

Gemeinde Windeck – Ortsteil Halscheid

Bebauungsplan Nr. 1/14 „Halscheid“

Teilaufhebung



BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

Planfassung zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

VORENTWURF

Stand: 01.03.2017

INHALTSVERZEICHNIS

I	WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	4
1	Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze.....	4
1.1	Planungsanlass, Planungserfordernis.....	4
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	5
2	Plangebiet.....	5
2.1	Lage und Größe des Plangebiets	5
2.2	Vorhandene Nutzungen im Plangebiet	6
2.3	Umgebung des Plangebiets.....	7
3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung	7
4	Bestehendes Planungsrecht	8
4.1	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen	8
5	Fachbelange und Fachplanungen.....	9
5.1	Schutzgebiete.....	9
5.2	Landschaft und Naturschutz	10
6	Planungs- und Standortalternativen	10
7	Planinhalte.....	11
8	Auswirkungen der Planung	11
8.1	Städtebauliche Auswirkungen.....	11
8.2	Auswirkungen auf den Verkehr.....	11
8.3	Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung.....	11
9	Planverwirklichung.....	12
9.1	Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung	12
9.2	Flächenbilanz	12
9.3	Kosten der Planung.....	12
III	UMWELTBERICHT	13
1	Einleitung.....	13
1.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	13
1.2	Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.....	13
1.3	Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung	14
1.3.1	Schutzübergreifende Umweltschutzziele	14
1.3.2	Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz	15
1.3.3	Boden	15

1.3.4	Wasser und Grundwasser	16
1.3.5	Klima und Luft.....	16
1.3.6	Orts- und Landschaftsbild / Erholung	16
1.3.7	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	16
1.3.8	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	17
1.3.9	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	17
1.3.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	17
2	Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	17
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)	17
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)	17
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall).....	18
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
2.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	19
2.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)	19
3	Zusätzliche Angaben	20
3.1	Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.....	20
3.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	21
3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	21
IV	ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCK- SICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG	22

I WESENTLICHE INHALTE, ZIELE, ZWECKE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1 Erfordernis der Planung, Planungsziele und -grundsätze

1.1 Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Gemeinde Windeck hat einen dringenden Bedarf für gewerbliche Bauflächen vorwiegend zur Ansiedlung von örtlichen / regionalen Handwerks- und Gewerbebetrieben.

Im Ergebnis einer von der Verwaltung durchgeführten Prüfung von Standortalternativen wird im Bereich nördlich der Ortschaft Leuscheid ein Bebauungsplan zur Ausweisung eines Gewerbegebietes (Bebauungsplan 3/17 „Gewerbegebiet Leuscheid-Nord“) aufgestellt. Gleichzeitig wird für diesen Bereich das Verfahren zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Darstellung einer gewerblichen Baufläche durchgeführt.

Von der Bezirksregierung Köln wird die landesplanerische Anpassung des Regionalplans für das geplante Gewerbegebiet in Leuscheid in Aussicht gestellt, unter der Voraussetzung, dass an anderer Stelle ein entsprechender Freiraumausgleich erfolgt, d. h. dass in gleichem Umfang wie in Leuscheid neue Gewerbeflächen geplant werden, an anderer Stelle im Gemeindegebiet Gewerbeflächen oder sonstige Siedlungsflächen zurückgenommen werden.

Im Ergebnis einer ersten Prüfung wurde das Gewerbegebiet „Dattenfeld – Auf dem Beuel – Am Koppen“ als hierzu geeignete Fläche identifiziert, da die ursprünglich an dieser Stelle geplante gewerbliche Entwicklung nicht stattgefunden hat und auch nicht mehr zu erwarten ist. Die Gründe hierfür sind insbesondere fehlende Nachfrage im Zusammenhang mit der ungünstigen verkehrlichen Anbindung sowie mangelndes Interesse der Grundstückseigentümer an einer gewerblichen Entwicklung. Gleichzeitig wird für diesen Bereich das Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Rücknahme von gewerblichen Bauflächen durchgeführt.

Im weiteren Verfahren wurde seitens der Bezirksregierung jedoch über die vorgenannten Flächen in Dattenfeld hinaus weiterer Freiraumausgleich eingefordert.

Die im Rahmen einer ausführlichen Untersuchung durch die Verwaltung der Gemeinde Windeck identifizierten Flächen für eine Flächenrücknahme befinden sich in den Ortsteilen Halscheid, Opperzau und Werfen. Auch hier handelt es sich um Flächen, welche ursprünglich einer wohnbaulichen Nutzungen sowie einer Nutzung als Sondergebiete, die der Erholung dienen, z.B. Wochenendhausgebiete, zugeführt werden sollten. Insbesondere handelt es sich bei den identifizierten Flächen um Vorratsplanungen, welche jedoch auf absehbare Zeit keiner der anvisierten Nutzungen zugeführt werden können. Die Gemeinde Windeck hat sich daher entschieden, diese Flächen ebenfalls als Freiraumausgleich für eine gewerbliche Entwicklung in Leuscheid zu nutzen.

Daher sind die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes (Rücknahme der bisher dargestellten Wohnbaubauflächen) und die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1/14 „Halscheid“ städtebaulich und landesplanerisch erforderlich.

Ergänzend zu den Flächen in Halscheid werden weitere Flächenrücknahmen in Opperzau und Werfen im Umfang der Flächenneuausweisungen in Leuscheid durchgeführt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Rücknahme des festgesetzten Wohngebietes, das bisher nicht erschlossen und baulich genutzt worden ist. Die Flächen der bestehenden Wohnnutzungen bleiben davon ausdrücklich ausgenommen.

Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans werden u.a. folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung des landesplanerischen Freiraumausgleichs für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in Leuscheid.
- Kompensation von Eingriffen in Natur- und Landschaft in Folge der Entwicklung des Gewerbegebietes in Leuscheid.
- Erhaltung von Grünland, Wald und von Flächen für die Naherholung.

2 Plangebiet

2.1 Lage und Größe des Plangebiets

Der Bereich der Teilaufhebung umfasst Flächen westlich der Opperzauer Straße und der Alte Römerstraße in Halscheid mit einer Fläche von ca. 5,9 ha und ist in Abbildung 1 dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die folgenden Flurstücke in der Gemarkung Windeck:

Tabelle 1: Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Wiedergabe, maßgebend ist die Abgrenzung in der Planzeichnung)

Gemarkung Geilhausen, Flur 5				
5	6	18*	19	20
21	22	23	24	25
26	28	80*	123*	127
130	134	149	150*	169
170	171	174	175	202

(* Flurstücke liegen nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes)

Die genaue Grenze des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.



Abbildung 1: Plangebiet / Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplans „Halscheid“

2.2 Vorhandene Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Es überwiegt eine Grünlandnutzung. Weiterhin bestehen mehrere Gehölzinseln/-reihen, überwiegend entlang der bestehenden Straßen-/Wirtschaftswege.

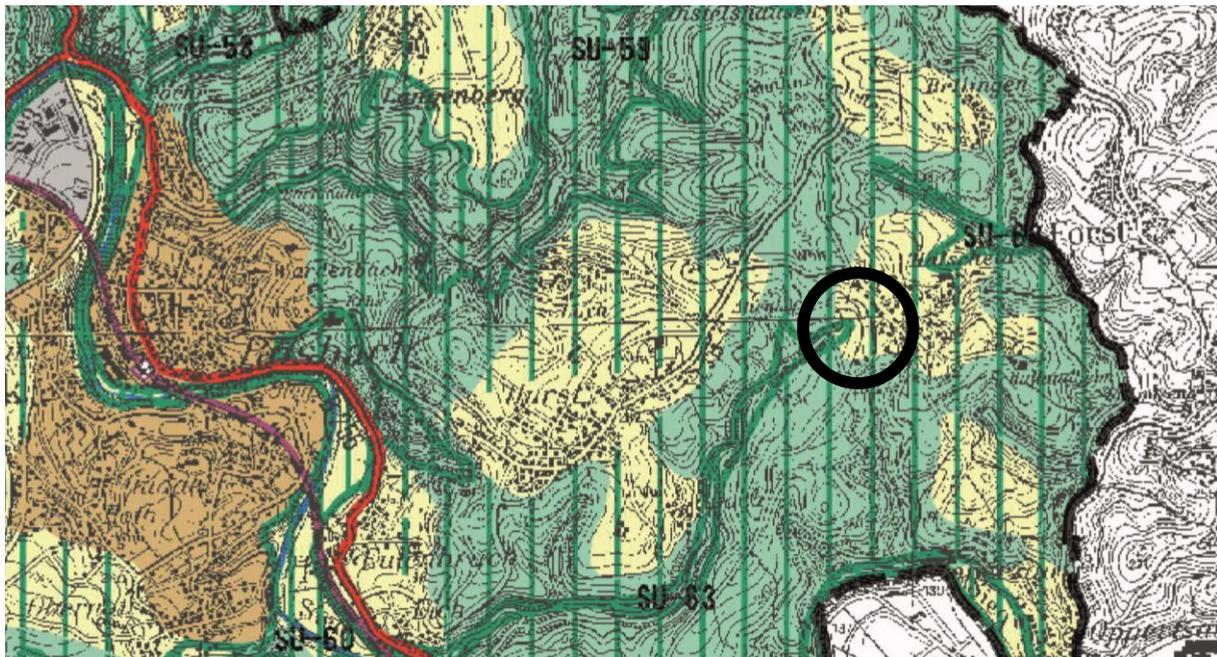
Ein Ausbau der geplanten Weststraße als Wohnstraße ist bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Der in diesem Bereich vorhandene Wirtschaftsweg bindet über drei Anschlüsse an die Oppertzauer Straße bzw. die Alte Römerstraße an.

2.3 Umgebung des Plangebiets

Nördlich, östlich und südlich grenzen Wohnnutzungen an das Plangebiet an. Im Westen befindet sich für landwirtschaftliche Zwecke genutztes Grünland.

3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes relevante Ziele der Raumordnung bestehen in Form des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) aus dem Jahr 2016 sowie des Regionalplanes (ehem. Gebietsentwicklungsplan) aus dem Jahr 2009.



LEGENDE

1. Siedlungsraum	2. Freiraum
 Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)	 Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche
 Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), u.a.:	Freiraumfunktionen
	 Schutz der Natur
	 Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan (Stand 2009)¹

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

Für die Planung relevant sind insbesondere folgende Ziele der Raumordnung:

Freiraum darf für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle bereits festgelegter Siedlungsraum im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder im Flächennutzungsplan in eine innerstädtische Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch). Der Flächentausch hat quantitativ und

¹ Bezirksregierung Köln: Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) – Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg – 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen – Kartenblatt 2; Köln.

qualitativ bezüglich der Freiraumfunktionen mindestens gleichwertig zu erfolgen (Ziel 6.1-1 LEP NRW).

Im vorliegenden Fall handelt es sich zwar um die Rücknahme von Siedlungsflächen. Diese werden im Regionalplan jedoch aufgrund der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle bereits als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dargestellt. Die Fläche wird jedoch sowohl im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, als auch im Bebauungsplan „Halscheid“ sowie „Halscheid, 2. Änderung“ als reines Wohngebiet festgesetzt.

Als Ausgleich für die neu auszuweisenden gewerblichen Flächen im Bereich Leuscheid sollen daher bislang im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächen zurückgenommen werden. Die Rücknahme soll u.a. im Bereich des Bebauungsplans „Halscheid“ erfolgen. Das hier festgesetzte reine Wohngebiet wurde bisher nicht entwickelt. Die Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen sowie als Grünlandflächen genutzt. Über die Rücknahme der Festsetzung als reines Wohngebiet kann somit ein quantitativer gleichwertiger Ausgleich geschaffen werden.

4 Bestehendes Planungsrecht

4.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Eine Änderung der Darstellungen des FNP erfolgt im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Ziel der Änderung ist die planungsrechtliche Umwandlung von „Wohnbauflächen“ in „Flächen für Landwirtschaft“ (25. Änderung des Flächennutzungsplans).

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen

Für das Gebiet der Planaufhebung bestehen die rechtskräftigen Bebauungspläne „Halscheid“ (Rechtskraft vom 12.12.1975) sowie „Halscheid, 2. Änderung“ (Rechtskraft vom 08.01.1981).



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept – Teilaufhebung B-Pläne „Halscheid“ und „Halscheid, 2. Änderung“ (rot = Geltungsbereich)

Die Bebauungspläne „Halscheid“ und „Halscheid, 2. Änderung“ setzen u.a. fest:

- Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet.
- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung.
- Festsetzung zu überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festsetzungen von Verkehrsflächen.
- Festsetzung von Grünflächen.
- Gestalterische / bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

5 Fachbelange und Fachplanungen

5.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte, wie insbesondere Naturschutzgebiete, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), geschützte Biotope sowie Wasserschutzgebiete, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

5.2 Landschaft und Naturschutz

Der Regionalplan – Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg – übernimmt in seiner Funktion auch die Eigenschaft als Landschaftsrahmenplan sowie als forstlicher Rahmenplan und stellt die raumwirksamen Ziele von regionaler Bedeutung zur Verwirklichung des Naturschutzes und der Landespflege sowie zur Sicherung der für die Entwicklung der Lebens- und Wirtschaftsverhältnisse notwendigen forstlichen Voraussetzungen dar. Diese Ziele sind von den fachlichen zuständigen Planungsträgern auf örtlicher Ebene zu konkretisieren und umzusetzen (vgl. Kap. 3).

Für den Bereich der Gemeinde Windeck wird seitens des Rhein-Sieg-Kreises derzeit das Verfahren zur Aufstellung eines Landschaftsplanes durchgeführt. Rechtskraft hat dieser jedoch bisher nicht erlangt.

6 Planungs- und Standortalternativen

Standort- und Planungsalternativen sind hinsichtlich der Lage und des Umfangs der zurückzunehmenden Flächen zu prüfen. Der Umfang der Flächenrücknahme orientiert sich an dem Umfang der Neuausweisung von Bauflächen in Leuscheid nach dem gegenwärtigen Planungsstand von ca. 9,1 ha Nettobauland inkl. Verkehrsflächen.

Durch die Verwaltung wurde eine Prüfung zur Rücknahme von potentiellen Bauflächen als Flächentausch zugunsten der Neuausweisung von Siedlungsflächen in Windeck-Leuscheid durchgeführt. Über die bereits im Verfahren zur Rücknahme von Siedlungsflächen aus dem Regionalplan dargestellten Siedlungsflächen durch die Änderung des Bebauungsplan 2/8.1 N „Dattenfeld – Auf dem Beuel – Am Knoppen“ hinaus wurden folgende ergänzende Flächen untersucht (in Klammern = Flächenumfang der untersuchten Flächen):

- Rosbach (ca. 107.000 m²),
- Hurst (ca. 7.600 m²),
- Dattenfeld (ca. 159.000 m²),
- Wilberhofen (ca. 6.400 m²),
- Gerressen (ca. 91.800 m²),
- Werfen (ca. 7.500 m²),
- Halscheid (ca. 26.000 m²),
- Opperzau (ca. 9.000 m²) sowie
- Perseifen (Teilflächen ca. 4.600 m²).

Als Auswahlkriterien wurden die verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere via ÖPNV/Schienerverkehr, die Lage zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (KiTa, Schu-

len), zu Nahversorgungseinrichtungen sowie ein ökonomischer Erschließungsaufwand und das allgemeine Entwicklungspotential der jeweiligen Fläche herangezogen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass für die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen in Halscheid, Oppertzau und Werfen eine Rücknahme im Rahmen der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen soll, da seit Planaufstellung in den betroffenen Bereichen keine Entwicklungen eingetreten und auch nicht mehr zu erwarten sind. Eine besonders entwicklungsbegünstigende Lage zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung sowie zu Einrichtungen des ÖPNV ist zudem für die vorgenannten Flächen nicht gegeben. Darüber hinaus können derzeit zulässige Eingriffe in die Landschaft verhindert und diese in ihrer Eigenart erhalten werden.

7 Planinhalte

Im Rahmen der Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Halscheid“ werden insbesondere reine Wohngebiete westlich der vorhandenen Bestandsbebauung an der Weststraße zurückgenommen.

Die Flächenrücknahme von Nettobauland und Verkehrsflächen bezogen auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes beträgt ca. 2,6 ha.

Darüber hinaus werden zusätzlich 3,3 ha Grünflächen zurückgenommen.

8 Auswirkungen der Planung

Auf die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wird an dieser Stelle nicht weiter eingegangen, da diese im Umweltbericht gesondert und umfassend behandelt werden.

8.1 Städtebauliche Auswirkungen

Wesentliche städtebauliche Auswirkungen ergeben sich aufgrund der Teilaufhebung des Bebauungsplanes, insbesondere für die angrenzenden Baugrundstücke im verbleibenden Plangebiet (östlich und südöstlich angrenzend), nicht.

Sowohl die Bebaubarkeit der außerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücke als auch deren Erschließung bleiben erhalten.

Gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes rückt die freie Landschaft somit planungsrechtlich näher an die außerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücke heran. Dies stellt somit für die Grundstücke einen qualitativen Zugewinn dar.

8.2 Auswirkungen auf den Verkehr

Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

8.3 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Wesentliche Auswirkungen auf die Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung sind durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

9 Planverwirklichung

9.1 Eigentumsverhältnisse / Bodenordnung

Aufgrund der Aufhebung bestehender Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich.

9.2 Flächenbilanz

Tabelle 2: *Flächenbilanz entsprechend den rechtskräftigen Festsetzungen Im Bereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes*

Bezeichnung	Fläche
Reines Wohngebiet	2,3 ha
Verkehrsflächen	0,3 ha
Grünflächen	3,3 ha
Summe	5,9 ha

Ergänzend zu den Flächen in Halscheid werden weitere Flächenrücknahmen in Dattenfeld, Opperzau und Werfen im Gesamtumfang der Flächenneuausweisungen in Leuscheid durchgeführt.

9.3 Kosten der Planung

Die Planungskosten inkl. Gutachten trägt die Gemeinde. Aufgrund des Verzichts auf eine Erschließung des Gebietes entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

III UMWELTBERICHT

1 Einleitung

1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist die Aufhebung von festgesetzten reinen Wohngebieten sowie von Verkehrsflächen, welche bisher nicht erschlossen und/oder baulich genutzt worden sind. Weiterhin erfolgt die Aufhebung festgesetzter Grünflächen. Die Flächen von bestehenden Wohngebäude im Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes „Halscheid“ bleiben davon ausdrücklich ausgenommen und sind nicht Gegenstand der Teilaufhebung. Mit der Teilaufhebung des Bebauungsplans werden u.a. folgende Ziele angestrebt:

- Schaffung des landesplanerischen Freiraumausgleichs für die Entwicklung eines Gewerbegebietes in Leuscheid.
- Kompensation von Eingriffen in Natur- und Landschaft in Folge der Entwicklung des Gewerbegebietes in Leuscheid.
- Erhaltung von Grünland und von Flächen für die Naherholung.

Beschreibung der Festsetzungen

Die Ziele der Planung sollen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Halscheid“, in Zusammenhang mit der 25. Flächennutzungsplanänderung umgesetzt werden.

Die Teilaufhebung betrifft festgesetzte reine Wohngebiete und Verkehrsflächen sowie Grünflächen.

Standort der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt westlich angrenzend an die bestehenden Ortslage des Ortsteils Halscheid.

Art und Umfang der geplanten Vorhaben sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha.

1.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, und zwar bezogen auf jedes/jeden der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Für die Schutzgüter und Umweltbelange, für die Umweltauswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten sind, werden im Folgenden die Umweltschutzziele in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen dargestellt, sowie die entsprechenden Prüfverfahren beschrieben.

1.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung bei der Planaufstellung

1.3.1 Schutzübergreifende Umweltschutzziele

Für die Teilaufhebung sind bezogen auf die vorgenannten Inhalte der Umweltprüfung insbesondere die in folgenden Fachgesetzen sowie sonstigen Vorschriften und Regelwerken festgesetzten Umweltschutzziele von Bedeutung.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen Ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Darstellung von Landschaftsplänen.
§ 1a Abs. 2 BauGB	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vermeidung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen.
§ 1a Abs. 3 BauGB	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
§ 1 BNatSchG	Schutz, Pflege und Entwicklung insb. der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt.
§ 13 BNatSchG	Vermeidung bzw. Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft.
§ 20 ff. BNatSchG	Schutzgebiete und -objekte.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag² erstellt. Dieser beinhaltet:

- Biototypenkartierung zur Erfassung des Ist-Zustands.
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (Biotopwertpunkt-Verfahren); Bilanzierung des planungsrechtlich zulässigen Voreingriffszustands (festgesetzte reine Wohngebiete und Verkehrsflächen) gegenüber dem voraussichtlichen Entwicklungszustand nach Teilaufhebung des Bebauungsplanes (Status-quo-Prognose).
- Daraus folgend Ermittlung des Ausgleichspotenzials der Teilaufhebung für den Bebauungsplan Nr. 3/17 „Gewerbegebiet Leuscheid-Nord“.

Plandarstellungen

Der Regionalplan stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

² Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsbau I. Rietmann: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Gewerbegebiet Leuscheid; Königswinter – in Bearbeitung.

Für den Bereich der Gemeinde Windeck wird seitens des Rhein-Sieg-Kreises derzeit das Verfahren zur Aufstellung eines Landschaftsplanes durchgeführt. Rechtskraft hat dieser jedoch bisher nicht erlangt.

Sonstige umweltrelevante Pläne oder Darstellungen sind nicht bekannt.

Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Es erfolgt eine Bilanzierung der Flächen, die aufgrund der Rücknahme der potentiellen wohnbaulichen Nutzung der Landwirtschaft zukünftig dauerhaft zur Verfügung stehen.

Schutzgebiete und -objekte

Schutzgebiete oder Schutzobjekte wie insbesondere Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), geschützte Biotope sowie Wasserschutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

1.3.2 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB	Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura-2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG.
§ 44 ff. BNatSchG	Schutz der wildlebenden Tiere und Pflanzen.
§ 30 BNatSchG	Geschützte Biotope.
§ 31 ff. BNatSchG	Natura-2000-Gebiete.

Die Eingriffsbewertung erfolgt verbal-argumentativ.

1.3.3 Boden

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Boden.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung eines sachgerechten Umgangs mit Abfällen.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Abfallrechtes.
§ 1 BBodSchG	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen; Sanierung von Altlasten sowie hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen; Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.
§ 1 LBodSchG	sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, Schutz von Böden vor Erosion und Verdichtung, Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.
§ 4 LBodSchG	Prüfung der vorrangigen Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen.

Die Eingriffsbewertung erfolgt verbal-argumentativ.

1.3.4 Wasser und Grundwasser

§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) und e) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf das Wasser.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Berücksichtigung des sachgerechter Umgangs mit Abwässern.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Wasserrechtes.
§ 1 WHG	Schutz der Gewässer.
§ 54 ff. WHG / § 51a LWG	Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser.
§ 51 WHG / § 14 LWG	Wasserschutzgebiete.
§ 53 WHG / § 16 LWG	Heilquellenschutzgebiete.

Die Eingriffsbewertung erfolgt verbal-argumentativ.

1.3.5 Klima und Luft

§ 1 Abs. 5 BauGB	Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Luft und Klima.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e) BauGB	Vermeidung von Emissionen (Luftschadstoffe / allgemeiner Klimaschutz).
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h) BauGB	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.

Die Eingriffsbewertung erfolgt verbal-argumentativ.

1.3.6 Orts- und Landschaftsbild / Erholung

§ 1 Abs. 5 BauGB	Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf die Landschaft.
§ 1 BNatSchG	Sicherung und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft.

Die Eingriffsbewertung erfolgt verbal-argumentativ.

1.3.7 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB	Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB	Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit.
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g) BauGB	Berücksichtigung der Darstellungen von Plänen des Immissionschutzrechtes.
§ 1 BImSchG	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
§ 41 BImSchG	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen beim Bau von Straßen und Schienenwegen.
§ 50 BImSchG	Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch geeignete Zuordnung von Nutzungen bei der Planung.

Die Eingriffsbewertung erfolgt verbal-argumentativ.

1.3.8 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

§ 1 Abs. 6 Nr. 7d) BauGB

Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Die Eingriffsbewertung erfolgt verbal-argumentativ.

1.3.9 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

§ 1 Abs. 6 Nr. 7f) BauGB

Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

§ 1 EEG/§ 1 EEWärmeG

Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Da es sich um die Rücknahme von bisher festgesetzten reinen Wohngebieten und Verkehrsflächen handelt und im Ergebnis der vorhandene Zustand des Plangebietes erhalten bzw. nicht verändert wird, sind die Belange der Energieerzeugung und -nutzung nicht berührt.

1.3.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind mit Umsetzung der Planung möglich, es ist aber davon auszugehen, dass sie nicht wesentlich über die zu beschreibenden Wirkungen der einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung von Wechselwirkungen erfolgt daher nur, falls sich im Einzelfall Anhaltspunkte für eine erheblich über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehende Betroffenheit ergeben.

2 Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Ist-Zustand)

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Es überwiegt hierbei eine Grünlandnutzung. Weiterhin bestehen mehrere Gehölzinseln/-reihen, überwiegend entlang der bestehenden Straßen-/Wirtschaftswege.

Ein Ausbau der geplanten Weststraße als Wohnstraße ist bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Der in diesem Bereich vorhandene Wirtschaftsweg bindet über drei Anschlüsse an die Oppertzauer Straße bzw. die Alte Römerstraße an.

Es wird unterstellt, dass im Ist-Zustand keine Beeinträchtigung von Schutzgütern vorliegt.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird hierzu jedoch eine Biotoptyp- und -werterfassung durchgeführt.

Eine entsprechende Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Prognose-Nullfall)

Im Prognose-Nullfall ist mit Eintritt der Eingriffe gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu rechnen. Dies betrifft insbesondere die Schutzgüter

- Boden: Aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes zu Grundflächenzahl (GRZ) sowie der für die Baugrundstücke erforderlichen Verkehrsflächen würden sich Eingriffen in den Untergrund sowie Versiegelungen von bisher unversiegelten Böden ergeben.
- Wasser und Grundwasser: Die unter Boden beschriebenen Versiegelungen würden zu einer Reduzierung der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers führen und hätten somit Auswirkungen auf das Schutzgut.
- Orts- und Landschaftsbild: Durch die zulässige Bebauung nach rechtskräftigen Bebauungsplan würde sich der Ortsrand Halscheids in Richtung Westen verschieben.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Planfall)

Mit Umsetzung der Planung werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für das Plangebiet aufgehoben. Damit entfallen alle sämtlichen nach Bauplanungsrecht zulässigen Eingriffe.

2.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biotope / Biologische Vielfalt / Artenschutz

Da es sich um die Rücknahme von bisher festgesetzten Flächen als reines Wohngebiet, Verkehrsfläche sowie Grünfläche handelt und im Ergebnis der vorhandene Zustand des Plangebietes erhalten bzw. nicht verändert wird, sind erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt / Artenschutz gegenüber der heutigen Situation nicht zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Boden

Da es sich um die Rücknahme von bisher festgesetzten Flächen als reines Wohngebiet, Verkehrsfläche sowie Grünfläche handelt und im Ergebnis der vorhandene Zustand des Plangebietes erhalten bzw. nicht verändert wird, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht zu erwarten.

2.3.3 Schutzgut Wasser und Grundwasser

Da es sich um die Rücknahme von bisher festgesetzten Flächen als reines Wohngebiet, Verkehrsfläche sowie Grünfläche handelt und im Ergebnis der vorhandene Zustand des Plangebietes erhalten bzw. nicht verändert wird, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gegenüber der heutigen Situation nicht zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Da es sich um die Rücknahme von bisher festgesetzten Flächen als reines Wohngebiet, Verkehrsfläche sowie Grünfläche handelt und im Ergebnis der vorhandene Zustand des Plangebietes erhalten bzw. nicht verändert wird, sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft gegenüber der heutigen Situation nicht zu erwarten.

2.3.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild / Erholung

Da es sich um die Rücknahme von bisher festgesetzten Flächen als reines Wohngebiet, Verkehrsfläche sowie Grünfläche handelt und im Ergebnis der vorhandene Zustand des Plangebietes erhalten bzw. nicht verändert wird, sind erhebliche Auswirkungen auf Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungseignung gegenüber der heutigen Situation nicht zu erwarten.

2.3.6 Auswirkungen auf den Menschen und seine Umwelt

Da es sich um die Rücknahme von bisher festgesetzten Flächen als reines Wohngebiet, Verkehrsfläche sowie Grünfläche handelt und im Ergebnis der vorhandene Zustand des Plangebietes erhalten bzw. nicht verändert wird, sind erhebliche Auswirkungen den Menschen und seine Gesundheit gegenüber der heutigen Situation nicht zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Da es sich um die von bisher festgesetzten Flächen als reines Wohngebiet, Verkehrsfläche sowie Grünfläche handelt und im Ergebnis der vorhandene Zustand des Plangebietes erhalten bzw. nicht verändert wird, sind erhebliche Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter gegenüber der heutigen Situation nicht zu erwarten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Planung stellt für sich genommen eine Maßnahme zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen durch die zulässigen Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 3/17 „Gewerbegebiet Leuscheid Nord“ dar.

Weitere Maßnahmen im Plangebiet sind nicht vorgesehen bzw. erforderlich.

2.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Rahmen des 21. und 25. Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Freiraumausgleich für die Inanspruchnahme von Flächen im Gewerbegebiet Leuscheid erbracht.

Eine über diesen Freiraumausgleich hinausgehende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt.

2.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativenprüfung)

Planungsalternativen sind hinsichtlich des Umfangs und der Lage der zurückzunehmenden Flächen zu prüfen. Der Umfang der Flächenrücknahme orientiert sich an dem Umfang der Neuinanspruchnahme von Flächen in Leuscheid nach dem gegenwärtigen Planungsstand von ca. 9,1 ha Nettobauland und Verkehrsflächen.

Über die bereits im Verfahren zur Rücknahme von Siedlungsflächen aus dem Regionalplan befindlichen Siedlungsflächen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 2/8.1 N „Dattenfeld – Auf dem Beuel – Am Knoppen“ hinaus wurden folgende ergänzende Flächen untersucht (in Klammern = Flächenumfang der untersuchten Flächen):

- Rosbach (ca. 107.000 m²),
- Hurst (ca. 7.600 m²),
- Dattenfeld (ca. 159.000 m²),
- Wilberhofen (ca. 6.400 m²),
- Gerressen (ca. 91.800 m²),
- Werfen (ca. 7.500 m²),
- Halscheid (ca. 26.000 m²),
- Opperzau (ca. 9.000 m²) sowie
- Perseifen (Teilflächen ca. 4.600 m²).

Als Auswahlkriterien wurden die verkehrliche Erreichbarkeit, insbesondere via ÖPNV/Schienenverkehr, die Lage zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (KiTa, Schulen), Nahversorgungseinrichtungen sowie ein ökonomischer Erschließungsaufwand und das allgemeine Entwicklungspotential der jeweiligen Fläche herangezogen.

Für die Gebiete in Halscheid, Opperzau und Werfen ist in Summe festzustellen, dass seit Planaufstellung in den betroffenen Bereichen keine Entwicklungen eingetreten sind und auch nicht mehr zu erwarten sind. Eine besonders entwicklungsbegünstigende Lage zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Nahversorgung sowie zu Einrichtungen des ÖPNV ist zudem für die vorgenannten Flächen nicht gegeben. Darüber hinaus können derzeit zulässige Eingriffe in die Landschaft verhindert und diese in ihrer Eigenart erhalten werden.

Die von der Teilaufhebung betroffenen Flächen in Halscheid umfassen hierbei insgesamt ca. 5,9 ha, hiervon jedoch ca. 3,3 ha als Grünflächen, lediglich ca. 2,6 ha an Verkehrs- und Siedlungsflächen.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren sowie etwaige Schwierigkeiten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Da es sich um die Rücknahme von Flächen festgesetzt als reines Wohngebiet, als Verkehrsflächen sowie untergeordnet als Grünflächen handelt, sind weitergehende Methoden und Untersuchungen nicht erforderlich.

Der von der Bezirksregierung Köln geforderte Freiraumausgleich wird auf Ebene der parallel geführten 21. und 25. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt.

Eine darüber hinausgehende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein Monitoring ist aufgrund der entfallenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für die Neuinanspruchnahme von Freiraum in Windeck-Leuscheid für das „Gewerbegebiet Leuscheid Nord“ von ca. 9,1 ha Nettobauland inkl. Verkehrsflächen ist ein Freiraumausgleich in gleichem Flächenumfang zu erbringen.

Die bisher im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 2/8.1 N „Dattenfeld – Auf dem Beuel – Am Knoppen“ erbrachten Freiraumausgleiche von 5,9 ha reichen hierzu nicht aus.

Daher wurden weitere Flächen in der Gemeinde Windeck identifiziert, welche für den zusätzlich erforderlichen Freiraumausgleich genutzt werden können.

Nach einem von der Verwaltung durchgeführten Bewertungsverfahren sind hierbei Flächen in Halscheid, Oppertzau und Werfen ebenfalls zurückzunehmen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 5,9 ha und grenzt östlich an die bestehende Siedlungslage Halscheids an. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Flächen des Plangebietes als reines Wohngebiet, Verkehrs- sowie Grünflächen fest.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes erfolgt die Rücknahme von bisher festgesetzten Flächen als reines Wohngebiet, Verkehrsfläche sowie Grünfläche. Im Ergebnis bleibt der vorhandene Zustand des Plangebietes erhalten bzw. wird nicht verändert. Daher sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter nicht gegeben.

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.

IV ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG ÜBER DIE BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE UND DIE ABWÄGUNG

Nach § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Der Rat der Gemeinde Windeck hat in seiner Sitzung am __.__.____ die Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Halscheid“ in Erwägung der im Folgenden zusammengefassten wesentlichen Sachverhalte beschlossen:

Im weiteren Verfahren zu ergänzen.