

---

# 53. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nettersheim für den Bereich Marmagen, Die Acht Morgen

---

Teil A:

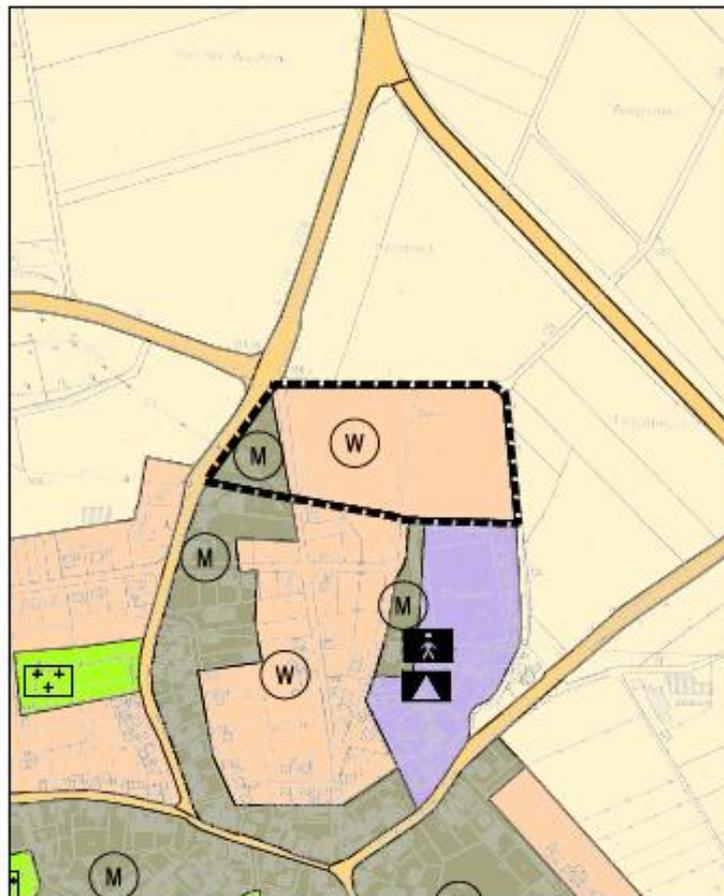
Begründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: 19.06.2017

(Entwurf)

Flächennutzungsplan  
**Gemeinde Nettersheim**  
Ortsteil Marmagen

53. Änderung



## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / des Verfahrens	3
1.3	Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gem. § 1a BauGB	4
1.4	Hinweis auf Teil B: Umweltbericht	5
2.	LAGE IM RAUM	5
3.	ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
3.1	Landesplanung	5
3.2	Regionalplan	5
3.3	Sonstige Planwerke	6
4.	INHALT DER 53. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	6
4.1	Geltende Fassung	6
4.2	Geänderte Fassung	7
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	7
5.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	7
5.2	Verkehr	7
5.3	Ver- und Entsorgung	8
5.4	Immissionen / Emissionen	8
5.5	Boden / Baugrund / Versickerung	8
5.6	Bergbau / Altlasten	8
5.7	Naturhaushalt / Ökologie	9
5.8	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	11
5.9	Sachgüter	12
5.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	12
6.	FLÄCHENBILANZ	12

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Marmagen in der Gemeinde Nettersheim, unmittelbar östlich der Landesstraße L 204 (Kölnener Straße) und angrenzend an den Bebauungsplan F5 und der Sportanlage ist beabsichtigt, zusätzliche Wohn- und Mischbauflächen auf den Flurstücken Gemarkung Marmagen, Flur 10 Nr. 257, 317, 318, 180 sowie 299 (tlw.) auf einer Größe von ca. 3,38 ha auszuweisen.

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

Hierzu ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Nettersheim zu ändern. Dieser stellt derzeit im Westen „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB und im Osten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sportplatz gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar. Im Rahmen der 53. Änderung soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes F7 Marmagen im östlichen Änderungsbereich in „Wohnbauflächen“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie im westlichen Bereich in „gemischte Bauflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO geändert werden.

Die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet an dieser Stelle eine bauliche Erweiterung mit umgebungstypischen Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bauweise auf mittelgroßen Grundstücken vor.

Die Gemeinde Nettersheim verfolgt mit der Aufstellung der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan F7 Marmagen vollzogen wird, folgende Zielvorstellungen:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse,
- Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und
- Bereitstellung von Wohn- und Mischbauflächen zur orts- und umweltverträglichen Deckung der Nachfrage am Wohnungsmarkt in Marmagen und Umgebung.

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

### 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / des Verfahrens

Das Verfahren beruht auf folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. Mai 2017 (BGBl. S. 1057).
- **Landesbauordnung NRW (BauO NRW)** vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1161).
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).
- **Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)** neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).
- **Landesplanungsgesetz (LPIG NW)** zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW vom 3. Mai 2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2016 (GV. NRW. S. 259).

### 1.3 Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gem. § 1a BauGB

Aufgrund der Lage der Ortschaft Marmagen ist eine bauliche Entwicklung nach Norden und Osten empfehlenswert. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist dabei unausweichlich erforderlich.

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

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

Die Bedenken bezüglich Auswirkungen auf die traditionelle Landwirtschaft können dahingehend entkräftet werden, dass auch im ländlichen Raum Landwirte aufgrund fehlender Erbfolge bzw. beruflicher Neuorientierung der Erben ihren Betrieb aufgeben müssen, so dass deren Flächen entweder verkauft oder an noch bestehende Landwirte verpachtet werden.

## **1.4 Hinweis auf Teil B: Umweltbericht**

Gemäß § 2a BauGB ist im Rahmen des Planverfahrens ein Umweltbericht zu erarbeiten. Er liegt der Begründung Teil A als gesonderter Teil B bei (vgl. auch Kap. 5.7).

## **2. LAGE IM RAUM**

Der Änderungsbereich liegt im Norden des Ortsteiles Marmagen. Er erstreckt sich östlich der L 204 bis zur Höhe des von Norden nach Süden und östlich am Sportplatz verlaufenden Wirtschaftsweges (Verlängerung Jahnstraße) und nördlich bis an den nördlichen Wirtschaftsweg, der ab der L 204 in östlicher Richtung verläuft. Südlich grenzt er unmittelbar an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes F5 und die Sportanlage (nördliche Böschung) an.

Der Geltungsbereich der 53. Änderung wird westlich des Steinfelder Weges als Wiesen- und Weideland, östlich hiervon als Grünland genutzt. Die östliche Teilfläche stellt als nördliche Verlängerung der Sportanlage einen Bolzplatz dar. Die ganze Fläche ist gehölzfrei, lediglich an der nördlichen Grenze ist das Grundstück Gemarkung Marmagen, Flur 10 Nr. 180 mit Hochstämmen als einseitige Allee ausgebildet. Südöstlich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches die mit Gehölzen bepflanzte Böschung der Sportanlage.

Die nördlich östlich und westliche Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Flächen als Ackerbauland und Wiesen- und Weideland. Westlich grenzt unmittelbar die Landesstraße L 204 (Kölner Straße) an. Weiter westlich befindet sich in etwa 300 m Entfernung die Eifelhöhen-Klinik Marmagen. Unmittelbar südlich schließt die Ortslage Marmagen mit aufgelockerten Wohn- und Mischbebauung an, die sich in den historischen Ortskern hinein stark verdichtet.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

## **3. ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **3.1 Landesplanung**

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Nettersheim als Grundzentrum eingestuft. Der Ortsteil Marmagen ist als Siedlungsbereich dargestellt.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand Mai 2009, ist das Plangebiet teilweise als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB), teilweise als Außenbereich dargestellt.

### **3.2 Regionalplan**

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand Oktober 2016, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt, so dass die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan F7 aus dem Regionalplan entwickelt worden sind. Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG bestehen gegen die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken (Bezirksregierung Köln v. 20.07.2016, Az.: 32/62.6-1.14.08). Im Hinblick auf das erforderliche Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB weist das Städtebaudezernat der Bezirksregierung Köln auf folgende Punkte hin:

1. Im Rahmen des FNP-Verfahrens sind die immissionsschutzrechtlichen Belange im Hinblick auf das Nebeneinander von Sportplatz- und Wohnnutzung zu klären. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind in die Abwägung einzustellen. Sofern Konflikte absehbar sind, ist zu dokumentieren, dass diese lösbar sind und die Planung vollziehbar ist,
2. bezüglich der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen besteht gem. § 1a BauGB eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Hier ist eine Alternativenprüfung erforderlich, die darlegt welche Auswirkungen mit der Aufgabe der landwirtschaftlich genutzten Flächen verbunden sind und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle (z.B. durch Nachverdichtung) realisiert werden kann. Hierbei ist eine Betrachtung auf Ebene des Gemeindegebiets notwendig (vgl. Kap. 1.3).

### **3.3 Sonstige Planwerke**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich. Der Landschaftsplan Nettersheim setzt für den Planbereich des Bebauungsplanes *„Flächen, die seitens der Gemeinde Nettersheim für eine künftige bauliche Nutzung vorgeschlagen wurden und für die eine Anpassung gemäß § 20 LPIG NW bestätigt ist. Eine Entscheidung hierüber bleibt dem Flächennutzungsplan-Verfahren vorbehalten.“* Diese Fläche ist vor Rechtskraft des Bebauungsplanes aus dem Landschaftsschutz zu entlassen. Hierfür ist ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

## **4. INHALT DER 53. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **4.1 Geltende Fassung**

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan ist der westliche Änderungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 5 Nr. 9a BauGB dargestellt und wird derzeit als Grün- und Weideland genutzt. Der östliche Änderungsbereich ist derzeit im FNP als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Flächen zu Wohnbauland ist bereits im Kapitel 1.3 ausführlich begründet worden. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB (Umwidmungssperrklausel) wäre zusätzlich neben der Ermittlung von vorhandenen Brachflächen im Innenbereich (die sich zweifelsohne zumindest teilweise hier befinden) auch die Ermittlung von Gebäudeleerstand, Baulücken oder anderen Nachverdichtungspotenzialen durchzuführen. Jedoch würde dies im Verhältnis zur absoluten Größe der Fläche sowie zur geringen Verdichtung am Siedlungsrand zu aufwändig und nicht zielführend sein.

Bezüglich des östlichen Änderungsbereiches werden aufgrund der Grundsanierung des Sportplatzes in Nettersheim – mit Aufbringung eines Kunstrasens und die folglich stärkere Inanspruchnahme dieser Sportanlage – der Sport- und der Bolzplatz in Marmagen entlastet, so dass davon auszugehen ist, dass zukünftig die gesamte Fläche nicht mehr für die seinerzeit vorgesehene Nutzung benötigt wird.

## 4.2 Geänderte Fassung

Die Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft sowie Grünflächen entspricht nicht den künftigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Nettersheim und der zukünftig beabsichtigten Nutzung des Planbereiches. Die wesentlichen Ziele der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- die Vorbereitung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse sowie
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohn- und Mischstandortes am Ortsrand von Marmagen.

Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes F7 Marmagen „Die Acht Morgen“, so dass Planungsrecht nach § 10 Abs. 1 BauGB kurzfristig geschaffen werden kann.

Der unter Kap. 2 beschriebene und in der Planzeichnung abgegrenzte Bereich wird daher in der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes im östlichen Bereich (östlich des Steinfelder Weges) als „**Wohnbauflächen**“ gem. **§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO** sowie im westlichen Bereich (westlich des Steinfelder Weges) als „**Gemischte Bauflächen**“ gem. **§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO** dargestellt.

Die geänderte Darstellung ergänzt zudem den bisherigen nördlichen Ortsrand sinnvoll als „Wohn- und Mischbauflächen“ östlich der L 204 – Kölner Straße.

## 5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

### 5.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen und der folgenden Planung und Errichtung eines Wohngebietes beeinträchtigt werden könnten. Zudem fügt sich die Planung in den umgebenden Bestand ein und fügt sich als Ortsrandbebauung harmonisch in die anschließende freie Landschaft ein. Die Planung stellt somit eine städtebaulich verträgliche Ergänzung dar. Durch die Ortsrandlage wird hier, entsprechend den Zielen der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes, die Entwicklung eines aufgelockerten, attraktiven Wohn- und Mischstandorts vorbereitet, der zukünftig zur Befriedigung der Wohnungsraumnachfrage beiträgt.

### 5.2 Verkehr

Die äußere Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt ab L 204 über die Jahnstraße einmal westlich über den Steinfelder Weg, zum anderen östlich über die Verlängerung der Straße Im Wiesengrund. Diese Verbindung dient als künftige Haupteerschließung in das künftige Wohngebiet. Eine direkte Anbindung an die L 204 (Kölner Straße) erfolgt nicht. Diese Straße steht in Straßenbaulastträgerschaft von Straßen.NRW.

Der Standort ist gut an das überörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden.

Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsführung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung mit Strom und Wasser erfolgt über den Steinfelder Weg sowie über die geplante Erschließungsstraße Im Wiesengrund. Die entsprechenden Versorgungsträger werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB um Ihre Stellungnahme zur Planung gebeten.

Am südlichen Steinfelder Weg im Plangebiet verläuft eine oberirdische 20KV-Leitung der Kreis-Energie-Versorgung Schleiden GmbH (ene), die Richtung Westen zur Eifel-Höhenklinik führt. Es ist vorgesehen, diese Leitung im Rahmen der Umsetzung der Planung zu verlegen.

Des Weiteren befindet sich im Bereich der Straße Im Wiesengrund eine Wassertransportleitung Bahrhaus – Marmagen des Wasserverbandes Oleftal, die das Plangebiet mittig von Süd nach Nord durchquert. Abstimmungsgespräche zwischen Wasserverband und Gemeinde haben ergeben, dass die Leitung nicht verlegt, sondern im Plangebiet an der Ringschließung sowohl im Süden wie im Norden eingekreuzt wird. Ab dann verläuft die Transportleitung im Bestand Richtung Bahrhaus über einen öffentlichen Fußweg nach Norden weiter.

Die Planung zur Entsorgung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers wird in Kürze erfolgen. Nähere Aussagen hierzu werden in Abstimmung mit Erschließungsplaner und Gemeinde bis zur gemeinsamen Offenlage der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes F7 erfolgen.

### **5.4 Immissionen / Emissionen**

Im Rahmen des gem. § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführten Bebauungsplan-Verfahrens wurde ein Gutachten zu Geräuschemissionen und –immissionen durch Sportanlagen und Straßenverkehr im Neubaugebiet F7 erstellt<sup>1</sup>.

Im Bebauungsplan werden für Geräuschemissionen durch die südlich gelegene Sportanlage Einschränkungen bezüglich der Bebaubarkeit der unmittelbar nördlich der Anlage gelegenen Flächen festgesetzt.

Bezüglich des Straßenverkehrslärms ausgehend von der Landesstraße L 204 sind keine Einschränkungen in der Bebaubarkeit oder die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

### **5.5 Boden / Baugrund / Versickerung**

Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes F/ Marmagen „Die Acht Morgen“ wurde ein geotechnischer Bericht (orientierendes Boden- und Versickerungsgutachten) erstellt. Einzelheiten sind der Begründung zum Bebauungsplan, Pkt. 6.5 sowie dem Gutachten zu entnehmen.

### **5.6 Bergbau / Altlasten**

Nach Aussage des Kreises Euskirchen, untere Bodenschutzbehörde, sind im hier geführten Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten sowie schädliche Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Eintragungen vorhanden.

---

<sup>1</sup> Gutachten: Geräuschemissionen – und immissionen durch Sportanlagen und Straßenverkehr im Neubaugebiet F7 in Nettersheim-Marmagen, TÜV NORD Systems, Essen, 27.03.2017.

## 5.7 Naturhaushalt / Ökologie

### Umweltbericht

Die Gemeinde Nettersheim plant am nördlichen Ortsrand von Marmagen die Erweiterung der südlich anschließenden lockeren Wohn- und gemischten Bebauung auf der Grundlage eines Bebauungsplans. Hierfür ist die Erstellung eines Umweltberichts erforderlich, der als gesonderter Teil der Begründung beigefügt wird.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter werden im Folgenden zusammengefasst.

#### *Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Artenschutz*

Die im Plangebiet derzeit vorhandenen ubiquitären Tier- und Pflanzenarten sowie die biologische Vielfalt werden durch das Planvorhaben nicht relevant beeinträchtigt. Das potentielle Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten wird in der beigefügten Artenschutzprüfung Stufe 2 geklärt. Es wurden keine Brutvorkommen im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Unter Beachtung eines Zeitfensters für die Baufeldfreimachung ist eine Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten nach § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben auszuschließen. Die unvermeidlichen Auswirkungen auf das Schutzgut sind relativ gering und werden im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen.

#### *Schutzgut Boden und Wasser*

Die Auswirkungen auf den Boden bestehen in Versiegelung und Umlagerung. Die relativ niedrige Grundflächenzahl, der fachgerechte Umgang mit dem Boden sowie die umfangreichen Pflanzfestsetzungen und der Baumerhalt begrenzen die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Es findet keine Grundwasserbenutzung im Sinne des Gesetzes statt. Die versiegelungsbedingte Verminderung der Grundwasserneubildung ist von geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser kann die Erheblichkeit gering halten. Wenn die Entwässerung im Mischsystem erfolgt, kann eine Verminderung der Auswirkungen nur über private Maßnahmen der Regenwassersammlung erreicht werden.

#### *Luft, Klima*

Durch die verbleibenden großen Freiflächen mit entsprechender Durchlüftung, die verbleibenden Gehölze sowie Anpflanzungen bleibt ein Freilandklima weitgehend erhalten. Mit Hilfe weiterer Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima und die Luftqualität erwartet.

#### *Mensch, Kultur- und Sachgüter, Landschafts- und Ortsbild, Erholung*

Nachteilige Veränderungen der Landschaft in ihrem Landschafts- bzw. Ortsbild auch bezüglich der Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten. Relevante Lärmbelastungen sind nicht zu erwarten. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

#### *Fazit*

Unter Berücksichtigung der aufgeführten (und z.T. im Bebauungsplan festzusetzenden) umweltrelevanten Maßnahmen ist das Planvorhaben insgesamt mit einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter verbunden.

(Details vgl.: Umweltbericht, raskin, 26.06.2017)

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Der Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) wird unter besonderer Berücksichtigung der Verwaltungsvorschrift Artenschutz (MKULNV 2016) und der Hand-

lungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung“ (MWEBWV & MKULNV 2010) durchgeführt<sup>2</sup>.

Durch eine überschlägige Prognose wurde im Rahmen der ASP Stufe I geklärt, ob und gegebenenfalls bei welchen Arten durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Planungsrelevante Arten:

Nach den Bestandserfassungen im Rahmen der ASP I (LANUV, @LINFOS, Abfrage bei der biologischen Station im Kreis Euskirchen) ergeben sich lt. LANUV (Messtischblätter) 34 planungsrelevante Arten, davon 33 Vogelarten und die Wildkatze. @LINFOS enthält keine Informationen zu konkreten Fundpunkten im 300 m-Radius um das Plangebiet. Nach Angaben der biologischen Station sind bei Marmagen Vorkommen von Weißstorch und Wachtel bekannt. Auch Rastvogelvorkommen (Kranich, Kiebitz, Goldregenpfeifer) sind aus der Nähe der Ortslage bekannt. Weiterhin ist mit dem Vorkommen der Feldlerche zu rechnen.

Im Vorhabengebiet und seiner direkten Umgebung sind die Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Fettwiesen und -weiden“, „Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen“ zu betrachten. In diesen Lebensraumtypen können 30 der auf den Messtischblattquadranten gemeldeten planungsrelevanten Arten potentiell vorkommen. Bei einigen Arten kann ein Vorkommen aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche in Verschneidung mit der Habitatausstattung vor Ort jedoch im Vorhinein sicher ausgeschlossen werden (z. B. Baumfalke, Waldschnepfe, Habicht und Sperber, die auf größere Gehölzbestände angewiesen sind).

Ähnliches gilt für die Wildkatze, deren Vorkommen aufgrund der siedlungs- und straßennahen Lage des Plangebietes und dem Fehlen von angrenzenden Waldgebieten auszuschließen ist.

Eine potentielle Betroffenheit im Sinne einer erheblichen Störung, welche den Erhaltungszustand der Lokalpopulation verschlechtert, kann für die potentiell als Nahrungsgäste im Plangebiet vorkommenden Arten von vornherein ausgeschlossen werden (z. B. Uhu, Waldkauz und Waldohreule, Schwalbenarten, Wespenbussard, Eisvogel und Feldsperling). Ggf. kann für diese Arten eine „Beeinträchtigung nicht wesentlicher Nahrungs- und Jagdbereiche sowie nicht bedeutender Flugrouten und Wanderkorridore“ nach sich ziehen. Dies erfüllt keinen Verbotstatbestand.

Weitere Vogelarten können aufgrund der Habitatausstattung (offene Feldflur am Ortsrand) ausgeschlossen werden: Flussregenpfeifer, Neuntöter, Schwarzkelchen und der Gartenrotschwanz, der früher zwar in reich strukturierten Dorflandschaften vorkam, heute sich aber eher auf Heidelandschaften und sandige Kiefernwälder konzentriert. Auch sind die Greifvogelarten Mäusebussard und Turmfalken auszuschließen.

Eine potentielle Betroffenheit beschränkt sich innerhalb des B-Plangebiets auf die bodenbrütenden Vogelarten Baum- und Wiesenpieper sowie Feldlerche, Kiebitz und Wachtel. Weiterhin kann ein randliches Brutvorkommen der Turteltaube nicht ausgeschlossen werden. Diese ergibt sich durch den dauerhaften Verlust von Grünland als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte sowie als Nahrungshabitat durch Versiegelung und Bebauung mit Wohnhäusern. Hinzu kommen temporäre optische und akusti-

---

<sup>2</sup> Bebauungsplan Nettersheim F7 Marmagen: Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, Stufe I (ASP I) - Entwurf, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, 10. März 2017

sche Störungen und ein Tötungsrisiko von Einzelindividuen (insb. Nestlingen) während der Bauarbeiten.

Fazit:

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist für sechs planungsrelevante Vogelarten nicht auszuschließen. Damit ist für diese Arten eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (ASP Stufe II) mit Erfassungen erforderlich, deren Ergebnis bis zur Offenlage vorliegt.

Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für die am Planstandort potentiell vorkommenden besonders geschützten europäischen Brutvogelarten unter Beachtung des Bauzeitenfensters (Anfang August bis Ende Februar) für die Baufeldfreimachung ausgeschlossen werden.

(Details vgl.: Fachbeitrag zur ASP I (Entwurf), raskin, 10. März 2017).

Zur Berücksichtigung der Vorschriften zum besonderen Artenschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde daher der artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) bezüglich der Avifauna durchgeführt (s. o.). Es wurden Vorkommen von insgesamt 6 planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen. Für keine dieser Arten besteht Brutverdacht im Untersuchungsgebiet. Es wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Realisierung des Vorhabens eintreten können. Unter Beachtung eines Zeitfensters für die Baufeldräumung lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 I BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausschließen.

(Details vgl.: Fachbeitrag zur ASP II, raskin, 23.06.2017).

#### Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Der Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes beträgt nach der Methode des LANUV (2008) 88.268 Punkte. Der Gesamtflächenwert des Plangebietes beträgt nach der Realisierung des Bauvorhabens 55.023 Punkte. Es resultiert ein Kompensationsdefizit von 33.245 Punkten.

Als Ausgleich können voraussichtlich Entsiegelungsmaßnahmen im Bereich der Parkplätze an der Eifelhöhenklinik umgesetzt werden, die entsprechend zu verrechnen sind. Darüber hinaus erforderlicher Kompensationsumfang für den Eingriff in die Biotopfunktion soll multifunktional auch für den Aspekt des artenschutzrechtlichen Ausgleichs konzipiert werden. Hier wird die Extensivierung von Grünland im Umfeld der Eifelhöhenklinik empfohlen

(Details vgl.: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, raskin, 26.06.2017).

## **5.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur**

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Bodendenkmäler bekannt, dies ist aber darauf zurückzuführen, dass hier bislang keine systematischen archäologischen Untersuchungen durchgeführt werden. Da unmittelbar östlich und südlich des Plangebietes römische Straßentrassen bekannt sind, und im Norden metallzeitlicher Bergbau sowie römische Siedlungsstellen und Schmelzstätten bekannt sind, könnten sich auch vergleichbare Bodendenkmäler innerhalb des Plangebietes erhalten haben. Dies kann aber nur durch archäologische Untersuchungen konkret gefasst werden.

Aus paläontologischer Sicht ist innerhalb des Plangebietes mit Fossilien aus dem Unteren Mitteldevon (ca. 390 Millionen Jahre v. heute) zu rechnen. In den kalki-

gen Ablagerungen sind Fossilien aus der Riff-Eiszeit der Eifel erhalten: Crinoiden (Seelilien), Brachiopoden, Korallen und Stromatoporen.

Diese Fossilien sind im Sinne des Denkmalschutzes § 2 Abs. 5 („Als Bodendenkmäler gelten auch Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, ...“) auch Bodendenkmäler, die es zu schützen gilt. Dies würde bedeuten, dass hier ggf. ohne Unterkellerung gebaut werden muss bzw. eine paläontologische Begleitung der Baumaßnahmen durch einen im Rheinland tätigen Paläontologen gem. § 29 DSchG NRW erforderlich wird.

Um aber abschätzen zu können, inwieweit das Bodendenkmal durch die Baumaßnahmen tangiert wird, werden Angaben zur geplanten Baueingriffstiefe benötigt. Hilfreich wäre auch ein Baugrundgutachten, aus dem evtl. hervorgeht, wie tief die Schichten mit den Fossilienlagerstätten liegen.

Ein Baugrundgutachten wurde zwischenzeitlich beauftragt. Das mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmte Ergebnis liegt bis zur Offenlage vor.

## 5.9 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

## 5.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Der Änderungsbereich ist durch das südlich bebaute Umfeld geprägt. Die 53. Änderung führt zur Vorbereitung der baulichen Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen Flächen im Übergang zur freien Landschaft (vgl. hierzu Kap. 1.3 und 4.1). Dies bedeutet eine Stärkung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Infrastruktur. Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung dient einer zukunftsorientierten Entwicklung. Schon vorhandene Nutzungen/ Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten und eine künftige Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung des Zieles der Fortentwicklung des Ortsteiles Marmagen als ein attraktiver Wohnstandort begünstigt.

## 6. FLÄCHENBILANZ

Die 53. Änderung des Flächennutzungsbereich stellt in seinem östlichen Geltungsbereich „Wohnbauflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. Nr. 1 BauNVO in einer Größe von **ca. 3,05 ha** dar.

In seinem westlichen Geltungsbereich (westlich des Steinfelder Weges) stellt die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes „gemischte Bauflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. Nr. 2 BauNVO in einer Größe von **ca. 0,33 ha** dar.

Der gesamte Änderungsbereich hat somit eine Größe von **3,38 ha**.

Nettersheim und Aachen, den 19.06.2017