

# STADT SANKT AUGUSTIN

Bebauungsplan Nr. 634  
"In der Aue"

Entwurfsbegründung

---

<b>1 Allgemeines</b>	<b>1</b>
1.1 Plangebiet .....	1
1.2 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht .....	1
1.3 Umwelt- und Naturschutz .....	2
1.4 Planungsanlass .....	3
1.5 Planungsablauf .....	3
<b>2 Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplans .....	4
2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	4
2.3 Erschließung .....	6
2.3.1 Fahrerschließung .....	6
2.3.2 ÖPNV .....	6
2.3.3 Ver- und Entsorgung .....	6
<b>3 Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>7</b>
3.1 Bodenordnung und Kosten .....	7
3.2 Städtebauliche Auswirkungen .....	7
3.3 Voraussichtliche Umweltfolgen .....	7
3.3.1 Auswirkungen der Vorhabenplanung .....	7
3.3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen .....	9
<b>4 Anhang</b>	<b>10</b>
4.1 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs .....	10

## STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19  
Bearbeitung: Dipl. -Ing.U. Wolter

# 1 Allgemeines

## 1.1 Plangebiet

Das ca. 7.560 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtteil Niederpleis ca. 60 m östlich der L 143 (*Pleistalstraße*) am Rande eines Wohnquartiers an der Straße *In der Aue*. Im Westen und Süden grenzt Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern an, welche bisher die östliche Ortsabrundung dieses Wohngebiets bildet. Der Gebäudebestand ist ein- bis zweigeschossig bebaut, überwiegend mit Satteldach.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Niederpleis in der Flur 3 und umfasst die Flurstücke 1265, 1266, 1734, 1263 und 4281 (Straße) teilweise.

Mit Ausnahme der Straßenparzelle handelt es sich bei den benannten Flurstücken um eine Gehölzfläche, welche im Bereich der hier geplanten neuen Baugrundstücke überwiegend mit

**Abbildung 1 Plangebiet**



jungen Pioniergehölzen bestanden ist, im übrigen Bereich hat sich ein Erlen-Bruchwald mit Altbäumen entwickelt. Eine kleine Teilfläche entlang der Straße *In der Aue* wird als Parkplatzfläche genutzt. Das Plangebiet weist lediglich ein geringes Gefälle Richtung Osten auf.

In unmittelbarer Angrenzung östlich der Gehölzfläche verläuft der *Mühlengraben* woran sich Acker- und Grünlandflächen anschließen. Rund 200 m östlich des Plangebiets verläuft in nord-südlicher Richtung ein weiteres Gewässer, der mit Gehölzen angereicherte mäandrierende *Pleisbach*.

## 1.2 Planungsvorgaben und vorhandenes Planungsrecht

Der Regionalplan Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rheinsieg weist im Bereich des Plangebiets einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich aus, welcher durch die Darstellung eines Regionalen Grünzugs überlagert ist.

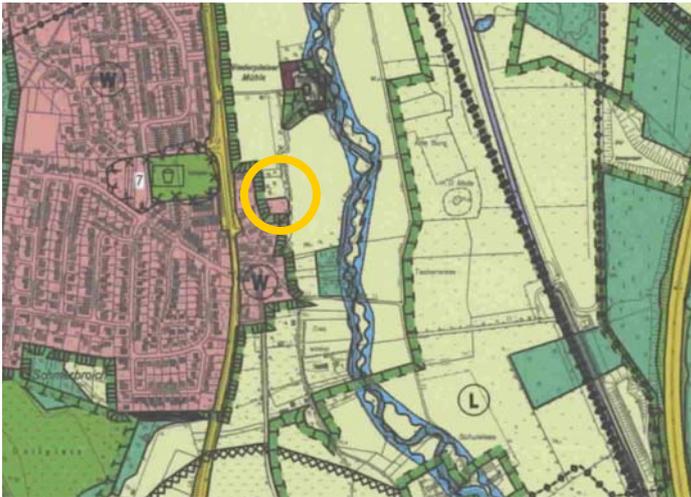
Innerhalb Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereiche sind landwirtschaftliche Nutzungen, Freizeit- und Erholungsflächen oder sonstige Freiraumflächen zu sichern und zu entwickeln. Sie umfassen jedoch auch u.a. Siedlungen unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle sowie Gehölze und kleinere Waldflächen.

Die Regionalen Grünzüge sollen insbesondere die siedlungsräumliche Gliederung, den klimaökologischen Ausgleich, die Biotoperhaltung und -vernetzung sowie die landschaftsorientierte Erholung, Sport- und Freizeitnutzung sichern. Nicht als Siedlungsbereich dargestellte Wohnplätze/Gemeindeteile können im Regionalen Grünzug liegen und werden von dessen Planzeichen überlagert.

Aufgrund der behutsamen Abrundung der geplanten Wohnbebauung "In der Aue" von nur 6 Doppelhaushälften und dem Erhalt der verbleibenden Gehölze, sowie den geplanten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Regionalen Grünzugs bleiben die regionalplanerischen Zielsetzungen weiterhin berücksichtigt.

Außerhalb des Plangebiets zwischen Mühlengraben und Pleisbach liegen Flächen zum Schutz der Natur (SU-27) und nördlich, in Höhe der Niederpleiser Mühle, liegen Agrarbereiche mit spezialisierter Intensivnutzung. Diese planerisch festgelegten Nutzungen werden durch die Planung nicht tangiert.

#### Abbildung 2 Flächennutzungsplanausschnitt



Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin aus dem Jahre 2009 stellt die Flurstücke 1265 und 1266 als Wohnbaufläche dar, so dass das neue Baurecht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Das Flurstück 1734 und 1263 ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das nachrichtlich übernommene Landschaftsschutzgebiet überlagert die Plangebietsfläche.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 7 "Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin" aus dem Jahre 1991, zuletzt geändert durch die 2. Änderung August 2007. Der räumliche Geltungsbereich des Landschaftsplans verläuft hier entlang der bestehenden gebauten Siedlungskanten seitlich der *Pleistalstraße* und dem Wohngebiet an der Straße "In der Aue". In der Festsetzungskarte ist das Landschaftsschutzgebiet L 2.2 festgesetzt. In der Entwicklungskarte ist das Plangebiet für die temporäre Erhaltung der jetzigen Landschaftsstruktur bis zur Realisierung von Vorhaben über die Bauleitplanung und anderen Verfahren vorgesehen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans Nr. 7 "Siegburg-

Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB besteht nicht.

### 1.3 Umwelt- und Naturschutz

#### Naturschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks "Bergisches Land" und im temporären Landschaftsschutzgebiet. Da innerhalb eines Naturparks üblicherweise auch Siedlungsflächen liegen, sind hier keine entsprechenden Ziele zu berücksichtigen. Das Landschaftsschutzgebiet ist auf der Grundlage des zur Satzung beschlossenen Bebauungsplans im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes aufzuheben.

#### Wasserschutz und Wasserrecht

Im Bereich des Pleisbachs ist ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt, welches jedoch nicht die Plangebietsflächen tangiert.

Im Bereich von Gewässern ist nach § 90a LWG (Landeswassergesetz) im Außenbereich ein Gewässerrandstreifen von 5 m von Bebauung frei zu halten. Ein Eingriff in den Uferbereich

des vom geplanten Wohngebiet ca. 27 m weit entfernten Mühlengrabens erfolgt durch die Planung nicht.

#### 1.4 Planungsanlass

Die Grundstückseigentümer der Flurstücke 1265 und 1266 beabsichtigen ca. 1.720 m<sup>2</sup> dieser Flächen mit sechs Doppelhaushälften zu bebauen. Die geplanten Vorhaben dienen der Ortsarrondierung der Wohnbebauung im Bereich der Straße *In der Aue* und fügen sich in Art und Maß in die vorhandene Bebauung ein.

Die Bauherren hatten zu dem geplanten Bauvorhaben bereits eine Bauvoranfrage beim Rhein-Sieg-Kreis gestellt. Zu dieser Anfrage wurde im August 2010 durch das Büro RMP (Stephen Lenzen Landschaftsarchitekten) ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) konnte nachgewiesen werden, dass im Plangebiet keine streng geschützten Arten betroffen sind, so dass die so genannten Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) nicht gegeben sind.

Dennoch wurde seitens der Unteren Landschaftsbehörde die Bauvoranfrage abgelehnt, da eine Befreiung aus dem Landschaftsschutzgebiet ausschließlich im Rahmen eines Bebauungsplans oder anderer vergleichbarer Verfahren erteilt werden könnte.

Planungsrecht besteht für das Plangebiet nicht, so dass die Aufstellung des Bebauungsplans "In der Aue" erforderlich wird. Die Gehölzbestände innerhalb der nördlich angrenzenden Flurstücke sollen durch entsprechende Festsetzungen geschützt und in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen werden. Das geplante Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

#### 1.5 Planungsablauf

Der Rat der Stadt Augustin hat am 05.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 634 "In der Aue" beschlossen.

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht, welcher ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist, beschrieben und bewertet werden. Zum vorliegenden Entwurf werden die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur Bauvoranfrage zusammenfassend im Kapitel "Auswirkungen auf die Umwelt" wiedergegeben. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes aktualisiert.

## 2 Städtebauliches Konzept

### 2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplans



Abbildung 3 Baustrukturplan

Es ist beabsichtigt auf zwei insgesamt ca. 1.720 m<sup>2</sup> großen Grundstücksflächen sechs Doppelhaushälften entlang einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße zu errichten. Die Einfamilienhausbebauung soll den Ortsrand von Niederpleis nach Osten abrunden. Die bestehenden Altgehölze auf den restlichen Grundstücksflächen von ca. 5.840 m<sup>2</sup> werden planungsrechtlich gesichert, so dass der Baumbestand als Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen erhalten bleibt.

Die Bauweise mit Doppelhäusern sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung stellen auf eine möglichst wirtschaftliche und flächensparende Ausnutzung des Baugrundstücks ab und fügen sich in das bestehende Ortsbild ein.

### 2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen der Umgebung werden die Baugebietsflächen als Allgemeines Wohngebiet (nach § 4 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Damit ist das Baugebiet aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin entwickelt, welcher im Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen vorsieht.

Grundsätzlich sind damit neben der Wohnnutzung auch sonstige das Wohnen nicht störenden Nutzungen erlaubt. Hierunter fallen die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zur Sicherung des Wohngebietscharakters und zugunsten der Wohnruhe werden die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen des mit ihnen verbundenen Flächenbedarfs und Störpotenzials auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

Die geplanten Grundstücksgrößen liegen zwischen 280 und 335 m<sup>2</sup>. Mit der festgesetzten GRZ von 0,3 können auf den einzelnen Grundstücken ca. 84 m<sup>2</sup> große Gebäude inklusive

Terrasse errichtet werden. Die nach der BauNVO (Baunutzungsverordnung) zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um bis zu 50 % durch Nebenanlagen - wie Garagen mit ihren Zufahrten - wird nicht beschränkt, so dass alle notwendigen Nebenanlagen errichtet werden können.

Die festgelegte Gebäudehöhe begrenzt neben der zulässigen Zweigeschossigkeit die Höhenentwicklung und bestimmt somit auch die Kubatur. Hierdurch kann zusätzlich das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild planungsrechtlich unterstützt werden.

### Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Für die geplante Bebauung ist in Fortführung der vorhandenen Siedlungsstruktur eine offene Bauweise mit Festsetzung von Doppelhäusern und Einzelhäusern sinnvoll.

Je Gebäude soll maximal eine Wohneinheit errichtet werden, da ansonsten die Anforderungen an die Erschließung und den ruhenden Verkehr nicht wie im Plan vorausgesetzt erfüllt werden können. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulich angestrebten maßvollen Neubebauung entsprochen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Um den Straßenraum zu fassen ist die Bauzeile entlang der Straße in Nord-Süd-Richtung geplant, daher wird hier auch keine nach Süden orientierte Hauptfirstrichtung festgesetzt. Bei einer traufständigen Doppelhausbebauung wird der Wärmebedarf des Einzelgebäudes durch die kompaktere Bauform reduziert, beim Bau von frei stehenden Einfamilienhäusern bleibt die Nutzung von Solarenergie durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden unbenommen.

Die rückwärtigen Gärten sollen insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden Gehölze bzw. dem hier beginnenden Landschaftsraum möglichst von baulichen Anlagen frei bleiben. Daher ist bestimmt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den festgesetzten Flächen für Garagen zulässig sind. Die gewährte Bautiefe von 15 m bietet bei einer üblichen Gebäudetiefe von 10,50 bis 11,00 m einen ausreichenden Spielraum für die Gebäudestellung. Ebenerdige und nicht unterbaute Terrassen dürfen die östliche Baugrenze um bis zu 3,00 m überschreiten.

### Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die rückwärtigen Grundstücksflächen der neuen Baugrundstücke werden als private Grünfläche festgesetzt, die nördlich angrenzenden beiden Grundstücke, gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans, als Fläche für die Landwirtschaft. Überlagert werden diese Flächen mit Maßnahmen zum Schutz des Gehölzbestands.

Die Gehölze innerhalb dieser Flächen werden zum Erhalt festgesetzt. Entsprechend den vorgeschlagenen Maßnahmen des Landespflegerischen Fachbeitrags vom 30.08.2010 zum geplanten Bauvorhaben sollen zur Vermeidung und Minimierung der Störungswirkung auf den Biotopbereich (Erlenbruchwald) und das Umfeld (Pleisbachaue) die Nord- und Ostseite der Baugrundstücke mit einem hohen, stabilen Zaun eingezäunt werden. Der Zaun darf keine Öffnungen oder Tore enthalten, damit der Zugang zu den baumbestandenen Flächen verhindert und damit der Bereich vor störenden Einflüssen geschützt ist.

Die Fläche für die Landwirtschaft ist zur Straße hin einzuzäunen und die private Grünfläche im Süden. Hinter dem Zaun soll eine Hecke aus dornenreichen Gehölzen angepflanzt werden.

Mit diesen Maßnahmen wird für den an die Baugrundstücke angrenzenden Gehölzbestand eine Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erreicht.

## **2.3 Erschließung**

### **2.3.1 Fahrerschließung**

Nach der RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) liegt der empfohlene Straßenquerschnitt für einen Wohnweg mit geringer Länge und Verkehrsstärke bei mind. 4,50 m. Aufgrund der Aufnahme von weiteren möglichen sechs Wohneinheiten soll der Straßenraum zu Lasten der Flurstücke 1265 und 1266 aufgeweitet werden. Da zudem die Möglichkeit zum Bau von Doppelhäusern gegeben ist, ist – unter Berücksichtigung von Pkw-Fahrkurven - zur Gewährleistung der Anfahrbarkeit von aneinandergebauten Garagen, aber auch der Sicherstellung von zwei öffentlichen Parkplätzen, die Straßenbreite auf insgesamt 5,50 m festgelegt.

### **2.3.2 ÖPNV**

Eine Bushaltestelle der Linie 535 (Oberpleis – Siegburg Bf) ist in unmittelbarer Nähe am Einmündungsbereich der Straße *In der Aue* gelegen.

### **2.3.3 Ver- und Entsorgung**

Die Anbindung an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Sankt Augustin ist in der Straße *In der Aue* ohne Probleme möglich und sichert sowohl den Versorgungs- als auch den Brandfall ab.

Aussagen zur Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagwassers können zum jetzigen Zeitpunkt nicht gemacht werden, da Untersuchungen zur Hydrogeologie nicht vorliegen.

Der Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße "In der Aue" ist ausreichend dimensioniert, um die anfallenden Abwasser der geplanten Neubebauung aufnehmen zu können.

### 3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Bodenordnung und Kosten

Bodenordnungsmaßnahmen sind allein zur Übertragung der zusätzlich festgesetzten Verkehrsflächen an die Stadt Sankt Augustin erforderlich. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird vertraglich zwischen der Planveranlasserin und der Stadt Sankt Augustin vereinbart. Diese ist für die Stadt Sankt Augustin kostenfrei.

#### 3.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes erfährt der bestehende Siedlungsbereich eine Arrondierung an der heute einseitig bebauten Straße "In der Aue". Die vorhandene Baustruktur wird aufgenommen und im Maß der baulichen Nutzung an die bestehende Nachbarbebauung angepasst. Aufgrund dessen und der Kleinteiligkeit des Baugebiets sind auch keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes gegeben.

Die Belastungen durch Verkehr sind für die bestehenden Wohngebiete durch die geringe Zahl der zulässigen Wohneinheiten und den schnellen Anschluss an die klassifizierte Straße vernachlässigbar.

#### 3.3 Voraussichtliche Umweltfolgen

##### 3.3.1 Auswirkungen der Vorhabenplanung

Die Bauflächen im Plangebiet erstrecken sich auf einen bisher unbebauten Teil des bestehenden Siedlungsgefüges. Nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit diesem Bebauungsplan vorbereitet werden müssen durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung durchgeführt welche die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des geplanten Vorhabens ermittelt und, welche in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung. Nach dem Aufstellungsbeschluss wird die Umweltprüfung mit dem Scoping, der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingeleitet. Im Rahmen der zuvor gestellten Bauvoranfrage wurde bereits ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrags<sup>1</sup> erstellt. Die hier beschriebenen Wirkfaktoren werden in nachfolgender Tabelle wiedergegeben. Im weiteren Verfahrensschritt wird die Umweltprüfung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst:

**Tabelle 1 Auswirkungen der Planung**

<b>Baubedingte Auswirkungen</b>
<b>Flächeninanspruchnahme und Bodenverdichtung</b> (Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden)
Voraussichtlich werden die zukünftigen Gartenflächen als Lager- und Arbeitsflächen sowie

<sup>1</sup> Landespflegerischer Fachbeitrag zum Bauvorhaben "In der Aue" in Sankt Augustin – Niederpleis -, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, 30. August 2010

für die Baustelleneinrichtung genutzt. Die bestehenden Gehölzstrukturen müssen dafür entfernt werden, durch das Befahren mit schwerem Arbeitsgerät und Fahrzeugen kommt es zur Verdichtung des Bodens.

Gehölzflächen und Boden werden erheblich beeinträchtigt oder entfallen ganz.

### **Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

(Schutzgut Boden)

Aufgrund der ebenen Ausprägung der Bauflächen sind keine umfangreichen Abgrabung/Aufschüttungen des Geländeniveaus erforderlich.

### **Grundwasser und Abwasser**

(Schutzgut Wasser)

Während der Bauzeit besteht das Risiko der Grundwasserkontamination durch auslaufende Treib- und Schmiermittel von Baufahrzeugen und –maschinen. Es ist auch mit dem Anfall baubedingter Abwässer zu rechnen.

### **Lärm, Luftverunreinigung, Abfälle**

(Schutzgüter Klima/Luft, Menschen und Gesundheit)

Durch an- und abfahrende Baufahrzeuge sowie den Betrieb von Baufahrzeugen und –maschinen auf der Baustelle kommt es während der Bauzeit zu Lärm-, Abgas- und Staubentwicklungen. Dies kann sich in den angrenzenden Bereichen sowohl auf Tiere und Pflanzen als auch auf den Menschen negativ auswirken.

Abfallstoffe entstehen durch den Betrieb von Maschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien.

### **Visuelle Wirkfaktoren**

(Schutzgüter Landschaft und Landschaftsbild, Menschen und Gesundheit)

Die Baustelle und der Baubetrieb werden das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend beeinträchtigen.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

#### **Dauerhafte Inanspruchnahme von Flächen**

(Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Menschen)

Das Bauvorhaben umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.865 m<sup>2</sup>. Die geplanten Gebäude nehmen darauf eine Fläche von insgesamt ca. 400 m<sup>2</sup> ein, die übrigen Flächen werden als private Grünflächen gestaltet.

Mit der Inanspruchnahme durch Gebäude und Grünflächen entfallen Gehölzbestände mit einer Bedeutung für Tiere und Pflanzen. Die bestehenden Lebensraumfunktionen werden eingeschränkt. Es ergeben sich erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen.

#### **Veränderungen von Grundwasser und Niederschlagsabfluss**

(Schutzgut Grundwasser)

Durch die Bebauung kann es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen. Diese spielt im Plangebiet jedoch nur eine untergeordnete Rolle.

#### **Verkehr, Lärm, Luftverunreinigung**

(Schutzgut Klima/ Luft, Menschen und Gesundheit)

Die Bauvorhaben werden zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Umweltbelastungen im Plangebiet und seiner Umgebung führen. Das Straßennetz ist für die Aufnahme des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausreichend ausgelegt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses sind nicht zu erwarten. Es sind keine erheblichen Lärmbelastungen

für die angrenzende bestehende Wohnbebauung zu erwarten.

Im Rahmen der Bauvoranfrage wurde auch eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Die zu untersuchenden Tiergruppen – Vögel, Amphibien und Fledermäuse - wurden mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Umweltamt der Stadt Sankt Augustin abgestimmt. Grundsätzlich beschränkt sich der Prüfumfang auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Im Ergebnis konnten im Plangebiet keine streng geschützten Arten nachgewiesen werden. Die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSCHG werden damit eingehalten.

### 3.3.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Im Rahmen der seinerzeit gestellten Bauvoranfrage wurde durch das Büro RMP Landschaftsarchitekten bereits eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Hierin wurde ein Kompensationsdefizit von 5.670 BWP ermittelt.

Als Kompensationsmaßnahmen werden

1. der Schutz und die Entwicklung des Altholzbestandes durch Entfernung der abgelaagerten Gartenabfälle und einer Gartenlaube innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen vorgeschlagen,
2. die Schaffung von Amphibienhabitaten am Mühlengraben durch eine abschnittsweise Vertiefung des Verlandeten Grabens auf einer Länge von 3x ca. 10 m im Bereich der Flurstücke 1265 und 1266,
3. die Pflanzung von bachbegleitenden Gehölzen in der Pleisbachaue in einer Flächengröße von ca. 670 m<sup>2</sup> auf den Flurstücken 23/71, Flur 4.

Durch die genannten Kompensationsmaßnahmen kann das ermittelte Defizit von 5.670 Biotopwertpunkten vollständig ausgeglichen werden.

Die Bilanzierung ist im weiteren Verfahren an den Bebauungsplanentwurf anzupassen und zu aktualisieren.

## 4 Anhang

### 4.1 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs

#### I Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

###### 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt.

2.2 Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dürfen das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

##### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die jeweils östlich gelegenen Baugrenzen dürfen durch ebenerdige, nicht unterbaute Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden.

##### 4 Garagen und Nebenanlagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen bzw. Carports zulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtseite der Garage einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straße einhalten.

4.2 Stellplätze sind auf den für Garagen und Carports festgesetzten Flächen, den überbaubaren Flächen sowie in den Vorgartenflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen und der Flächen für Garagen und Carports sind begehbare Nebenanlagen wie Gewächshäuser, Gartenhäuser oder Geräteschuppen nur bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m<sup>3</sup> zulässig.

##### 5 Anzahl der Wohnungen

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist mit 1 festgesetzt.

## **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 6.1 Die Baugrundstücke sind an ihrer Nordseite gegen die landwirtschaftliche Fläche und an ihrer Ostseite gegen die private Grünfläche einzuzäunen. Durchgänge innerhalb der Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 6.2 Der Altholzbestand innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen A und B ist zu erhalten. Die Maßnahmenfläche A ist an ihrer Westseite einzuzäunen, die Maßnahmenfläche B an ihrer Südseite. Durchgänge innerhalb der Einfriedungen sind nicht zulässig. Entlang des Zaunes ist eine Hecke aus dornenreichen Gehölzen anzupflanzen.

## **II Hinweise**

**§ 9 (6) BauGB**

### **Archäologische Denkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.