

# **STADT EUSKIRCHEN**

## **Ortsteil Euskirchen**

### **Bebauungsplan Nr. 26, 1. Änderung**

für den Bereich der Flurstücke Nr. 1420, 1421 und 1061  
(teilweise), Gemarkung Euskirchen, Flur 4  
an der Billiger Straße

#### **Begründung**

**einschließlich Umweltbericht gem. § 2 a BauGB**

**BEARBEITUNG:**

Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
Veynauer Weg 22  
53881 Euskirchen

Tel: 02251/62892  
Fax: 02251/62823

## **Inhalt:**

### **A. Begründung**

#### **0.0 Rechtsgrundlagen und bisheriges Verfahren**

#### **1.0 Anlass und Ziel der Planung**

#### **2.0 Rahmenbedingungen**

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie
- 2.2 Gebietsentwicklungsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Bebauungsplan

#### **3.0 Städtebauliches Konzept**

#### **4.0 Planinhalte**

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Höhe der baulichen Anlagen
- 4.5 Zahl der Wohneinheiten
- 4.6 Verkehrsflächen
- 4.7 Ver- und Entsorgung

### **B. Umweltbericht**

#### **5.0 Allgemeines**

- 5.1 Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter
  - 5.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch
  - 5.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft
  - 5.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
  - 5.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
  - 5.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft
  - 5.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima
  - 5.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 5.2 Standortalternativen
- 5.3 Zusammenfassung

#### **6.0 Bodenordnung, Kosten**

## **A. Begründung**

### **0.0 Rechtsgrundlagen und bisheriges Verfahren**

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), geändert 9. Mai 2000 (GV.NRW S. 439, 445).

Am 20. Juli 2004 trat das Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG-Bau) in Kraft. Nach § 244 Abs. 2 der Neufassung des BauGB finden auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14.03.1999 bis zum 20.07.2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20.07.2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des Baugesetzbuches in der bisherigen Fassung weiterhin Anwendung.

Da das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 am 08.07.2004 durch den Aufstellungsbeschluss eingeleitet wurde, wird das BauGB in der bisherigen Fassung weiter angewandt.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird erstellt.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 08.07.2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 – Ortsteil Euskirchen für den Bereich der Flurstücke Nr. 1420, 1421 und 1061 (teilweise), Gemarkung Euskirchen, Flur 4 an der Billiger Straße beschlossen.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, wurde am 24.01.2005 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 14.01.2005 für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.04.2005 bis 06.05.2005 einschließlich durchgeführt.

### **1.0 Anlass und Ziel der Planung**

Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 26, 1. Änderung umfasst die Flurstücke 1420, 1421 und 1061 (teilweise), Flur 4, Gemarkung Euskirchen. Das Gebiet liegt unmittelbar an der Billiger Straße und ist derzeit noch mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut.

Durch die zunehmende Bebauung im direkten Umfeld der Hofstelle wird es für den Betriebseigentümer immer schwieriger seinen Hof mit den landwirtschaftlichen Geräten zu erreichen. Daher wird eine Verlagerung des Betriebsstandortes angestrebt.

Das ca. 4.400 qm große Gelände soll zukünftig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung erhalten und somit einer sinnvollen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung zur Billiger Straße und eine eingeschossige Einfamilienhausbebauung im Innenbereich.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 (einfacher Bebauungsplan) sind nur entlang der Billiger Straße Bauflächen festgesetzt. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung des Innenbereiches geschaffen werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Umnutzung des Geländes zu begrüßen, da für den landwirtschaftlichen Betrieb aufgrund der herangerückten Wohnbebauung keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr bestehen und der Betrieb aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen an diesem Standort unverträglich ist.

## **2.0 Rahmenbedingungen**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie**

Das Bebauungsplangebiet wird u.a. begrenzt:

- im Norden durch das bebaute Grundstück Billiger Straße 93
- im Osten durch eine Wegeparzelle (Selbachstraße)
- im Süden durch das bebaute Grundstück Billiger Straße 99 und den rückwärtigen Bereich des Grundstücks Billiger Straße 105
- im Westen durch die Billiger Straße

Der Plangeltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Euskirchen, Flur 4, Nr. 1420, 1421 und 1061 (teilweise).

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Das Umfeld ist entlang der Billiger Straße durch eine vorwiegend zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Das Wohngebiet Selbachstraße ist zumeist mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

An der Billiger Straße befindet sich im Abschnitt des Plangebietes eine Busbucht, die nicht mehr benutzt wird, da die Haltestelle zur Engelbert-Goebel-Straße verlegt wurde.

### **2.2 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt den Planbereich als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes stehen in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

### **2.4 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 26 (einfacher Bebauungsplan) setzt entlang der Billiger Straße eine Baufläche fest.

### 3.0 Städtebauliches Konzept

Die ersten Planungsüberlegungen gingen von einer Verbreiterung und dem Ausbau der im Osten angrenzenden Wegeparzelle der Selbachstraße mit einer Anbindung an die Engelbert-Goebel-Straße aus. Durch den Ausbau der Selbachstraße auf 5,0 m wäre auch eine Bebauung der sehr tiefen Gartenbereiche der Grundstücke Billiger Straße 105 bis 109 ermöglicht worden. Die Eigentümer der genannten Grundstücke haben sich jedoch gegen einen Ausbau der Straße ausgesprochen, so dass sich die Planung nunmehr auf das Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes beschränkt.

Für das Plangebiet wird eine Bebauung mit Einfamilienhäusern angestrebt. Die Erschließung des Innenbereiches erfolgt von der Billiger Straße aus über einen Stichweg von ca. 50 m Länge, der sich am Ende T-förmig aufweitet, um das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen zu ermöglichen.

Die vorhandene Busbucht an der Billiger Straße wird im Zuge der Baumaßnahmen zurückgebaut werden.

Zur Billiger Straße ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in zweigeschossiger Bauweise möglich. Im Innenbereich sollen ausschließlich eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Die Ausweisung des Gebietes ist als Allgemeines Wohngebiet geplant und entspricht damit der angrenzenden Nutzungsstruktur.

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes ist über die vorhandenen Versorgungstrassen in der Billiger Straße und der Selbachstraße gesichert.

Die Erschließung des Bereiches erfolgt privatrechtlich und wird über einen entsprechenden Erschließungsvertrag geregelt.

### 4.0 Planinhalte

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der umgebenden Struktur und der vorliegenden Planung wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich u.a. durch die Festsetzung der Grundflächenzahl. Diese orientiert sich an den zulässigen Höchstwerten nach § 17 BauNVO von 0,4 für Allgemeine Wohngebiete.

##### Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich entlang der Billiger Straße am Bestand und setzt eine zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß fest. Die Geschossflächenzahl wird bei einer zulässigen zweigeschossigen Bauweise mit 0,8 festgelegt.

Die rückwärtige Bebauung orientiert sich an den Höhen der dort angrenzenden Bebauung. Der Bebauungsplan setzt hier eine eingeschossige Bebauung fest.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude zusätzlich zu steuern werden Firsthöhenbegrenzungen getroffen.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

#### Bauweise

Um eine unangemessene Verdichtung des Baugebietes zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan die offene Bauweise fest. Im gesamten rückwärtigen Bereich sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Entlang der Billiger Straße ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise möglich. Die zulässige Bebauung orientiert sich an der angrenzenden vorhandenen Bebauung und rundet das Straßenbild angemessen ab.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Sinne des § 23 BauNVO mit Baugrenzen festgesetzt. Den Hauptgebäuden dienende Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4.4 Höhe der baulichen Anlagen**

Für die zu errichtenden Gebäude werden gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO in Abhängigkeit von der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse maximale Firsthöhen bezogen auf Normalnull (mNN) festgesetzt.

### **4.5 Zahl der Wohneinheiten**

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB für den rückwärtigen Bereich wird eine der örtlichen Situation angepasste und vertretbare Wohndichte sichergestellt.

### **4.6 Verkehrsflächen**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt von der Billiger Straße über einen ca. 50 m langen Stichweg, der sich am Ende T-förmig verzweigt, so dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug im Gebiet wenden kann. Die Ausweisung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche. Der Ausbau des Einmündungsbereiches zur Billiger Straße (K 24) ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen und diesem zur Genehmigung vorzulegen.

Zur Selbachstraße sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig, damit die heute sehr schmale Verkehrsfläche nicht durch zusätzlichen Verkehr belastet wird.

### **4.7 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser sowie mit elektrischer Energie und Gas ist gesichert.

#### Abwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutz- und Regenwassers erfolgt zur Billiger Straße. Eine grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung besteht für das Plangebiet nicht, da eine erstmalige Bebauung bzw. Versiegelung bereits vor dem 1.01.1996 erfolgt ist und das Gebiet an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

#### Telekommunikationseinrichtungen

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

## B. Umweltbericht

### 5.0 Allgemeines

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes - vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge - von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert werden, eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Gem. § 2a BauGB ist dem Bebauungsplan ein Umweltbericht beigelegt, der in allgemeinverständlicher Form eine Eingriffsbeschreibung und Beurteilung hinsichtlich umweltrelevanter Belange vornimmt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung auf einem bisher mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebautem Areal an der Billiger Straße geschaffen werden.

#### Art und Größe des Vorhabens

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Maß der baulichen Nutzung:	GRZ 0,4, GFZ 0,8 bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung entlang der Billiger Straße GRZ 0,4 und eingeschossige Bauweise im Innenbereich
Gesamtgröße:	ca. 4.400 qm
davon Nettobauland	ca. 4.000 qm

### 5.1 Ermittlung und Bewertung der Schutzgüter

#### 5.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie insbesondere Aspekte des Lärmschutzes in Rahmen weiteren Betrachtungen von Bedeutung.

Zur Realisierung der vorliegenden Planung werden bereits baulich genutzte Flächen in Anspruch genommen, d.h. dass keine Flächen beansprucht werden, die einer Freizeit- und Erholungsnutzung dienen.

Während der Bauphase sind Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbereiche durch den Abbruch, Baustelleneinrichtungen, Materialtransporte, Baustraße und Lagerplätze zu erwarten. Durch die Einrichtung, den Betrieb und die Versorgung der Baustelle werden voraussichtlich Lärm- und Staubemissionen freigesetzt, die sich jedoch auf die Bauphase beschränken.

Insgesamt ist nach der Realisierung der Planung mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen, da das Konfliktpotential zwischen Landwirtschaft und Wohnen entfällt.

#### Verkehrsbedingte Immissionen

Über die neue Stichstraße werden 7 Wohngebäude erschlossen. Zur Billiger Straße ergeben sich weitere 2-3 Baumöglichkeiten, so dass insgesamt ein geringes neues Verkehrsaufkommen entstehen wird. Im Vergleich zu der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung des Geländes (Abstellen bzw. Nutzung von Traktoren) wird sich die Verkehrslärsituation nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht erhöhen.

Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 26 und ist größtenteils bebaut. Seitens des Kampfmittelräumdienstes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Nach Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst wird der Planbereich im Zuge der Neubaumaßnahmen baubegleitend untersucht.

Die Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten einen Hinweis zum Punkt Kampfmittelbelastung.

**5.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft**Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt nicht in einem Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte Biotope sowie FFH- und Vogelschutzgebiete werden durch die Planung nicht tangiert.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Billiger Straße. Da dieser Bereich erschlossen und planungsrechtlich bebaubar ist, wird dieser nicht in die Ausgleichsbilanz eingestellt.

Für den rückwärtigen Grundstücksbereich bereitet die Planung einen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vor. In diesen Bereich rangen teilweise noch die landwirtschaftlichen Gebäude. Zum überwiegenden Teil ist das Gelände unbebaut. Es handelt sich um eine Grünlandfläche mit einer Geflügelhaltung (Gänse). Aufgrund dieser intensiven Nutzung weist die Fläche nicht die typischen Strukturmerkmale für diesen Biotyp auf und wird mit dem Korrekturfaktor 0,75 bewertet.

Die nachfolgende Bilanzierung zeigt auf, dass der Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet dennoch **nicht** ausgeglichen werden kann.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung erfolgt anhand der durch die Landesregierung NRW (1996) herausgegebene Arbeitshilfe „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Ministerium NRW, 1996).

Tabelle 1: **Bestand**

Flächennummer	Abkürzung Code	BIOTYPEN	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Gebäude	350	0	1	0	0
2	3.2	Intensivgrünland (* Abwertung aufgrund vorh. Gänsehaltung)	2.270	4	0,75*	3	6.810
<b>Gesamtfläche</b>			<b>2.620</b>				
<b>Gesamtflächenwert: Bestand</b>							<b>6.810</b>

Tabelle 2: **Planung**

Flächennummer	Abkürzung Code	<b>BIOTYPEN</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Wegefläche	200	0	1	0	0
2	1.1	Gebäude GRZ 0,4 (2.420 qm x 0,4)	968	0	1	0	0
3	1.1	Nebenanlagen	484	0	1	0	0
4	4.1	Zier- und Nutzgärten strukturarm	768	2	1	2	1.536
5	8.1	Baumpflanzungen 1 Baum je Grundstück (10 x 20 qm Kronenfläche)	200	6	1	6	1.200
<b>Gesamtfläche</b>			<b>2.620</b>				
<b>Gesamtflächenwert: Planung</b>							<b>2.736</b>
<b>Defizit</b>							<b>4.074</b>

Für das B-Plangebiet ergibt sich ein **Biotopwertdefizit von 4.074** ökologischen Wertpunkten.

Der interne Ausgleich erfolgt durch die im Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen (Baumpflanzungen) auf den privaten Grundstücken.

Zur Kompensierung des verbleibenden Eingriffs stellt der Eigentümer der landwirtschaftlichen Hofstelle eine Ackerfläche zur Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme im Bereich Euskirchener Heide bereit. Vorgesehen ist die Anpflanzung von Alleebäumen zur Landstraße L 179 mit einer standortgerechten Unterpflanzung in der Gemarkung Euskirchen, Flur 10, Flurstück 40. Von der Gesamtfläche von ca. 4.200 qm wird eine Teilfläche von 1.020 qm für den Ausgleich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 beansprucht.

Tabelle 1A: **Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche**

Flächennummer	Abkürzung Code	<b>BIOTYPEN</b>	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.1	Acker	1.020	2	1	2	2.040
<b>Gesamtfläche</b>			<b>1.020</b>				
Gesamtflächenwert: Bestand							2.040

Tabelle 1B: **Ausgangszustand der externen Ausgleichsfläche nach Durchführung der Maßnahme**

Flächennummer	Abkürzung Code	BIOTYPEN	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	8.2	Baumreihe. Alleebäume	1.020	6	1	6	6.120
<b>Gesamtfläche</b>			1.020				
Gesamtflächenwert: Bestand							6.120
<b>Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert 1B - Gesamtflächenwert 1A)</b>							<b>4.080</b>

Der Vorhabenträger/Grundstückseigentümer stellt die Fläche zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahme bereit. Die Inanspruchnahme der Flächen – für den entsprechenden Ausgleich in einem Satzungsbeschluss – wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt Euskirchen und dem Vorhabenträger, vertraglich abgesichert. Damit wird sichergestellt, dass diese Flächen nicht für andere Zwecke verwendet werden können.

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Euskirchen und ist bereits heute baulich genutzt. Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die vorhandene Wohnbebauung. Die geplante Bebauung passt sich durch die gewählte offene Bauweise und die Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Umgebung an und fügt sich in den Bestand ein.

Störungen des Orts- und Landschaftsbildes sind somit nicht zu erwarten.

#### **5.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden**

Auf dem Grundstück befindet sich z.Zt. ein landwirtschaftlicher Betrieb. Das Wohngebäude ist an der Billiger Straße errichtet. Anbauten und eine Scheune schließen sich an. Der Hofbereich ist teilweise befestigt. Das Flurstück Nr. 1420 ist unbebaut und als Grünland genutzt.

Durch die geplante Maßnahme wird sich der Versiegelungsgrad insgesamt leicht erhöhen. Demgegenüber steht die Schonung des Freiraums, durch die Umnutzung von bereits bebauten Flächen.

Gemäß der „Karte der schutzwürdigen Böden“ des Geologischen Dienstes NRW (1998) sind von dem Vorhaben keine schützenswerten Böden betroffen.

Wenn im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, die eine Materialmenge von mehr als 800 m<sup>3</sup> erreichen, ist dies gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde anzuzeigen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist.

### Altlasten

Es liegen keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen im Planbereich vor. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren.

### **5.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz oder in einem nach Landeswasserrecht festgesetzten Heilquellenschutzgebiet. Ebenso werden Überschwemmungsgebiete gemäß § 32 Wasserhaushaltsgesetz von der Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Mitbachs. Dieses Gewässer ist innerhalb des Stadtgebietes Euskirchen nicht ausreichend leistungsfähig, so dass es bei Hochwasser zu Überschwemmungen in den gefährdeten Bereichen kommt. Zwischenzeitlich wurde mit dem Ausbau des Mitbachs begonnen, so dass die Problematik einer Hochwassergefährdung für das Plangebiet nicht mehr besteht.

Das Regenwasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet. Gem. § 51 a LWG gilt die grundsätzliche Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder mit dem Schmutzwasser an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Dies trifft für den Planbereich nicht zu.

### Grundwasser

Nach den vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei < 3 m unter Flur.

Daher wird ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufgenommen, so dass bereits bei der Planung von z. B. tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

### **5.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft**

Durch das Vorhaben werden gegenüber der bisherigen Nutzung keine wesentlichen Änderungen der lufthygienischen Bedingungen erwartet.

Es ist eher zu erwarten, dass durch die Auslagerung des landwirtschaftlichen Betriebes eine Verbesserung der Immissionssituation für den Bereich eintritt.

### **5.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima**

Die Region ist geprägt durch ein gemäßigttes, atlantisches Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern.

Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9,5 bis 10 °C. Die Niederschlagsmenge liegt bei durchschnittlich 550 bis 600 mm pro Jahr. Die Niederschläge fallen vor allem im Sommerhalbjahr.

Der Wind weht überwiegend aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden keine Auswirkungen auf die bestehenden lokalklimatischen Funktionen erwartet.

### **5.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

#### Denkmalschutz

Denkmalwerte Bausubstanz ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

#### Bodendenkmalpflege

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine offensichtlichen Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und den Belangen der Bodendenkmalpflege zu erkennen.

In den Verfahrensunterlagen wird auf die Belange der Bodendenkmalpflege und die gesetzlichen Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchG ausdrücklich hingewiesen.

#### Sonstige Sachgüter:

Sonstige Sachgüter bzw. Folgewirkungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen.

### **5.2 Standortalternativen**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die Umnutzung einer landwirtschaftlichen Hofstelle, die in der Ortslage Euskirchen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr besitzt. Die Umnutzung bereits baulich genutzter Flächen trägt der Forderung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Die Prüfung von Standortalternativen steht daher nicht zur Diskussion.

### **5.3 Zusammenfassung**

Das Plangebiet ermöglicht aufgrund seiner Lage im Kernstadtbereich von Euskirchen die Bereitstellung von Baugrundstücken für Wohnungsbau und für Einfamilienhäuser. Dabei wird unter Schonung des Freiraumes ein bereits baulich genutztes innerörtliches Grundstück entwickelt. Eine unverträgliche landwirtschaftliche Nutzung entfällt.

Die Fläche ermöglichte aufgrund der betrieblichen Aktivitäten und Bodenversiegelungen bisher eine nur begrenzte Vegetationsentwicklung ohne relevante ökologische Funktion. Gleiches gilt für den Nutzen der Fläche als Lebens- oder Nahrungsraum für die Tierwelt.

Die durch die Planung verursachten Bodeneingriffe sind in ihrem Umfang zu gering, als dass diese zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes führen könnten.

Die für das Vorhaben getroffenen Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahmen besitzen zwar in erster Linie gestalterische Wirkung, sie stellen jedoch auch einen gewissen ökologischen Wert dar und tragen somit zum Ausgleich bei.

Anhand der durchgeführten Bilanzierung von Eingriffswert und Ausgleichswert ist festzustellen, dass trotz der getroffenen Minderungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes die Beeinträchtigungen nicht vollständig ausgeglichen werden können. Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

## **6.0 Bodenordnung, Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Realisierung der Planung nicht erforderlich, da sich der gesamte Bereich von einem Vorhabenträger entwickelt wird.

Die Kosten für die Bauleitplanung und die Erschließung werden vom Vorhabenträger übernommen. Entsprechende städtebauliche Verträge werden zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Euskirchen, den 22.08.2005

Dr. Friedl  
Bürgermeister