STADT EUSKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 117 / ORTSTEIL EUSKIRCHEN

FÜR DEN SÜDWESTLICHEN BEREICH BEIDSEITIG DER STRASSE IM AUEL

Begründung

Teil 1: Städtebaulicher Teil
Teil 2: Umweltbericht

I n h a l t:

Teil 1: Städtebaulicher Teil

0.0 Rechtsgrundlagen

1.0 Verfahren

2.0 Rahmenbedingungen
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung
2.2 Regionalplan
2.3 Flächennutzungsplan

3.0 Anlass und Ziele der Planung

4.0 Städtebauliche Planung

5.0 Verkehr

6.0 Planinhalte
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
6.2 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten je Gebäude
6.3 Verkehrsflächen
6.4 Ver- und Entsorgung
6.5 Grünflächen / ökologische Ausgleichsflächen

7.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes
7.1 Städtebauliche Auswirkungen
7.2 Umweltauswirkungen
7.3 Sonstige Auswirkungen / Umsetzung der Planung

8.0 Städtebauliche Kennziffern
8.1 Flächenbilanz
8.2 Gebäude / Wohneinheiten

Teil 2: Umweltbericht

1.0 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt
2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt
2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden
2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser
2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft
2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft
2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter
2.8 Abfälle und Abwässer
2.9 Wechselwirkungen zwischen den umweltbezogenen Auswirkungen

3.0 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)
3.3 Begründung zum Standort und Standortalternativen

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen
4.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen
4.1.2 Schutzgut Boden
4.1.3 Schutzgut Wasser

5.0 Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung
5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
5.3 Zusammenfassung

Teil 1: Städtebaulicher Teil

0.0 Rechtsgrundlagen

Grundlage für Inhalt und Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 Wohnbaulandgesetztes 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 09. Mai 2000 (GV.NRW S. 439, 445) jeweils in der zur Zeit der öffentlichen Auslegung gültigen Fassung.

3.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung des Rates der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 01.06.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 gefasst.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 09.08.2006 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.08.2006 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.03.07 bis 23.04.07 einschließlich.
Am 14.06.07 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 117 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Nutzung

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Euskirchen, Gemarkung Euskirchen, Flur 4 und umfasst:

- eine Bautiefe entlang der Straße *Im Auel* bis zur bestehenden Bebauung Schumannstraße 12 mit den Flurstücken 1125, 1175 sowie 36 und 37 (jeweils teilweise),
- die Wegeparzelle der Straße *Im Auel* einschließlich der beidseitig vorhandenen Teilparzellen,
- die Flurstücke 1131 und 1132 östlich der Straße *Im Auel*.

Das Plangebiet grenzt an das Bebauungsplangebiet Nr. 109 „Disternicher Auel“ der Stadt Euskirchen an und umfasst eine Fläche von insgesamt 1,89 ha. Das Gelände ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Flurstücke 1125 und 1175 sind gärtnerisch genutzt und stellen sich als strukturreiches Gartenland dar. Auf dem Flurstück Nr. 1131 befindet sich ein Pferdestall mit Reit- und Auslaufplatz.
Südöstlich des Gebietes verläuft der Mitbach.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan (bisher Gebietsentwicklungsplan) Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, aus dem Jahre 2003 weist für den Planbereich „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ aus.

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Bereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

3.0 Anlass und Ziel der Planung

Das Bebauungsplangebiet Nr. 109 „Disternicher Auel“ ist inzwischen weitgehend realisiert. An die Stadt Euskirchen wurde nunmehr der Wunsch herangetragen, die südlich bzw. südöstlich angrenzenden Flurstücke Nr. 1131 und 1132 - unter Berücksichtigung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes - ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Die Flächen sollen von einem Vorhabenträger ohne Kostenbeteiligung der Stadt erschlossen und bebaut werden.

Um für den Gesamtbereich insgesamt eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten werden die Flächen westlich der Straße *Im Auel* sowie die gesamte Straßenparzelle bis zur Einmündung Pappelallee mit betrachtet.

4.0 Städtebauliche Planung

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einzel- bzw. Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise zu schaffen. Das Bebauungskonzept sieht insgesamt 26 Wohngrundstücke vor.

Im Bereich westlich der Straße *Im Auel* sieht der Entwurf eine Stichstraße in Richtung Westen vor, die in einem späteren Planungsschritt bis zur Kirschenallee geführt werden kann, um die dort im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zu erschließen.

Der Bereich der Flurstücke Nr. 1131 und 1132 wird über einen Stichweg mit Wendeanlage erschlossen. Der Lage des Stichweges wurde so gewählt, dass in diesem Bereich möglichst viele Gebäudewohnseiten bzw. Gartenbereiche nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden können.

Westlich der Straße *Im Auel* ist im ersten Abschnitt eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen. Zum Ortsrand hin weisen drei Grundstücke mit Südausrichtung. Diese werden über eine Straße, die parallel zur Grundstücksgrenze des Flurstück Nr. 36 verläuft und eine spätere Anbindung an die Kirschenallee ermöglicht, erschlossen.
Die Bauflächen östlich der Straße *Im Auel* sollen zur freien Landschaft durch eine Streuobstwiese (vorzugsweise Wildobstgehölze) abgegrenzt werden, die im privaten Eigentum verbleibt. Die Baufläche westlich der Straße *Im Auel* wird ebenfalls mit einer Streuobstwiese abgegrenzt, die jedoch in öffentliche Hand übergehen soll.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Verkehrsfläche *Im Auel* neu geordnet. Neben der ursprünglichen Wegeparzelle von ca. 5,0 m Brei-

te wurden beidseitig der Straße Teilgrundstücke durch die Stadt erworben. Weitere Teilgrundstücke wurden gebildet, befinden sich aber noch im Eigentum der Anlieger. Die Gesamtbreite addiert sich auf ca. 12,0 m. Für die Straße im Auel wird ein Ausbauquerschnitt von 8,0 m angestrebt. Die verbleibenden Flächen östlich der Straße *Im Auel* werden den Anliegern zum Erwerb angeboten. Die Flächen sollen jedoch als private Grünfläche verbleiben und mit Straßenbäumen bepflanzt werden.

5.0 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt die Straße *Im Auel* zur *Pappelallee*.

Die überschlägige Abschätzung des Verkehrsaufkommens für das geplante Wohngebiet gemäß Anhang 2 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ergibt bei einer Motorisierung von 2 – 2,5 Einwohner pro Pkw und ca. 84 Einwohnern[1] ein Quellverkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde (MGS) von 7.00 bis 8.00 Uhr von minimal 11,8 Pkw/h und maximal 14,7 Pkw/h[2].
Die Spitzenbelastung kann von dem vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden.

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen.

Eine spürbare Erhöhung der verkehrsbedingten Lärmbelastung ist aufgrund der geringen Mehrbelastung nicht zu erwarten.

6.0 Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Unter Berücksichtigung der umgebenden Struktur und der Planungsabsichten soll das Gebiet als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden.

Festsetzt wird eine eingeschossige Bauweise. Die maximal zulässige Firsthöhe soll auf 9,0 m begrenzt werden.
Die Grundflächenzahl (GRZ) soll entsprechend der beabsichtigten Dichte mit GRZ 0,4 festgesetzt werden.

Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise.

6.2 Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Gebäuden auf 2 Wohnungen soll das Ziel der Entwicklung eines einheitlichen Wohngebietes mit einer geringen Dichte unterstützen und mögliche fehlende Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen vermeiden.

[1] 26 Wohngebäude x 1,2 Wohneinheiten je Gebäude und 2,7 Personen je Wohneinheit
[2] Schätzformel MGS (Pkw/h) = 0,35 x Pkw-Bestand

6.3 Verkehrsflächen

Die vorhandenen und geplanten Erschließungsstraßen sollen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden.

6.4 Ver- und Entsorgung

Über die in der Straße *Im Auel* vorhandenen Versorgungsleitungen (Kanal, Strom, Telekommunikation, Gas und Wasser) kann die Versorgung des Quartiers, analog zum angrenzenden Baugebiet „Disternicher Auel“ sichergestellt werden.

6.5 Grünflächen / Ökologische Ausgleichsflächen

Zur freien Landschaft hin soll das Gebiet durch eine Streuobstwiese, vorzugsweise aus Wildobstgehölzen, die den zukünftigen Bewohnern den Blick in die Landschaft ermöglicht, abgerundet werden. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche für den Abschnitt westlich der Straße *Im Auel* und als private Grünfläche für den südöstlichen Abschnitt. Die Grünflächen werden überlagert durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

<u>Externe Ausgleichsmaßnahmen</u>
Für das Plangebiet wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der neben einer Bestanderfassung und –bewertung eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung enthält. Nicht in die Bewertung eingeflossen ist die festgesetzte öffentliche Grünfläche westlich der Straße *Im Auel*, da die Fläche sich zur Zeit noch in Privatbesitz befindet und somit nicht verfügbar ist.
Die Bilanz weist daher ein Defizit von 7090 Biotopwertpunkten aus. Demnach kann der gesamte Eingriff nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.
Zur Kompensierung des bilanzierten Defizits werden Aufforstungen in der Euskirchener Heide, Gemarkung Euskirchen, Flur 5, Flurstück 140, 142 und 203 angerechnet. Die Aufforstung ist dort bereits erfolgt und wird nachträglich verrechnet. Zur Kompensierung der 7090 Biotopwertpunkte werden 1.770 m² Aufforstungsfläche benötigt (landwirtschaftliche Fläche in Wald (Erhöhung von 4 Biotopwertpunkte / m²).

7.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen ist naturgemäß mit Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Dem mit der Planung verbundenen Bevölkerungszuwachs und dem daran geknüpften Mehrbedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere für Kinder und Jugendliche, ist insofern ein besonderes Gewicht einzuräumen.
Durch die im Plangebiet entstehende Neubebauung und den zu erwartenden Zuzug insbesondere auch junger Familien mit Kindern entsteht ein Bedarf an Spielflächen, Kindergartenplätzen und Schulplätzen.

Kindergärten und Schulen (Grund- und weiterführende Schulen) sind im Umfeld des Plangebietes in ausreichendem Maß vorhanden. Großzügige Spiel- und Sportanlagen (Auelsburg) sind in einer Entfernung von ca. 500 m vorzufinden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die zukünftig im Plangebiet sowie in der Nachbarschaft des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Zwar ist es planerisches Ziel, bisherige landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Gärten einer Bebauung zuzuführen. Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen, die eine offene eingeschossige Bauweise vorsehen, sind Beeinträchtigungen zwischen Alt- und Neubestand nicht zu erwarten.

7.2 Umweltauswirkungen

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht als gesonderter Bestandteil der Begründung detailliert dargestellt. Insofern wird hier auf eine Zusammenfassung verzichtet.

7.3 Sonstige Auswirkungen / Umsetzung der Planung

Die Flurstücke Nr. 1131 und 1132 südöstlich der Straße *Im Auel* befinden sich in der Verfügungsgewalt eines Vorhabenträgers, der die Grundstück nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kurzfristig erschließen möchte.
Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird über einen Erschließungsvertrag gem. § 124 BauGB, die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB gesichert werden. Der Inhalt der Verträge baut auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes auf, kann darüber hinaus jedoch noch weitergehende Regelungen treffen. Die wesentlichen Inhalte der Verträge betreffen:

- Umfang und Zeitraum der Erstellung der Erschließungsanlagen und deren Übergabe an die Stadt.
- Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und deren Übergabe an die Stadt.
- Ausgestaltung der vorgesehenen Wegeflächen innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen.

Für die Flächen nordwestlich der Straße *Im Auel* bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand noch keine konkreten Bebauungsabsichten.

8.0 Städtebauliche Kennziffern

8.1 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von	ca. 18.915 qm
davon	
Verkehrsflächen *Bestand und Planung*	ca. 2.945 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 615 qm
private Grünflächen (Teilparzellen entlang der Straße Im Auel)	ca. 1.710 qm
Nettobauland (GRZ 0,4)	ca. 13.645 qm

8.2 Gebäude / Wohneinheiten

Nach dem vorliegenden Parzellierungskonzept können bis zu 26 Wohngebäude als Einzel- oder Doppelhaus errichtet werden.

Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 1,2 Wohneinheiten / Gebäude ergeben sind ca. 31 neue Wohneinheiten.

Teil 2: Umweltbericht

Aufgrund des Artikel 6 des Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG – Bau) in der seit 20.07.2004 geltenden Fassung ist für jeden Bebauungsplan eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Gegenstand der Umweltprüfung sind nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB die Umweltbelange, auf die eine Durchführung des Bauleitplanes voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Hier sind insbesondere die Belange von Natur, Landschaft, Klima, Luft, Wasser und des Bodenschutzes zu benennen. Weiterhin werden die Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt betrachtet.

1.0 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund- und Boden

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von bis zu 26 Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Flächenermittlung

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 18.915 qm
Verkehrsfläche *Im Auel*	ca. 1.690 qm
Verkehrsflächen (innere Erschließung) geplant	
östlich der Straße *Im Auel*	ca. 890 qm
westlich der Straße *Im Auel*	ca. 365 qm
Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	ca. 1.930 qm
private Grünfläche (Teilparzellen entlang der Straße Im Auel)	ca. 395 qm
Nettobauland (GRZ 0,4)	ca. 13.645 qm

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der derzeitige Zustand der Umwelt im Zustand bezogen auf das jeweilige Schutzgut beschrieben und deren Empfindlichkeit gegenüber der Planung bewertet. Hieraus werden die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen abgeleitet.

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Euskirchen, Gemarkung Euskirchen, Flur 4. Das Plangebiet grenzt an das Bebauungsplangebiet Nr. 109 „Disternicher Auel“ der Stadt Euskirchen, welches inzwischen weitgehend realisiert ist.

Das Gebiet umfasst im wesentlichen Ackerflächen sowie bei den Flurstücken 1125 und 1175 Gartenland. Auf dem Flurstück Nr. 1131 befindet sich ein Stallgebäude mit Reitplatz aus Sand, der verkrautet ist.

2.1 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt

<u>Bestand</u>
Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Landschaftsbild und Bar-

rierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen ist die nördlich angrenzende Wohnbebauung unmittelbar betroffen. Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

Für die gegenwärtige Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.

Kriminalprävention
Städtebauliche Kriminalprävention bedeutet den sozialen Raum so zu strukturieren und zu gestalten, dass Risiken und Fehlentwicklungen ausgeschaltet oder minimiert werden.
Die Nähe zur B 266 / B 56 kann Tätern als günstige Fluchtmöglichkeit dienen. Die Anbindung des Gebietes erfolgt über die Straße *Im Auel* an die Pappelallee, so dass die vorgelegte Planung den Eindruck eines kontrollierten Zuganges im Sinne eines „Stadttorcharakters“ vermittelt.

Die geplante innere Erschließung durch Stichstraße mit Wendemöglichkeiten und schleifenförmiger, verwinkelter Verkehrsführung und versetzten Fahrbahnanschlüssen dient als verkehrsberuhigende Maßnahme, führt zu einer Reduzierung der Tätermobilität und stärkt die soziale Kontrolle der Nachbarschaftshilfe.
Zugleich wird grundsätzlich ein Durchgangsverkehr begrenzt, ein kontrollierter Zugang gefördert und Fluchtwege erschwert.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens
Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung der angrenzenden Bebauung führen. Eine spürbare Zunahme der Belastung innerhalb von Euskirchen ist jedoch nicht zu erwarten.

Die Beschränkung auf höchstens zwei Wohnungen je Gebäude ist kriminalpräventiv positiv.
Die geplante Ortsrandeingrünung soll vorrangig mit hochstämmigen Obstgehölzen bepflanzt werden, so dass die Einsehbarkeit gewährleistet ist und Angsträume vermieden werden.
Bauwillige können sich bei der Polizei über technische und individuelle Möglichkeiten zur Einbruchs-/ Straftatenprävention informieren. Es besteht die Möglichkeit, gezielte Sammelberatungen für Bauwillige durchzuführen.

2.2 Umweltbezogene Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt

Schutzgebiete
Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet. Flora-Fauna-Habitat Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete werden von der beabsichtigten Planung nicht beeinträchtigt.

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit
Das Plangebiet gehört zur ökologischen Raumeinheit „*Zülpicher Eifelvorland*“. Als Waldtyp im Sinne der potenziell natürlichen Vegetation würde sich auf den ursprünglichen trockenen Bodentypen im Plangebiet ein Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald entwickeln.
Die Hauptnutzung auf diesem Bodentyp ist Ackerwirtschaft.

Die reale Vegetation stellt sich überwiegend als Ackerland dar. Die Flurstücke 1125 und 1175 nordwestlich der Straße *Im Auel* sind gärtnerisch ge-

nutzt. Auf dem Flurstück Nr. 1131 befindet sich ein Pferdestall mit Reit- und Auslaufplatz.

Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere durch die Umsetzung des Vorhabens:
Mit der beabsichtigten Bauleitplanung wird durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft vorbereitet.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes umfassen im wesentlichen:

- eine zusätzliche Versiegelung des Bodens,
- Veränderung des Landschaftsbildes durch die Neubebauung,
- Beanspruchung von Vegetationselementen als Lebensraum für Flora und Fauna durch eine Neubebauung.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Darstellungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

Es ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt worden, der neben einer Bestanderfassung und –bewertung eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung enthält. Durch das Planungsvorhaben werden Eingriffe in die dort näher beschriebenen Biotope vorbereitet. Nicht in die Bewertung eingeflossen ist die festgesetzte öffentliche Grünfläche westlich der Straße *Im Auel*, da die Fläche sich zur Zeit noch in Privatbesitz befindet und somit nicht verfügbar ist.
Der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Die Bilanz weist ein Defizit von 7090 Biotopwertpunkten aus. Demnach kann der gesamte Eingriff nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

Eine detaillierte faunistische Untersuchung und Darstellung wurde nicht durchgeführt. Die offenen Ackerflächen bieten Lebensraum für Vögel und Kleintiere. Hausgärten bieten nur selten Ersatzlebensräume für den Verlust an offener Kulturlandschaft.

2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit
Das Plangebiet liegt auf den leicht nach Nordost hin gekippten Schollen in der Nähe des Eifelnordrandes. Es überwiegt lößbedeckter Hauptterrassenschotter. Die Bodeneigenschaften des Lößlehms sind mittelgründig, teils flachgründig, basenreich, mittel wasserhaltend und teils trocken.

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer

gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hinweise auf schädliche Altablagerungen liegen nicht vor.
Sollten jedoch im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

Auswirkungen auf den Boden durch Umsetzung des Vorhabens:
Der Verlust des Schutzgutes Boden stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Dem vorgefundenen Bodentyp kann auf Grund seiner mittleren Speicher-, Puffer- und Filtereigenschaften und seiner mittleren bis hohen ökologischen Bedeutung eine insgesamt mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet werden.

2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

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

Oberflächengewässer
Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Südöstlich des Plangebietes verläuft der Mitbach.

Grundwasser
Der Grundwasserstand im Gebiet ist oberflächennah bei ca. 1,0 bis 3,0 m unter Flur zu erwarten.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens
Eine Versiegelung von Freiflächen verhindert die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort. Damit sind zwangsläufig negative Folgewirkungen wie eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden.

2.5 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Bestand
Die Region (Niederrheinische Bucht) ist geprägt durch ein gemäßigtes, atlantisches Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern.
Die Lufttemperatur beträgt im Jahresmittel ca. 9 bis 9,5 °C. Die Niederschlagsmenge liegt bei durchschnittlich 600 bis 650 mm pro Jahr. Die Niederschläge fallen vor allem im Sommerhalbjahr, was einen kontinentalen Einschlag des Klimas anzeigt.

Der Wind weht überwiegend aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens
Durch die geplante Bebauung sind keine großklimaklimatischen Veränderungen zu erwarten.
Durch Neuversiegelung wird die eingestrahlte Sonnenenergie reflektiert und die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die kleinklimatische Beeinträch-

tigung in Bezug auf das Kleinklima ist nachhaltig, aufgrund der offenen Bauweise und der angrenzenden Bebauung aber nicht erheblich.

2.6 Umweltbezogene Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit
Das Landschaftsbild ist geprägt durch eine weitgehend landwirtschaftliche Nutzung. Bezüglich der Erholungsnutzung ist dem Bereich kein hoher Stellenwert zuzuordnen.
Prägnante Vegetationselemente sind innerhalb des Plangebietes nicht vorzufinden.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens
Durch die Bautätigkeit werden die vorhandenen Biotoptypen weitgehend verändert bzw. zerstört. Das Acker- bzw. Gartenland wird durch den Bau von Häusern, Zufahrten und Nebengebäuden versiegelt werden. Die geplante Bebauung lässt sich jedoch durch den angestrebten ländlichen Charakter und die geplante Ortsrandeingrünung integrieren. Durch die Anlage neuer Hausgärten und die geplante Ortsrandeingrünung kann eine Teilkompensation erreicht werden.
Da sich die Bauvorhaben vorwiegend auf intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen beschränken werden die Auswirkungen auf Landschafts- und Ortsbild als nachhaltig aber nicht als erheblich bewertet.

2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bedeutung / Empfindlichkeit
Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Denkmalpflege
Innerhalb des Geltungsbereichs sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude vorhanden.

Bodendenkmalpflege
Aufgrund der gegebenen naturräumlichen Bedingungen – Lage oberhalb der Mitbach-Niederung – in Verbindung mit zahlreichen archäologischen Fundstellen in der unmittelbaren Umgebung ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich im Plangebiet Bodendenkmäler erhalten haben, hoch.

Auswirkungen durch Umsetzung des Vorhabens
Im Rahmen einer qualifizierten Prospektion wurden, in Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, die Ackerflächen östlich der Straße *Im Auel* fachgutachterlich untersucht.
Es wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet gefunden.

Auf die Meldepflicht und das damit verbundene Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern im Rahmen der Bauausführung (§§ 15 und 16 DSchG) wird dennoch vorsorglich hingewiesen.

2.8 Abfälle und Abwässer

Abfallentsorgung
Die häuslichen Abfälle werden satzungsgemäß durch den von der Stadt Euskirchen beauftragten Abfallentsorgungsbetrieb entsorgt.

Abwässer
Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung im Plangebiet wird das Schmutz- und Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten Flächen der Kanalisation im Bereich der Straße *Im Auel* zugeführt.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den umweltbezognen Auswirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.
Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangläufig zu einem Verlust der Bodenfunktion. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeit vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch Grün- und Freiflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

3.0 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen. Die unter Punkt 2 dargestellten Beeinträchtigen der Umweltbelange können durch Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und hätte somit weiterhin geringe Bedeutung für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser.

Ausgleichmaßnahmen an anderer Stelle mit positiven Auswirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter könnten nicht initiiert werden.

3.3 Begründung zum Standort und Standortalternativen

Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Standortalternativen wurden daher nicht untersucht.

4.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen

Aus der Beschreibung der Umweltbelange ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen folgende Anforderungen:

4.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

4.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Dem Grundsatz der Vermeidung, Minderung und Ausgleich wird durch Maßnahmen innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen (Ortsrandeingrünung) und durch externe Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen.

Die Versiegelung von Böden durch die geplante Überbauung und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in intensiv genutzten Bereichen ist aufgrund des Entwicklungszieles Schaffung von Bauflächen innerhalb der Kernstadt von Euskirchen unvermeidbar.

<u>Kompensationsmaßnahmen</u>
Die Kompensationsmaßnahmen im Gebiet umfassen die Anlage von privaten Zier- und Nutzgärten und Anlage einer Streuobstwiese, vorwiegend mit Wildobstsorten auf öffentlichen und privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung. Da die festgesetzte öffentliche Grünfläche nordwestlich der Straße *Im Auel* derzeit noch nicht zur Verfügung steht, wurde diese bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nicht berücksichtigt.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf Ausgleichsmaßnahmen in der Euskirchener Heide, Gemarkung Euskirchen, Flur 5 angerechnet. Dort wurden bereits Aufforstungen durchgeführt, die nachträglich verrechnet werden. Zur Kompensierung der 7090 Biotopwertpunkte werden 1.770 m² Aufforstungsfläche angerechnet (landwirtschaftliche Fläche in Wald (Erhöhung von 4 Biotopwertpunkte / m²).

4.1.2 Schutzgut Boden

Eine Überbauung und die damit verbundene Versiegelung der Böden ist bei Realisierung der Planung zur Deckung des Baulandbedarfs in Euskirchen unvermeidbar.
Das gesamte Plangebiet daher gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Die teilweise Reduzierung der Oberflächenversickerung durch Überbauung ist bei Realisierung der Planung unvermeidbar.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird der vorhandenen Kanalisation in der Straße *Im Auel* zugeleitet und schadlos entsorgt.
Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Empfehlungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung vermindert.

5.0 Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die ökologische Wertigkeit des Untersuchungsgebietes vor und nach einem möglichen baulichen Eingriff wird an Hand der von der Landesregierung NRW herausgegebenen „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ermittelt werden.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gesichert und nach Herstellung durch die Stadt Euskirchen abgenommen und überwacht.

5.3 Zusammenfassung

Das Plangebiet ermöglicht aufgrund seiner Lage im Siedlungszusammenhang von Euskirchen die Bereitstellung von Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau.

Die vorgesehene Bau- und Wohnform passt sich der Umgebungsbebauung an. Geplant ist die Bereitstellung von ca. 26 Wohngrundstücken für den Einfamilienhausbau.
Vom Eingriff betroffen sind im wesentlichen intensiv genutzte Ackerflächen. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind neben der Standortwahl im Siedlungszusammenhang die Reduzierung des Versiegelungsgrades innerhalb der öffentlichen und privaten Flächen sowie die geplanten Gehölzpflanzungen (Streuobstwiese) auf öffentlichen und privaten Flächen anzusehen.

Im weiteren werden externe Maßnahmen im Bereich der Euskirchener Heide (Aufforstung) angerechnet. Die Aufforstung ist bereits erfolgt.

Euskirchen, 25.06.2007

Dr. Friedl
Bürgermeister