

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

**Bebauungsplan Nr. 229
'Alte Heerstraße' in Sankt Augustin**

Entwurf

Vorabzug, Stand 15.01.2015

Teil A – Städtebauliche Aspekte

Kursiv gedruckte Textpassagen:

*Nach Vorliegen einer schalltechnischen Untersuchung werden
diese Textpassagen der Begründung entsprechend ergänzt!*

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1.	Anlass der Planung und Verfahren	1
1.1	Anlass der Planung.....	1
1.2	Planerfordernis.....	1
1.3	Verfahren	1
2.	Städtebauliche Situation	2
2.1	Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets.....	2
2.2	Derzeitige Nutzung.....	3
2.3	Vegetation, Umweltsituation.....	3
2.4	Verkehrliche Erschließung	4
2.5	Technische Infrastruktur.....	4
2.6	Eigentumsverhältnisse	5
2.7	Umgebung.....	5
3.	Planungsrechtliche Situation.....	5
3.1	Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm	5
3.2	Regionalplan	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Planungsrechtliche Ausgangslage	6
3.5	Verordnungen / Satzungen	7
4.	Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung.....	7
4.1	Planungsziele.....	7
4.2	Städtebauliches Konzept	7
4.3	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
5.	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Planinhalte).....	11
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.3	Nebenanlagen und Garagen.....	12
5.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.5	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	13

5.6	Flächen / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	13
6.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW).....	14
7.	Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	14
8.	Bodenordnende Maßnahmen.....	15
9.	Kosten für die Stadt.....	15
10.	Flächenbilanz	15

Anlage 1

Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße', erstellt vom Ingenieurbüro I. Rietmann, Stand 15.01.2015

Anlage 2:

Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße', erstellt vom Büro Kreuz, Stand 13.01.2015

Teil A – Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Anlass der Planung und Verfahren

1.1 Anlass der Planung

Die Stadt Sankt Augustin beabsichtigt, auf dem Grundstück Lindenstraße 73, welches zuvor als Druckerei inkl. Wohngebäude genutzt wurde, 18 Wohnhäuser in Form von Doppel- und Reihenhäusern als Nachverdichtung im Bestand zu entwickeln. Der Eigentümer und Vorhabenträger hat für das Plangebiet ein städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Standortes als Wohnstandort vorgelegt. Der sanierungsbedürftige Gebäudebestand wird hierzu abgerissen.

Durch die geplante Nachverdichtung wird der Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in zentraler Lage im Stadtgebiet von Sankt Augustin gedeckt.

Die planungsrechtliche Umsetzung des Vorhabens erfolgt durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in Form eines Angebotsbebauungsplanes. Zur Sicherung der Erschließung wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Sankt Augustin geschlossen.

1.2 Planerfordernis

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Auf Grund der Größe der Wohnbauentwicklung und der Planung einer Wohnstraße zur Erschließung der hinteren Bereiche des Plangebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Das Plangebiet wird neu geordnet und im Sinne der Innenentwicklung verdichtet. Die zuvor bestehende Gemengelage mit Wohnen und gewerblicher Nutzung wird aufgehoben und entsprechend der benachbarten Nutzungen eine Wohnbebauung umgesetzt.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB für die Nachverdichtung im bereits bebauten Bereich im sog. beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Der § 13a BauGB kommt zur Anwendung, wenn im Innenbereich eine Nachverdichtung im Bestand oder eine Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen vorliegt. Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist, dass eine Innenentwicklung erfolgt, der Bebauungsplan weniger als 20.000 bzw. 70.000 qm als Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO festsetzt, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung sowie keine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Die Voraussetzungen sind erfüllt.

Das Bebauungsplanverfahren kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB verkürzt werden und auf die Durchführung nur einer Offenlage beschränkt werden. Des Weiteren kann auf die Umweltprüfung inkl. Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft verzichtet werden.

Gleichwohl sind auch im beschleunigten Verfahren die Umweltbelange zu berücksichtigen. Entsprechend werden im Zuge des Planverfahrens entsprechende Fachgutachten, z.B. zur Lärmbelastung durch entsprechend qualifizierte Büros erarbeitet. Eine artenschutzfachliche Vorprüfung wird durchgeführt. Diese dient der Klärung, ob bzw. inwieweit artenschutzrechtliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen sein werden.

Die durch die Planung berührten Umweltbelange, die Artenschutzprüfung und die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden in den zwei folgenden Fachbeiträgen als Anlage der Begründung beigelegt:

- Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“ (Ingenieurbüro I. Rietmann, Stand 15.01.2015)
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“ (Büro Kreuz, Stand 13.01.2015)

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

Sankt Augustin besteht aus den Stadtteilen Birlinghoven, Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und Ort. Das Plangebiet befindet sich im Süden von Sankt Augustin im Stadtteil Hangelar östlich der Bonner Straße (B 56) und südlich der Alten Heerstraße und wird überörtlich durch diese erschlossen. Das Zentrum von Sankt Augustin mit Rathaus und Einkaufszentrum liegt in rd. 4 km Entfernung zum Plangebiet.

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Hangelar, Flur 3, Flurstücke 336, 337, 719, 720, 1888 und 1908 und weist insgesamt eine Fläche von rd. 4.800 qm auf.

Im Norden wird es von der Alten Heerstraße, im Osten von der dreigeschossigen Wohnbebauung an der Ilmenaustraße, im Westen von der Einfamilienhausbebauung am 'Weilbergweg' und im Süden von einem Grüngürtel mit altem Baumbestand, der das Plangebiet zur Wohnbebauung am Hirschbergweg abgrenzt, begrenzt.

Das Plangebiet steigt leicht von der Lindenstraße mit rd. 71,5 m ü. NHN auf rd. 74 m ü. NHN im hinteren Teil des Grundstücks an.

Westlich der Bonner Straße befindet sich an der Kölnstraße das Nahversorgungszentrum Hangelar, welches in einer Entfernung von 1.300 m zum Plangebiet liegt. Mit der Buslinie 517 ist das Nahversorgungszentrum in rd. 15 Min erreichbar.

Mit der Buslinie 517 des VRS Haltestelle 'Nonnenstrombergstraße' wird das Plangebiet optimal an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Das Nahversorgungszentrum Hangelar sowie die Stadtbahnhaltestelle 'Hangelar-Mitte' sind in rd. 15 Min. mit dem Bus erreichbar. Von hier aus ist das Zentrum von Sankt Augustin-Mitte mit der Stadtbahn in wenigen Minuten zu erreichen sowie die Anbindung an Bonn und Siegburg gewährleistet.

Die nächste Grundschule befindet sich westlich des Plangebiets in der Udetstraße. In der nahen Umgebung des Plangebiets befinden sich drei Kindertagesstätten, die fußläufig zu erreichen sind.

2.2 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück wurde zuvor von einer Druckerei inkl. Wohnhaus genutzt. Die Nutzung wurde bereits aufgegeben und das Grundstück liegt derzeit brach. Mittig auf dem Grundstück steht ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Walmdach mit anschließenden um einen Hof angeordneten eingeschossigen Nebengebäuden. Im Süden und Norden wird das Grundstück als Garten genutzt. Die Zufahrt auf das Grundstück liegt mittig an der Lindenstraße und ist als Schotterfläche ausgebildet.

Das Wohnhaus inkl. Nebengebäuden soll auf Grund der schlechten Bausubstanz abgerissen werden.

2.3 Vegetation, Umweltsituation

Vegetation

Das Plangebiet ist im mittleren Teil des Grundstücks durch ein Wohngebäude mit Wirtschaftsgebäuden versiegelt. Entlang der Lindenstraße steht eine dichte Reihe Zypressen. Vereinzelt finden sich weitere Einzelbäume (Birken, Laubbäume, Tanne) auf dem Grundstück.

Stellplätze in Form einer Schotterfläche befinden sich zentral entlang der westlichen Grundstücksgrenze. Die Zufahrt erfolgt derzeit mittig von der Lindenstraße aus. Die restlichen Grundstücksflächen sind als Garten (Rasenflächen) angelegt.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befinden Birken und Zypresse als Einfriedung.

Grundwasserverhältnisse

Die Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf umfasst den Bereich westlich der Bonner Straße und nördlich der Alten Heerstraße, so dass das Plangebiet außerhalb der Wasserschutzzone liegt.

Vorbelastung Lärm

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind derzeit durch Fluglärm des nahegelegenen Verkehrslandeplatzes am Tage vorbelastet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplans Schutz vor Fluglärm. Hier treten in Zone C über 62 dB(A) auf.

Entsprechend sind im Bebauungsplan Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zu treffen.

Vorbelastung Luft

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine Angaben zur lufthygienischen Bestandssituation vor. Ein Luftreinhalteplan gemäß EU-Rahmenrichtlinie zur Luftqualitätsüberwachung für die Stadt Sankt Augustin besteht nicht.

Hochspannungsleitung

Südlich des Plangebiets im Bereich des Grüngürtels verläuft eine Hochspannungsleitung (110 kV).

2.4 Verkehrliche Erschließung

Sankt Augustin ist verkehrlich gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Im Norden der Stadt verläuft in Ost-West-Richtung die A 560 mit den Anschlussstellen Sankt Augustin, Siegburg und Niederpleis. Im Westen verläuft die A 59, welche in Nord-Süd-Richtung von Köln nach Bonn führt. Entlang der östlichen Stadtgrenze verläuft in Nord-Süd-Richtung die A 3 von Köln nach Frankfurt am Main. Die A 560 verbindet die A 59 mit der A 3. In Nord-Süd-Richtung verläuft die B 56 durch Sankt Augustin hindurch und bindet die Stadt an die benachbarten Städte Siegburg und Bonn an.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen Hangelar-Ost der Stadtbahnlinie 66 bzw. 67 gut an das überörtliche Schienenverkehrsnetz angebunden. Die Stadtbahnlinie bindet Hangelar an das Sankt Augustiner Zentrum an und gewährleistet eine Anbindung an Bonn und Siegburg. Mit dem ICE-Bahnhof in Siegburg (Verbindung Köln - Frankfurt a. M.) ist die Anbindung an den überörtlichen Verkehr gewährleistet.

Des Weiteren ist das Plangebiet über die Buslinie 517 (Haltestelle Lindenstraße / Nonnenstrombergstraße) an das Zentrum von Hangelar (Hangelar-Mitte) sowie die Stadtbahnlinie 66/67 und das Zentrum von Sankt Augustin (Sankt Augustin-Markt) angebunden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Lindenstraße / Alte Heerstraße. Folgende Verkehrsbelastungen bestehen auf der Alten Heerstraße zwischen Großenbuschstraße und B56, Stand 2007:

'Alte Heerstraße' in Richtung Niederpleis (Osten)

Tageswert	11.779 Kfz
4-Std.-Wert (zwischen 15-19 Uhr)	3.636 Kfz

'Alte Heerstraße' in Richtung Hangelar (Westen)

Tageswert	12.115 Kfz
4-Std.-Wert (zwischen 15-19 Uhr)	3.741 Kfz

Die Erschließung des Plangebiets für Fußgänger und Radfahrer erfolgt über das umliegende Wegenetz entlang der Lindenstraße / Alte Heerstraße.

2.5 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist an das bestehende örtliche Versorgungsnetz (Strom-, Telefon-, Trinkwasserversorgung) angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalsystem (Mischwasserkanal DN 300 in der Lindenstraße / Alten Heerstraße) und den Anschluss an die Kläranlage Sankt Augustin-Menden. Vor der Einleitung in den städtischen Kanal sind auf Grund des höheren Versiegelungsgrades im Plangebiet sowie der Kapazität der Einleitung in den Hauptsammler eine Rückhaltung des Abwassers sowie die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswassers auf dem privaten Grundstück erforderlich.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Eigentum eines privaten Vorhabenträgers aus der Region. Die innerhalb des Plangebiets gelegene Parzelle Nr. 1908 befindet sich im Eigentum der Stadt Sankt Augustin.

2.7 Umgebung

Im Osten und Westen ist das Plangebiet von Wohngebieten umgeben. Südlich grenzen ein schmaler Grünzug und an den Grünzug wieder Wohngebiete an. Südöstlich schließen öffentliche Stellplätze mit einem großen Bolzplatz an. Östlich des Bolzplatzes schließt sich ein größerer Grünbereich an. Nördlich der Alten Heerstraße befindet sich das Institut für Arbeitsschutz der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (IFA), Alte Heerstraße 111. Östlich der Großenbuschstraße befindet sich ein größeres Waldgebiet.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Lärmschutzzone C (Lärmbelastung über 62 dB(A) des Verkehrslandeplatzes Bonn / Hangelar). Der Landesentwicklungsplan trifft für die Bauleitplanung in der Lärmschutzzone C folgende Regelung:

"In der Bauleitplanung ist im Rahmen der Abwägung zu beachten, dass langfristig von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen ist. Hierbei sind in besonderem Maße Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für einen angemessenen baulichen Schallschutz zu treffen."¹

3.2 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs des Ortsteils Hangelar dar.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP), aufgestellt 2009, stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche dar. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich ist als Grünfläche dargestellt. Die Alte Heerstraße stellt eine überörtliche Verkehrsverbindung dar.

Südlich des Plangebiets verläuft eine bestehende Hochspannungsleitung, diese ist als 110 KV-Leitungen mit ihrem erforderlichen Schutzstreifen als nachrichtliche Übernahme im Flächennutzungsplan eingetragen.

Das geplante Vorhaben entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

¹ Landesentwicklungsplan Schutz vor Fluglärm vom 17.08.1998, Stand 01.12.2014

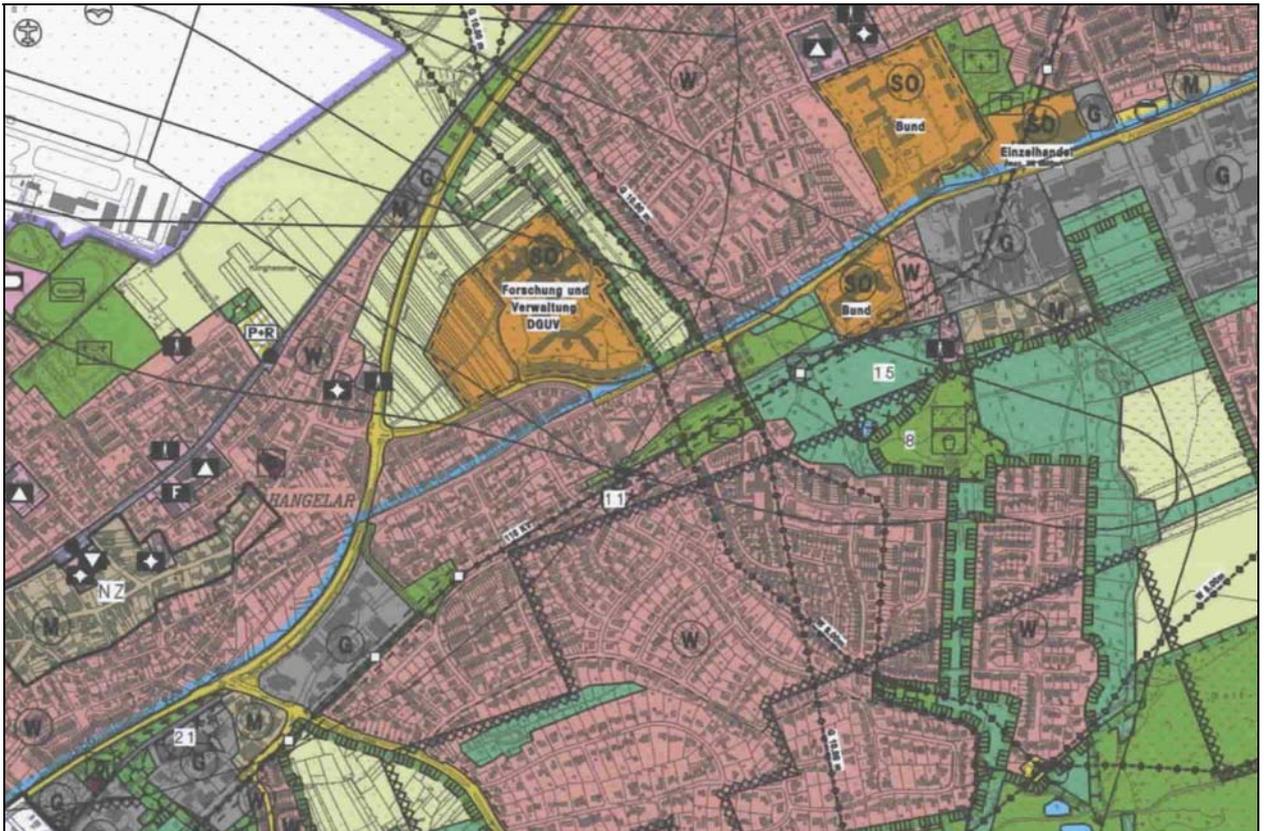


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin

3.4 Planungsrechtliche Ausgangslage

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Für die Umgebung des Plangebiets liegen die folgenden Bebauungspläne vor:

Bebauungsplan Nr. 213/1, 2. und 3. Änderung

Für das nördlich der Alten Heerstraße gelegene Areal besteht der Bebauungsplan Nr. 213/1 mit der 2. Änderung aus dem Jahr 1984, welcher ein Sondergebiet 'Fläche für Forschungs- und Prüfinstitute der gewerblichen Genossenschaften' mit der Einschränkung, dass zur umgebenden Wohnbebauung innerhalb des 15 m Abstandes nur Verwaltungsgebäude und nicht störende Betriebsanlage zulässig sind, festsetzt. Die 3. Änderung aus dem Jahr 1999 gilt für den Bereich zwischen Lindenstraße, Nahestraße und Alter Heerstraße. Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 208, 1. Änderung

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 208 an. Dieser setzt ein Reines Wohngebiet mit drei Vollgeschossen, einer geschlossenen Bauweise mit Flachdach (Traufhöhe 9,0 m), einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,0 fest. Das Wohngebiet wird durch die Ilmenaustraße erschlossen.

Bebauungsplan Nr. 225

Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet existiert für den Bereich um den Weilbergweg der Bebauungsplan Nr. 225 aus dem Jahr 2004. Dieser setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Doppelhaus- bzw. Einzelhausbebauung in offener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 fest.

3.5 Verordnungen / Satzungen

Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf im unteren Sieggebiet

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Wasserschutzgebietes Meindorf für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbands. Es grenzt jedoch an die Wasserschutzzone IIIB an.

4. Ziele und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit 18 Wohneinheiten zu schaffen. Im Vordergrund steht die Nachverdichtung im Bestand auf einem bisher untergenutzten Grundstück, welches zuvor gewerblich und zum Wohnen genutzt wurde.

Vor dem Hintergrund der weiterhin hohen Nachfrage nach zentral gelegenen Ein- und Zweifamilienhäusern soll auf dem bisher nur locker bebauten Grundstück eine kompakte Wohnbebauung mit 18 Wohnhäusern entstehen.

Damit werden die Ziele des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB 'die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens' berücksichtigt.

Insbesondere wird den Anforderungen des Baugesetzbuchs nach Maßnahmen der Innenentwicklung in Form von einer Nachverdichtung im Bestand entsprochen. Damit wird auch das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erreicht.

Das Plangebiet ist voll erschlossen und es kann insbesondere auch die vorhandene technische und soziale Infrastruktur genutzt werden.

4.2 Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept knüpft an die benachbarten Baustrukturen am Weilbergweg an und sieht die Errichtung von 18 Wohnhäusern auf dem rd. 4.500 qm großen Grundstück vor, die überwiegend in Form von Doppel- und Reihenhäusern entstehen sollen. Durch eine neu geplante Erschließungsstraße – ausgewiesen als verkehrsberuhigter Bereich – soll der hintere Teil des Grundstücks Lindenstraße 73 für eine Bebauung erschlossen werden.

Die geplante Bebauung teilt sich in 2 Bereiche auf. An der nördlichen Grundstücksgrenze (zur Straße Lindenstraße) ist eine geschlossene Baureihe mit 6 Wohneinheiten als Reihenhausbebauung vorgesehen. Geplant sind hier flächenoptimierte, familiengerechte Häuser mit insgesamt 3 Wohnebenen, wobei Erd- und Obergeschoss als Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss als kleineres Nichtvollgeschoss ausgebaut werden sollen. Mit der geschlossenen Bauweise einer - für solche Gebäude üblichen Höhe von max. 10 m wird das Baugebiet nicht nur sichttechnisch von der Straße abgegrenzt, sondern auch eine Minimierung der schalltechnischen Belastung durch den Straßenverkehr der Alten Heerstraße vorgenommen. Ein entsprechender Wohnungsgrundriss mit der Anordnung hauptsächlich untergeordneter Räume zur Straßenseite sowie der Einbau schalldämmender Wohnraumlüfter zur Straßenseite sorgen auch in diesen Bereichen des Plangebiets für die erforderliche Wohnqualität.

Der hinter dem Haus liegende Garten wird durch die geschlossene Bebauung schalltechnisch geschützt und durch die südliche Ausrichtung nahezu ganztägig belichtet. Die Eingänge der Reihenhausbebauung sind nach Norden zur Lindenstraße ausgerichtet. Vor den Hauseingängen ist ein Fußweg geplant, der seitlich zur geplanten Erschließungsstraße und den hier geplanten Pkw-Stellplätzen führt.

Östlich der Erschließungsstraße werden insgesamt 12 Stellplätze angeordnet. Davon sind 6 (offene) Pkw-Stellplätze sowie 6 Carports vorgesehen, die der Reihenhausbebauung entlang der Lindenstraße als Stellplätze zugeordnet werden. Weitere 5 Stellplätze befinden sich im Bereich der Wendeanlage der Erschließungsstraße im südlichen Teil des Plangebiets. Diese werden als Besucherstellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen.

Südlich der Reihenhausbebauung werden 6 Doppelhäuser (12 Doppelhaushälften) beidseits und südlich der Erschließungsstraße angeordnet. Jeder Doppelhaushälfte sind eine Garage bzw. ein Carport sowie ein davor liegender Stellplatz zugeordnet.

Für die geschlossene Reihenhausbebauung an der nördlichen Gebietsgrenze sowie das Bau-
feld entlang der östlichen Grundstücksgrenze zu den dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern an der Ilmenaustraße ist eine Gebäudehöhe (Firsthöhe bzw. Attika) von max. 10 m vorgesehen. Für die westlich und südlich gelegenen Baufelder (Doppelhäuser) werden Gebäudehöhen von 9,50 m vorgesehen. Damit vermittelt die geplante Bebauung zwischen der zweigeschossigen Wohnbebauung am Weilbergweg und der dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung an der Ilmenaustraße. In der Regel werden damit 2 Wohngeschosse sowie der Ausbau des Dachgeschosses als zusätzlicher Wohnraum ermöglicht.

Es werden zwei Vollgeschosse für die Reihen- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Für alle Häuser ist eine abgestufte Dachlandschaft mit versetzten Pultdächern geplant, die einen harmonischen Übergang von der westlichen Nachbarbebauung 'Weilbergstraße' mit steilen Satteldächern und der östlich angrenzenden Bebauung an Ilmenaustraße mit 3 geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern gewährleisten. Auf nahezu jedem Hausgrundstück ist der Bau einer eigenen Garage bzw. eines Carports möglich. Die Einfahrt vor der Garage dient dabei als Stellplatzfläche für einen zweiten Pkw, so dass für jedes Wohngebäude 2 Pkw Stellplätze auf eigenem Grundstück vorhanden sind.

Wenn keine wasserrechtlichen Belange dagegen sprechen, sollen die Zuwegungen, die Zufahrten sowie die nicht überdachten Pkw-Stellplätze versickerungs offen befestigt werden.

Das gesamte Gelände muss zum derzeitigen Stand der Planung um max. 1 m angehoben werden, um die geforderte Rückhaltung bzw. Versickerung des nicht belasteten Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen sowie die gewünschte Rückhaltung unterhalb der neu geplanten Erschließungsstraße realisieren zu können.

Umgebung

Westlich an das Plangebiet grenzt die vor einigen Jahren errichtete Wohnbebauung mit überwiegend zweigeschossigen Doppelhäusern, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss (Satteldach) ausgebildet wurde. Die Wohnhäuser sind zudem mit einem ausgebauten Spitzboden bei einer Gebäudehöhe von ca. 9 m und einem kleinen Garten ausgestattet. Zu jedem Haus gehört eine Garage, die zwischen den Doppelhäusern angeordnet sind. An der Lindenstraße im Eingangsbereich der Wohnanlage befinden sich zwei ca. 10 m hohe Wohngebäude, die als Lärmschutzbebauung zur Linden- bzw. Alten Heerstraße dienen. Die Doppelhäuser halten einen Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze bzw. zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 229 ein.

Östlich an das Plangebiet grenzen vier dreigeschossige Mehrfamilienhäuser, die von Osten über die Ilmenaustraße erschlossen werden. Diese weisen bei drei Vollgeschossen eine Gebäudehöhe von rd. 9,50 m mit einem Flachdach auf. Die Gebäude im Baustil der 70iger Jahre liegen innerhalb der gemeinschaftlich genutzten Freiflächen. Die Hauseingänge sind vom Plangebiet weg in Richtung Ilmenaustraße (Osten) ausgerichtet.

Erschließung

Das Plangebiet wird über eine neu zu erstellende Erschließungsstraße an die Lindenstraße angeschlossen. Diese soll als verkehrsberuhigte öffentliche Straße (Mischverkehrsfläche) den Innenbereich des Plangebiets erschließen.

Mit einer Mindestbreite von 5,50 m sind eine Begegnung von zwei Pkw sowie die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeugen gewährleistet. Im nördlichen Teil wird die Erschließungsstraße auf 6,50 m aufgeweitet, um ein komfortableres Ein- und Ausfahren aus den östlich angeordneten Stellplätzen / Carports zu gewährleisten und den Verkehr (Zu- und Abfahrt des Wohngebietes) nicht zu behindern. Die Erschließungsstraße endet im südlichen Teil mit einer Wendeanlage in T-Form. Die Vorgaben der RSAG für Wendeanlagen für 3-Achs-Lkw wurden bei der Planung der Erschließungsstraße berücksichtigt. Die Planung sieht eine fußläufige Anbindung des Plangebiets an den südöstlich anschließenden Grünbereich mit Bolzplatz vor.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde insbesondere auch die Machbarkeit einer rückwärtigen Erschließung von Süden über die Großenbuschstraße und den Hirschbergweg als alternative Erschließungsvariante geprüft. Da sich jedoch die hierfür erforderlichen Grundstücke überwiegend in Privatbesitz befinden und in den südlich des Plangebiets liegenden Grüngürtel eingegriffen werden müsste, wurde diese Erschließungsvariante im Laufe des Planverfahrens verworfen.

Des Weiteren würden bei dieser Erschließungsvariante zusätzliche Verkehre im Bereich des bestehenden Bolzplatzes erzeugt und damit eine zusätzliche Gefährdung von spielenden Kindern verursacht.

Fußgänger und Radfahrer

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer an das umgebende Wegenetz erfolgt einerseits über den Anschluss an die Lindenstraße sowie im südöstlichen Bereich des Plangebiets über einen neu zu schaffenden Fuß- und Radweg im Bereich des Grüngürtels an den vorhandenen Weg an der Ilmenaustraße.

ÖPNV

Die Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV ist durch die nahegelegene Haltestelle 'Nonnenstrombergstraße' der Buslinie Nr. 517 sichergestellt. Diese stellt eine Anbindung an die Stadtbahnlinie 66/67 über den Haltepunkt Hangelar-Mitte her.

Maß der baulichen Nutzung

Die Wohngebäude sind mit Grundflächen von ca. 60 – 66 qm geplant. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei der Nachweis bei den Reihenmittelhäusern auf Grund kleiner Hausgrundstücke unter Hinzurechnung der zugeordneten seitlichen Stellplatzflächen (östlich der Planstraße) sowie der gemäß § 19 BauNVO zulässigen Überschreitung um 50% (bei Berücksichtigung der befestigten Stellplätze und Terrassen) erfolgt. Daraus ergibt sich bei zwei Vollgeschossen eine GFZ von maximal 0,8, so dass die in § 17 BauNVO vorgeschriebene Obergrenze für Allgemeine Wohngebiet einer GFZ $\leq 1,2$ deutlich unterschritten und die Obergrenze für die GRZ mit 0,4 gemäß § 17 BauNVO eingehalten wird.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt durch den Anschluss an die in der Lindenstraße vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Im Bereich der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße werden die zusätzlich erforderlichen Leitungen sowie eine erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers für die geplante Wohnnutzung verlegt.

Die erforderliche Rückhaltung sowie die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfordern die Aufschüttung des gesamten Geländes um ca. 1 m, um die Rückhaltung / Versickerung technisch umsetzen zu können. In den Bebauungsplan werden daher geplante Geländehöhen aufgenommen, die die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebiets nachvollziehbar darstellen. Diese sind bei der Berechnung der Abstandsflächen der geplanten Gebäude im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde zu legen.

4.3 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Umsetzung der Planung entfallen ein älteres Wohnhaus sowie die gewerbliche Nutzung durch eine Druckerei innerhalb eines überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereichs. Entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung wird auch im Plangebiet eine verdichtete Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einer neuen Erschließungsstraße umgesetzt. Durch die bauliche Konzentration im Innenbereich wird eine Inanspruchnahme ökologisch wertvollerer Flächen im bisher unbebauten Freiraum vermieden. Das Plangebiet wird jedoch durch einen höheren Versiegelungsgrad und eine dichtere Bebauung in Anspruch genommen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind nicht zu erwarten.

Es gehen vorhandene Grünbereiche auf dem Grundstück, wie Rasenflächen, Bereich mit Zypressen entlang der Lindenstraße und vorhandene Einzelbäume durch die Planung verloren.

Es ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen im Bereich der Lindenstraße / Alte Heerstraße durch 18 neue Wohneinheiten zu rechnen. Das bestehende Straßennetz ist jedoch für die zusätzlichen Verkehre ausreichend dimensioniert.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sowie mit Bezug auf die Regelung des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten durch das Planvorhaben betroffen sind, wurde im Januar 2015 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 229 'Alte Heerstraße' vom Büro Kreuz durchgeführt. Im Rahmen einer Habitatpotenzialanalyse konnte für fünf (Zwergfledermaus, Gimpel, Haussperling, Hausrotschwanz, Klappergrasmücke) der potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten eine Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden. Um das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG auszuschließen, werden artenschutzrechtliche Maßnahmen festgelegt.

Es handelt sich um zeitliche Beschränkung in der Baufeldräumung (Gehölzfällung zwischen Oktober und Ende Februar, Gebäudeabriss zwischen November und Anfang April) und um das Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel. Unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden durch die Umsetzung des Planvorhabens die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht berührt.

Durch die geplante Errichtung von 18 Wohneinheiten im Bereich des Plangebiets wird die Verkehrsbelastung im Bereich der Lindenstraße / Alte Heerstraße geringfügig erhöht. Die Alte Heerstraße stellt jedoch eine überörtliche Verbindungsstraße dar, die eine ausreichende Leistungsfähigkeit zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehren aufweist. Um von Sankt Augustin kommend das Einbiegen in das Plangebiet zu erleichtern, ist die Markierung einer neuen Linksabbiegespur entsprechend einer verkehrstechnischen Planung vorgesehen.

5. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen (Planinhalte)

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur seiner näheren Umgebung und der weiter zu entwickelnden Charakteristik außerhalb des Plangebiets gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dies bedeutet, dass dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen wird, wenn auch untergeordnet kleinere, dem Wohngebiet dienende nicht störende Handwerksbetriebe sowie soziale, kirchliche und gesundheitliche Einrichtungen möglich sind. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie kulturelle und sportlichen Zwecken dienende Anlagen werden wegen ihrer negativen Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet durch verkehrliche Belastungen und störende Lärmimmissionen durch Besucher/Nutzer ausgeschlossen.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – d.h. erfahrungsgemäß flächenintensive sowie verkehrs- und kundenintensive Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotels), Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sind im Plangebiet unzulässig, da ansonsten Störungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der städtebaulichen Ordnung nicht auszuschließen sind.

Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Nachbarschaft – durch die Nachverdichtung eines derzeit nur gering ausgenutzten Grundstücks in Form einer Einfamilienhausbebauung sind - sind verträglich, da es sich um eine Erweiterung der benachbarten Wohnnutzungen handelt.

Mit der Planung wird eine Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung geplant, die dem nachgefragten Bedarf insbesondere auch junger Familien entspricht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Allgemeine Wohngebiet 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Das bedeutet, dass künftigen Bauherren bis zu 40 % der Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. D.h. 60 % der Grundstücksfläche sind in der Regel, solange diese nicht durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, von einer Bebauung freizuhalten sowie als Grünfläche anzulegen und zu nutzen. Damit wird der Vorgabe aus § 17 BauNVO 'Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung' für allgemeine Wohngebiete entsprochen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit dem Ziel festgesetzt, die geplante Wohnbebauung in die umgebende Wohnbebauung einzufügen. Östlich schließt eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung und westlich eine zweigeschossige Doppelhausbebauung an.

In Anlehnung an die Bebauung am Weilbergweg setzt der Bebauungsplan zwei Vollgeschosse als Höchstmaß für die Reihen- bzw. Doppelhäuser fest. Damit werden die Baustrukturen des unmittelbar westlich angrenzenden Wohngebiets am Weilbergweg fortgeführt. Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen ermöglicht eine entsprechend für die Wohnnutzung geeignete bauliche Ausnutzung. Dabei kann zu den zwei Vollgeschossen ein weiteres Nicht-Vollgeschoss innerhalb eines geneigten Daches oder in Form eines Staffelgeschosses realisiert werden.

Da es sich bei der baulichen Nutzung um Wohngebäude handelt, ist von einer üblichen Geschosshöhe von rd. 3 m inkl. Deckenhöhe auszugehen, so dass eine zweigeschossige Bauweise eine Gebäudehöhe von rd. 6 m zzgl. Satteldach oder Staffelgeschoss aufweisen kann.

5.3 Nebenanlagen und Garagen

Die Errichtung von Garagen und Carports wird auf Grund der dichten Bauweise zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung auf die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen für Stellplätze bzw. Garagen beschränkt.

Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur Sicherung von Freiräumen als Gartenbereiche nur bis max. 30 cbm umbauten Raum zugelassen.

5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es gelten die Abstandsregelungen der Bauordnung NRW in der derzeit gültigen Fassung. Diese landesrechtlichen Regelungen sind für die Umsetzung der planerischen Konzeption ausreichend bestimmt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Zurücktreten von der Baugrenze ist möglich; ein Überschreiten der Baugrenze durch das gesamte Gebäude ist nicht zulässig. In geringfügigem Ausmaß vortretende Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und Dachüberstände dürfen die Baugrenzen um bis zu 1 m überschreiten.

Die Baugrenze parallel zur Lindenstraße sichert eine Bauflucht entlang der bestehenden Straße und fasst den Straßenraum baulich.

5.5 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sichern die Erschließung der geplanten Wohnbebauung für Fußgänger, Radfahrer sowie für den Individualverkehr. Die Erschließungsstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' und der Fußweg als Fuß- und Radweg festgesetzt.

5.6 Flächen / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die zu erwartenden Lärmimmissionen auf Grund der Verkehrsbelastung der Alten Heerstraße ermittelt und durch entsprechende Festsetzungen in Form von Lärmpegelbereichen zum Schutz vor Verkehrslärm gesichert.

Die Wohngebäude werden auf dem Grundstück derart angeordnet, dass die Reihenhausbebauung entlang der Lindenstraße den rückwärtigen Bereich vor Verkehrslärmimmissionen der Alten Heerstraße / Lindenstraße schützt. Darüber hinaus werden die Wohngebäude entsprechend der aktuellen EneV mit Dreifachverglasung und zusätzlicher Lüftungsanlage ausgestattet, so dass ein verträglicher Innenraumpegel sichergestellt wird.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone C des benachbarten Flugplatzes Hangelar nordwestlich des Plangebiet in einer Entfernung von rd. 1 km gelegen. Es ist von einer Lärmvorbelastung für die Wohnaußenbereiche am Tage auszugehen.

Der Flugplatz wird nur zur Tageszeit betrieben, damit sind nächtliche Beeinträchtigungen auf Grund von Fluglärm ausgeschlossen. Die Wohngebäude werden entsprechend der aktuellen EneV mit Dreifachverglasung und zusätzlicher Lüftungsanlage ausgestattet, so dass ein verträglicher Innenraumpegel sichergestellt wird.

Lärmpegelbereiche

Die (noch zu erstellende) Schalltechnische Untersuchung ermittelt innerhalb des Plangebietes Lärmimmissionen durch Verkehrslärm / Fluglärm in Höhe von ## dB(A). Gemäß DIN4109² wird das erforderliche Schalldämmmaß (erf. R'w,res.) für Außenbauteile von Gebäuden festgesetzt und damit ein ausreichender Schutz der Wohninnenbereiche gewährleistet.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Entsprechend der benachbarten Wohnbebauung werden geneigte Dächer und Flachdächer zugelassen. Geneigte Dächer (z.B. Pult-, Sattel- und Walmdach) müssen eine Neigung zwischen 18 und 38 Grad aufweisen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile und Garagen bzw. Carports.

Um eine einheitliche Ausgestaltung der Doppelhäuser bei Material- und Farbwahl von Dach- und Fassaden sicherzustellen, wird hierzu eine Festsetzung für ein einheitliches Erscheinungsbild der Doppelhäuser auch für Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen als örtliche Bauvorschrift aufgenommen.

7. Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Lärmschutzzone C des Flugplatzes Hangelar ausgewiesen im Landesentwicklungsplan IV 'Schutz vor Fluglärm'. Dies wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

In die textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis zu den geplanten Geländehöhen aufgenommen. Um die geplante Höhenentwicklung der zukünftigen Geländeoberfläche nachvollziehen zu können, werden in die Planzeichnung geplante Geländehöhen ü. NHN aufgenommen. Diese sind bei der Berechnung der Abstandsflächen der geplanten Gebäude im Rahmen der Baugenehmigung zugrunde zu legen. Die erforderliche Rückhaltung des Niederschlagswassers erfordert die Aufschüttung des gesamten Geländes um ca. 1 m, um die Rückhaltung technisch umsetzen zu können.

Da das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG für ubiquitäre Vogelarten nicht ausgeschlossen werden kann, werden die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutz-relevanter Beeinträchtigungen als Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

M 1: Zur Vermeidung der Zerstörung von Niststätten von Vogelarten sind jegliche Rodungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10.-28.02.) durchzuführen. Des Weiteren sind die Abrissarbeiten von November bis spätestens Anfang April zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen.

Sollte eine Entfernung oder der Beschnitt von Gehölzen oder ein Abbruch von Gebäuden innerhalb der Brutzeit notwendig werden, so sind die betroffenen Gehölze wenige Tage zuvor von

² DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau' in der Fassung von November 1989

einer fachkundigen Person (z.B. Biologe) auf mögliche Nester zu kontrollieren. Eventuell begonnene Bruten wären dann abzuwarten. Sollte kein Brutgeschehen nachgewiesen werden, so ist eine Entfernung der Gehölze nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde auch innerhalb der Brutzeit möglich.

M 2: Da Brutvorkommen des Haussperlings sowie Einzelquartieren von Zwergfledermäusen in und an dem Bestandsgebäude nicht ausgeschlossen werden können, ist der Verlust dieser potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Anbringen künstlicher Quartiere in einem Umkreis von 500m zum Plangebiet in Form von 3 Kästen des Typus Kolonie 1 SP der Fa. Schwegler und 5 Kästen des z. B. des Typus 2F, 1FF, 1FD der Fa. Schwegler auszugleichen. Diese Maßnahme muss vor Beginn der Bautätigkeiten bzw. Abbrucharbeiten erfolgen (vgl. Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“ (Büro Kreutz, Stand 13.01.2015).

8. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da sich die benötigten Grundstücke im Eigentum des Vorhabenträgers und der Stadt Sankt Augustin befinden.

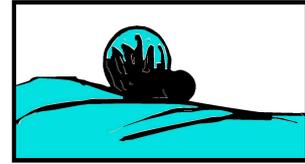
9. Kosten für die Stadt

Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Planungs- und Erschließungskosten werden durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Sankt Augustin geregelt. Für die Stadt entstehen keine Kosten. Die Übernahme der Erschließungsstraße in städtisches Eigentum erfolgt kostenfrei.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Größe in m²
Allgemeines Wohngebiet	rd. 3.975 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	rd. 800 m ²
Fuß- und Radweg	rd. 60 m ²
Geltungsbereich	4.835 m²

Ing.-Büro
für Freiraum- und Landschaftsplanung
INGRID RIETMANN
Siegburger Str. 243a
53639 Königswinter



Tel. 02244 / 91 26 26 Fax 91 26 27
E-Mail: info@buero-rietmann.de

**Betrachtung der Belange von Natur und Landschaft
zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB**

Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	3
1.1. AUFGABENSTELLUNG UND PLANVORHABEN.....	3
1.2. LAGE DES PLANGEBIETES	4
1.3. KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANES	5
2. ÜBERGEORDNETE FACHPLANUNGEN UND SCHUTZAUSWEISUNGEN	6
3. RAUMANALYSE UND WIRKPROGNOSE	6
3.1. NATURRÄUMLICHE LAGE UND RELIEF.....	6
3.2. UMWELTMERKMALE	6
3.2.1. <i>Flora</i>	6
3.2.1.1. Bestandsanalyse Flora	6
3.2.1.2. Auswirkungen auf die Flora	7
3.2.2. <i>Fauna</i>	7
3.2.2.1. Bestandsanalyse Fauna	7
3.2.2.2. Auswirkungen auf die Fauna	7
3.2.3. <i>Geologie und Boden</i>	8
3.2.3.1. Bestandsanalyse Boden	8
3.2.3.2. Auswirkungen auf den Boden bei Planumsetzung.....	8
3.2.4. <i>Wasser</i>	9
3.2.4.1. Bestandsanalyse Wasser	9
3.2.4.2. Auswirkungen auf Wasser bei Planumsetzung	9
3.2.5. <i>Klima und Luft</i>	9
3.2.5.1. Bestandsanalyse Klima und Luft	9
3.2.5.2. Auswirkungen auf Klima und Luft bei Planumsetzung	10
3.2.6. <i>Landschafts- und Siedlungsbild</i>	10
3.2.6.1. Bestandsanalyse Landschafts- und Siedlungsbild.....	10
3.2.6.2. Auswirkungen auf Landschafts- und Siedlungsbild bei Planumsetzung.....	10
3.2.7. <i>Qualitäten und Defizite für den Menschen und seine Gesundheit</i>	10
3.2.7.1. Bestandsanalyse Mensch und seine Gesundheit	10
3.2.7.2. Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit bei Planumsetzung	11
3.2.8. <i>Kultur und sonstige Sachgüter</i>	12
3.2.8.1. Bestandsanalyse Kultur und sonstige Sachgüter.....	12
3.2.8.2. Auswirkungen Kultur und sonstige Sachgüter bei Planumsetzung.....	12
4. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERMINDERUNG NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN	12
4.1. SICHERUNGS-, SCHUTZ- UND VERMEIDUNGSMAßNAHMEN	12
4.2. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG ARTENSCHUTZ-RELEVANTER BEEINTRÄCHTIGUNGEN.....	13
5. ABSCHLUSSBETRACHTUNG	14
6. VERFASSER UND URHEBERRECHT	16
7. LITERATUR	17

TABELLEN UND ABBILDUNGEN

Abb. 1: Lage des Plangebietes, Ausschnitt aus der TK, Maßstab 1:25000	4
--	----------

1. Einleitung

1.1. Aufgabenstellung und Planvorhaben

In Sankt Augustin im Ortsteil Hangelar soll auf dem Grundstück Lindenstraße 73 ein neues Wohngebiet mit 18 Wohnhäusern als Reihen- und Doppelhäuser entstehen.

In diesem Zusammenhang wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig, welcher gemäß § 13 BauGB ein vereinfachtes städtebauliches Verfahren durchlaufen wird. Dies bedeutet, es gelten gleichzeitig die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13a Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB, wobei eine Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages nicht erforderlich werden. Dennoch fordert § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Das Ingenieurbüro I. Rietmann wurde beauftragt, für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.229 „Alte Heerstraße“ in Sankt Augustin, OT Hangelar, eine umweltbezogene Potentialabschätzung der Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft zu erarbeiten. In diesem Fachbeitrag erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustandes der Umwelt sowie der potentiellen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes benannt. Die umweltbezogene Potentialabschätzung beruht auf Grundlage der Bauvoranfrage vom 17.03.2014 (NICKEL 2014) und dem städtebaulichen Entwurf vom 07.01.2015 (NICKEL 2015).

1.2. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet wird im Norden von der Lindenstraße bzw. Alten Heerstraße begrenzt. Im Westen grenzt die Wohnbebauung der Straße Weilbergweg an das Vorhabengebiet an, im Osten befindet sich eine Gruppe 3-geschossiger Mehrfamilienhäuser die über die Ilmenaustraße erschlossen werden. Südlich wird das Grundstück von einer waldähnlichen Grünfläche begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Flurstücke 336, 337, 720 und 1888 der Flur 3, Gemarkung Hangelar. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 4.835m².

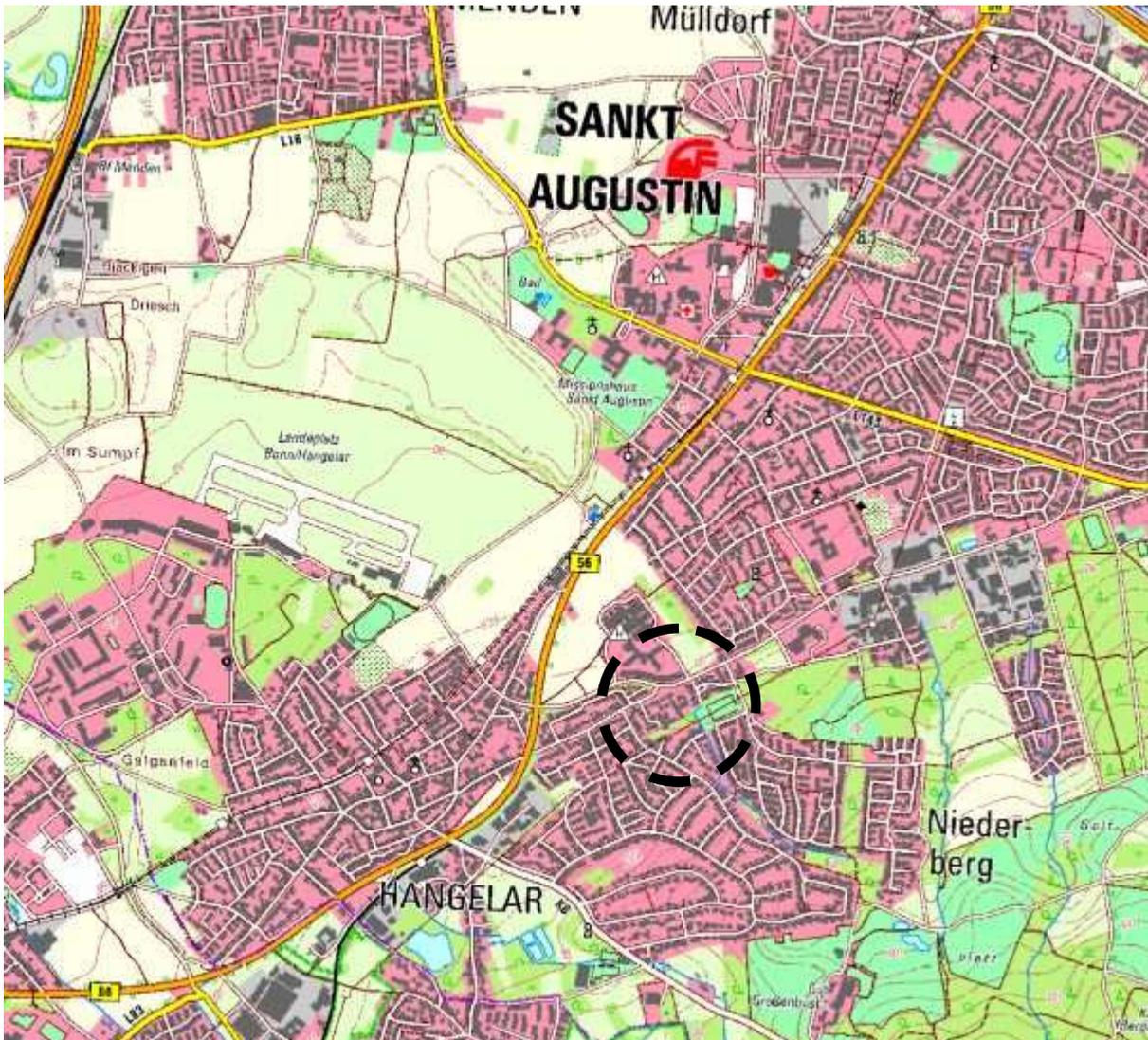


Abb. 1: Lage des Plangebietes, Ausschnitt aus der TK, Maßstab 1:25.000

1.3. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“ sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich des Grundstücks an der Lindenstraße 73 geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, ein neues Wohngebiet mit 18 Wohnhäusern zu entwickeln, um auf die hohe Nachfrage nach familiengerechtem Wohnraum zu reagieren.

Das Plangebiet ist momentan mit einem 2-geschossigen Gebäude, welches als Wohnhaus und Druckerei genutzt wurde, in der Grundstücksmitte bestanden, welches von Norden über eine geschotterte Fahrbahn aus Richtung Lindenstraße / Alte Heerstraße erschlossen wird. Der nördliche Gebäudeteil wurde ursprünglich als Wohnhaus genutzt, die südlichen Bereiche waren wahrscheinlich Garagen bzw. Werkshallen. Die Gebäudeteile sind im Osten miteinander verbunden und umschließen einen geschotterten Innenhof, welcher von Westen her zugänglich ist. An das Gebäude schließt im nördlichen Bereich eine überdachte Terrasse an, im Süden befindet sich vor den ehemaligen Garagen eine ca. 35m² große Betonfläche. Der Rest des Grundstücks wird als Gartenfläche genutzt, deren Großteil aus Rasenfläche besteht. Die Grenzbereiche im Norden, Süden und Westen sind mit Sträuchern und größeren Bäumen bestanden, entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen Hecken und Strauchpflanzungen.

Als Art der baulichen Nutzung soll innerhalb des Bereiches des Bebauungsplanes entsprechend der tatsächlichen bzw. der geplanten Nutzung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Die geplante Bebauung kann in 2 Bereiche geteilt werden. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes soll eine geschlossene Bebauung mit 6 Reihenhäusern entstehen. Vorgesehen sind hier Häuser mit 3 Wohnebenen, wobei Erd- und Obergeschoss als Vollgeschosse und das Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss ausgebaut werden sollen. Die Gebäudehöhe soll später ca. 10 m betragen. Die Grundstücke hinter den Häusern sind als Gartenflächen vorgesehen. Die Zugänge der Gebäude sind nach Norden ausgerichtet und werden über einen Fußweg von der geplanten Zufahrtsstraße aus erschlossen. Als Parkfläche sind Flächen am nordöstlichen Rand der Erschließungsstraße mit 12 Stellplätzen (6 offene, 6 Carports) vorgesehen.

Der südliche Bereich des Plangebietes soll mit 6 Doppelhäusern bebaut werden. Die Firsthöhe der Wohneinheiten orientiert sich an der benachbarten Bebauung des Wohngebietes am Weilbergweg und beträgt 2 Wohngeschosse. Für 1 Doppelhaus an der östlichen Grundstücksseite sind größere Firsthöhen vorgesehen. Diese orientieren sich an der 3-geschossigen Wohnbebauung im Osten an der Ilmenaustraße. Auf den Grundstücken sind Flächen für Gärten sowie den Bau von jeweils einer Garage vorgesehen, als zweiter Stellplatz dient der Zufahrtsbereich der Garage.

Das geplante Wohngebiet wird von Norden über eine Erschließungsstraße an die Lindenstraße / Alte Heerstraße angebunden. Die Anbindung erfolgt im Bereich der bestehenden Einfahrt. Die Straße ist mit 5,50m bis 6,50m Breite so dimensioniert, dass Dreiachs-Müllfahrzeuge sowie Feuerwehrfahrzeuge das Gebiet gut erreichen können und ist als verkehrsberuhigte Spielstraße vorgesehen. Im südlichen Bereich der Erschließungsstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen an deren Rand 5 öffentliche Stellplätze errichtet werden. In Randbereichen der Straße sollen Baumpflanzungen zur Verkehrsberuhigung erfolgen. Die Verlegung der Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Wasser, Telekommunikation) der Wohnhäuser erfolgt unterirdisch im Straßenbereich. Im Südosten des B-Plangebietes ist die Anlage eines Fußweges zur Anbindung an die südlich gelegenen Spielflächen geplant.

Das Maß der baulichen Nutzung soll für das allgemeine Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden.

2. Übergeordnete Fachplanungen und Schutzausweisungen

- Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für das Plangebiet ‚Allgemeine Siedlungsbereiche‘ dar. Außerdem befindet sich das Vorhabengebiet innerhalb der Lärmschutzzone C des Verkehrslandeplatz Hangelar.
- Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Sankt Augustin stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche (W) dar.
- Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes.
- Weitere Schutzvorschriften anderer Umweltplanungen liegen nicht vor.

3. Raumanalyse und Wirkprognose

3.1. Naturräumliche Lage und Relief

Naturräumlich befindet sich das Plangebiet in der Haupteinheit Köln-Bonner Rheinebene und hier innerhalb der Untereinheit Sieg-Agger-Niederung. Die ca. 2 km breite Niederung mit ihren Auen reicht von Hennef bis zur Siegmündung in den Rhein, welche bei Hochwasser teilweise überschwemmt werden. Charakteristisch sind Altarme und Altwässer, die heute noch teilweise den Charakter von Bruchwaldlandschaften aufzeigen.

Das Plangebiet befindet sich südlich des Institutes für Arbeitsschutz der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (IFA) und wird von Norden über die Lindenstraße/Alte Heerstraße erschlossen. Das geplante Grundstück steigt von Norden nach Süden von 71,50 müNN auf 73,80 müNN leicht an.

3.2. Umweltmerkmale

3.2.1. Flora

3.2.1.1. Bestandsanalyse Flora

Reale Vegetation

Die Flächen um das Bestandsgebäude werden als Gartenflächen genutzt, die von großen Rasenflächen und kleineren Beetflächen im Zentrum und Gehölzflächen in den Randbereichen geprägt sind.

Der nördliche Randbereich des Plangebietes ist von einer dichten Reihe ca. 10 m hoher Scheinzypressen (*Chamaecyparis spec.*) bestanden, welche durch die geschotterte Zufahrt unterbrochen wird. Südlich an die Baumreihe grenzt eine Rasenfläche an, die mit einigen Ziersträuchern u. a. Rhododendron (*Rhododendron spec.*), Magnolie (*Magnolia spec.*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*) und Nadelgehölzen wie Eibe (*Taxus baccata*), Wachholder (*Juniperus spec.*), Tanne (*Abies spec.*) und Kiefer (*Pinus spec.*) bestanden ist. Die Zufahrtsstraße zum Wohngebäude ist abschnittsweise von einer Cotoneaster (*Cotoneaster spec.*) Pflanzung eingefasst. Die nordöstliche Grundstücksgrenze ist mit einer Reihe von vier Birken (*Betula pendula*) und einer Kiefer (*Pinus spec.*) bestanden, die südlich in einen Bestand aus Scheinzypressen (*Chamaecyparis spec.*), Mahonien (*Mahonia spec.*) und Brombeeren (*Rubus spec.*) übergeht. Der südöstliche und südliche Bereich des Grundstücks ist von einer größeren Strauchfläche v. a. mit Pontischen Lorbeer-Kirsche (*Prunus laurocerasus*), Haselnuss (*Coryllus avellana*) und Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*) und einer Rasenfläche geprägt. An der südlichen Grundstücksgrenze stehen außerdem eine Aspe (*Populus tremula*) und eine Tanne (*Abies spec.*). Um das Gebäude und die Terrassen sind Beet- und Strauchflächen angelegt, welche u. a. mit den Arten Cotoneaster (*Cotoneaster spec.*), Mahonie (*Mahonia spec.*), Spindelstrauch (*Euonymus fortunei* ‚Emerald Gold‘), Rosen (*Rosa spec.*), Forsythie (*Forsythia x intermedia*) und Großes Immergrün (*Vinca major*) bepflanzt sind. Das Plangebiet ist entlang der westlichen Grundstücksgrenze mit Hecken aus Pontischer Lorbeer Kirsche (*Prunus laurocerasus*) und einzelnen Strauchpflanzungen zu den benachbarten Gärten abgegrenzt.

3.2.1.2. Auswirkungen auf die Flora

Folgende Auswirkungen auf die Flora sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten:

- Es kommt zur Beeinträchtigung durch den Verlust von Lebensraum für vorhandene Pflanzenarten im Zuge der Versiegelung, Umwandlung und Inanspruchnahme von Fläche.
- Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es durch die Baumaßnahmen zu einer Überformung des gesamten Plangebietes, was zum Verlust der bestehenden Gartenflächen mit allen Gehölzen und der vorhandenen Vegetation führt.
- Seltene und gefährdete Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen.
- Durch die Anlage von Gartenflächen wird es zukünftig zu einer Eingrünung des neuen Wohngebietes kommen. Der Verlust vorhandener Strukturen kann durch die Gartenbepflanzung sowie das vorgesehene Straßenbegleitgrün abgemildert werden.

3.2.2. Fauna

3.2.2.1. Bestandsanalyse Fauna

Das Plangebiet stellt sich in seinem jetzigen Zustand als strukturreiche Gartenfläche dar, so dass voraussichtlich ausschließlich Ubiquisten von der Umsetzung der Planung betroffen sein werden. Die von den geplanten Baumaßnahmen betroffenen Gehölze können als Rückzugs- und Nahrungsraum und eventuell als Brutstätte für Vögel dienen. Der Wert der Beet- und Rasenflächen als Lebensraum für Tierarten ist auf Grund der intensiven Nutzung als eher gering einzuschätzen. Im Plangebiet kann ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden. Das Bestandsgebäude weist mehrere potentielle Einflugöffnungen und Versteckmöglichkeiten unter der Fassade auf. Bei der Gruppe der Vögel ist davon auszugehen, dass neben ubiquitären Arten gebäudebewohnende Arten Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den vorhandenen Gebäuden haben.

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfolgte im Januar 2015 durch das BÜRO KREUTZ. Die Arten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), Haussperling (*Passer domesticus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*) wurden als planungsrelevant für das Bauvorhaben eingestuft. An dem Bestandsgebäude wurde ein wahrscheinlich 2014 vom Hausrotschwanz genutztes Nest aufgefunden.

3.2.2.2. Auswirkungen auf die Fauna

Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von vorhandenen Lebensraumstrukturen für Tierarten. Überwiegend geht gehölzreiche Gartenfläche als Lebensraum für die Fauna verloren. Das Gebiet stellt sich in seinem jetzigen Zustand als relativ intensiv genutzte Gartenfläche dar, so dass die Auswirkungen durch die Baumaßnahmen sich überwiegend auf Ubiquisten beziehen. Nach Abschluss der Baumaßnahmen erfolgt erneut die Anlage von Gartenflächen, welche anschließend als Lebensraum für ubiquitäre Arten zur Verfügung stehen. Durch die vorgesehenen Pflanzungen von Straßenbegleitgrün im Plangebiet werden neue Strukturen geschaffen. Die Gehölze können zukünftig als Rückzugs- und Nahrungsraum und eventuell Brutstätten für Vögel und Kleinsäuger dienen. Für ubiquitäre Vogelarten kann der Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Abs. 1 Nr. 1 eintreten. Deshalb sind jegliche Rodungsarbeiten von Gehölzen und Büschen gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10.-28.02.), durchzuführen (siehe auch Vermeidungsmaßnahme M 1 - Abschnitt 4.2).

Für alle planungsrelevanten Arten kann bei Beginn der Abrissarbeiten von November bis spätestens Anfang April und eine Fällung von Gehölzen zwischen Oktober und Februar eine Tötung ausgeschlossen werden (siehe auch Vermeidungsmaßnahme M 1 - Abschnitt 4.2). Zur Kompensierung des Verlusts potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Art Zwergfledermaus sind 5 Kästen (z. B. Typus 2F, 1FF, 1FD der Fa. Schwegler) im Umkreis von 500m um das Plangebiet an Gebäuden oder Bäumen in den Monaten Januar/Februar anzubringen (siehe auch Vermeidungsmaßnahme M 2 -

Abschnitt 4.2). Für die planungsrelevanten Arten Hausperling und Hausrotschwanz ist die Anbringung von 3 Nistkästen (z. B. Typus Kolonie 1 SP der Fa. Schwegler) an Gebäuden oder Bäumen in einem Umkreis von 500m um das Plangebiet in den Monaten Januar/Februar vorzusehen (siehe auch Vermeidungsmaßnahme M 1 - Abschnitt 4.2). Dies dient der Kompensation für den Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Für die Arten Gimpel und Klappergrasmücke stehen genügend Ausweichhabitate in der näheren Umgebung zur Verfügung (KREUTZ 2015).

3.2.3. Geologie und Boden

3.2.3.1. Bestandsanalyse Boden

Den Boden des westlichen Bereiches des Plangebietes bilden gemäß der Bodenkarte NRW Podsol-Braunerden z. T. Braunerden aus holozänen bis pleistozänen Flugsand (Holozän od. Pleistozän) über Sand und Kies der Mittel- oder Niederterrasse oder stellenweise über Fließerde aus pleistozänen Ablagerungen. Der Boden weist eine geringe Bodenfruchtbarkeit (Bodenwertzahl 25-40) und eine geringe nutzbare Feldkapazität auf. Die Podsol-Braunerde gehört gemäß der Karte für Schutzwürdige Böden NRW, zu den schutzwürdigen tiefgründigen Sand- oder Schuttböden mit Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte.

Der Boden des östlichen Bereiches des Plangebietes ist von Braunerden geprägt. Die Braunerden bestehen aus schwach lehmigen Sanden und Kiesen der Haupt- oder Mittelterrasse, stellenweise sind diese mit Flugsanden und Fließerden überdeckt. Den Untergrund bilden altpleistozäne Kiese und Sande aus Terrassenablagerungen. Die Bodenfruchtbarkeit (Bodenwertzahl 25-55) und nutzbare Feldkapazität wurden hier mit mittel bewertet. Die Böden im Plangebiet sind grundwasserfrei (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004). Aufgrund der bestehenden anthropogenen Nutzung (großflächige Versiegelung) im Bereich der Gebäude und befestigten Flächen im Plangebiet liegen Vorbelastungen des Bodens vor. Die Vorbelastungen beziehen sich auf den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, wie Lebensraum- und Regelungsfunktion (Filter-, Puffer-, Transformations- und Speicherfunktion). Daher sind zumindest die Böden in den bereits bebauten Bereichen im Plangebiet nicht mehr in ihrer Ursprungsausprägung vorhanden. Eine baugrundtechnische Untersuchung lag zum Zeitpunkt der Bearbeitung dieses Fachbeitrages nicht vor, wird im Zuge des weiteren Verfahrens jedoch erstellt.

Altlasten

Hinweise zu Altlasten liegen nicht vor. Da das Gelände teilweise gewerblich genutzt wurde sind Altlasten nicht vollständig auszuschließen. Daher ist im Zuge des weiteren Verfahrens eine Abfrage des Altlastenkatasters durchzuführen.

3.2.3.2. Auswirkungen auf den Boden bei Planumsetzung

Die mit der Planung einhergehende Umgestaltung und Bebauung führt zu folgenden Neubelastungen des Bodens:

- Zunahme des Versiegelungsgrades im Plangebiet und infolgedessen Verlust an offener Bodenfläche. Der damit einhergehende Verlust der natürlichen Bodenfunktionen wie Lebensraum- und Regelungsfunktion (Filter-, Puffer-, Transformator-, Speicherfunktion) führt zu irreversiblen Bodenbeeinträchtigungen.
- Durch den Bau der Wohngebäude mit Unterkellerung und der Versickerungsmulden kommt es zu erheblichem Bodenaushub. Das Bodenmaterial wird teilweise von der Fläche abgefahren, was zu einem Verlust an Boden als Stoffumsetzungsraum führt.
- Zur Vergrößerung des Bodenfilters ist eine ca. 1m starke Auffüllung des Geländes vorgesehen. Ergänzend zu dem durch den Bau entstehenden Aushub muss zusätzlicher, standortfremder Boden eingebracht werden. Der natürliche Bodenaufbau wird somit im gesamten Plangebiet anthropogen überprägt.
- Zunahme der Bodenverdichtungen und damit einhergehende Veränderung des Bodengefüges sowie des Bodenwasser- und Lufthaushaltes.
- Einbringen von bodenfremdem Material (Bauwerke, Schotter, Füllmaterial etc.).

- Zunahme von Einträgen aus der baulichen Nutzung.

Die Planung ist vor dem Hintergrund zu bewerten, dass Teilbereiche des Plangebietes bereits stark anthropogen überformt (Garten, Gebäude und Wegefläche) sind. Generell ist eine Neuversiegelung von Fläche für das Schutzgut Boden jedoch immer negativ zu bewerten und führt zu einer Belastung des Naturhaushaltes, da Boden vielfältige Funktionen übernimmt, zu den Lebensgrundlagen des Menschen gehört und sich nur sehr langsam erneuert.

3.2.4 Wasser

3.2.4.1. Bestandsanalyse Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Das Vorhabengebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf an. Der Grundwasserflurabstand beträgt laut der ca. 300m nördlich gelegenen Grundwassermessstelle (073900515 - WTV B3 (He 1)) ca. 14,20 m. Das Grundwasser beeinflusst somit nicht die oberen Bodenschichten (GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW 1983).

3.2.4.2. Auswirkungen auf Wasser bei Planumsetzung

Grundwasser

Die geplante Neuversiegelung von Fläche im Plangebiet führt zu einer Reduzierung von natürlicher Versickerungsfläche und damit einhergehend zu einer geringfügigen Verringerung des Grundwassererdargebots. Für die Bereiche der Zufahrten, Zuwegungen und offenen Stellplatzflächen ist die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien vorgesehen um den negativen Einfluss auf die Grundwasserneubildung zu minimieren.

Für die Entwässerung ist es notwendig Niederschlagswasser auf den Grundstücken z. B. über Mulden zu versickern. Um eine ausreichende Stärke des Bodenfilters zu gewährleisten ist eine Auffüllung des gesamten Geländes von ca. 1m über der aktuellen Geländehöhe vorgesehen. Detailliertere Informationen zum Umgang mit Niederschlagswasser lagen zur Zeit der Aufstellung des Umweltfachbeitrages nicht vor. Eine genaue Aussage über den Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser muss im Verlauf der weiteren Planung erfolgen.

3.2.5. Klima und Luft

3.2.5.1. Bestandsanalyse Klima und Luft

Nordrhein-Westfalen zählt zum warm-gemäßigten Regenklima. Das Plangebiet befindet sich in einem überwiegend maritim geprägten Bereich mit allgemein kühlen, regnerischen Sommern und milden, niederschlagsreichen Wintern. Gelegentlich setzt sich jedoch der kontinentale Einfluss mit längeren Phasen hohen Luftdrucks durch. Die Niederschläge, überwiegend in Form von Regen, fallen durchschnittlich in einer Höhe von 900-1.000 mm pro Jahr an. Die mittlere Jahrestemperatur liegt zwischen 8,0 und 8,5° C.

Lokal wird das Klima durch die vor Ort vorhandenen Strukturen bestimmt. Durch den hohen Versiegelungsgrad in den Bereichen der bestehenden Gebäude und Wegeflächen kommt es zu einer Beeinträchtigung der Kaltluftbildung und damit zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme. Diese Faktoren tragen zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur (Überwärmungseffekt) und einer geringeren Durchlüftung der angrenzenden Bereiche bei. Auf Grund des vorhandenen, flachen Reliefs und den bestehenden Hindernissen für Luftströmungen in Form von Gebäuden und dichten Gehölzbeständen ist die Funktion der Fläche als Kaltluftschneise auszuschließen.

Untersuchungen zur Emissionssituation liegen nicht vor. Die Luftqualität im Plangebiet kann durch die Nutzung der angrenzenden Verkehrswege (Alte Heeresstraße) sowie des nahen Verkehrslandeplatz

Hangelar beeinträchtigt sein. Durch Verkehr erzeugte Schadstoffe sind u.a. Benzol, Kohlendioxid, Stickoxide, Kohlenmonoxid und Feinstaub. Industrieemissionen werden für das Plangebiet nicht angezeigt (MKULNV 2014).

3.2.5.2. Auswirkungen auf Klima und Luft bei Planumsetzung

Für das Schutzgut Klima und Luft sind folgende potentielle Belastungen zu erwarten:

- Temporäre Belastungen während der Bauphase (Abwärme, Abgase).
- Durch die Veränderung der Oberflächenstrukturen wandelt sich das Mikroklima. Bebaute Flächen geben Rückstrahlwärme ab. Diese führt zu einem Verlust von natürlichen Verdunstungs- und Versickerungsflächen und damit zu einer Erhöhung der Rückstrahlwärme im Plangebiet. Diese Faktoren tragen zu einer Erhöhung der Temperatur im Siedlungsbereich bei, die sich lokal auf das Mikroklima auswirkt. Durch die geplante Neupflanzung von Straßenbegleitgrün und die Neuanlage von Gartenflächen im Plangebiet können die zu erwartenden Auswirkungen auf das Mikroklima abgemildert werden. Von einer nachhaltigen, deutlichen Verschlechterung des Mikroklimas durch die Umsetzung des bezogenen Bebauungsplanes ist daher nicht auszugehen.
- Zukünftig werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die Abwärme von Heizanlagen das Plangebiet klimatisch mit Luftschadstoffen geringfügig mehr belasten.
- Zur Reduzierung des CO² Ausstoßes ist für die geplanten Wohngebäude, neben Fassadendämmung und 3-Scheibenisolierverglasung, eine Ausstattung mit energieeffizienter Haustechnik vorgesehen. Dazu gehören Wärmepumpen oder Warmwasser-Solaranlagen zur Warmwasserbereitung und Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung.

3.2.6. Landschafts- und Siedlungsbild

3.2.6.1. Bestandsanalyse Landschafts- und Siedlungsbild

Das Plangebiet ist bereits heute auf Grund der bestehenden Gebäude, großen Wegeflächen und Gartenflächen stark anthropogen geprägt. Das Gelände ist aktuell von größeren Gehölz und Baumbeständen eingefasst, welche aber größtenteils aus standortfremden Nadel- und Ziergehölzen bestehen. Das Umfeld des Plangebietes ist durch Bebauung geprägt. Nördlich grenzt die vielbefahrene Alte Heerstraße und der Gebäudekomplex des Instituts für Arbeitsschutz der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung (IFA) an das B-Plangebiet an. Im Westen grenzt die Neubausiedlung des Weilbergweges und im Osten die Wohnbebauung der Ilmenaustraße an das Plangebiet an. Südlich des Vorhabengebietes befindet sich ein kleines, ca. 1.500m² großes Waldstück.

3.2.6.2. Auswirkungen auf Landschafts- und Siedlungsbild bei Planumsetzung

Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung ergeben sich folgende Auswirkungen auf das Landschaftsbild:

- Durch die geschlossene Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes wird die bestehende Baulücke an der Lindenstraße zwischen den Wohngebäuden am Weilbergweg und der Ilmenaustraße geschlossen. Die Ausrichtung und Gestaltung der Doppelhäuser im südlichen Bereich der Vorhabenfläche orientiert sich an der bestehenden Bebauung der Nachbargrundstücke und fügt sich somit in das bestehende Ortsbild ein.

3.2.7. Qualitäten und Defizite für den Menschen und seine Gesundheit

3.2.7.1. Bestandsanalyse Mensch und seine Gesundheit

Lärm

Lärmvorbelastungen sind durch die an das Plangebiet angrenzende Alte Heerstraße und den Verkehrslandeplatz Hangelar gegeben.

Auf der Alten Heerstraße bestehen Verkehrsbelastungen mit Tageswerten von 11.779 Kfz in Richtung Niederpleis (Osten) und 12.115 Kfz in Richtung Hangelar (Westen), Stand 2007 (BKR 2015). Es ist somit von einer verkehrsbedingten Lärmvorbelastung des Plangebietes auszugehen.

Das Vorhabengebiet befindet sich laut dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln (2009) in der Fluglärmzone C, im Bereich des Flugweges für An- und Abflüge (Platzrunde) des benachbarten Verkehrslandeplatzes Hangelar. In dieser Zone können Lärmbelastungen von über 62 dB(A) auftreten. Flugverkehr findet jedoch nur tagsüber statt, nächtliche Beeinträchtigungen durch Fluglärm können somit ausgeschlossen werden. Für Planungen innerhalb dieses Bereiches sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bzw. im Sinne von §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für einen angemessenen Schallschutz vorzusehen (BEZIRKSREGIERUNG KÖLN 2003).

Das Plangebiet selbst sowie das Umfeld des Plangebietes sind somit im jetzigen Zustand schon erheblich lärmvorbelastet. Ein schalltechnisches Gutachten lag zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Fachbeitrags nicht vor. Im weiteren Verfahren ist die Aufstellung eines Lärmgutachtens vorgesehen.

Erholung / Wohnen

Die im Plangebiet vorhandenen Gartenflächen sind privat und sind daher nicht für die öffentliche Erholung nutzbar.

Anderweitige Vorbelastungen, die sich auf die Gesundheit des Menschen auswirken können, konnten für das Plangebiet nicht festgestellt werden.

3.2.7.2. Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit bei Planumsetzung

Lärm

Lärmentwicklungen ergeben sich dauerhaft durch den Anwohnerverkehr der geplanten Wohnhäuser. Die nördlich an der Lindenstraße geplanten 6 Reihenhäuser dienen durch Ihre geschlossene Bauweise für eine Minderung des Straßenverkehrslärms für die südlich gelegenen Wohngebäude. Auf Grund der Lage innerhalb der Lärmschutzzone IIIB des Verkehrslandeplatz Hangelar sind tagsüber Lärmbelastungen zu erwarten, die durch entsprechende technische Maßnahmen zu minimieren sind. Als Lärmschutz sind in den Reihenhäusern schalldämmende Wohnraumlüfter vorgesehen. Genauere Maßnahmen zum Lärmschutz werden in dem zu erarbeiteten Lärmgutachten vorgegeben.

Die Auswirkungen der zu erwartenden Mehrverkehre auf die Geräuschsituation auf öffentlichen Straßen sind so gering, dass keine organisatorischen Maßnahmen zur Verminderung der Geräuschimmissionen ergriffen werden müssen. Die Situation wird weitgehend durch den bestehenden Verkehr geprägt und sich voraussichtlich nur marginal verändern.

Erholung / Wohnen

Durch die vorgesehene Planung entsteht ein neuer Siedlungsbereich mit 18 Wohneinheiten. Neue öffentliche Bereiche mit Erholungsfunktion entstehen nicht. Durch die Bebauung des Grundstücks und die größere Anzahl an Anwohnern kann es zu einer erhöhten optischen und akustischen Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke kommen, diese sind vor dem Hintergrund der bereits vorherrschenden Umwelteinwirkungen zu vernachlässigen.

Kampfmittel

Informationen die auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet hindeuten liegen derzeit nicht vor. Diese sind im weiteren Verfahrensverlauf einzuholen.

Bei entsprechenden Funden während der Erd-/Bauarbeiten im Plangebiet sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

3.2.8. Kultur und sonstige Sachgüter

3.2.8.1. Bestandsanalyse Kultur und sonstige Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und sonstige Sachgüter liegen nicht vor.

3.2.8.2. Auswirkungen Kultur und sonstige Sachgüter bei Planumsetzung

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Sankt Augustin als Untere Denkmalbehörde und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, unverzüglich anzuzeigen.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen

4.1. Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

Die Eingriffswirkungen treten anlage- und baubedingt auf. Es wird daher empfohlen, folgende ergänzende Sicherungs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zur Reduzierung der Eingriffswirkungen vorzusehen:

Schutzgut Flora / Fauna / Landschaftsbild:

1. Die in Zusammenhang mit der Baumaßnahme notwendigen Baumfällarbeiten sind auf ein baulich unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren und sind aufgrund des Brut- und Niststättenschutzes in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. durchzuführen.
2. Schutz vorhandener angrenzender Gehölzbestände nach DIN 18 920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), ZTV-Baumpfleger (Richtlinien zum Ausbau von Straßen), RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen).
3. Um Störungen brütender, ruhender oder schlafender Tierarten zu vermeiden bzw. zu minimieren ist eine Ausleuchtung des Baustellenbereichs und des Betriebsgeländes möglichst zu vermeiden bzw. gering zu halten. Eine Beleuchtung sollte nur wenn nötig erfolgen und wenn dann in zielgerichteter Form, d.h. die Lichtkegel sind so einzustellen, dass die Beleuchtung von oben herab erfolgt (s. z.B. SCHMID et al 2012). Ein Abstrahlen z.B. in den Himmel oder in anliegende Gebüsch- oder Waldbereiche ist zu vermeiden.
4. Da bei großflächig verbauten Glasscheiben eine große Gefahr für Vogelschlag besteht, besteht die Möglichkeit besondere Maßnahmen zur Vermeidung durchzuführen. Es sind beispielsweise verschiedene Vogelschutzgläser erhältlich, für die unterschiedliche Wirksamkeiten nachgewiesen sind. Als wirksam haben sich verschiedene Glasmarkierungsmuster herausgestellt, die beispielsweise auf die Glasflächen aufgedruckt werden (RÖSSLER et al. 2012).
5. Beleuchtung spielt neben Duftstoffen eine sehr wichtige Rolle für die Orientierung und den Entwicklungszyklus nachtaktiver Fluginsekten. Von unsachgemäßer Beleuchtung können viele Gefahren für nachtaktive Insekten ausgehen. Deshalb ist bei der Anbringung neuer Beleuchtungen auf insektenfreundliche Lösungen zu achten. Insektenfreundliche Leuchtmittel sind solche, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und im UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. In sensiblen Naturräumen sind deshalb Natrium-Niederdrucklampen, in anderen Bereichen Natrium-Hochdrucklampen oder warmweiße LEDs (2700–3000 Kelvin) zu verwenden (SCHMID et al 2012).

Schutzgut Boden / Wasser:

6. Bei den Baumaßnahmen sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG NW) zu beachten.
7. Ausbau, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Boden hat gemäß DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) und DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) zu erfolgen.
8. Aushubmassen sind einer funktionsgerechten Nutzung zuzuführen. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B.

aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgung von gefährlichen Abfällen ist nachweispflichtig (obligatorisches Nachweisverfahren). Für nicht gefährliche Abfälle besteht eine Auskunftspflicht. Der Verbleib der entsorgten Böden ist zu belegen.

9. Der anfallende Aushub aus dem Bereich der Auffüllungen ist entsprechend der geltenden Bestimmungen und Richtlinien wiederzuverwerten oder zu entsorgen. Der Verbleib der entsorgten Böden ist zu belegen.
10. Zentrale Lagerung von Baumaterialien zur Verhinderung großflächigen Eintrages von Schadstoffen (Lagerplatte, Verwendung von Geotextilmatten oder Baggermatratzen zum Schutz des Bodens und Untergrundes).
11. Der sorgsame Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, z.B. Treibstoffe und Öle, ist in der Ausschreibung festzuschreiben und besondere Vorsichtsmaßnahmen (z.B. Verwendung von Behältern in doppelwandiger Ausführung oder Lagerung auf dichten Auffangwannen) sind anzuordnen.
12. Das Betanken von Baumaschinen sowie Reparatur- und Wartungsarbeiten sollten nur auf entsprechend abgedichteten Plätzen erfolgen, von denen keine Gefährdung von Gewässern und Grundwasser ausgeht. Ölbindemittel muss bereitgehalten werden.
13. Baumaschinen, Fahrzeuge, Behälter usw. dürfen keine Hydrauliköl-, Schmiermittel und Treibstoffverluste aufweisen.

Schutzgut Mensch:

14. Lärmgedämpfte Baumaschinen und Geräte sollten bevorzugt eingesetzt werden.

4.2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung artenschutz-relevanter Beeinträchtigungen

Das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG kann für ubiquitäre Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

M 1: Zur Vermeidung der Zerstörung von Niststätten von Vogelarten sind jegliche Rodungsarbeiten gemäß § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar (01.10.-28.02.) durchzuführen. Auf Grund des Nachweises eines Hausrotschwanz-Nestes am Gebäude und dem potentiellen Vorkommen von Haussperlingen, sind die Abrissarbeiten von November bis spätestens Anfang April zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen. Hierdurch kann der Beginn des Brutgeschäftes und eine Tötung von Jungtieren vermieden werden. Auch potentiell vorkommende Zwergfledermäuse befinden sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht in ihren Wochenstuben (KREUTZ 2015).

Sollte eine Entfernung oder der Beschnitt von Gehölzen oder ein Abbruch von Gebäuden innerhalb der Brutzeit notwendig werden, so sind die betroffenen Gehölze wenige Tage zuvor von einer fachkundigen Person (z.B. Biologe) auf mögliche Nester zu kontrollieren. Eventuell begonnene Bruten wären dann abzuwarten. Sollte kein Brutgeschehen nachgewiesen werden, so ist eine Entfernung der Gehölze nach Abstimmung mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde auch innerhalb der Brutzeit möglich.

M 2: Da Brutvorkommen des Haussperlings sowie Einzelquartieren von Zwergfledermäusen in und an dem Bestandsgebäude nicht ausgeschlossen werden können, ist der Verlust dieser potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Anbringen künstlicher Quartiere auszugleichen. Diese Maßnahme muss vor Beginn der Bautätigkeiten bzw. Abbrucharbeiten erfolgen. Vorzusehen sind jeweils in einem Umkreis von 500m zum Plangebiet:

- 3 Kästen des Typus Kolonie 1 SP der Fa. Schwegler, oder gleichwertig. Anbringung an Gebäuden oder Bäumen (Einzelbäume od. Waldrand) als Kompensationsmaßnahme für den Haussperling.
- 5 Kästen des z. B. des Typus 2F, 1FF, 1FD der Fa. Schwegler oder gleichwertig. Anbringung an Bäumen als Kompensationsmaßnahme für die Zwergfledermaus (KREUTZ 2015).

5. Abschlussbetrachtung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 „Alte Heerstraße“ in Sankt Augustin, OT Hangelar sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 18 Wohnhäusern als Einzel- und Doppelhäuser geschaffen werden. Die Größe des Plangebiets beträgt etwa 4.835m². Das Ingenieurbüro I. Rietmann wurde beauftragt, einen Umwelt-Fachbeitrag zur ökologischen Potentialabschätzung der Auswirkungen zur Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft zu erstellen.

Ziel der Planung ist die Schaffung von familiengerechten Wohneinheiten durch den Bau von energieeffizienten, modernen Wohnhäusern. Für jedes Haus sind zwei Stellplätze vorgesehen, welche sich zum Teil direkt auf den Grundstücken und zum Teil entlang der geplanten Erschließungsstraße befinden. Die Zuwegung ist als verkehrsberuhigte Spielstraße vorgesehen, die an den Rändern mit Bäumen als Straßenbegleitgrün bepflanzt werden soll.

Das Plangebiet ist momentan mit einem sanierungsbedürftigen Wohn- bzw. Produktionsgebäude bebaut, welches von einem mit Gehölzen eingefassten Garten umgeben ist. Das bestehende Gebäude muss für die Durchführung der Planung abgebrochen und der vorhandene Gehölzbestand entfernt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“ mit einer GRZ von 0,4 für die Wohngebiete festgelegt. Auf dem 4.835m² großen Plangebiet ist die Nutzung von ca. 3975m² als Allgemeines Wohngebiet ca. 800 m² als verkehrsberuhigter Bereich und ca. 60m² als Fuß- und Radweg vorgesehen.

Zur ökologischen Potentialabschätzung erfolgt eine schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt sowie der potentiellen Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes. In diesem Zusammenhang wurden die Umweltgüter Flora, Fauna, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschafts- und Siedlungsbild, Qualitäten für den Menschen und seine Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter näher betrachtet und bewertet.

Das Umweltgut Flora wird durch die Umwandlung des vorhandenen Biotopbestands in andere, geringwertigere Biotoptypen negativ beeinträchtigt. Im Zuge der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu einem Verlust von vorhandenen Lebensraumstrukturen für Tierarten und somit zu einer negativen Beeinträchtigung für das Schutzgut Fauna. Durch die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen an der Erschließungsstraße und die Neuanlage von Gartenflächen kann der Eingriff in die Schutzgüter Flora und Fauna abgemildert werden.

Die Umweltgüter Boden und Wasser werden vor allem durch die Neuversiegelung und den Abtrag von Bodenmaterial negativ belastet.

Bei dem Schutzgut Klima und Luft ist von einer geringfügigen Veränderung des Mikroklimas aufgrund des höheren Versiegelungsgrades und des Verlusts von Vegetationsfläche auszugehen. Zukünftig werden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die Abwärme von Heizanlagen das Plangebiet klimatisch mit Luftschadstoffen mehr belasten.

Das Landschafts-/Siedlungsbild wird durch das Bauvorhaben nicht nachteilig beeinflusst, da vorhandene Baulücken geschlossen werden und die Gestaltung der geplanten Bebauung sich an dem vorhandenen Siedlungsbild orientiert. Eine geringe optische Beeinträchtigung ist lediglich für die benachbarten Gartengrundstücke zu erwarten. Eine Fernwirkung wird von dem neu erschlossenen Gebiet nicht ausgehen.

Eine erhöhte Lärmbelastung ist durch den erhöhten Anwohnerverkehr zu erwarten. Das Gebiet ist jedoch bereits durch den Verkehrslandeplatz Hangelar und den Straßenverkehrslärm der Alten Heerstraße beeinträchtigt. Durch die Anordnung der Wohnbebauung erfolgt eine Lärminderung für Grundstücke südlich des Plangebietes. Maßnahmen zum Lärmschutz der geplanten Wohnbebauung werden im durchzuführenden Lärmgutachten benannt.

Die Erholungsfunktion für die angrenzende Wohnbevölkerung wird aufgrund der Bebauung und Nutzung des Grundstückes bezogen auf die Gartennutzung geringfügig beeinträchtigt.

Der Umweltparameter „Kultur und sonstige Sachgüter“ kann bei Einhaltung der im Umwelt-Fachbeitrag beschriebenen Vorgaben als unbedenklich eingestuft werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes N 229 „Alte Heerstraße“ kommt es zu einer geringen Veränderung des Gebietscharakters. Das bisher von einem Gebäude bestandene Grundstück wird mit 18 Wohngebäuden als Reihen- und Doppelhäusern bebaut. Die teilweise negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch das Bauvorhaben können durch die in diesem Umwelt-Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vermindert werden.

6. Verfasser und Urheberrecht

Diese landschaftspflegerische Aussage ist durch das
Ing.-Büro
für Freiraum- und Landschaftsplanung
Ingrid Rietmann
Siegburger Str. 243a
53639 Königswinter - Uthweiler
als Verfasser erarbeitet worden.

Bei Zitaten von Textteilen oder Inhalten ist die jeweilige Quelle vollständig anzugeben:

Rietmann, I.
Bearbeitung der Belange von Natur und Landschaft zum städtebaulichen Verfahren nach
§ 13 BauGB Errichtung von insgesamt 18 Wohnhäusern als Reihen- und Doppelhäuser,
Lindenstraße 73 Sankt Augustin

Bearbeitet:

Dipl.-Ing. (FH) I. Rietmann
M. Sc. Naturressourcenmanagement A. Kramer
Dipl.-Ing. (FH) M. Kreuzberg

Aufgestellt: Königswinter-Uthweiler, Januar 2015

7. Literatur

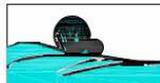
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2015): Topografisches Informationsmanagement Nordrhein-Westfalen - „TIM-online“, <http://www.tim-online.nrw.de/tim-online/initParams.do?role=default>, Stand: 06.01.2015
- BAYRISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LfU) (2013): Fledermäuse und ihre Quartiere schützen. 12 S.
- BKR AACHEN (2015): Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB; Bebauungsplan Nr. 229 `Alte Heerstraße` in Sankt Augustin. Entwurf, Stand 12.01.2015.
- FISCHER, H. (1972): DIE NATURRÄUMLICHEN EINHEITEN AUF BLATT 124 SIEGEN, Bundesamt für Landeskunde und Raumforschung, Bonn-Bad Godesberg, 36 S.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT NORDRHEIN-WESTFALEN (1983): Bodenkarte von NRW, Blatt L5308 Bonn, 1:50.000, Krefeld.
- GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN - LANDESBETRIEB (2004): Karte schutzwürdige Böden in NRW, 1:50.000, 2. Auflage 2004, fortgeführt, Krefeld.
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (2003): Regionalplan, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg. 1. Aufl. 2003 mit Ergänzungen (08/06).
- BÜRO KREUTZ (2015): Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr. 229 „Alte Heerstraße“
- LANUV (LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN) (2014): Fachinformationssystem „Klimaatlas Nordrhein-Westfalen“, <http://www.klimaatlas.nrw.de/site/nav2/KarteMG.aspx>, Stand: 06.01.2015
- MKULNV (MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2014): NRW Umweltdaten vor Ort, <http://www.uvo.nrw.de>, Stand: 07.01.2015
- MARTIN NICKEL GMBH (2014): Bauvoranfrage; Errichtung von insgesamt 18 Einfamilienhäusern als Reihen- und Doppelhäuser.
- MARTIN NICKEL GMBH (2015): Städtebaulicher Entwurf. Lageplan, Variante, Stand 07.01.2015.
- POTT, R. (1995): Die Pflanzengesellschaften Deutschlands, 2. Aufl., Verlag Ulmer, Stuttgart, 622 S.
- RÖSSLER, M. & DOPPLER, W. (2012): Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster. Folder der Wiener Umwelthanwaltschaft, 2. Auflage.
- ROTHMALER, W. (2011): Exkursionsflora von Deutschland, Bd. 1, Grundband, 20. Aufl., Spektrum Akademischer Verlag Heidelberg Berlin, 930 S.
- STADT SANKT AUGUSTIN (2004): Bebauungsplan Nr.224 „Lindenstraße“

Büro Kreutz
Naturschutz • Planung • Recht

**Artenschutzrechtliche Prüfung zum städtebaulichen
Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan Nr.
229 „Alte Heerstraße“**

Stand: 13. Januar 2015

Gutachten im Auftrag von
Ingenieurbüro I. Rietmann,
Siegburger Str. 243 a
53639 Königswinter
02244-912626
info@buero-rietmann.de



Bearbeiter:

Dipl. Biol. Sven Kreutz

Robert-Koch-Str. 10
52477 Alsdorf

tel.: 02404-9144544
mobil: 0162-3315314
fax.: 02404-9144544

info@buerokreutz.de

www.buerokreutz.de

INHALT

1	Einleitung und Vorhabensbeschreibung	3
2	Wirkfaktoren	6
3	Eingriffsgebiet und Umgebung	7
4	Methodik	7
5	Ergebnisse	7
5.1	Baumhöhlen, Horste etc.	7
5.2	Festlegung der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten	7
6	Bewertung Stufe I: Ist das Eintreten von Verbotstatbeständen möglich?	8
7	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	11
8	Artenschutzrechtliche Auswertung	12
9	Zusammenfassung	12
	Literatur und weitere Quellen	14

Anhang

Prüfprotokolle

1 Einleitung und Vorhabensbeschreibung

Die MN Wohnbau GmbH beabsichtigt auf einem ca. 4.500 qm großen Grundstück in St. Augustin-Hangelar an der Lindenstr. 73 den Neubau von insgesamt 18 Wohnhäusern. Die überplante Fläche wird derzeit von einem Wohnhaus, welches im Zuge der Projektumsetzung abgerissen werden muss, sowie einem Ziergarten geprägt (s. Abb. 1 & 2 sowie Fotos). Das abzureißende Gebäude wurde bis Mitte 2014 bewohnt.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge der Arbeiten geschützte Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt werden könnten, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Sinne des § 44 BNatSchG durchzuführen.

Die vorliegende Artenschutzprüfung (ASP) orientiert sich an der Handlungsempfehlung des MWEBWV & MUNLV (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. In Stufe I (Vorprüfung) wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, „ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die entsprechenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich“.



Abb. 1: Lage des Plangebietes in Sankt Augustin.

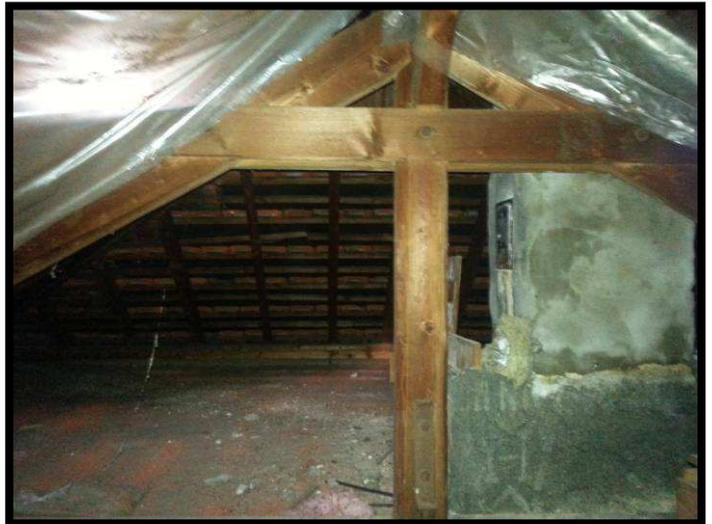
Quelle Luftbild: Googleearth.

Abb.

2:



Derzeitige Planung.
Quelle: MN GmbH, Stand: 7.1.15



Fotos: Eindrücke aus dem Plangebiet.



Fotos: Eindrücke aus dem Plangebiet

2 Wirkfaktoren

Zur Ermittlung des potenziellen Eintretens von Verbotstatbeständen sind die bau- und anlagebedingten Wirkfaktoren für planungsrelevante Arten zu ermitteln. Diese stellen sich wie folgt dar:

Baubedingt:

- Temporäre indirekte Beeinträchtigungen von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten in der nahen Umgebung durch Bauarbeiten und Maschinen (insbesondere Lärmemissionen und visuelle Reize; auch Vibrationen und Staubemissionen)
- Dauerhafte direkte Beeinträchtigungen von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Arten durch den Flächenverbrauch im Eingriffsgebiet bzw. den Gebäudeabriss

Anlagebedingt:

- Aufgrund der Vorbelastungen sind keine zusätzlichen anlagebedingten Wirkfaktoren zu erwarten. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Westen von Wohnbebauung und stark befahrenen Straßen begrenzt. Das abzureißende Gebäude wurde bis Mitte 2014 bewohnt.

3 Eingriffsgebiet und Umgebung

Das Eingriffsgebiet (EG) ist die durch das Vorhaben unmittelbar betroffene Fläche. Auch Baustelleneinrichtungsflächen, Zufahrtswege, Lagerplätze etc. zählen dazu.

Das EG befindet sich in St. Augustin Hangelar an der Lindenstr. 73 und hat eine Größe von ca. 4.500 qm. Der zentrale Teil wird von einem bis Mitte 2014 noch bewohnten Einfamilienhaus mit anliegenden Werkshallen bestanden. Das Gebäude ist nicht unterkellert, der Dachstuhl teilweise unausgebaut und für pot. Fledermausquartiere grundsätzlich geeignet (s. Fotos). Die Räume sind vollständig entrümpelt, Wände und Decken glatt tapeziert und strukturlos. Versteckmöglichkeiten für Fledermäuse sind hier kaum vorhanden. Der umliegende Garten besteht im Wesentlichen aus einem intensiv genutzten Zierrasen mit einzelnen, überwiegend standortfremden, Gehölzen (Obstbäume, Magnolie, Thuja, Edeltannen, Birken). In einem der Obstbäume befindet sich ein Spechtloch, welches jedoch nicht als tiefergehende Höhle ausgeprägt ist. Neben den Bäumen kommen Ziersträucher (Kirschlorbeer, Forsythie, Rose) vor.

Das direkte Umland wird von Wohnbebauung und stark befahrenen Straßen gebildet. Das Plangebiet befindet sich in der Einflugschneise des Flughafens Hangelar.

4 Methodik

Das Eingriffsgebiet wurde am 07.01.15 begangen und auf Hinweise des Vorkommens planungsrelevanter Arten untersucht (Nester, Baumhöhlen, Kot- oder Nahrungsreste etc.).

Weiterführende Kartierungen haben nicht statt gefunden („worst case“ Prognose).

5 Ergebnisse

5.1 Baumhöhlen, Horste etc.

In den Gehölzen befinden sich keine Horste oder Höhlen (das Spechtloch in einem Obstbaum ist nur oberflächlich). In und an dem Gebäude konnten keine Hinweise auf einen regelm. Fledermausbesatz festgestellt werden (keine Kot- und Nahrungsreste). An einem Balken im Hof befindet sich ein Vogelnest, welches 2014 wahrscheinlich von einem Hausrotschwanz besetzt war.

5.2 Festlegung der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten

Die zentralen Vorschriften des speziellen Artenschutzes finden sich in § 44 BNatSchG. Dabei sind Tier- und Pflanzenarten aus folgenden drei Gruppen zu betrachten:

- Alle europäischen Vogelarten (besonders und streng geschützte Arten)

- Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten; nur bei nach § 15 BNatSchG oder § 18 Abs. 2 S. 1 BauGbz zulässigen Eingriffen)
- Tier- und Pflanzenarten nach § 54 (1) Nr. 2 BNatSchG („Verantwortlichkeit Deutschlands“; noch keine offizielle Übersicht vorhanden)

Das MUNLV (2007) hat eine Liste mit für NRW planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten erarbeitet. Darüber hinaus gehend können, je nach Sachverhalt und Berücksichtigung der Vorgaben des BNatSchG, weitere Spezies hinzugefügt werden. Folgende Quellen wurden ausgewertet:

- LANUV (2015): Infosystem geschützte Arten in NRW
- LINFOS (2015): Landschaftsinformationssammlung

Jagdhabitats planungsrelevanter Arten sind im Sinne des Gesetzes zunächst nicht zu betrachten (z. B. BVerwG, Besch. V. 13.03.2008 – 9 VR 10.07). Eine Relevanz entsteht, wenn durch die Beeinträchtigungen im Jagdrevier die gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ihre Funktion nicht mehr erfüllen können bzw. Individuen durch einen Verlust der Nahrung zu Grunde gehen. Dies wird aufgrund der relativ kleinen Fläche und gegebener Biotopstrukturen im vorliegenden Fall ausgeschlossen oder gesondert erwähnt.

Ein temporärerer Habitatverlust im Wirkraum durch kurzzeitige **baubedingte Störungen** ist rechtlich irrelevant, insofern die Lebensstätten ihre Funktion nach Bauende wieder erfüllen (BVerwG 9 A 14.07 v. 09.07.2008 Randnr. 86).

Es sei deutlich darauf hingewiesen, dass prinzipiell **alle europäischen Vogelarten** unter die Schutzbestimmungen des § 44 BNatSchG fallen und im Zuge der artenschutzrechtlichen Einschätzung berücksichtigt werden müssen. Die Auswahl einiger, meist gefährdeter Arten (planungsrelevanter Arten) erfolgt lediglich aus Gründen der Praktikabilität. Für die ubiquitären Spezies, wie Amsel, Rotkehlchen oder Zaunkönig („Allerweltsarten“) mit relativ unspezifischen Habitatansprüchen, ist das Eintreten von Verbotstatbeständen, unter Berücksichtigung gewisser Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldräumung im Winter), im Voraus meist auszuschließen. Bei diesen Arten ist von sehr großen Populationen sowie ausreichenden Ersatzlebensstätten im räumlichen Zusammenhang auszugehen (s. MUNLV 2007).

6 Bewertung Stufe I: Ist das Eintreten von Verbotstatbeständen möglich?

Gemäß der Handlungsempfehlung des MWEBWV & MUNLV (2010) ist in einer überschlägigen Prognose zunächst zu klären, ob eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten überhaupt möglich ist (Vorprüfung).

Tabelle 1 zeigt alle aufgrund oben genannter Quellen potenziell vorkommenden planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten, welche durch Verschneidung mit gegebenen Biotopstrukturen, dem Wirkraum und den Wirkpfaden des Vorhabens auf ihre potenzielle Präsenz bzw. Absenz geprüft werden. Des Weiteren wird ermittelt, für welche Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen generell möglich ist.

Tab. 1: Übersicht der potenziell im Eingriffsgebiet und Wirkraum vorkommenden planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten.

Angaben nach LANUV (2015) für das MTB 52091 Siegburg, sowie LINFOS (2015). Auch die mindestens „gefährdeten“ Arten der regionalen Roten Listen werden berücksichtigt.

*nach LANUV (2015) nicht planungsrelevant aber in der regionalen Roten Liste mindestens gefährdet.

**keine Angaben nach LANUV (2015). Wahrscheinlich aufgrund mangelnder Daten. Zumindest Zwergfledermaus potenziell vorkommend.

***Haurotschwanz: nach LANUV (2015) zunächst nicht planungsrelevant (keine Gefährdung). Da im EG aber ein pot. Niststandort festgestellt werden konnte, muss das Tötungsverbot berücksichtigt werden.

EG: Eingriffsgebiet

Autökologische Angaben siehe:

BAUER et al. (2005): Vögel

BLAB & VOGEL (2002): Amphibien und Reptilien

DIETZ et al. (2007); MESCHÉDE et al. (2004): Fledermäuse

LANUV (2015): Alle Arten

Art	Beeinträchtigungen möglich?	Begründung
Fledermäuse**		
Zwergfledermaus	JA	Aufgrund der winterlichen Untersuchungen können keine fundierten Angaben zu pot. Wochenstuben getätigt werden. Zumindest Einzelquartiere im Gebäude (Dachstuhl) nicht auszuschließen. Winterquartiere auf Basis der Untersuchungen auszuschließen.
Vögel		
Bluthänfling*	NEIN	Art verschiedener Gehölze meist in halboffenen Landschaften wie Brachen, Ödland, Kiesgruben. Vorkommen im EG unwahrscheinlich.
Eisvogel	NEIN	Keine Gewässer mit Bruthöhlen im EG.
Feldlerche	NEIN	Art der weitläufigen Feldflur. Keine geeigneten Habitate im EG.
Feldschwirl	NEIN	Art meist extensiver und gebüschreicher Säume, Waldränder, Wiesen, Ödländer. Keine geeigneten Habitate im EG.
Fitis*	NEIN	Art meist unterholzreicher Wälder, Feldgehölze, Parks. Vorkommen in großen und extensiven Gär-

		ten möglich, im EG aufgrund der intensiven Nutzung aber sehr unwahrscheinlich.
Flussregenpfeifer	NEIN	Art der offenen Kies- und Sandflächen. Keine geeigneten Habitate im EG.
Gänsesäger	NEIN	Art der Gewässer. Keine geeigneten Habitate im EG.
Gelbspötter*	NEIN	Art verschiedener unterholzreicher, meist feuchter Gehölzbestände. Auch auf Friedhöfen und großen Parks. Vorkommen in großen und gehölzreichen Gärten möglich, im EG aufgrund der intensiven Nutzung aber sehr unwahrscheinlich.
Gimpel*	JA	Art der Nadelgehölze. Vorkommen in den Koniferen des EG nicht auszuschließen.
Habicht	NEIN	Keine Horste im EG.
Haussperling*	JA	Aufgrund der winterlichen Untersuchung sind Brutvorkommen an den Gebäuden nicht auszuschließen.
Hausrotschwanz***	JA	Wahrscheinliches Nest am Gebäude nachgewiesen. Tötung durch Abrissarbeiten möglich.
Klappergrasmücke*	JA	Art verschiedenster Gehölze. Vorkommen im EG nicht auszuschließen.
Mäusebussard	NEIN	Keine Horste im EG.
Mehlschwalbe	NEIN	Keine alten Nester an den Gebäuden.
Mittelspecht	NEIN	Art alter Wälder mit Eiche. Keine geeigneten Habitate im EG.
Rauchschwalbe	NEIN	Keine alten Nester in Gebäuden.
Rohrammer*	NEIN	Art der Röhrichte und feuchten Hochstaudenfluren. Keine geeigneten Habitate im EG.
Schwarzkehlchen	NEIN	Art der extensiv genutzten Halboffenlandschaft. Keine geeigneten Habitate im EG.
Sperber	NEIN	Keine Horste im EG.
Turmfalke	NEIN	Keine Horste im EG.
Uferschwalbe	NEIN	Keine Steilwände mit Höhlen im EG.
Waldkauz	NEIN	Keine Baumhöhlen im EG.
Wanderfalke	NEIN	Keine Horste im EG.
Amphibien/Reptilien		
Gelbbauchunke	NEIN	Art sehr selten in Kiesgruben, Truppenübungsplätzen, Steinbrüchen etc. Keine geeigneten Habitate im EG.
Kreuzkröte	NEIN	Pionierart der Ruderalflächen und temporären Kleingewässer. Keine geeigneten Habitate im EG.
Zauneidechse	NEIN	Wärmeliebende Offenlandart auf Ruderalflächen, Mauern, Sand- und Kiesgruben, Heiden. Keine geeigneten Habitate im EG.

Somit gelten die folgenden Arten im Weiteren als planungsrelevant:

Zwergfledermaus, Gimpel, Haussperling, Hausrotschwanz, Klappergrasmücke.

7 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S. des § 44 BNatSchG auszuschließen, sind die folgenden Maßnahmen obligat:

M 1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung

Um eine Tötung oder Verletzung von europäischen Vogelarten während der Brutzeit zu vermeiden, sind alle Gehölze in der Zeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen. Ist dies nicht möglich, kann das Gehölz im Vorfeld auf Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Vogelarten überprüft werden. Bei einem Nachweis ist die Fällung bis nach Beendigung des Brutgeschäftes zu verschieben.

Aufgrund des Nachweises eines Hausrotschwanz-Nestes am Gebäude und dem potenziellen Vorkommen von Haussperlingen, sind die Abrissarbeiten bis spätestens Anfang April zu beginnen und kontinuierlich fortzuführen. Hierdurch kann der Beginn des Brutgeschäftes und eine Tötung von Jungtieren vermieden werden. Auch pot. vorkommende Zwergfledermäuse befinden sich zu diesem Zeitpunkt noch nicht in ihren Wochenstubenquartieren.

M 2: Anbringung von Nisthilfen

Da Brutvorkommen des Haussperlings sowie Einzelquartiere von insb. Zwergfledermäusen in und an dem abzureißenden Gebäude nicht ausgeschlossen werden können, ist der Verlust dieser pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Anbringen künstlicher Quartiere vor Beginn der Baumaßnahme auszugleichen. Tabelle 2 zeigt eine Übersicht:

Tab. 2: Angaben zu den künstlichen Quartieren (die Typenbezeichnungen beziehen sich auf die Produkte der Firma Schwegler. Gleichwertige Produkte anderer Hersteller können natürlich ebenfalls verwendet werden).

Art	Kastentypus	Anzahl (insgesamt)	Ort der Installation	Zeitpunkt der Installation
Haussperling	Kolonie 1 SP	3	500 Meter um das EG an Gebäuden oder Bäumen (dann Waldrand oder Einzelbäume).	Januar/Februar vor Baubeginn
Zwergfledermaus	2F, 1FF, 1FD	5	500 Meter um das EG an Gebäuden oder Bäumen.	Januar/Februar vor Baubeginn

8 Artenschutzrechtliche Auswertung

Zwergfledermaus

Durch den Beginn der Abrissarbeiten bis spätestens Anfang April wird ein Bezug pot. Wochenstubenquartiere verhindert und eine Tötung ausgeschlossen. Winter-vorkommen sind auf Basis der durchgeführten Untersuchungen auszuschließen. Der Verlust der pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch das Anbringen von 5 Kästen kompensiert.

Haussperling, Hausrotschwanz

Durch den Beginn der Abrissarbeiten bis spätestens Anfang April wird der Beginn eines Brutgeschäftes verhindert und eine Tötung von Jungtieren ausgeschlossen. Der Verlust der pot. Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Haussperlings wird durch das Anbringen von 3 Kolonie-Kästen kompensiert. Der Hausrotschwanz ist eine rel. anspruchslose Art und kann in der Umgebung Ausweichhabite finden.

Gimpel, Klappergrasmücke

Durch die Fällarbeiten bis spätestens Februar wird der Beginn eines Brutgeschäftes verhindert und eine Tötung von Jungtieren ausgeschlossen. Beide Arten sind rel. anspruchslos und können in der Umgebung Ausweichhabite finden. Den Strukturen im EG können zumindest augenscheinlich keine außerordentlichen und unersetzbaren Habitatqualitäten zugesprochen werden. In der nahen Umgebung finden sich zahlreiche Gärten und Waldflächen.

9 Zusammenfassung

Die MN Wohnbau GmbH beabsichtigt auf einem ca. 4.500 qm großen Grundstück in Sankt Augustin-Hangelar an der Lindenstr. 73 den Neubau von insgesamt 18 Wohnhäusern. Die überplante Fläche wird derzeit von einem Wohnhaus, welches im Zuge der Projektumsetzung abgerissen werden muss, sowie einem Ziergarten geprägt (s. Abb. 1 & 2 sowie Fotos). Das abzureißende Gebäude wurde bis Mitte 2014 bewohnt.

Die folgenden Arten gelten als planungsrelevant:

Zwergfledermaus, Gimpel, Haussperling, Hausrotschwanz, Klappergrasmücke.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S. des § 44 BNatSchG auszuschließen, sind die folgenden Maßnahmen obligat:

M 1: Zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung (Gehölzfällung bis Ende Februar, Gebäudeabriss bis Anfang April)

M 2: Anbringung von Nisthilfen für Haussperling und Zwergfledermaus

Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen treten durch die Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1), i. V. m. § 44 (5) BNatSchG ein.

Literatur und weitere Quellen

BFN (2008): Rote Liste der Tiere Deutschlands.
http://www.bfn.de/0321_rote_liste.html

BAUER, H.-G., BEZZEL, E. & FIEDLER, W. (2005): Das Kompendium der Vögel Mitteleuropas - Alles über Biologie, Gefährdung und Schutz. Band 1-3. Verlagsgemeinschaft AULA-Verlag, Quelle Meyer Verlag, Limpert.

BLAB & VOGEL (2002): Amphibien und Reptilien erkennen und schützen. – BLV Verlagsgesellschaft mbH, München Wien Zürich. 159 S.

BNatSchG (2010): Bundesnaturschutzgesetz.

BVerwG 9 A 39.07 v. 18.03.2009 Randnr. 62

BVerwG, Besch. V. 13.03.2008 – 9 VR 10.07

BVERWG 9 A 14.07 v. 09.07.2008 Randnr. 86

DIETZ, C., VON HELVERSEN, O. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas – Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. – Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG, Stuttgart. 399.S.

EU-VOGELSCHUTZRICHTLINIE (1979): Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). ABL. L 103 vom 25.4.1979, S. 1.

FFH-RICHTLINIE (1992): Richtlinie 92/43/EWG Des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Pflanzen und Tiere. – Amtsblatt der europäischen Gemeinschaft 35 (L 206): 7-49, Brüssel.

GELLERMANN, M. & SCHREIBER, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. – Schriftenreihe Natur und Recht Bd. 7. Springer Verlag. 503 S.

LANA (2006): Hinweise der LANA zur Anwendung des europäischen Artenschutzes bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen. – unveröff. Manuskript. 10 Seiten.

LANUV (2011): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen, Pilze und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 4. Fassung. Band 2 – Tiere. Lanuv-Fachbericht 36. 680 S.

LANUV (2015): Infosystem geschützte Arten in NRW.
http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/content/de/arten/arten.php?id=5209&jid=1o2o2&list=mtb_raum&template=mtb_raum

MUNLV (HRSG.) (2007): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen. - Domröse Druck, Hagen. 257 S.

MWEBWV& MUNLV (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei er baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. – Gemeinsame Handlungsempfehlung s Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010.

SCHOBER, W. & GRIMMBERGER, E. (1998): Die Fledermäuse Europas – Kennen-Bestimmen-Schützen. – Kosmos Verlag, Stuttgart. 265 S.

VGH KASSEL, URTEIL VOM 21.02.2008 – 4 N 869/07

Dieses Gutachten wurde unparteiisch nach bestem Wissen und Gewissen angefertigt.



Dipl. Biol. Sven Kreutz

Alsdorf, den 13.01.2015