

# Stadt Bad Münstereifel

Kreis Euskirchen  
Regierungsbezirk Köln

Bebauungsplan Nr. 97 „Schönau - Fuhrweg“  
im Verfahren gemäß § 13a BauGB



Luftbild © Geobasisdaten Land NRW, Bonn (2020)  
(genordet, ohne Maßstab)

## Begründung

**Satzungsbeschluss**  
**März 2021**

Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen nach Offenlage sind **fett und kursiv bzw. durchgestrichen** dargestellt.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung .....	2
2.	Rahmenbedingungen.....	2
2.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung .....	2
2.2	Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.....	3
2.3	Regionalplan .....	4
2.4	Flächennutzungsplan.....	4
2.5	Landschaftsplan / Schutzkulissen .....	4
2.6	Bebauungsplan / Planungsrechtliche Bewertung.....	5
2.7	Rechtsgrundlagen.....	5
3.	Bebauungskonzept .....	5
4.	Begründung der geplanten Festsetzungen und sonstiger Planinhalte .....	6
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	6
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) .....	6
4.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	7
5.	Erschließung .....	7
5.1	Verkehrliche Erschließung .....	7
5.2	Ver- und Entsorgung .....	7
6.	Umweltbelange .....	7
6.1	Arten und Lebensgemeinschaften .....	7
6.2	Klimaschutz / Klimaanpassung .....	8
6.3	Einwirkungsbereich Störfallanlagen .....	8
7.	Kennzeichnungen und Hinweise .....	8
7.1	Erdbebenzonen.....	8
7.2	Bodendenkmalpflege .....	9
7.3	Kampfmittel .....	9
7.4	Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses .....	9
7.5	<b>Landschaftsschutzgebiet / Waldabstand .....</b>	<b>9</b>

# Begründung

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Stadt Bad Münstereifel liegt eine Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Fünfparteienhäusern vor. Das „Wohnprojekt Fuhrweg“ ist für junge und mittelalte Alleinstehende mit Handicap konzipiert, denen ansonsten oft nur die Unterbringung in einer für sie nicht altersgerechten Senioreneinrichtung bleibt.

In 2 spiegelgleichen Gebäuden sind pro Haus 4 barrierefreie 1-Personen-Apartments und 1 größere 2-Personenwohnung geplant.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 164 und 184, Gemarkung Bad Schönau, Flur 5, die vereinigt werden sollen.

Die Baukörper sind ohne jeglichen Einsatz von Stützmauern höhenmäßig so in den Hang geplant, dass die geplante Oberkante Dachhaut zwischen den Trauf- und Firsthöhen der Nachbarn links und rechts vermittelt. Um die erforderliche barrierefreie Erschließung des Steilhangs ohne einschränkende Rampen zu ermöglichen, ist als Zufahrt ein Durchstich der bestehenden Böschung zum Fuhrweg geplant, der die beiden Gemeinschaftshöfe, die Carports und die beiden Tiefgeschosse mit Gemeinschaftsräumen und Zugang zu den Fahrstühlen erschließt.

Die Carports werden seitlich und zur Straße hin in die Böschung hineingebaut und oben mit begrünten Flachdächern flächenbündig in das Gelände und die bestehende Straßenböschung eingebunden.

Von der Straße aus bleibt von der Tiefgeschoss-Ebene nur die Zufahrt sichtbar sowie zwischen den beiden Baukörpern der Blick hinauf in das Gartengelände. Die Tiefgeschosse an sich liegen dem Blick entzogen hinter der Straßenböschung.

Die für die Bebauung vorgesehene Grundstücksfläche liegt im Innenbereich gemäß § 34 BauGB und ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel als Dorfgebiet (MD-Gebiet) dargestellt.

Die Erschließung für die geplante Nutzung ist bezogen auf die wegemäßige Erschließung sowie die Wasserversorgung sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung ist ebenfalls gesichert, da die Grundstücke nach der Entwässerungssatzung ein Anschlussrecht besitzen.

Grundsätzlich wird das Projekt und die angedachte Wohnform „Hausgemeinschaft für Alleinstehende mit Handicap“, die mit dem „Wohnprojekt Fuhrweg“ verfolgt wird, seitens der Verwaltung begrüßt, da hierfür verwaltungsseitig auch die Nachfrage gesehen wird.

Aufgrund der angestrebten Baumasse wurde eine Genehmigung nach § 34 BauGB seitens der Baugenehmigungsbehörde nicht in Aussicht gestellt. Mögliche städtebauliche Spannungen, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens auf Grundlage des § 34 BauGB nicht rechtssicher gewertet und abgewogen werden können sollen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes vermieden werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Schönau – Fuhrweg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des vorstehend beschriebenen Bauprojektes geschaffen werden.

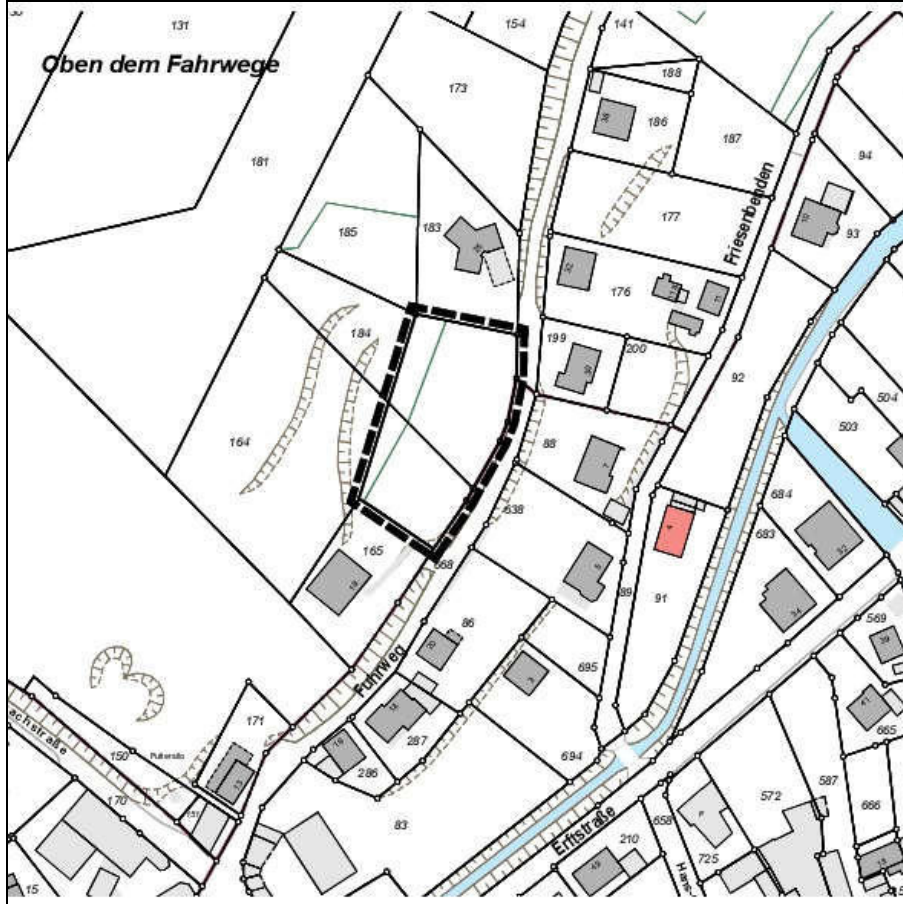
## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Schönau – Fuhrweg“ im Ortsteil Schönau befindet sich westlich des Fuhrweges. Das Gebiet umfasst die östlichen Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Schönau, Flur 5, Nr. 164 und 184 mit einer Größe von 1.918 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet stellt sich zum Fuhrweg als Grünland bzw. Brache dar. Die Böschung zum Fuhrweg hin ist mit Gehölzen bewachsen. Das Gebäude Fuhrweg 23, welches in den Kartendarstellungen noch zu sehen ist, wurde inzwischen abgerissen.

Abb.1: Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 97 „Schönau – Fahrweg“



Auszug aus dem Liegenschaftskataster © GEObasis.nrw (2020)  
genordet, ohne Maßstab

## 2.2 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup>, wenn auf Grund der Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.

Mit dem Bebauungsplan wird eine Flächengröße von rd. 1.918 m<sup>2</sup> überplant. Die Schwellenwerte können somit bei weitem nicht erreicht werden.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.



Die Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Durch den Bebauungsplan wird kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB). Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, der Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Angabe in der öffentlichen Bekanntmachung zur Planauslage nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Nach § 13a Abs. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dies ist vorliegend nicht erforderlich.

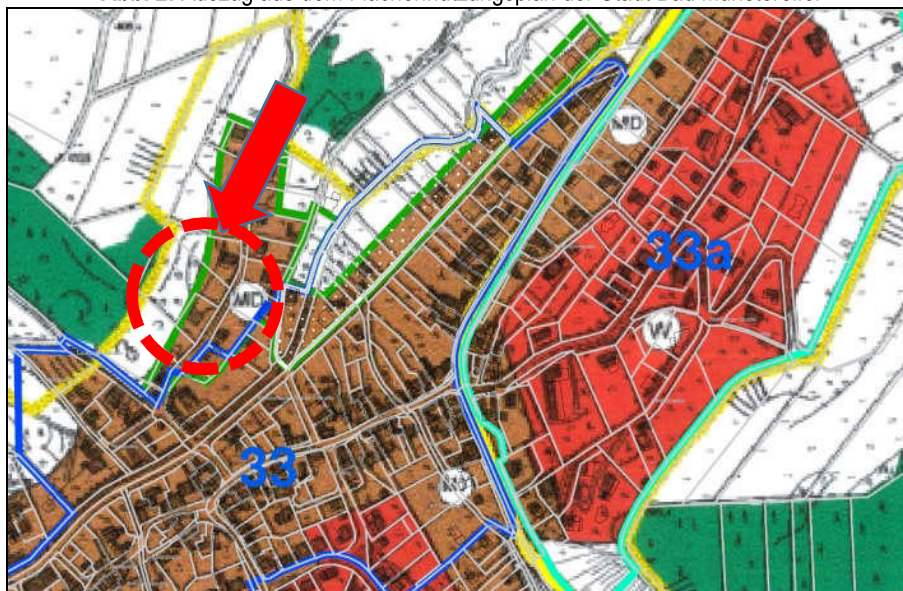
### 2.3 Regionalplan

Der Ortsteil Schönau ist im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich bei Schönau nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Die bauliche Entwicklung von Schönau ist daher vorrangig auf den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung abzustellen.

### 2.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel ist der Plangeltungsbereich im Wesentlichen als gemischte Baufläche (MD) dargestellt. Westlich angrenzend ist Fläche für die Landwirtschaft mit der Überlagerung Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

**Abb. 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel  
(genordet, ohne Maßstab)

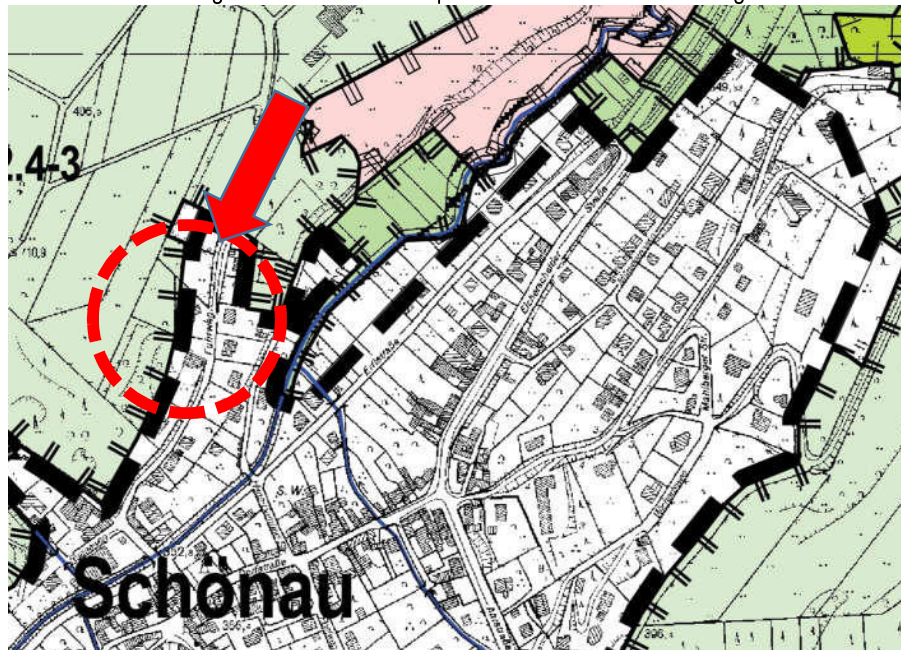
Die Planungsabsichten sind somit aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen.

### 2.5 Landschaftsplan / Schutzkulissen

Der Bereich des Bebauungsplanes ist vom Landschaftsplan Bad Münstereifel nicht erfasst, d.h. Schutzausweisungen liegen für den Bereich nicht vor. Westlich angrenzend ist Landschaftsschutzgebiet 2.4-3 „Obstwiesen

im Umfeld der Ortslage von Schönau“ dargestellt. **Westlich angrenzend befindet sich das Landschaftsschutzgebiet 2.2-6 „Strukturreiche Kulturlandschaft im westlichen Plangebiet“.**

**Abb. 3:** Auszug aus dem Landschaftsplan für den Bereich der Ortslage Schönau



*Kreis Euskirchen (genordert, ohne Maßstab)*

## 2.6 Bebauungsplan / Planungsrechtliche Bewertung

Das Plangebiet liegt nicht in einem räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

## 2.7 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020 bzw. 01.11.2020.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung -(BauO NRW), i.d.F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), zuletzt geändert am 21.12.2017 (GV. NRW. S. 1005).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

## 3. Bebauungskonzept

Das „Wohnprojekt Fuhrweg“ ist für junge und mittelalte Alleinstehende mit Handicap konzipiert. In zwei spiegelgleichen Gebäuden sind pro Haus 4 barrierefreie 1-Personen-Apartments und 1 größere 2-Personenwohnung geplant.

Im Vordergrund des Projekts steht der Gemeinschaftsgedanke, der im täglichen Mit- und Füreinander den Einzelnen in seinen Kompetenzen und die Hausgemeinschaft in ihrem Zusammengehörigkeitsgefühl stärken soll. Zu diesem Zweck ist jedem Haus ein vielseitig nutzbarer Hof mit direktem Zugang in den Gemeinschaftsraum zugeordnet. Außerdem sollen im Zuge der Freiflächengestaltung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten zum gemeinschaftlichen Verweilen im Freien animieren.

Die Baukörper sollen ohne jeglichen Einsatz von Stützmauern höhenmäßig so in den Hang eingefügt werden, dass die geplante Oberkante Dachhaut zwischen den Trauf- und Firsthöhen der Nachbarn links und rechts vermittelt.

Um die erforderliche barrierefreie Erschließung des Steilhangs ohne einschränkende Rampen zu ermöglichen,

ist als Zufahrt ein Durchstich der längs des Fuhrwegs bestehenden Böschung geplant, der die beiden Gemeinschaftshöfe, die Carports und die beiden Tiefgeschosse mit Gemeinschaftsräumen und Zugang zu den Fahrstühlen erschließt.

Die überdachten Stellplätze (Carports) werden seitlich und zur Straße hin in die Böschung hineingebaut und oben mit begrünten Flachdächern flächenbündig in das Gelände und die bestehende Straßenböschung eingebunden. Von der Straße aus bleibt von der Tiefgeschoss-Ebene nur die Zufahrt sichtbar sowie zwischen den beiden Baukörpern der Blick hinauf in das Gartengelände. Die Tiefgeschosse an sich liegen dem Blick entzogen hinter der Straßenböschung. Über jedem Tiefgeschoss sind in einem Untergeschoss und 2 Vollgeschossen 5 Wohneinheiten untergebracht, die über den Fahrstuhl barrierefrei an das hintere Gartengelände angeschlossen sind.

Zu den seitlichen Nachbargrenzen erscheinen die geplanten Baukörper maximal 2-geschossig, rückwärtig/gartenseitig 1-geschossig. Die Ausbildung sämtlicher Dächer ist als extensiv begrünte Flachdächer geplant.

#### **4. Begründung der geplanten Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch dörfliche Wohnnutzungen geprägt. Auch das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. In Anlehnung an die Umgebungsstruktur und den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Im Gebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen: sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionsbelastungen für das Baugebiet und die angrenzenden Gebiete. Darüber hinaus würde insbesondere der Flächenbedarf von Tankstellen und Gartenbaubetrieben dem zukünftig gewünschten Gebietscharakter zuwiderlaufen.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelästigungen und Beeinträchtigungen des Ortsbildes) verbunden. Durch den Ausschluss von den gem. § 5 abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Dorfgebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung verhindern würde.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Dorfgebiete von GRZ 0,6 werden damit nicht ausgeschöpft.

Zur Steuerung einer an die Topographie angepassten Höhenentwicklung werden zudem maximale Gebäudehöhen (Gh) für die Hauptgebäude festgesetzt. Festgesetzt wird eine Gebäudehöhe von maximal 378,5 m über Normalhöhennull (mNHN). Das Nachbargebäude Fuhrweg 19 weist eine Firsthöhe von 377,85 mNHN und das Gebäude Fuhrweg 25 eine Höhe von 380,80 mNHN auf.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

Auf die Ausführungen zum städtebaulichen Konzept wird hingewiesen.

##### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Flächen ist – in Anlehnung an das Baukonzept – mit 10,0 m vorgesehen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen ist im Rahmen der Regelungen des § 6 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 2 BauONRW i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind – gemäß den zeichnerischen Festsetzungen - für die baulichen Anlagen ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig.

#### **4.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Plangebiet werden Nebenanlagen, Stellplätze (auch überdachte), und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zugelassen. Die Festsetzung erfolgt in Anlehnung an das Bebauungskonzept und um die verbleibenden Grundstücksflächen von einer weiteren Versiegelung freizuhalten.

### **5. Erschließung**

#### **5.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Wohnprojekts ist über den Fuhrweg sichergestellt.

#### **5.2 Ver- und Entsorgung**

##### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

##### **Schmutzwasser und Niederschlagswasser**

Grundsätzlich wird die Abwasserbeseitigung als gesichert betrachtet, da die Grundstücke nach der Entwässerungssatzung ein Anschlussrecht besitzen. ***Vor den Bauflächen am Fuhrweg ist ein öffentlicher Mischwasserkanal betriebsbereit verlegt, an die das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) angeschlossen werden kann.***

Allerdings sind die hydraulischen Reserven in dem vor den Grundstücken im Fuhrweg verlegten Mischwasserkanal begrenzt, so dass wegen des Niederschlagswasserbeseitigung die Prüfung vorbehalten wird, ob auf den Grundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung oder einem verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers, wie z.B. Gründächer, ohnehin nach den Bauvoranfragen geplant, und/ oder Zisternen mit automatischer Entleerung nach Regenereignissen, errichtet werden sollen. ***Die vorbehaltenen Prüfungen beim Niederschlagswasser dienen dazu, die begrenzten hydraulischen Reserven im öffentlichen Netz durch ergänzende Maßnahmen schonen zu können. Vor diesem Hintergrund geht es nicht um die Frage, ob die Abwasserbeseitigung gesichert ist, sondern wie das Einleitungsverhalten optimal den betrieblichen Bedingungen angepasst werden kann.***

##### **Elektrizität/Gas**

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

### **6. Umweltbelange**

Eine förmliche Umweltprüfung / Umweltbericht wird nicht erstellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

***Der Plangeltungsbereich grenzt direkt an den Wald, der im Landschaftsschutzgebiet liegt. Um eine klare Abgrenzung des Gartenbereichs zum Wald zu bewirken, sollte das Grundstück zum Landschaftsschutzgebiet hin mit einem Zaun eingefriedet werden. Der Randbereich sollte mit ortsüblichen Gehölzen bepflanzt werden.***

#### **6.1 Arten und Lebensgemeinschaften**

Das vorgesehene Baufeld an Fuhrweg ist bereits geräumt. Das Wohnhaus Fuhrweg 23 war bis Juni 2019 bewohnt und wurde im Herbst abgebrochen.



Mit Schreiben vom 22.07.2019 bestätigt die Abteilung 63 -Bauen und Wohnen- des Kreis Euskirchen den Eingang einer Anzeige der Beseitigung von Anlagen gemäß § 62 Abs. 3 Satz 4 BauONRW. Die Anzeige behandelt den Abbruch eines freistehenden Einfamilienhauses mit Nebenanlagen in Hanglage am Fuhrweg 23 in der Gemarkung Schönau, Flur 5, Flurstück 184.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden mit Hilfe des Vordrucks -Artenschutz bei Neubau, Umbau- und Abbruchvorhaben- erfasst und dem Kreis Euskirchen vorgelegt. In dem Vordruck wurde angegeben, dass die Bestandbauten, ca. 100 m<sup>2</sup> Haus nebst Terrasse, abgebrochen werden und ein Neubau errichtet werden soll. Der Neubau berührt neben dem alten Gebäude, Gehölze und eine Brachfläche. Die Betroffenheit von planungsrelevanten Arten wurde mit zwei Besichtigungsterminen am 29.07.2019 von 19:00 - 21:00 Uhr und am 30.07.2019 von 6:00 – 8:00 Uhr überprüft. Beobachtet wurden die Allerweltsarten (Amsel, Meisen) auf dem Grundstück. Aktuelle oder alte Nistplätze am Gebäude wurden nicht festgestellt. Fledermäuse wurden nicht wahrgenommen.

Da der Abbruch im Oktober des Jahres 2019 stattfand, also außerhalb des Brutgeschäftes, waren Verbotstatbestände die Allerweltsarten (Vögel) betreffend, ausgeschlossen.

Weitere artenschutzrechtliche Belange sind nicht zu erkennen.

## **6.2 Klimaschutz / Klimaanpassung**

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von Treibhausgasen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Beim Klimaschutz geht es auch um die Erhaltung solcher Naturbestandteile, die das Treibhausgas CO<sup>2</sup> aufnehmen (z.B. Wald).

Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind in den einschlägigen Fachgesetzen geregelt und im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten, so dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kein Regelungsbedarf gesehen wird. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung wird von einer Festsetzung von Gebieten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB, in denen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen, abgesehen.

## **6.3 Einwirkungsbereich Störfallanlagen**

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen.

## **7. Kennzeichnungen und Hinweise**

In den Bebauungsplan Nr. 97 „Schönau-Fuhrweg“ werden nachstehende Hinweise aufgenommen:

### **7.1 Erdbebenzonen**

Die Gemarkung Schönau befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stütz-bauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungs-

klassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.

## **7.2 Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **7.3 Kampfmittel**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

## **7.4 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses**

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m<sup>2</sup> überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Kanal anzuschließen.

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege zum und um die Gebäude, Gartenwege sowie Terrassen auf dem Grundstück sollen mit versickerungsfähigen Materialien, wie z.B. breittufiges Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, ohne versiegelten Unterbau befestigt werden.

Soweit das Niederschlagswasser nicht vollständig auf den befestigten Flächen beseitigt werden kann, ist es der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf vom Grundstück nur über eine unterirdische Rohrleitung in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine oberflächige mittelbare Ableitung, etwa über die Neigung der befestigten Fläche auf die öffentliche Straße und zu den Straßenabläufen, ist nicht zulässig.

## **7.5 Landschaftsschutzgebiet / Waldabstand**

***Das Plangebiet grenzt direkt an Wald, der im Landschaftsschutzgebiet liegt. Um eine klare Abgrenzung des Gartenbereichs der geplanten Bebauung zum Wald zu bewirken, ist das Grundstück zum Landschaftsschutzgebiet hin mit einem Zaun einzufrieden. Der Randbereich sollte mit ortsüblichen Gehölzen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bepflanzt werden.***

***Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben § 42 Abs. 1 BauONRW berücksichtigt werden muss: Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen in einem Abstand von weniger als 100 Meter zu einem Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.***

erstellt für die Stadt Bad Münstereifel durch:

März 2021

Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
53881 Euskirchen