand: 05.04.2018



PLANUNGSGRUPPE **MWM**
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass/ Ziel der Bauaufstellung	1
2.	Verfahrensablauf	2
2.1.	Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung	2
2.2.	Ergebnis der öffentlichen Auslegung	5
2.3.	Ergebnis der wiederholten öffentlichen Auslegung.....	8
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	10
4.	Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten	11
5.	Verfahrensabschluss	11

1. PLANUNGSANLASS/ ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Marmagen in der Gemeinde Nettersheim, unmittelbar östlich der Landesstraße L 204 (Kölner Straße) und angrenzend an den Bebauungsplan F5 und der Sportanlage ist beabsichtigt, zusätzliche Bauflächen auf den Flurstücken Gemarkung Marmagen, Flur 10 Nr. 257, 317, 318, 180 sowie 391 und 299 (tlw.) auf einer Größe von ca. 3,39 ha auszuweisen.

In der Ortslage Marmagen ist eine starke Baulandnachfrage zu verzeichnen. Die Eifelgemeinde Nettersheim konnte im vergangenen halben Jahr weitestgehend ihre noch verfügbaren Baulandflächen an Bauwillige veräußern. Weitere freie Baugrundstücke in Privatbesitz stehen zur Veräußerung nun nicht mehr zur Verfügung.

Aufgrund der Lage der Ortschaft Marmagen ist eine bauliche Entwicklung nach Norden und Osten empfehlenswert. Die Entwicklung Marmagens als staatlich anerkannter Erholungsort, die Eifelhöhenklinik, touristische Angebote, Infrastruktur sowie das traditionelle Gewerbe führen dazu, dass sich Neubürger gerade für diesen Ort als Wohnsitz entscheiden. Die Erfahrungen zeigen aber auch, dass ein großer Teil des im Süden der Ortslage Marmagen gelegenen Baugebietes bislang nicht bebaut werden kann, da die Privateigentümer ihre Flächen zur Vermarktung nicht zur Verfügung stellen. Dies gilt jedoch gleichzeitig auch für innerorts befindliche private Grundstücke als Baulücken, so dass der Baulandbedarf derzeit nicht gedeckt werden kann. Teilweise handelt es sich bei den Baulücken um Umgebungsschutzbereiche von Baudenkmalern. Weitere Baulücken können aufgrund ihrer Größe nicht zu einer inneren Erschließung genutzt werden bzw. eine innere Erschließung ist von den Anliegern nicht gewollt.

Diese aufgelockerte Bebauung führt jedoch dazu, dass sich durch die Begrünung der Ortschaft der ökologische Wert der Flächen steigert, so dass, würde man eine innere Erschließung vornehmen wollen, der Aufwand für den Eingriff- / Ausgleich und Artenschutz mit gutachterlicher Untersuchung gegenüber der erreichbaren Bebaubarkeit in keinem Verhältnis zueinander steht.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan derzeit als „Grünfläche, Zweckbestimmung: Sportplatz“ ausgewiesen. Aufgrund der Grundsanierung des Sportplatzes in Nettersheim mit Aufbringung eines Kunstrasens und die folglich stärkere Inanspruchnahme dieser Sportanlage werden der Sport- und der Bolzplatz in Marmagen entlastet, so dass davon auszugehen ist, dass zukünftig die gesamte Fläche nicht mehr für die seinerzeit vorgesehene Nutzung benötigt wird.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist – entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben, die

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse und
- Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Bereitstellung von Wohnbauflächen zur orts- und umweltverträglichen Deckung der Nachfrage am Wohnungsmarkt in Marmagen und Umgebung sowie
- die Fortführung des Mischgebietes aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan F5 entlang der Kölner Straße (L 204) um Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für Dienstleistungen zu gewährleisten.

Hierfür ist die die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan F7 dient somit der Sicherstellung aktueller Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der Fortentwicklung des Ortsteiles Marmagen als ein attraktiver Wohnstandort.

Das Vorhaben stellt zudem eine städtebaulich sinnvolle Anbindung an ein bereits durch Wohnbebauung geprägten umgebenen Bereich dar (Steinfelder Weg / Wiesengrund / Jahnstraße).

2. VERFAHRENSABLAUF

2.1. Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 13.09.2016 beschlossen, den Bebauungsplan F7, Marmagen, „Die Acht Morgen“ aufzustellen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühz. Beteiligung erfolgte am 14.04.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand statt in Form einer Auslegung bis einschließlich 19.05.2017.

Von Seiten der Öffentlichkeit ging folgende Stellungnahme ein: Ein Anwohner bittet zu prüfen, wie die Verkehrsführung Richtung Ausfahrt Eifel-Höhen-Klinik organisiert werden kann, um die Jahnstraße zu entlasten. Hierzu wurde im Rahmen der Abwägung festgehalten, dass die verkehrliche Erschließung über die Straßen „Im Wiesengrund“, „Steinfelder Weg“, Jahnstraße und Kölner Straße erfolgt, da zum einen eine Ausfahrt auf die L 204 (Kölner Straße) seitens des Landesbetriebs Straßenbau.NRW nicht gestattet wird, zum anderen aber auch, weil die innerörtliche Anbindung an den Ortskern forciert werden soll.

- - -

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2017 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen zahlreiche Stellungnahmen ein, in denen überwiegend keine Bedenken geäußert wurden, sondern nur auf unterschiedliche Themen hingewiesen wurde bzw. Informationen geliefert wurden. Die in den Stellungnahmen enthaltenen Anregungen und Hinweise wurden entweder in der Begründung ergänzt bzw. sind als Information für die nachfolgende Detailplanung zur Kenntnis genommen worden.

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken bzw. Hinweise und Informationen, die wie folgt aufgeführt berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt wurden:

Kreis-Energie-Versorgung Schleiden GmbH

Der Versorgungsträger bittet um frühzeitige Beteiligung aufgrund der bestehenden 20kV-Freileitung im weiteren Verfahren. Um eine gesicherte Stromversorgung zu gewährleisten, ist eine entsprechende Fläche zu sichern. Diese Anregungen sind wie folgt berücksichtigt: Unter Nr. 6.3.1 – Versorgung – ist ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen, so dass gewährleistet ist, den Versorgungsträger im Rahmen der Erschließungsplanung frühzeitig mit einzubeziehen.

Der Standort der Versorgungsfläche wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt. Die Ausweisung einer separaten Fläche für die Versorgungsstation innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen.

e-regio GmbH

E-regio liefert Informationen zu Erdgas-Versorgung und Nahwärmekonzept. Zudem werden Hinweise für die Verlegung von Versorgungsleitungen und Bepflanzungen vorgetragen. Die Anregungen und Informationen werden wie folgt berücksichtigt: Im Plangebiet ist die Versorgung mit Erdgas vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Begründung unter Nr. 6.3.1 – Versorgung - aufgenommen. Inwieweit eine Nahwärmeversorgung durch die e-regio verwirklicht werden kann, wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.

In der Begründung wird auch dargestellt, dass alle Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes ausschließlich in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden sollen. Details werden im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

Landschaftsverband Rheinland (LVR)

Der Landschaftsverband regt an, aufgrund der angrenzenden archäologischen Fundstellen und aus paläontologischer Sicht durch Baugrundachten abzuschätzen, ob mögliche Bodendenkmäler durch die Baumaßnahme tangiert werden könnten. Die Anregungen wurden wie folgt berücksichtigt:

Im bereits beauftragten Bodengutachten werden bezüglich der Baueingriffstiefen entsprechende Aussagen basierend auf den Erkundungsergebnissen getroffen und der Begründung unter Nr. 6.8 sowie im Umweltbericht – Kultur- und Sachgüter - behandelt, so dass die Hinweise aufgenommen und berücksichtigt wurden.

Wasserverband Oleftal

Der Wasserverband Oleftal weist auf eine bestehende Wassertransportleitung hin. Mit Beschreibung in der Begründung ist eine Berücksichtigung im Rahmen der weiterführenden Planungen gewährleistet.

Landesbetrieb Straßenbau NRW

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW weist in seiner Stellungnahme vom 19.04.2017 darauf hin, dass keine Fahranbindung an die L 204 erfolgen kann, dass Sichtbeziehungen auch für Fuß- und Radfahrer nicht eingeschränkt werden dürfen, Kosten für eine Fußgängerverbindung im Bereich der L 204 gehen zu Lasten der Gemeinde. Zudem sind Grundstücksanbindungen an die klassifizierte Straße auszuschließen. Darüber hinaus wurden Vorgaben für die erforderlichen Pflegearbeiten an der Baumreihe / Unterhaltungsarbeiten vorgetragen, Hinweis auf mögliche Verkehrsemissionen, Vorgaben für Bepflanzungen sowie Werbeanlagen aufgeführt. Diese Anregungen wurden wie folgt behandelt: Vorgesehen ist, dass lediglich eine Fußwegeverbindung aus dem Plangebiet in Richtung L 204 angelegt wird. Die Sichtdreiecke gem. Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) werden berücksichtigt. Weitere straßenbauliche Maßnahmen im Bereich der L 204, z. B. Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Kreuzungsbereich Kölner Straße / Dr.-Konrad-Adenauer-Straße sind im Rahmen einer Städtebauförderungsmaßnahme vorgesehen. Es sind keine Anbindungen an die L 204 vorgesehen. Da keine Zufahrten / Ausfahrten von Grundstück Nr. 317 erfolgen, werden keine Erschwernisse herbeigeführt. Aufgrund der Entfernung der Bebauung zur L 204 und geplanten Gebietsausweisung sind keine Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich. Bepflanzungen entlang der L 204 sind nicht vorgesehen. Die textlichen Festsetzungen werden um die Regelungen zu Werbeanlagen ergänzt, zudem wird ein Hinweis zum Thema Werbeanlagen entlang der L 204 in der weiteren Planung aufgenommen.

Nahverkehr Rheinland

Der Nahverkehr Rheinland fordert eine Ergänzung der Begründung zum Thema ÖPNV-Anbindung. Die Begründung wurde daraufhin entsprechend ergänzt.

Geologischer Dienst NRW

Der geologische Dienst liefert in seiner Stellungnahme vom 25.04.2017 Informationen zum Bodenschutz, Ingenieurgeologie / Bergbau, Mutterboden und Erdbebengefährdung. Diese Anregungen werden wie folgt berücksichtigt:

Im vorliegenden Bodengutachten vom 15.06.2017 wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und anschließend bewertet. Die Bedenken und Anregungen sind somit berücksichtigt.

Kreis Euskirchen

Der Kreis Euskirchen formuliert in seinem Schreiben vom 11.05.2017 Bedenken hinsichtlich Entwässerung, Uferrandstreifen, Schutzgut Boden, Verkehrslärm entlang der L 204, den Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe 2 (ASPII).

Die Bedenken konnten wie folgt entkräftet werden: der Gewässerrandstreifen wird zeichnerische und textlich übernommen, Informationen zur Entwässerung im weiteren Verfahren berücksichtigt, ein Hinweis zur Niederschlagswassernutzung ergänzt. Das Schutzgut Boden wird entsprechend im Bodengutachten und landschaftspflegerischen Fachbeitrag behandelt, zum Verkehrslärm bestehen gutachterliche Aussagen und die entsprechenden fehlenden Gutachten werden bis zur Offenlage erarbeitet.

NABU Kreisverband Euskirchen

In der Stellungnahme des NABU Kreisverband Euskirchen vom 19.05.2017 werden Bedenken gegen den Umweltbericht und die Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP 1) aufgeführt, die wie folgt im Rahmen der kommunalen Abwägung behandelt werden: Im Rahmen des nachfolgenden Fachbeitrags zur vertiefenden Prüfung (ASP Stufe II) werden avifaunistische Brutvogelerfassungen nach Methodenstandard durchgeführt, bei denen alle erfassten planungsrelevanten Arten berücksichtigt werden.

Hinsichtlich Umweltbericht fordert der NABU die Konkretisierung der Begriffe Staub und Geruch, Aussagen zum Biotoppotential, widerspricht den Aussagen zur Qualität des Freiraums, fordert Aussagen zum Grundwasserzustrom und Wasserverhältnisse des angrenzenden FFH-Gebietes „Hänge an Urft und Gillesbach, Urftaue bis Schmidtheim“ hat. Des Weiteren wird eine Auswertung der Daten Zugvögelwanderung gefordert aufgrund der Bedeutung des Planungsraumes als Rastplatz für Kraniche. Zudem wird die Anregung vorgebracht, den Bebauungsplan im Süden von Marmagen aufzuheben.

Die Anregungen / Hinweise zum Umweltbericht wurden wie folgt berücksichtigt: die Begriffe Staub und Geruch wurden erläutert, die Anregung zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich Beschreibung des Biotoppotentials wurde der Anregung entsprochen, ebenso zur Thematik Freiraumqualitäten. Die Anregung hinsichtlich Grundwasserzustrom im FFH-Gebiet wird wie folgt berücksichtigt: Das Ausmaß der Veränderungen durch das B-Plangebiet ist auf der Grundlage eines Entwässerungsgutachtens zu beurteilen. Hierzu wurde ein entsprechendes Entwässerungsgutachten erarbeitet und in den Umweltbericht aufgenommen.

Zum Thema Zugvogelwanderung führt die Gemeinde im Rahmen der Abwägung aus:

Im Fundkataster @Linfos ist die Fläche und das weitere Umfeld nicht als „regelmäßig genutztes Rastgebiet“ aufgeführt. Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der Lage an der

Landstraße L 204 und unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung und den Sportplatz anschließend, ist die Wertigkeit der Fläche von 3,3 ha Größe im Vergleich zu den sehr großflächig im Umfeld deutlich störrärmeren und bedeutend geeigneteren Flächen im Raum vernachlässigbar. Eine Betrachtung der Thematik wurde vorgenommen, so dass die Stellungnahme zur Kenntnis genommen wird, aber keine Ergänzung der Unterlagen erforderlich ist.

Die Forderung, den Bebauungsplan im Süden von Marmagen aufgrund nicht vermarktbaren Grundstücke aufzuheben, wird begründet zurückgewiesen.

2.2. Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Der Beschluss zur Offenlage wurde am 04.07.2017 gefasst. Die Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt erfolgte am 07.07.2017. Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan F7 Marmagen „Die Acht Morgen“, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht der Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 21.08.2017 vorgestellt. Ergänzend waren folgende Fachplanungen bzw. -gutachten beigefügt:

Natur und Landschaft:

Teil B der Begründung: Umweltbericht, Stand: 26.06.2017

Landschaftspflegerischem Begleitplan mit Eingriffsbilanzierung, Stand: 13.07.2017

Artenschutzrechtliche Vorprüfung I, Stand: 10.03.2017

Artenschutzrechtliche Vorprüfung II (vertiefende Untersuchung): Stand: 23.06.2017

von: Raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Aachen

Schallschutz:

Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen durch Sportanlagen und Straßenverkehr im Neubaugebiet F7 in Nettersheim-Marmagen, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, Stand: 27.03.2017 sowie

1. Nachtrag zum o. g. Gutachten, TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG, Essen, Stand: 10.04.2017

Boden / Baugrund / Versickerung:

Geotechnischer Bericht zum Bauvorhaben Bebauungsplan F7 Marmagen „Die Acht Morgen“, geotechnik west, Monschau, Stand: 15.06.2017

Stellungnahmen wurde von einem Anwohner vorgetragen hinsichtlich Verkehrsbelastung der bestehenden Straßen. Diese Bedenken wurden wie folgt zurückgewiesen:

Das geplante Wohngebiet umfasst ca. 40 Grundstücke. Mit der Begrenzung auf Einzelhäuser und der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist keine unverhältnismäßige Verdichtung verbunden. Eine Verkehrszunahme in den Bestandsgebieten wird naturgemäß stattfinden. Da das Baugebiet über 2 Anliegerstraßen erschlossen wird, wird sich das geringfügig höhere Verkehrsaufkommen jedoch auf die beiden Straßen „Steinfelder Weg“ bzw. „Im Wiesengrund“ verteilen. Ziel ist es jedoch auch, Bewohner von Baugebieten die am Rande einer Ortslage liegen, ins Dorfzentrum zu führen, damit eine örtliche Verbundenheit aufgebaut wird. Um fußläufig in die landschaftliche Umgebung zu gelangen werden für die Bewohner des Baugebietes und des gesamten Ortes fußläufige Verbindungen aus dem Baugebiet in die Landschaft geschaffen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes F 7 wurden bereits frühzeitig die öffentlichen Behörden, u.a. der Landesbetrieb Straßenbau.NRW, Euskirchen

am Verfahren beteiligt. Dieser hat bereits frühzeitig gefordert, Einzelzufahrten von Wohngrundstücken zur L 204 (Marmagen –Bahrhaus) nicht zuzulassen und dafür Sorge zu tragen, dass die fußläufigen Verbindungen nicht durch motorisierte Fahrzeuge genutzt werden.

Aufgrund des Bedarfs an Wohngrundstücken, der ordnungsgemäßen Abwicklung der Neuverkehre, der städtebaulich und erschließungstechnisch geeigneten Lage des Plangebietes und der Planungsabsicht, mit Entwicklung eines Wohngebietes auch die bestehende Infrastruktur langfristig halten zu können, wird daher an der Planung weiterhin festgehalten.

Ein schlüssiges Konzept für den Baustellenverkehr unter Berücksichtigung der angrenzenden Bereiche wird im Rahmen der Straßenentwurfsplanung erstellt.

- - -

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 05.07.2017 mit Frist bis zum 21.08.2017 an diesem Verfahrensschritt beteiligt.

Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken bzw. Hinweise und Informationen, die wie folgt aufgeführt berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt wurden:

Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst informiert, dass das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Ein entsprechender Hinweis ist in den Planunterlagen aufgenommen worden.

Geologischer Dienst NRW

Ergänzend werden in der Stellungnahme Anregungen zur Baugrund- und Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit sowie Erdbebengefährdung aufgeführt. Die Informationen zum Baugrund wurden zur Kenntnis genommen, die textlichen Festsetzungen und Begründung zur Erdbebengefährdung unter Hinweise ergänzt.

Kreis Euskirchen

Gem. der Stellungnahme des Kreises Euskirchen wird ein Hinweis in der Planfassung ergänzt, dass zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung empfohlen wird, bei den jeweiligen Bauvorhaben Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und –nutzung (z.B. Anlagen von Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung, z.B. in Zisternen o.ä.) vorzusehen. Sonstige Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden im Rahmen der folgenden Entwässerungsplanung berücksichtigt.

Das Straßenverkehrsamt, Kreis Euskirchen, weist auf das ansteigende Verkehrsaufkommen insbesondere auch durch Baustellenverkehr verbunden mit dem neuen Wohngebiet hin. In der Abwägung der Gemeinde wird hierzu ausgeführt: Das geplante Wohngebiet umfasst ca. 40 Grundstücke. Mit der Begrenzung auf Einzelhäuser und der Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten ist keine unverhältnismäßige Verdichtung verbunden. Eine Verkehrszunahme in den Bestandsgebieten wird naturgemäß stattfinden. Da das Baugebiet über 2 Anliegerstraßen erschlossen wird, wird sich das geringfügig höhere Verkehrsaufkommen jedoch auf die beiden Straßen „Steinfelder Weg“ bzw. „Im Wiesengrund“ verteilen. Ziel ist es jedoch auch, Baugebiete die am Rande einer Ortslage liegen, ins Dorfzentrum zu führen, so dass eine örtliche Verbundenheit entsteht. Um fußläufig in die landschaftliche Umgebung zu gelangen werden für die Bewohner des Baugebietes

und des gesamten Ortes fußläufige Verbindungen aus dem Baugebiet in die Landschaft geschaffen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes F 7 wurden bereits frühzeitig die öffentlichen Behörden, u.a. der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Euskirchen am Verfahren beteiligt. Dieser hat bereits frühzeitig gefordert, Einzelzufahrten von Wohngrundstücken zur L 204 (Marmagen – Bahrhaus) nicht zuzulassen und dafür Sorge zu tragen, dass die fußläufigen Verbindungen nicht durch motorisierte Fahrzeuge genutzt werden. Aufgrund des Bedarfs an Wohngrundstücken, der ordnungsgemäßen Abwicklung der Neuverkehre, der städtebaulich und erschließungstechnisch geeigneten Lage des Plangebietes und der Planungsabsicht, mit Entwicklung eines Wohngebietes auch die bestehende Infrastruktur langfristig halten zu können, wird daher an der Planung weiterhin festgehalten. Ein schlüssiges Konzept für den Baustellenverkehr unter Berücksichtigung der angrenzenden Bereiche wird im Rahmen der Straßenentwurfplanung erstellt.

Außerdem wurden Anregungen zur Fahrerschließung im Wohngebiet formuliert. Hierzu wurde wie folgt Stellung genommen: Der 3,50 m breite Verbindungsweg zwischen der geplanten Verlängerung Steinfelder Weg und neuer Ringstraße soll im Einrichtungsverkehr (Richtung Osten) ausgebaut werden, eine Befahrung bei Sperrungen oder im Notfall für Rettungsfahrzeuge ist somit möglich. Die detaillierte Ausgestaltung ist jedoch nicht Inhalt der vorliegenden Bauleitplanung und wird auf Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung geregelt. Der Bebauungsplan sichert lediglich die hierfür erforderliche Gesamtfläche.

Der Stichweg in Richtung Norden der Verlängerung Steinfelder Weg dient lediglich der hier vorgesehenen 2 Grundstück. Wie der Planzeichnung zu entnehmen ist, erfolgt die Weiterführung Richtung Norden (Kreuzungsbereich L 204/ Dr.-Konrad-Adenauer-Straße) als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg. Eine Unterbindung der Durchfahrbarkeit ist daher bereits auf BP-Ebene gegeben. Die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen sind auf Ebene der nachfolgenden Erschließungsplanung festzulegen und sind auf BP-Ebene nicht regelbar.

Auch die Anbindung zwischen Ringerschließung und nördlich verlaufenden Wirtschaftswegs ist durch entsprechende Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fuß- und Radweg, begrenzt. Die Anregungen des Straßenverkehrsamtes sind daher bereits berücksichtigt.

Abschließend wurde von der Straßenverkehrsbehörde auf die Zahl der Stellplätze auf den privaten Grundstücken hingewiesen, die mindestens 2 Fahrzeuge unterbringen sollten. In der Abwägung der Gemeinde erfolgt hierzu folgende Stellungnahme: Der Bebauungsplan ist auf Einzelhäuser begrenzt. Die Grundstücksgößen und Zuschnitte erlauben einen ausreichenden Spielraum zum Bau von Garagen und Stellplätzen, wie es im ländlichen Raum in der Regel umgesetzt wird. Erfahrungsgemäß – wie die Entwicklung in den neusten Wohngebieten zeigt – werden 2 Stellplätze pro Grundstück errichtet und Kapazitätsprobleme hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs treten nicht auf. Inwieweit eine Unterbringung von öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum erfolgt, wird auf Ebene der nachfolgenden Entwurfsplanung überprüft. Auch bei einem Regelquerschnitt von 6,50 m und den großzügigen Grundstücksbreiten ist diese noch möglich.

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen formuliert in ihrem Schreiben vom 14.08.2017 Hinweise zur zeitlichen Abwicklung der Ausgleichsfläche und informiert, dass diese weder Bestandteil einer Fördermaßnahme noch mit sonstigen Einschränkungen bezüglich der Bewirtschaftung oder Nutzung belastet sein darf.

Die Hinweise werden im Rahmen des Pachtverhältnisses berücksichtigt.

NABU Kreisverband Euskirchen

In der Stellungnahme des NABU Kreisverband Euskirchen werden Anregungen formuliert hinsichtlich der Ausgleichsflächen. Dabei handelte es sich jedoch um Anregungen zu Ausgleichsflächen, die im frühzeitigen Verfahren beschrieben wurden. In der Offenlage hatte man bereits Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert. Die Anregung war somit gegenstandslos.

Zudem wurde vom NABU die Vorgehensweise bei der Artenschutzprüfung thematisiert. Die Abwägung der Gemeinde hierzu lautet wie folgt: Bezüglich des Fachbeitrags Artenschutz wird bemängelt, dass die avifaunistischen Erfassungen methodisch nicht korrekt durchgeführt wurden. Der NABU beruft sich hierbei auf die Standardbegehungen gemäß den Methodenstandards nach SÜDBECK et al. (2005). Der durchgeführte Untersuchungsumfang beruht auf den im Rahmen des Fachbeitrags zur Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I; Stand 10.03.2017) herausgearbeiteten eingeengten Artenpool nach Vorgaben der VV Artenschutz (MKULNV 2016) und sehr wohl auf den entsprechenden spezifischen Erfassungszeiten nach SÜDBECK et al. (2005). Alle Begehungszeiten richten sich nach den dort angegebenen Erfassungszeiten und der artenspezifischen Tagesperiodik. Wie dort aufgeführt (und dem NABU bekannt sein sollte) sind die Arten auch mehrere Stunden nach Sonnenaufgang bis gantzätig aktiv. Der Hinweis wird zurückgewiesen.

Auf die Anmerkung, dass eine Stellungnahme in der ASP I zu Fledermäusen und zu Amphibien und Reptilien fehlt, wird von Seiten der Gemeinde ausgeführt: Im Fachbeitrag zur ASP Stufe I ist ausführlich dargestellt, dass für die entsprechenden Quadranten des Messtischblatts Blankenheim (5505-1, 5505-2) insgesamt 34 planungsrelevante Arten gemeldet sind (LANUV 2017), darunter weder Fledermäuse noch Amphibien oder Reptilien. Auch das FOK@LINFOS enthält keine Informationen zu konkreten Fundpunkten planungsrelevanter Arten, ebenso wurden nach Anfrage der Biologischen Station im Kreis Euskirchen e.V. keine Arten dieser Gruppe benannt. Für Fledermäuse wäre das Plangebiet großflächig allenfalls als nicht essentielles Nahrungshabitat nutzbar; die ggf. als potentielle Leitstruktur dienenden Gehölzreihen bleiben erhalten. Der nur temporär wasserführende, dicht bewachsende Entwässerungsgraben weist allenfalls pessimale Biotopeigenschaften für Amphibien auf und bleibt überdies mit Schutzstreifen erhalten. Die Hinweise werden zurückgewiesen.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange verweisen auf ihre Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung bzw. reichten gleichlautende Stellungnahmen ein und sind unter Kapitel 2.1 aufgeführt:

- e-regio GmbH (Erdgasversorgung / Nahwärmekonzept)
- Wasserverband Oleftal (Wassertransportleitung)
- Landesbetrieb Straßenbau NRW (keine Anbindungen zur L 204, Gewährleistung von Sichtverhältnissen, Kostenübernahme durch Gemeinde, keine Einschränkungen der Unterhaltungsarbeiten und Baumreihe, keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen, Hinweise zu Verkehrsemissionen, Vorgaben für Bepflanzungen und bestehende Entwässerungseinrichtungen, Vorgaben hinsichtlich Werbeanlagen).

2.3. Ergebnis der wiederholten öffentlichen Auslegung

In seiner Sitzung am 05.09.2017 hat der Rat der Eifelgemeinde Nettersheim den Bebauungsplan F 7, Marmagen, Die Acht Morgen, als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde im Parallelverfahren die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes für den gleichen Bereich durchgeführt. Im Rahmen der Prüfung zur Genehmigung des Flächennutzungsplanverfahrens durch die Bezirksregierung Köln hat diese das Verfahren

beanstandet und empfohlen, zur Rechtssicherheit des Bebauungsplanes F 7 die öffentliche Auslegung des Entwurfes zu wiederholen.

Aufgrund dessen wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes F 7, Marmagen, Die Acht Morgen, mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Gemeindeblatt am 22.12.2017 bekanntgemacht. Die wiederholte öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.01. bis 03.02.2018.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein, von denen 10 keine Bedenken äußerten, rein informativen Charakter hatten, auf vorangegangene Stellungnahmen verweisen oder deren Anmerkungen gegenstandslos sind. Folgende Behörden oder Träger öffentlicher Belange äußerten Anregungen oder Bedenken bzw. Hinweise und Informationen, die wie folgt aufgeführt berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt wurden:

Nahverkehr Rheinland GmbH

Der Nahverkehr Rheinland GmbH äußert Bedenken aufgrund der unzureichenden ÖPNV (Öffentlicher Personen-Nah-Verkehr)-Anbindung bzw. unzureichenden Anbindung zur SPNV-(Schienenpersonen-Nah-Verkehr)-Station des künftigen Wohngebietes. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Taxibus-Linie 820. Da somit davon auszugehen ist, dass ein Großteil des entstehenden Verkehrs mit privatem Pkw durchgeführt wird, wird den Zielen des Klimaschutzes widersprochen. Es wird daher ein frühzeitiges Mobilitätsmanagement empfohlen. Die Gemeinde stellt hierzu im Rahmen der Abwägung klar, dass der ÖPNV durch den Nahverkehrsplan des Kreises Euskirchen geregelt ist. Derzeit besteht somit nur die Möglichkeit über TaxiBus-Verkehre, den Bahnhof Nettersheim zu erreichen. Da das Taxibus-Angebot einen stündlichen Anschluss an das Bahnnetz gewährleistet, ist dem Einwohner vorbehalten, diese Verbindung zu nutzen.

Kreis Euskirchen

Der Kreis Euskirchen, Untere Wasserbehörde, führt aus, dass keine Bedenken bestehen, wenn das erforderliche Regenrückhaltebecken (RRB) im Nachgang zum Regenüberlaufbecken (RÜB) vor Erschließung des Baugebietes erstellt ist. Dem wird im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Fachplanung Rechnung getragen. Die empfohlene Nutzung von Niederschlagswasser von Dachflächen ist durch Übernahme als Hinweis zu den textlichen Festsetzungen bereits erfolgt.

Die Untere Naturschutzbehörde regt an, die im Bebauungsplanverfahren F7 verwendete Eingriffsregelung in künftigen Bebauungsplanverfahren nicht mehr anzuwenden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Bepflanzungen im Bereich der Hausgärten nicht als realistisch umsetzbar angesehen werden und diese die Freiheit der Hauseigentümer zu sehr einschränken. Im Rahmen der Abwägung hat die Gemeinde die Anregungen wie folgt berücksichtigt: das zugrunde liegende Eingriffsbewertungsverfahren ist vom beauftragten Gutachter begründet verwendet worden, da eine differenziertere Bewertung der Gehölzstrukturen möglich ist und eine gesetzliche Verpflichtung zur Anwendung einer bestimmten Bewertungsmethode nicht besteht. Die Umsetzbarkeit der geplanten Bepflanzung der Hausgärten wurde im Zuge der Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zwischen dem Fachbüro, dem Planer und der Gemeinde kritisch abgewägt. Auch vor dem Hintergrund, dass in der Vergangenheit den vorgenommenen Festsetzungen in anderen Bauleitplänen durch die Untere Naturschutzbehörde zugestimmt wurde, ist diese Festsetzung auch weiterhin sinnvoll zur Umsetzung der beabsichtigten Ziele. Neben weiteren Hinweisen zur externen

Ausgleichsfläche fordert die Untere Naturschutzbehörde darüber hinaus, die externe Ausgleichsfläche zusätzlich zu der textlichen Ortsangabe auch zeichnerisch abzubilden. Daraufhin wurden zusätzlich zu der bereits ausführlich beschriebenen Ortangabe die textlichen Festsetzungen um eine zeichnerische Darstellung der Extensivfläche ergänzt.

Auch bei der konkreten Planung des Regenrückhaltebeckens ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen. Die Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Baufeldfreimachung war bereits in den Planunterlagen enthalten.

Die geäußerte Anregung des Straßenverkehrsamtes wird auf Ebene der nachfolgenden Umsetzung berücksichtigt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange verweisen auf ihre Stellungnahmen aus den beiden vorangegangenen Verfahrensschritten bzw. reichten gleichlautende Stellungnahmen ein und sind unter Kapitel 2.1 und 2.2 aufgeführt:

- *e-regio GmbH (Erdgasversorgung / Nahwärmekonzept, Hinweise zur Verlegung von Versorgungsstandorten, Hinweise zu Bepflanzungen)*
- *Landesbetrieb Straßenbau NRW (keine Anbindungen zur L 204, Gewährleistung von Sichtverhältnissen, Kostenübernahme durch Gemeinde, keine Einschränkungen der Unterhaltungsarbeiten und Baumreihe, keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen, Hinweise zu Verkehrsemissionen, Vorgaben für Bepflanzungen und bestehende Entwässerungseinrichtungen, Vorgaben hinsichtlich Werbeanlagen).*
- *Kreis Euskirchen (Bodenschutz)*
- *Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (potentielles Vorhandensein von Kampfmitteln)*

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange fanden im Plan Berücksichtigung durch die Festsetzung eines Streifens als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang des namenlosen Gewässers mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen, Festsetzung der bestehenden Laubbäume am nördlichen Rand des Plangebiets zum Erhalt sowie textlichen Festsetzungen zur Begrünung im Plangebiet. Zudem ist eine externe Ausgleichsfläche nach § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB festgesetzt worden.

Die ermittelten Umweltbelange wurden in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie in einer Artenschutzprüfung dargelegt und bewertet. Diese wurden dem Entwurf des Bauungsplans als Teil der Begründung sowie als Anlage beigefügt.

Zudem wurden die oben genannten Fachgutachten (Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Eingriffsbewertung, Artenschutzrechtliche Vorprüfung I und II, Schallschutz und Bodengutachten) erarbeitet, in der Planfassung berücksichtigt und als Anlagen beigefügt.

4. ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans kommen allenfalls verschiedene Varianten der Erschließung in Betracht. Eine Erschließung von Nordwesten unmittelbar von der L 204 bzw. ggf. unter Ergänzung eines Kreisverkehrs ist grundsätzlich möglich, würde aber ggf. mehr Durchfahrtverkehr in das Wohngebiet ziehen und die Aufenthaltsqualität mindern. Eine Entwicklung von Grünflächen innerhalb des Gebietes auch im Hinblick auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Rahmen der Eingriffsregelung wäre denkbar, ginge aber zu Lasten des realisierbaren Wohnraums. Außerdem ist die Entwicklung von Grünflächen unmittelbar am Rand zum Freiraum nicht zwingend notwendig. Die Realisierung von anderweitigen Ausgleichsmaßnahmen ist als mindestens gleichwertig anzusehen.

5. VERFAHRENSABSCHLUSS

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde am 20.03.2018 als Satzung beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung seit dem 27. April 2018 ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

Nettersheim und Aachen, im April 2018