

**Stadt Euskirchen
Ortsteil Flamersheim**

**Bebauungsplan Nr. 7 – Im Mühlenacker
(Bereich zwischen Mönchstraße, Geierstraße und L 11)**

Begründung einschl. Umweltbericht



53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

INHALTSVERZEICHNIS

Teil I : **Begründung**

- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Verfahren**
- 3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung**
- 4. Rahmenbedingungen**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
 - 4.5 Immissionen
 - 4.6 Eingriff und Ausgleich
- 5. Städtebauliches Konzept**
 - 5.1 Einordnung in die Gesamtentwicklung
 - 5.2 Verkehrserschließung
 - 5.3 Bebauung
 - 5.4 Ver- und Entsorgung
- 6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen**
 - 6.1 Art der baulichen Nutzung
 - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 6.3 Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude
 - 6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
 - 6.5 Flächen für den Gemeinbedarf
 - 6.6 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 6.7 Flächen für die Niederschlagswasserversickerung
 - 6.8 Private Grünflächen
 - 6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 6.10 Erhaltung von Bäumen
 - 6.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 7. Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 7.2 Umweltauswirkungen
- 8. Realisierung**
 - 8.1 Ver- und Entsorgung
 - 8.2 Bodenordnung
 - 8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 9. Flächenbilanz**

Teil II: **Umweltbericht**

- 1. Einleitung**
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
- 3. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes**
- 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Auswirkungen**
- 5. Zusätzliche Angaben**

Teil I: Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus zwei Teilbereichen:

- Teilbereich 1 = die eigentliche Baugebietsfläche
Teilbereich 2 = Fläche für die Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet.

Teilbereich 1:

Das Plangebiet umfasst verschiedene Flurstücke in der Flur 3, Gemarkung Flammersheim und wird begrenzt:

- im Süden durch die südliche Grenze des ehemaligen Volksschulgeländes sowie der nördlichen Grenze des Grundstücks Geierstraße 6
- im Westen durch die Geierstraße bzw. eine Parallele von 22 m zur Wegeparzelle 76
- im Norden durch eine Parallele von rd. 120 m zur L 11
- im Osten im Bereich der Mönchstraße 17 und 19 durch die Mönchstraße, im Bereich der Grundstücke 21 bis 35 durch eine Parallele von rd. 40 zur Mönchstraße und im Bereich der Grundstücke 37 bis 43 durch eine östliche Parallele von 35 m zur Wegeparzelle 89.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,9 ha und ist durch eine nahezu ebene Topografie gekennzeichnet.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

Teilbereich 2:

Der Bereich liegt in einem Abstand von 12 m südlich der L 11 und 22 m westlich der Wegeparzelle 76 im Flurstück 75, Flur 3, Gemarkung Flammersheim.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,3 ha und ist durch eine nahezu ebene Topografie gekennzeichnet.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 07.03.2007 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 gefasst und gleichzeitig beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungen sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde am 06.03.2008 im Rahmen einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Hierbei wurden zwei Bebauungsvarianten (Konzept A und Konzept B) vorgestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 18.03.2008 durchgeführt.

Die während dieser Beteiligungen von Bürgerinnen/Bürgern vorgebrachten Bedenken gegen die Überplanung ihrer Grundstücksflächen durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wurden in die Verfahrensunterlagen übernommen.

Die während dieser Beteiligungen von Seiten der Behörden und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise:

- Geologischer Dienst zur Erdbebenzone und zum Schutz des Mutterbodens
 - Bezirksregierung Düsseldorf zu Kampfmittelfunden
 - Erftverband und zur Niederschlagswasserversickerung
 - Kreis Euskirchen zum Schutz des Bodens, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Eingriff und Ausgleich
 - Wehrbereichsverwaltung West zur Höhe baulicher Anlagen
 - Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu Bodenfunden
- wurden in die Verfahrensunterlagen übernommen.

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans gemäß § 3 (2) BauGB wurde das Konzept B zugrunde gelegt.

Am 17.02.2009 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die Offenlegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom **25.05.2009 bis 25.06.2009** einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom **20.05.2009** durchgeführt.

Während dieser Beteiligung wurden von Bürgerinnen und Bürgern Anregungen:

- ***zur Änderungen von überbaubaren Grundstücksflächen***
 - ***zur Änderung von Bereichen mit ausschließlich "nur Einzelhäuser zulässig" in "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig"***
- vorgebracht.***

Während dieser Beteiligung wurden von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange Anregungen und Hinweise vorgebracht:

- ***Handwerkskammer Aachen zur Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft des Plangebietes***

- **Landwirtschaftskammer Aachen/Düren/Euskirchen zur Gehölzauswahl**
- **Kreis Euskirchen (Untere Landschaftsbehörde) zum Abstand der Gehölzpflanzungen**

Die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgebrachten Anregungen hinsichtlich der Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen wurden weitestgehend berücksichtigt.

Der Anregung für einen Teilbereich im Bebauungsplan die Zulässigkeit von ausschließlich "nur Einzelhäuser" in "nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig" zu ändern wurde nicht gefolgt. Hierin wurde eine zu gravierende Veränderung bezüglich Dichte und Verkehrsaufkommen im Plangebiet gesehen.

Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise hinsichtlich der Gehölzauswahl und der Pflanzabstände wurden berücksichtigt.

Die Überprüfung der notwendigen Abstände – anhand des Abstanderlass vom 06.06.2007 – zwischen den benannten Gewerbebetrieben außerhalb des Plangebietes und den Bauflächen im Plangebiet ergab kein Erfordernis zur Änderung oder Anpassung der Planung.

Die vorgenannten Änderungen führen gemäß § 4a (3) BauGB dazu, dass der Bebauungsplan erneut auszulegen ist. Da durch diese Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde auf eine öffentliche Auslegung des Planes verzichtet und die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen betroffene Öffentlichkeit beschränkt und gleichzeitig die Zulässigkeit von Stellungnahmen ausschließlich auf die Änderungen reduziert.

Mit Schreiben vom 24.08.2009 erfolgte diese erneute, eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit.

Am 24.09.2009 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 7 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Ortsteil Flammersheim sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass unmittelbar nordwestlich an die Ortslage von Flammersheim unmittelbar angrenzend ein Wohngebiet für eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienwohnhäusern entwickelt werden kann.

Dies berücksichtigt das Bestreben der dortigen Eigentümer nach einer Bebauung ihrer Grundstücksflächen. Zudem besteht in Flammersheim weitere Nachfrage nach Wohnraum im Einfamilienhausbereich.

Es ist beabsichtigt, sowohl die Erschließung als auch die notwendige private Baulandumlegung von einem Projektentwickler durchführen zu lassen.

Das Planvorhaben stimmt mit den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Euskirchen für den Ortsteil Flammersheim überein.

Für die unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet besteht seitens verschiedener Eigentümer der Wunsch nach einer Bebauung mit Einfamilienhäusern.

Die wesentlichen Ziele dieses Bebauungsplanes sind:

- Bebauung mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden, u.a. auch für eine Bautiefe im hinteren Bereiche der Grundstücke an der Mönchstraße. Der Innenbereich dieser sehr tiefen Grundstücke soll jedoch von einer von weiterer Bebauung ausgenommen bleiben
- Erschließung des Gebietes von der Geierstraße aus
- Sicherung des Standortes Dorfgemeinschaftshaus
- Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem neuen Baugebiet und der Mönchstraße, als direkte Anbindung zum Flammersheimer Ortskern (Versorgungsbereich) sowie zur Grundschule und zum Kindergarten an der Speckelsteinstraße
- Änderung und Anpassung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Hinblick auf die nicht mehr weiter zu verfolgenden verkehrlichen Zielvorstellungen einer ehemals beabsichtigten Straßenverbindung zwischen der Geierstraße und der Mönchstraße (dies betrifft das Flurstücke 309 / Mönchstraße 19 und das Flurstücke 112 (teilweise) / Mönchstraße 21).

4. Rahmenbedingungen

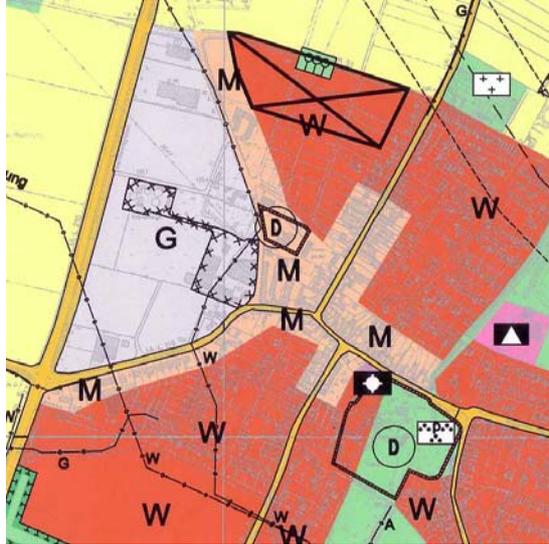
4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahre 2003 ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Überplanung dieser Flächen befindet sich somit in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) bzw. Mischbaufläche (M) dargestellt.

Die beabsichtigten Zielsetzungen des Bebauungsplanes befinden sich somit in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.



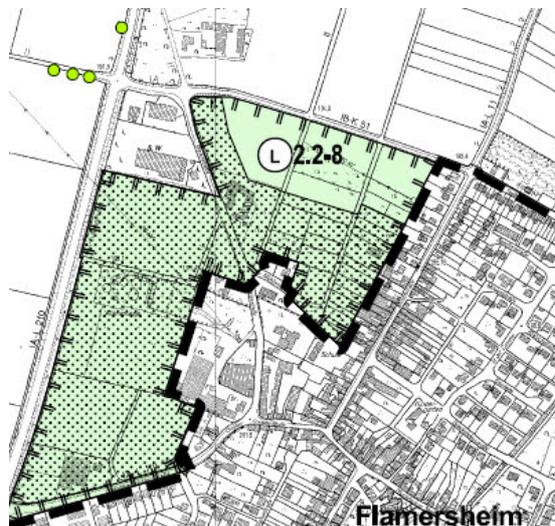
Quelle: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet von Euskirchen (Landschaftsplan 16), der vom Kreis Euskirchen aufgestellt wurde, ist seit Mai 2007 rechtskräftig.

Der bislang unbebaute Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines gemäß § 29 (3) Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) festgesetzten, temporären (bis zur baulichen Inanspruchnahme) Landschaftsschutzgebietes.

Dieses Entwicklungsziel wird für Flächen dargestellt, die derzeit außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen (§ 16 (1) LG NW) liegen, jedoch gemäß rechtswirksamen Flächennutzungsplan in Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen.



Quelle: Auszug aus dem Landschaftsplan

4.4 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Flammersheim Ortslage und grenzt im Osten an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1.

Das Plangebiet beinhaltet u.a. die hinteren Grundstücksflächen der sehr tiefen Grundstücke Mönchstraße 21 bis 43 (mittlere Tiefe rd. 100 bis 120 m).

Die Flächen im Plangebiet werden jeweils zu rd. der Hälfte als Hausgärten/Gartenland bzw. als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Baumbestand befindet sich im Wesentlichen auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke Mönchstraße sowie östlich der Hofanlage (Geierstraße 18).

Folgende Gebäude befinden sich im Plangebiet:

- Mönchstraße 19: Betreutes Wohnen in der ehemaligen Apotheke (Baudenkmal)
- Mönchstraße 17: Ehemalige Volksschule Flammersheim (Baudenkmal), derzeit nicht genutzt, mit neuerem Schulpavillion im hinteren Teil des Grundstücks (derzeitige Nutzung als Dorfgemeinschaftshaus)
- Im Mühlenacker 3, 7 und 9: Einfamilienwohnhäuser
- Geierstraße 10: Zweifamilienwohnhaus

Die Errichtung der vorhandenen Einfamilienhäuser an der Straße Im Mühlenacker erfolgte auf Grund der dort vorhandenen Schmutzwasserkanalisation der ehemaligen Lederfabrik (südwestlich der Geierstraße) sowie der Erschließung über die vorhandenen Flurwege.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb. Teile der Gebäude wurden zwischenzeitlich in Wohnungen umgenutzt.

Ein geringer Teil des Plangebietes, im Bereich westlich der Mönchstraße und nördlich der alten Flammersheimer Volksschule, überlagert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Euskirchen. Dieser Überlagerungsbereich beinhaltet u.a. eine von der Mönchstraße nach Westen festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche. Damaliges Planungsziel war eine Straßenverbindung zwischen der Mönchstraße und der Geierstraße. Dieses Vorhaben wurde jedoch nicht realisiert.

Im hinteren Teil des ehemaligen Flammersheimer Volksschulgeländes wurde in den 70iger-Jahren ein eingeschossiger Schulpavillion errichtet. Im Jahr 2006 fand eine Umnutzung dieses städtischen Gebäudes zum Dorfgemeinschaftshaus statt und wird seither von verschiedenen Flammersheimer Ortsvereinen genutzt.

Die alte Volksschule wurde zwischenzeitlich von der Stadt Euskirchen veräußert.

4.5 Immissionen

Mit der geplanten Umnutzung des Schulpavillions zum Dorfgemeinschaftshaus sowie dem beabsichtigten Verkauf der alten Volksschule (Mönchstraße 17) durch die Stadt Euskirchen wurden Konflikte hinsichtlich Geräuschemissionen auf eine evtl. zukünftige Wohnnutzung in der alten Volksschule befürchtet.

Aus diesem Grund wurde durch die Allgemeinen Ortsvereine (AOV) - Flammersheim ein schalltechnisches Gutachten in Auftrag gegeben, um sowohl die Geräuschemissionen aus der Nutzung eines Mehrzweckraumes als auch durch die Nutzung der Pkw-Stellplätze (dem Dorfgemeinschaftshaus östlich vorgelagert sind 13 Stellplätze, die von der Mönchstraße aus angefahren werden) auf die vorhandenen Wohngebäude im Umfeld und eine evtl. zukünftige Wohnnutzung in der alten Volksschule zu ermitteln. Diese Wohngebäude / Wohnnutzungen befinden sich gemäß der dortigen Gebietsausweisung alle in einem Dorfgebiet (MD).

Der Gutachter kommt in seinem schalltechnischen Gutachten¹ zum Ergebnis, dass die unterschiedlichen Nutzungen im Dorfgemeinschaftshaus (vereinsinterne Veranstaltungen wie Training von Laienanzgruppen, Vereinssitzungen und Versammlungen, gesellige Veranstaltungen wie z.B. Junggesellenfest, Geburtstage, Hochzeiten u.ä.) tagsüber bis 22.00 Uhr uneingeschränkt möglich sind. Veranstaltungen und Musikdarbietungen nach 22.00 Uhr gelten als "seltene Ereignisse" und können gemäß TA-Lärm (10 x pro Jahr) stattfinden, da ansonsten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte (IRW) nachts zu erwarten sind.

Wohnnutzung im MD

Die Bewertung der Geräuschemissionen erfolgte nach TA-Lärm (August 1998). Die dort genannten Immissionsrichtwerte (IRW) für Dorfgebiete (MD) betragen tags (06:00 – 22:00) = 60 dB(A) und nachts (22:00 – 06:00) = 45 dB(A). Die Tagesimmissionsrichtwerte werden grundsätzlich eingehalten bzw. mehr oder weniger deutlich unterschritten.

Parkplatz

Bezogen auf die Parkplatznutzung über Tag können die IRW grundsätzlich eingehalten werden. Auf Grund der geringen Abstände zum Wohnhaus Mönchstraße 15 ist der IRW im Bereich der dortigen Ein-/Ausfahrt zur Mönchstraße nachts nicht einzuhalten.

Für den Zeitraum von 22:00 bis 6:00 müssen daher außerhalb des Bebauungsplanes Zufahrtsregelungen durch die Stadt Euskirchen getroffen werden.

Nördlich des Dorfgemeinschaftshauses (DGH) werden in einem Abstand von rd. 40 m neue Wohnbauflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Das DGH gliedert sich im Inneren wie folgt:

- im Norden ausschließlich Nebenräume (Toiletten und Abstellräume),

¹ Schalltechnisches Gutachten, Graner +Partner, Bergisch-Gladbach, November 2005

- südlich anschließend das Foyer,
- südlich anschließend der Flurbereich mit dem Veranstaltungsraum, dessen Fensteröffnungen (= mögliche Lärmquelle bei Veranstaltungen) sich ausschließlich an der Ostfassade des Gebäudes befinden.

Legt man die im vg. Gutachten ermittelten Immissionspegel zu Grunde, so kann davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte für Allgemeines Wohngebiet (WA) von tags (06:00 – 22:00) = 55 dB(A) und nachts (22:00 – 06:00) = 40 dB(A) auch hier grundsätzlich eingehalten werden.

Der Abstand der heranrückenden Wohnbebauung zum DGH wird vom Gutachter (auf Grund einer Anfrage vom November 2008) als ausreichend angesehen.

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gewerbebetriebe (Kfz Technikbetrieb (Geierstraße 55), Zimmerei (Geierstraße 47) und Fahrzeuglackiererei (Christian-Schäfer-Straße 4) halten die im Abstanderlass vom 06.06.2007 geforderten Mindestschutzabstände (Kfz Technikbetrieb, Zimmerei und Fahrzeuglackiererei = jeweils 100 m) zu den Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) im Plangebiet ein.

4.6 Eingriff und Ausgleich

Nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 10.05.2007, ist der Verursacher eines Eingriffes zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Vorrangiges Ziel der Planung ist es, den Eingriff soweit wie möglich zu minimieren und den sich aus der Flächenversiegelung ergebenden Ausgleichsbedarf möglichst innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes abzudecken.

Die Inhalte dieses Bebauungsplanes stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese beschränken sich auf die freien, noch nicht bebauten Grundstücke. Ausgenommen hiervon sind die als gärtnerisch zu nutzenden und als solche festgesetzten Grundstücksflächen im nordöstlichen Plangebiet (Teilflächen der Flurstücke 100, 102, 104 und 278).

Um die tatsächliche Größenordnung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und deren erforderliche Ausgleichsmaßnahmen festzustellen, wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan² zum Bebauungsplan Nr. 7 durch das Büro Calles ° de Brabant, Landschaftsarchitekten, Köln, erarbeitet.

Die Eingriffe sind auf Grund der Ergebnisse dieses Begleitplanes im Plangebiet selbst nicht ausgleichbar. Näheres hierzu siehe unter Pkt. 8.3.

² Landschaftspflegerischer Begleitplan, Calles ° de Brabant, Landschaftsarchitekten, Köln, Januar 2009, ergänzt im Mai 2009

5. Städtebauliches Konzept

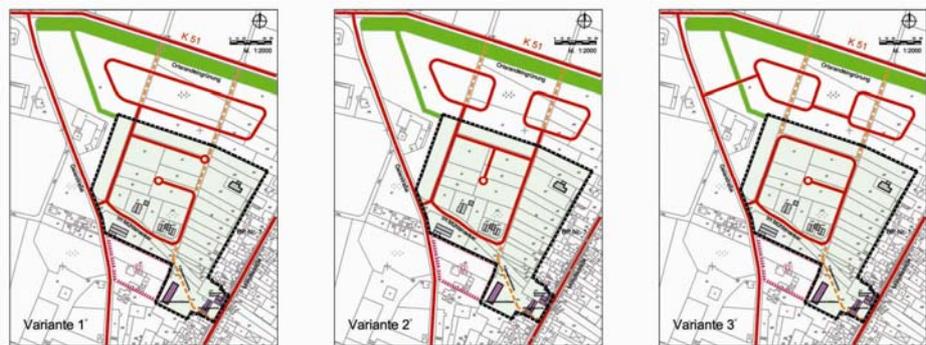
5.1 Einordnung in die Gesamtentwicklung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich zwischen Mönchstraße, Geierstraße und der L 11 im Norden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist dieser gesamte Bereich als Wohnbau- und Mischbaufläche dargestellt, mit einer Ortsrandeingrünung zur L 11 hin.

Die nördliche Hälfte des vg. Bereiches wurde von der Bezirksregierung im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2003 auf Grund eines Steinkauzvorkommens nicht genehmigt.

Insofern orientiert sich das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 mit seiner nördlichen Grenze an der aus der Darstellung im Flächennutzungsplan herausgenommen Fläche (siehe hierzu Auszug aus dem FNP unter Pkt. 4.2).

Um eine spätere Entwicklung dieser herausgenommen Fläche auch in Bezug auf die Erschließung nicht entgegenzustehen, wurden Erschließungsvarianten für den Gesamtbereich erarbeitet:



Variante 1

Variante 2

Variante 3

Varianten 1 und 2

Der Gesamtbereich bis zur L 11 wird über einen Anschlusspunkt, in Verlängerung der Straße Im Mühlenacker, von der Geierstraße aus angebunden. Von hier aus sind unterschiedliche Erschließungen im Gebiet denkbar.

Variante 3

Die Anbindung des Gesamtbereiches erfolgt über zwei getrennte Anschlusspunkte, d.h. das jetzt vorgesehene Plangebiet erhält seine Anbindung wie unter Variante 1 und 2 beschrieben und bei einer eventuellen Entwicklung der nördlich anschließenden Flächen erfolgte eine zweite Anbindung im nördlichen Abschnitt der Geierstraße.

Durch die maßvolle Verdichtung im Plangebiet wird Bauland im dörflichen Zusammenhang bereitgestellt und wirkt damit der Flächenzersiedlung entgegen. Damit entspricht das Vorhaben den wesentlichen Zielen der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Euskirchen und stellt zudem eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich dar.

5.2 Verkehrserschließung

Motorisierter Individualverkehr

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Geierstraße aus über eine Ringerschließung, die die vorhandene Straße Im Mühlenacker (in noch nicht ausgebautem Zustand) sowie die heutigen Flurwege (Parzellen 76 und 89) berücksichtigt.

Die Bebauungskonzepte sehen im Anbindungsbereich alternative Lösungen vor. Im Gegensatz zum Konzept A, das eine T-Einmündung auf die Geierstraße vorsieht, ist im Konzept B die Anbindung über eine Minikreisverkehrslösung vorgesehen. Auf Grund der von der Stadt Euskirchen verfolgten Verkehrsberuhigung im Bereich der Geierstraße wird daher die Minikreisverkehrslösung (Konzept B) favorisiert.

Die Ringerschließung ist in der Ausgestaltung differenziert geplant:

Die Haupteinmündung - von der Geierstraße ausgehend - im Bereich der Flurwegparzelle 76 sowie rd. 80 m der Straße Im Mühlenacker erfolgt im Trennprinzip (Asphaltfahrbahn, Breite = 5,25 m; gesonderter Gehweg, Breite = 1,75 m).

Die restliche Ringerschließung erfolgt als Mischfläche (Betonsteinpflaster, Breite = 6,00 m).

Die innerhalb der Ringerschließung gelegenen Grundstücke werden über einen Stichweg, als Mischfläche (Betonsteinpflaster, Breite = 5,25 m), erschlossen.

Das Erschließungskonzept im Plangebiet ermöglicht eine eventuelle zukünftige Anbindung der nördlich angrenzenden Flächen bis zur L 11.

Von der Ringerschließung aus ist keine öffentliche Fahrverbindung zum Dorfgemeinschaftshaus und der dort vorhandenen Stellplatzfläche vorgesehen. Die derzeit bestehende Zufahrt von der Mönchstraße zum Dorfgemeinschaftshaus wird somit beibehalten.

Im Bereich der sehr beengten Ein-/Ausfahrt (nördlich Mönchstraße 15) ist der Immissionsrichtwert bzw. zulässige Spitzenpegel nachts (22:00 bis 06:00) nicht einzuhalten, so dass hier ggf. ordnungsbehördliche Maßnahmen seitens der Stadt Euskirchen erforderlich sind.

Verkehrsaufkommen

Auf Grund der Bebauungskonzepte können rd. 40 neue Wohneinheiten (WE) entstehen, die von der Geierstraße aus erschlossen werden.

Für die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird von den folgenden Parametern ausgegangen:

Wohneinheiten	=	40 WE (+ 20% Anteil Einlieger) mit 2,5 Einwohnern (EW) je Haushalt
Einwohner	=	ca. 120
Mobilitätsrate	=	3,0 Wege pro Einwohner pro Tag
Modal-Split (MIV)	=	MIV-Anteil 65 % bis max. 70 %

$$\begin{aligned} \text{Durchschn. Pkw-Besetzungsgrad} &= 1,2 \text{ Personen/Pkw} \\ \hline 120 \text{ EW} \times 3,0 \text{ Wege/EW} \times 0,65 \text{ MIV-Anteil} &/ 1,2 \text{ Personen/Pkw} \\ &= 195 \text{ Pkw-Fahrten / Werktag} \end{aligned}$$

Dieses prognostizierte zusätzliche Verkehrsaufkommen (Individualverkehr) kann über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden. Eine spürbare Zunahme dieser Verkehrsbelastung innerhalb von Flammersheim ist nicht zu erwarten.

Ruhender Verkehr

Im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen ist an der Südseite der Straße Im Mühlenacker ein Längsparkstreifen für Besucher des Baugebietes vorgesehen.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet soll zukünftig eine direkte Verbindung zum Ortskern erhalten. Hierzu ist ein öffentlicher Fuß- und Radweg zwischen der Straße Im Mühlenacker und der Mönchstraße vorgesehen, der über die heutige Grundstücksfläche (im Eigentum der Stadt Euskirchen) des Dorfgemeinschaftshauses verläuft.

Mit der Realisierung des Plangebietes ist seitens der Stadt Euskirchen auch die Herrichtung eines durchgängigen öffentlichen Fußweges auf der Ostseite der Geierstraße (außerhalb des Plangebietes) vorgesehen.

5.3 Bebauung

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude im Plangebiet (Flurstück 78 = zweigeschossige Bebauung, Flurstücke 343, 344 und 115 = eingeschossige Bebauung) ist eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Baukörpern vorgesehen. Eine zwingende zweigeschossige Bebauung ist dabei aus stadtgestalterischer Sicht im "Eingangsbereich" zum neuen Baugebiet geplant.

Gemäß der beiden Bebauungsvarianten A und B können im Plangebiet zusätzlich rd. 40 neue Wohngebäude entstehen.



Die beiden Varianten unterscheiden sich hinsichtlich der Erschließung und der Baukörperanordnung.

Auf Grund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde das Konzept B weiterverfolgt.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Geierstraße bzw. in der Straße Im Mühlenacker.

Schmutzwasser

Im Bereich der Straße Im Mühlenacker sowie in der Wegeparzelle 89 verläuft ein Mischwasserkanal (DN 300) in Richtung L 11, der das hinzu kommende Schmutzwasser des neuen Baugebietes noch aufnehmen kann.

Teile dieses Mischwasserkanals tangieren das bebaute Grundstück Geierstraße 10 (Flurstück 115).

Niederschlagswasser

Grundsätzlich besteht im Stadtgebiet Euskirchen bei vorhandenem Mischwasserkanal ein Anschluss- und Benutzungszwang. Auf Grund dieses Anschluss- und Benutzungszwanges wäre auch das Niederschlagswasser aus dem neuen Baugebiet in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten. Dieser Mischwasserkanal hat jedoch nur ein begrenztes Aufnahmevermögen, welches sich im weiteren Verlauf - speziell im Bereich der Taubenstraße - weiter verschlechtert.

Insofern war angestrebt, das anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den Grundstücken zu versickern. Ein hierzu in Auftrag gegebenes hydrogeologisches Gutachten³ kommt dabei zum Ergebnis, dass auf Grund der dortigen Bodenverhältnisse von einer dezentralen Versickerung abgeraten und statt dessen eine zentrale Versickerung mit Notüberlauf in eine Vorflut anzuordnen sei.

In Abstimmung mit der Stadt Euskirchen wurde daher eine Lösung favorisiert, die parallel zur Kreisstraße 51 sowohl eine Ortsrandeingrünung als auch eine Versickerungsmulde zur zentralen Versickerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet vorsieht. In einem ergänzenden hydrogeologischen Gutachten kommt der Gutachter zum Ergebnis, dass, obwohl die Werte ähnlich derer im Plangebiet sind, eine Versickerung mittels eines Sickerkörpers mit entsprechender Tiefe (Berücksichtigung der Schichtfolgen) am vorgesehen Standort machbar erscheint.

³ Hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser, Ing.-Büro Dr. J. Zöll, 53945 Blankenheimerdorf, vom 12.06.2007 und Ergänzung vom 12.05.2008

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Plangebiet ist auf Grund der unter Punkt 3. genannten Ziele sowie unter Berücksichtigung der umgebenden Struktur im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden alle laut § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte insbesondere um zu verhindern, dass sich hier flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen, in diesem mehr für den Eigenheimbau bestimmten Gebiet, ansiedeln. Damit bleibt dieses Gebiet überwiegend einer Wohnnutzung vorbehalten.

Dorfgebiet (MD)

Ein geringer Teil des südöstlichen Plangebietes, im Bereich westlich der Mönchstraße, überlagert den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Euskirchen. Der Bebauungsplan Nr. 1 setzt hier neben einer öffentlichen Verkehrsfläche ein Dorfgebiet (MD) fest.

Die ehemals vorgesehene Straßenverbindung wurde jedoch nicht weiterverfolgt. Der vorhandene Gebietscharakter wurde im Bebauungsplan Nr. 7 für diese Bereiche übernommen.

Gemäß § 1 (5) BauNVO werden folgende, nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, ausgeschlossen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen,

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird die nach § 5 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte insbesondere um zu verhindern, dass sich flächen- und verkehrsintensiven Einrichtungen in diesem Bereich ansiedeln. Ebenso sind Vergnügungsstätten auf Grund der dörflichen Gegebenheiten hier unerwünscht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

In Bezug auf den angestrebten schonenden Umgang mit Grund und Boden wurde bei der eingeschossigen Bebauung eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Eine Ausnahme bildet eine Bauzeile (WA 2) im Einfahrtsbereich zum Baugebiet, in

der eine zwingend zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist. Hier sowie im MD-Gebiet wurde dementsprechend eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte zielen darauf ab, für die neue Wohnbebauung eine im Vergleich mit der baulichen Umgebung angemessene Höhenentwicklung und einen einheitlichen, gestalterischen Standard zu erzielen.

Die Firsthöhen werden begrenzt:

- bei eingeschossigen Gebäuden auf 9,0 m,
- bei zweigeschossigen Gebäuden auf 11,0 m über Straßenniveau.

Eine entsprechende Festsetzung enthält der Textteil zum Bebauungsplan.

Ergänzend dazu wird zum Bebauungsplan Nr. 7 eine gesonderte Gestaltungssatzung erlassen, in der u.a. Dachformen, -neigungen und –aufbauten geregelt werden.

6.3 Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Strukturen des Baugebietes durch eine untypische Verdichtung und eine damit verbundene Überlastung der Straßenquerschnitte ist in den Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 bis WA 3) die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt (siehe hierzu im Textteil zum BP unter Pkt. A. 4.).

6.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

In den WA 1 - Bereich ist eine Einzelhausbebauung und in den WA 2 - und WA 3 - Bereichen eine Einzel- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise festgesetzt. Dies berücksichtigt die örtliche Situation sowie die Belange des Eigenheimbaus.

Im Bereich der MD-Flächen ist – entsprechende der prägenden Straßenrandbebauungen in der Mönchstraße – eine geschlossene Bauweise (g) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich hier am Gebäudebestand (Volksschule und Altenwohnungen).

6.5 Flächen für den Gemeinbedarf

Zur Sicherung des öffentlichen Gebäudes (Schulpavillon im rückwärtigen Bereich der ehemaligen Volksschule), mit seiner aktuellen Nutzung (Dorfgemeinschaftshaus) und der zugehörigen Freiflächen, wurde das Gesamtareal als Flächen für den Gemeinbedarf (Dorfgemeinschaftshaus) festgesetzt.

Neben dieser Festsetzung wird gleichzeitig die unter Pkt. 3 genannte öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem neuen Baugebiet und der Ortsmitte / Grundschule / Kindergarten durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert. Eine gesonderte Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche ist insofern nicht erforderlich.

6.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Geierstraße aus und zwar im Bereich einer bereits vorhandenen Zufahrt der Straße Im Mühlenacker.

Wie unter Pkt 5.2 beschrieben erfolgt dieser Anschluss über einen Kreisverkehrsplatz ($R = 9,25 \text{ m}$). Dementsprechend setzt der Bebauungsplan die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen fest.

Die innere Erschließung ist hinsichtlich der festgesetzten Verkehrsflächenbreiten den vorhandenen Gegebenheiten und den zukünftigen Erfordernissen angepasst:

- Die Haupteerschließung, die vom Kreisverkehr unmittelbar nach Norden führt und die eine mögliche Erweiterung im Norden des Plangebietes berücksichtigt. Sie ist in einer Breite von 7,0 m im Trennprinzip, mit 5,25 m breiter Fahrbahn und einseitigem 1,75 m breitem Fußweg geplant
- Im Bereich der heutigen Straße Im Mühlenacker wird in einem Teilabschnitt die vorgegebene, bereits parzellierte Verkehrsflächenbreite aufgenommen. Hier sind neben der 5,25 m breiten Fahrbahn ein einseitiger Parkstreifen, eine Grünstreifen und ein 1,75 m breiter Fußweg geplant
- Die übrige Erschließung ist als Mischfläche in einer Breite von 6,0 m bei der Ringerschließung und in einer Breite von 5,25 m bei der Stichwegeerschließung geplant.

Öffentliche Besucherparkplätze sind im Einfahrtbereich zum Baugebiet – in der Straße Im Mühlenacker - vorgesehen.

Hinweis:

Bei den innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Unterteilungen (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Parkplätze) handelt es sich um eine nachrichtliche Wiedergabe des Entwurfs der Straßenplanung⁴. Diese Unterteilungen sind somit unverbindlich und nicht als Festsetzungen zu betrachten.

6.7 Flächen für die Niederschlagswasserversickerung

Auf Grund des Hydrogeologischen Gutachtens zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers⁵ und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen wurde parallel zur Kreisstraße 51 eine dementsprechend dimensionierte Fläche (rd. 40m x 70 m) als zentrale Versickerungsanlage auf dem Flurstück 75, Flur 3, Gemarkung Flammersheim für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt. Der Zulauf sowie der als Notüberlauf dieser Versickerungsanlage erforderliche Anschluss an einen vorhandenen Kanal (im Bereich der Aral-Tankstelle) wird im Bereich des Flurstücks 75 über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Euskirchen gesichert (siehe hierzu unter Pkt. 6.11).

⁴ Entwurf zur Straßenplanung des Baugebietes, Ing.-Büro Hüllbrock, 53881 Euskirchen, Mai 2008

⁵ Hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser, Ing.-Büro Dr. J. Zöll, 53945 Blankenheimerdorf, vom 12.06.2007 und Ergänzung vom 12.05.2008

6.8 Private Grünflächen

Im Zuge der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde von verschiedenen Grundstückseigentümern der Mönchstraße eine Entwicklung ihrer rückwärtigen Grundstücksflächen in Baulandfläche - auch aus Gründen einer damit zusammenhängenden Beteiligung an den Erschließungskosten - abgelehnt.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Ablehnungen durch die Festsetzung der betreffenden Grundstücksflächen (Teilflächen der Flurstücke 100, 102, 104 und 278) als private Grünflächen, mit der Zweckbestimmung: gärtnerisch zu nutzende Flächen.

6.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf den Baugrundstücken im Plangebiet sind - in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen - keine Ausgleichmaßnahmen festgesetzt.

Diese sind zum einen im Teilbereich 1 durch das Pflanzgebot von Straßenbäumen, im Teilbereich 2 durch Eingrünung des Versickerungsbeckens (als überlagernde Festsetzung in den Randbereichen) und zum anderen am südlichen Ortsrand von Flammersheim (südlich des Baugebietes Valdergasse und östlich der L 11) als Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Die Festsetzung von Pflanzmaßnahmen (Straßenbäume und Eingrünung der Randbereiche der Versickerungsfläche) erfolgte auf Grund der Angaben im Landschaftspflegerischen Begleitplan⁶ (siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. A. 5.).

Die Bepflanzung der vg. Ortsrandeingrünung erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen über einen städtebaulichen Vertrag.

6.10 Erhaltung von Bäumen

An der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 110 befindet sich ein erhaltenswerter Walnussbaum mit einem Stammdurchmesser von 1 m und einem Kronendurchmesser von 18 m, der als ein das Landschaftsbild prägender Baum einzustufen ist. Demzufolge wurde der Walnussbaum im Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt.

6.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Vorhandener Kanal

Im Plangebiet befindet sich ein Schmutzwasserkanal (DN 300), der von der Geierstraße kommend in der Straße Im Mühlenacker und weiter in der Flurwegeparzelle 89 verläuft.

Im Eckbereich Geierstraße / Im Mühlenacker liegt dieser Schmutzwasserkanal zum Teil innerhalb des Grundstückes Geierstraße 10 (Flurstück 115). Eine Verlegung ist von Seiten der Stadt Euskirchen nicht beabsichtigt, so dass zur

⁶ Landschaftspflegerischer Begleitplan, Calles ° de Brabant, Landschaftsarchitekten, Köln, Januar 2009, ergänzt im Mai 2009

Sicherung der Kanaltrasse ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 115, zugunsten der Stadt Euskirchen, festgesetzt wurde.

Anschlusskanal Versickerungsanlage

Der als Notüberlauf der Versickerungsanlage erforderliche Anschluss über einen vorhandenen Kanal im Bereich südlich der Kreisstraße 51 an eine Vorflut (hier der Rodderbach) wird über ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Euskirchen gesichert. Siehe hierzu auch unter Pkt. 8.1 – Entwässerung.

Das gleiche betrifft die notwendige Zuleitung vom heutigen Wirtschaftsweg (Flurstück 76, öffentlich) zum Versickerungsbecken.

Die Festsetzungen von Leitungsrechten im Bebauungsplan begründen jedoch nicht das Recht selbst. Dies hat durch Grundbucheintragung bzw. Vertrag zu erfolgen, wodurch die beschränkt dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten) begründet werden.

Verbindung Neubaugebiet – Ortsmitte

Um die gewünschte und städtebaulich sinnvolle Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Neubaugebiet in die Ortsmitte und zur Grundschule / Kindergarten / Sportanlage zu sichern, wurde im Bebauungsplan im Bereich der Gemeinbedarfsfläche überlagernd ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die im Plangebiet und in der Umgebung des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen verbunden.

Mit der Schaffung neuer Wohnbauflächen sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (Spielflächen, Kindergarten- und Grundschulplätze). Diese sind jedoch im näheren Umfeld des Baugebietes in ausreichendem Maße vorhanden.

7.2 Umweltauswirkungen

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sind im nachfolgenden Umweltbericht dargestellt.

Auf Grund der Ergebnisse dieses Umweltberichtes sind mit der Realisierung des Bebauungsplanes negativen Umweltauswirkungen auf die folgenden Schutzgüter verbunden:

- Tiere und Pflanzen
- Boden

Die Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen können z.T. innerhalb des Plangebietes und durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

Die verbleibenden negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima wirken sich auf Grund der relativ geringen Größe der betroffenen Fläche lediglich lokal aus und führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Bei den übrigen Schutzgütern (Mensch und seine Gesundheit, Wasser, Landschaft sowie Kultur und sonstige Sachgüter) sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auf Grund eines Steinkauzvorkommens auf einer Obstwiese im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Flammersheim wurde ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen von der Bezirksregierung Köln nicht genehmigt. Am 27.05.2004 hat der Rat der Stadt Euskirchen hierzu den Beitrittsbeschluss gefasst.

Dieser vg. Bereich grenzt nördlich an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 7 an. Zwischenzeitlich wurden die Bäume auf der Obstwiesen durch den Eigentümer entfernt; damit auch der dortige Lebensraum des Steinkauzes.

Somit können negative Umweltauswirkungen durch das geplante Baugebiet auf diesen (nicht genehmigten) Bereich ausgeschlossen werden.

Im Einvernehmen mit den Landschaftsbehörden beim Kreis Euskirchen und der Bezirksregierung Köln bestehen daher auch keine Bedenken gegen die geplante Lage des Versickerungsbeckens südlich der L 11.

8. Realisierung

8.1 Ver- und Entsorgung

Elektrizität

Die Stromversorgung des Plangebietes kann aus dem dort bereits vorhandenen Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Gas / Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser ist durch einen Anschluss an die im Umfeld vorhandenen Leitungen gesichert.

Entwässerung

Abweichend von der bisherigen Regelung für Flammersheim ist nunmehr für das Plangebiet eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen.

a) Schmutzwasser:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über den im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanal (DN 300).

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende, belastete Niederschlagswasser wird ebenso diesem Schmutzwasserkanal zugeleitet.

b) Niederschlagswasser:

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischen mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die im Baugebiet vorhandenen Bodenverhältnisse ermöglichen keine dezentrale Niederschlagswasserversickerung. Daher ist eine zentrale Versickerungsanlage unmittelbar südlich der Kreisstraße 51 geplant, der das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet zugeleitet wird. Wegen der nicht optimalen Bodenverhältnisse in diesem Bereich braucht die Versickerungsanlage jedoch einen Überlauf, der allerdings rechnerisch nur einmal in 5 Jahren mit 10 ltr/sec genutzt wird. Dieser Überlauf wird an den vorhandenen Kanal in der Nähe der Aral-Tankstelle angeschlossen. Von dort aus geht es in den Wegeseitengraben an der Landesstraße 210 und von dort über einen Graben zum Rodderbach (Vorflut).

Dieses Entwässerungskonzept wurde im Oktober 2008 zwischen der Stadt Euskirchen, der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen und dem Landesbetrieb Straßen NRW, Euskirchen abgestimmt und wird von dort grundsätzlich als genehmigungsfähig gesehen. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig. Die notwendigen Unterlagen hierzu sind der Wasserbehörde vorzulegen.

8.2 Bodenordnung

Zur Umsetzung der beabsichtigten Planung sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

Realisiert werden soll die Bodenordnung durch ein freiwilliges Umlegungsverfahren mit dem Ziel, die Grundstücke in diesem Gebiet entsprechend einem mit den betroffenen Grundstückseigentümern abgestimmten Parzellierungsplanes neu zu bilden und die öffentlichen Flächen (Straßen, Wege und Grünflächen) an die Stadt zu übertragen.

Gleiches trifft auf die geplante Versickerungsanlage südlich der L 11 zu. Die hierfür benötigten Grundstücksflächen sind zu erwerben und ebenfalls an die Stadt zu übertragen.

8.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verpflichtung zum Ausgleich tritt zwar erst mit dem Eingriff ein, im Rahmen des Bebauungsplanes sind jedoch bereits Ausgleichsüberlegungen nachzuweisen und darzustellen.

Um zu einer Bewertung der mit einer Realisierung des Baugebietes verbundenen Eingriffe in die heute noch bestehende Freifläche zu gelangen, wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LFB)⁷ erarbeitet, mit folgendem Ergebnis:

⁷ Landschaftspflegerischer Begleitplan, Calles ° De Brabant, Landschaftsarchitekten, Köln, Januar 2009, ergänzt im Mai 2009

Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereiches (Teilbereiche 1 und 2) durch die Anlage von Strauchhecken (im Bereich des Versickerungsbeckens), Straßenbaumpflanzungen und der Anrechnung von Hausgärten sowie der Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers zu knapp 70 % ausgeglichen werden.

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 27.749 Biotopwertpunkten (BWP), die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen.

Um eine angestrebte 100%-ige Kompensation zu erzielen, sind daher als externe Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

1. die Aufforstung eines Laubmischwaldes am südlichen Ortsrand von Flammersheim (als Ortsrandeingrünung, im Bereich Valdergasse). Auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche von 4.960 m² können 19.840 BWP erzielt werden.
2. die Anlage einer Feldhecke südlich der L 11 (als Ortsrandeingrünung). Hier werden die verbleibenden 7.909 BWP auf einer Grundstücksfläche von 1.883 m² nachgewiesen.

Diese Maßnahmen der Ortsrandeingrünung entsprechen den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen. Die Realisierung wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

9. Flächenbilanz

Plangebiet - Teilbereich 1	38.908 m²	100 %
Dorfgebietsflächen (MD)	1.880 m ²	4,8 %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	23.374 m ²	60,1 %
Fläche für den Gemeinbedarf	3.128 m ²	8,1 %
Öffentliche Verkehrsflächen	5.300 m ²	13,6 %
Private Grünflächen	5.226 m ²	13,4 %

Plangebiet - Teilbereich 2	3.049 m²	100 %
Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung	3.049 m ²	100 %

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

Da der Bebauungsplan einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, werden im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – abgewogen. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden und damit insgesamt eine Verbesserung der Lebensqualität durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Art und Umfang des Vorhabens und Angaben zu Bedarf an Grund und Boden

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von rd. 40 Einfamilienwohnhäusern geschaffen werden. Zudem werden Flächen im mittleren und hinteren Bereich der überlangen Grundstücke an der Mönchstraße als nicht überbaubare Grundstücksflächen (private Grünflächen) festgesetzt.

Weiterhin wird durch die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf der Standort des Dorfgemeinschaftshauses sowie eine öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Baugebiet und der Ortsmitte ermöglicht.

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Dorfgebietsflächen (MD)	1.880 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	23.374 m ²
Fläche für den Gemeinbedarf	3.128 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen	5.300 m ²
Private Grünflächen	5.226 m ²
<u>Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser</u>	<u>3.049 m²</u>
Plangebiet gesamt	41.957 m ²

1.2 Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetze, Fachplanungen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der geltenden Fassung
- Landesplanungsgesetz (LPIG) vom 03.05.2005
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Euskirchen von 2004
- Landschaftsplan Euskirchen von 2007
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 04.04.2002, Novellierung des BNatSchG 2007
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft – Landschaftsgesetz (LG NRW) vom 21.07.2000
- Landeswassergesetz in der geltenden Fassung

- Hydrogeologisches Gutachten, Dr. Zöll, Blankenheimerdorf, vom 12.06.2007 und Ergänzung vom 12.05.2008
- Landschaftspflegerischer Begleitplan, Calles ° de Brabant, Landschaftsarchitekten, Köln, Januar 2009
- Schalltechnisches Gutachten, Graner + Partner, Bergisch-Gladbach, vom 14.11.2005
- **Abstanderlass vom 06.06.2007**

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden wird der derzeitige Zustand der Umwelt 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.

2.1 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Situation / Empfindlichkeit

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie insbesondere Aspekte des Lärmschutzes im Rahmen der weiteren Betrachtungen von Bedeutung.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich drei Gewerbebetriebe (Kfz Technikbetrieb (Geierstraße 55), Zimmerei (Geierstraße 47) und Fahrzeuglackiererei (Christian-Schäfer-Straße 4).

Das Plangebiet selbst stellt auf Grund seiner bisherigen Nutzung kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Ausgenommen hiervon sind die rückwärtigen Gartenbereiche der Grundstücke an der Mönchstraße. Für die gegenwärtige Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes ist das Plangebiet von geringer Bedeutung.

Bewertung

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten, da es sich bei der Gebietsnutzung überwiegend um Wohnen handelt. **Zudem sind keine Beeinträchtigungen durch die außerhalb des Plangebietes gelegenen Gewerbebetriebe auf das Plangebiet zu erwarten, da in allen Fällen die erforderlichen Mindestschutzabstände gemäß Abstanderlass vom 06.06.2007 (Kfz Technikbetrieb, Zimmerei und Fahrzeuglackiererei = jeweils 100 m) zu den Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete (WA) im Plangebiet einhalten werden.**

Der durch das Plangebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung der angrenzenden Bebauung führen. Eine unverträgliche Lärmbelastung kann wegen der Baugebietsgröße und des damit verbundenen, geringen Verkehrsaufkommens ausgeschlossen werden. Eine spürbare Zunahme dieser Belastung innerhalb von Flammersheim ist nicht zu erwarten, da das Baugebiet über die Geierstraße unmittelbar an die übergeordneten Straßen (Kreisstraße 51 / Landesstraße 210) angebunden ist.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Situation / Empfindlichkeit

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die bislang noch unbebauten Flächen im Plangebiet werden überwiegend als landwirtschaftliche Flächen (Acker- bzw. Weideland) genutzt. In den östlich des Flurweges (Flurstück 89) gelegenen Grundstücken Mönchstraße 21 bis 43 ist die Vegetation der dortigen Hausgärten in ihrer typischen Differenziertheit entsprechend der unterschiedlichen Aneignung der Gärten geprägt. Die Vegetation ist teilweise sehr weit entwickelt, da die Grundstücke eine lange Nutzungsdauer aufweisen. An der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 110 befindet sich ein erhaltenswerter Walnussbaum mit einem Stammdurchmesser von 1 m und einem Kronendurchmesser von 18 m, der als ein das Landschaftsbild prägender Baum einzustufen ist. Ein ähnlich großer Walnussbaum steht westlich des Plangebiet und der ehemaligen Hofanlage (Geierstraße 18).

Das Plangebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet.

Gesetzliche Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, europäische Vogelschutzgebiete sowie geschützte Biotop gem. § 20 BNatSchG werden von der beabsichtigten Planung nicht berührt.

Vegetationsstrukturen, die gemäß § 62 Landschaftsgesetz NW einem besonderen Schutz unterliegen, sind nicht im Plangebiet vorhanden.

Auf Grund eines Steinkauzvorkommens auf einer Obstwiese im nordwestlichen Bereich der Ortslage von Flammersheim wurde ein Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen von der Bezirksregierung Köln nicht genehmigt. Am 27.05.2004 hat der Rat der Stadt Euskirchen hierzu den Beitrittsbeschluss gefasst.

Dieser vg. Bereich grenzt nördlich an den Bebauungsplan Nr. 7 an.

Zwischenzeitlich wurden die Bäume auf der Obstwiese durch den Eigentümer entfernt; damit auch der dortige Lebensraum des Steinkauzes. Somit können negative Umweltauswirkungen durch das geplante Baugebiet auf diesen nicht genehmigten Bereich ausgeschlossen werden. Im Einvernehmen mit den Landschaftsbehörden beim Kreis Euskirchen und der Bezirksregierung Köln bestehen daher auch keine Bedenken gegen die geplante Lage des Versickerungsbeckens südlich der L 11.

Bewertung

Im Plangebiet führen auf Grund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung (auf den unbebauten Flächen) Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a (3) BauGB i.V. mit § 18 (1) BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für

Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der zukünftigen Hausgärten und Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch eine Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

Um die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen, wurden die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen erfasst und bewertet sowie die auf Grund der Planung zu erwartenden Eingriffe unter Beachtung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ermittelt (siehe hierzu im Landschaftspflegerischen Begleitplan⁸).

Zusammenfassend wird im Begleitplan zur Fauna festgestellt, dass das Gebiet für Arten der offenen Feldflur zu klein ist und für diese Arten zu viele störende Strukturelemente, wie Gehölze und Gebäude, besitzt. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass sehr seltene und stark gefährdete Arten der offenen Bördelandschaft wie Feldhamster oder Weihen vorkommen. Andererseits sind jedoch zu wenige Strukturelemente wie alte Bäume oder Obstbäume vorhanden, dass seltene Arten wie Eulen und Fledermäuse vorkommen könnten. Es ist trotzdem davon auszugehen, dass streng geschützte und besonders geschützte Arten wie z.B. Greifvögel vorkommen. Insbesondere in den vorhandenen strukturreichen Gärten finden zahlreiche, wenig spezialisierte Kleinvögel, Insekten und Kleinsäuger einen Lebensraum. Durch die Erschließung des Plangebietes werden die Störeffekte durch den Siedlungsraum nach Norden erweitert. Durch die vorhandene L 11 ist jedoch ohnehin eine Zerschneidung gegeben, so dass die nördlich der L 11 liegenden Freiflächen nicht zusätzlich beeinträchtigt werden.

Durch die neu entstehenden Hausgärten werden Arten gefördert, die an Siedlungsbereiche angepasst sind (Ubiquisten).

Insgesamt geht durch die geplante Bebauung Lebensraum für die Fauna verloren. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die lokalen Populationen in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben und keine Biotope streng geschützter Arten zerstört werden und somit der Eingriff aus Sicht des § 19 (3) BNatSchG zulässig ist.

Der im Plangebiet gelegene Walnussbaum ist als erhaltenswert festzusetzen.

2.3 Schutzgut Boden

Situation / Empfindlichkeit

Geologisches Ausgangsmaterial der Bodenbildung ist Löss über Sand und Kies der Haupt- oder Mittelterrasse über lehmiger Fließerde (Pleistozän).

Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich um Parabraunerden mit hoher oder sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit auf Grund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe. Zur Versickerung sind die Böden allerdings nur bedingt geeignet.

⁸ Landschaftspflegerischer Begleitplan, Calles ° De Brabant, Landschaftsarchitekten, Köln, Januar 2009, ergänzt im Mai 2009

Gemäß der geologischen Karte L5306_L341 des Auskunftssystems BK 50 NRW, 2004 handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um besonders schutzwürdige Böden (Stufe 3 = höchste Schutzkategorie).

Das Plangebiet liegt nicht in einem Auegebiet.
Hinweise auf Altlasten und Altablagerungen liegen nicht vor.
Das Plangebiet bestehen nur geringe Höhenunterschiede.

Bewertung

Die Verluste im Bereich des Schutzgutes Boden stellen einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Dem vorgefundenen Bodentyp kann auf Grund seiner hohen Speicher- und Filtereigenschaften und seiner mittleren bis hohen ökologischen Bedeutung eine hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet werden.

Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass der humose belebte Oberboden des örtlichen Grünlandes von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen ist. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 Schutzgut Wasser

Situation / Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist nicht als Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen und liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Es befinden sich keine dauerhaften Oberflächengewässer im Plangebiet.

Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Hydrogeologischen Gutachtens⁹ keine Hinweise auf die Anwesenheit von Grundwasser festgestellt.

Bewertung

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.

Auf Grund des begrenzten Aufnahmevermögens des im Plangebiet vorhandenen Schmutzwasserkanals ist bei diesem Vorhaben eine Versickerung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken erforderlich.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde durch ein Hydrogeologisches Gutachten geklärt, mit der Erkenntnis, dass eine dezentrale Versickerung im

⁹ Hydrogeologisches Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagswasser, Ing.-Büro Dr. J. Zöll, 53945 Blankenheimerdorf, vom 12.06.2007 und Ergänzung vom 12.05.2008

Baugebiet problematisch ist. Nach Maßgabe der Untersuchungsergebnisse liegen die ermittelten K-Werte in dem etwa ab 2,00 m bis 3,00 m Tiefe anstehenden höher durchlässigen Löß oftmals wenig unter dem Richtwert von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der maßgebliche K_f -Wert von $1 \cdot 10^{-6}$ m/s vielfach knapp überschritten wird. Da der vorgegebene kleinste k_f -Wert, bei dem eine Versickerung ohne zusätzliche Maßnahmen durchgeführt werden kann (K_f -Wert = $1 \cdot 10^{-6}$ m/s) nicht durchgängig in allen Bereichen des Baugebietes vorhanden ist, wird von einer dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers abgeraten.

Daher wird eine zentrale Versickerungsanlage im Bereich südlich der L 11 vorgesehen. Wegen der nicht optimalen Bodenverhältnisse braucht diese Versickerungsanlage jedoch einen Überlauf, der allerdings rechnerisch nur einmal in 5 Jahren mit 10 ltr/sec genutzt wird. Dieser Überlauf soll an den vorhandenen Kanal in der Nähe der Aral-Tankstelle angeschlossen werden. Von dort aus geht es in den Wegeseitengraben an der L 210 und dann über einen Graben zum Rodderbach (Vorflut).

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Situation / Empfindlichkeit

Die Region (Niederrheinische Bucht) ist geprägt durch ein gemäßigtes, atlantisches Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern.

Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Jahresmittel $10,9^\circ\text{C}$ (Zeitraum 2002 bis 2006). Die Niederschlagsmenge liegt bei durchschnittlich 580 bis 600 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.

Bewertung

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

Durch die Neuversiegelungen wird die eingestrahelte Sonnenenergie reflektiert und die umgebende Lufttemperatur erhöht. Die Auswirkungen in Bezug auf das Kleinklima ist nachhaltig, auf Grund der offenen Bauweise - ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser - ist keine erhebliche Veränderung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet bzw. im Umfeld zu erwarten.

2.6 Schutzgut Landschaft

Situation / Empfindlichkeit

Das Plangebiet ist durch eine nahezu ebene Topografie gekennzeichnet. Das Landschaftsbild ist sowohl durch die in Teilbereichen ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung als auch durch den heutigen Ortsrand umgebenden Eingrünung geprägt. Der Erholungsnutzung ist im Plangebiet auf Grund der vielfältigen landschaftlichen Strukturen ein geringer bis mittlerer Stellenwert zuzuordnen.

Bewertung

Der Landschaftsplan für das Stadtgebiet Euskirchen (Landschaftsplan 16) sieht in diesem Bereich einen temporären Landschaftsschutz vor.

Im Flächennutzungsplan der Stadt sind Wohnbau- und Mischbauflächen sowie eine Ortsrandeingrünung zur L 11 dargestellt.

Auch wenn das optische Landschaftsbild in seiner Bedeutung als Puffer und Übergang zur landwirtschaftlich genutzten Umgebung gegenwärtig als wenig hochwertig einzustufen ist, ergibt sich durch die Anlage des neuen Baugebietes die Möglichkeit, den zukünftigen Siedlungsrand (nach Realisierung eines nördlich an das Plangebiet anschließenden Baugebietes) durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen zu verbessern.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Situation / 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.

Im Plangebiet befinden sich folgende denkmalgeschützte Gebäude:

- a) Mönchstraße 17 - Ehemalige Volksschule
- b) Mönchstraße 19 - Ehemalige Apotheke

Südlich an das Plangebiet unmittelbar angrenzend ist das Flurstück 116 (Geierstraße 6) als Denkmalensemble eingetragen, das dem Denkmalschutz unterliegt.

Des Weiteren grenzen folgende denkmalgeschützte Gebäude unmittelbar an:

- a) Mönchstraße 15
- b) Mönchstraße 31

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege weist darauf, dass aus dem Bereich des südlichen Plangebietes ein Hinweis auf eine Bestattung (unbestimmter Zeitstellung) vorliegt, die beim Bau eines Schulgebäudes in den 50-er Jahren entdeckt wurde. Ob in dieser Fläche weitere Gräber und damit ortsfeste Bodendenkmäler erhalten und welcher Epoche diese zuzuordnen sind, ist - in Anhängigkeit von der Planung - dann im Rahmen der Umweltprüfung zu ermitteln und zu bewerten, falls durch die Planung vom Bestand abweichende Erdeingriffe zulässig werden.

Eine Erhebung des Ist-Zustandes wurde seitens Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege bislang nicht durchgeführt, so dass keine abschließende Bewertung des gesamten Plangebietes möglich ist.

Sonstige Kulturgüter sind nicht vorhanden.

Bewertung

Die denkmalgeschützte Bausubstanz wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Hinsichtlich der vermuteten Bodendenkmale im Bereich des ehemaligen Schulgeländes besteht kein weiteres Ermittlungserfordernis, da die dortigen baulichen Anlagen ausschließlich in ihrem Bestand festgesetzt wurden und insofern keine weiteren Erdeingriffe durch bauliche Anlagen zulässig sind.

Auf eine Prospektion für die restlichen Flächen im Plangebiet wird verzichtet, da die gegebene Indizienlage keinen konkreten Verdacht für eine Entscheidungserheblichkeit der Kulturgüter zulässt.

Die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes (DSchG), hier insbesondere die §§ 15 und 16 DSchG werden beachtet und es erfolgt im Textteil zum Bebauungsplan zur Meldepflicht ein Hinweis.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den umweltbezogenen Auswirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig 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 so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss. Dies wird aber durch die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers in der geplanten Versickerungsanlage kompensiert.

Auf Grund der derzeitigen überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung der Böden einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher 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. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Baugebietsentwicklung am nordwestlichen Ortsrand würde das Gelände weiterhin vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragskraft des Bodens liefert die wirtschaftliche Grundlage. Die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima blieben erhalten. Die Weiterentwicklung der Ortslage würde auf eine reine Bestandsicherung beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellen könnte.

3.3 Begründung zum Standort und Standortalternativen

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen als Wohnbaufläche (W) und Mischbaufläche (M) dargestellt. Standortalternativen wurden daher nicht erneut untersucht.

4. 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 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Dem Grundsatz der Vermeidung, Verminderung und Ausgleich wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, beim Versickerungsbecken sowie durch externe Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen.

Die Versiegelung von Böden durch die zulässige Überbauung und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in intensiv genutzten Bereichen ist auf Grund des Entwicklungszieles "Schaffung von Bauflächen in Flammersheim" unvermeidbar.

Kompensationsmaßnahmen:

Die Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet-Teilbereich 1 umfassen die Anlage von privaten Hausgärten und die Straßenraumbegrünung (Baumpflanzungen) sowie im Plangebiet-Teilbereich 2 die Anlage von Strauchhecken als Eingrünung des Versickerungsbeckens.

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 27.749 Biotopwertpunkten (BWP) wird in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen als Ortsrandeingrünung (1. am südlichen Ortsrand von Flammersheim; Bereich Valdergasse und 2. südlich der Landesstraße 11/östlich der Geierstraße) ausgeglichen.

4.2 Schutzgut Boden

Eine teilweise Überbauung und die damit verbundene Versiegelung des Bodens sind bei Realisierung der Planung unvermeidbar. Zum Schutz von Grund und Boden und zur Minimierung von Versiegelungen wurde für die neu zu bebauenden Bereiche überwiegend eine geringere als die nach § 17 (1) BauNVO mögliche Grundflächenzahl festgesetzt.

Aber auch die Deckung des Baulandbedarfs in Flammersheim ist als wesentlicher Belang hierbei zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Mutterbodens enthält der Textteil zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

4.3 Schutzgut Wasser

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

Das anfallende Schmutzwasser im Plangebiet sowie das belastete Niederschlagswasser werden der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und schadlos entsorgt.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Baugrundstücken im Plangebiet wird getrennt in ein zentrales Versickerungsbecken (Lage: südlich der L 11) eingeleitet und verbleibt somit im örtlichen Wasserregime. Den Vorgaben des § 51a Landeswassergesetz NW wird somit entsprochen.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan¹⁰ zur Bestands- und Eingriffsbewertung erstellt, der fachlich auf eine flächendeckende Biotopkartierung zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die von der Landesregierung NRW herausgegebene "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung" (vereinfachtes Verfahren) bezieht.

Hinsichtlich potentieller Lärmemissionen (Dorfgemeinschaftshaus und Stellplätze) wurde bereits im Jahre 2005 (im Zusammenhang mit dem Verkauf der alten Flammersheim Volksschule – Mönchstraße 17) ein schalltechnisches Gutachten¹¹ erstellt, das im vorliegenden Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurde.

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

Folgende Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt sind durchzuführen:

- Kontrolle, ob die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt wurden
- Überprüfung, ob die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens festgestellten Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden.

Außerdem sind Informationen auszuwerten, die auf Grund der so genannten "Bringschuld" der Behörden (§ 4 (3) BauGB) bei der für das Monitoring zuständigen Stelle eingehen. Für die Überwachung sind auch Hinweise aus der Bevölkerung verwendbar.

¹⁰ Landschaftspflegerischer Begleitplan, Calles ° de Brabant, Landschaftsarchitekten, Köln, Januar 2009, ergänzt im Mai 2009

¹¹ Schalltechnisches Gutachten, Graner+Partner, Bergisch-Gladbach, November 2005

5.3 Zusammenfassung

Die Flächen des Baugebietes sind – mit Ausnahme der bereits bebauten Areale – durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Großräumige Landschaftsbezüge bestehen nicht. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Der Verlust im Bereich des Schutzgutes Boden stellt einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Letztlich aber wird dieser Innenbereichsentwicklung der Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen gegeben. Zudem ist es ein Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt Euskirchen.

Die Umweltauswirkungen der Planung auf den Menschen und seine Gesundheit sind gering.

Der Eingriff in die Umwelt (Pflanzen und Tiere) kann durch ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild beschränken sich auf den Nahbereich und sind gering. Im Zuge eines evtl. nördlich anschließenden, weiteren Baugebietes erfolgt entlang der L 11 gemäß Flächenutzungsplan eine ergänzende Ortsrandeingrünung.

Auch bei den Schutzgütern – Wasser, Luft und Klima und Landschaft – sind nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Der ***kursiv und fett*** geschriebenen Text wurde nach der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB ergänzt.

Euskirchen, den 08.02.2010
Der Bürgermeister

Dr. Uwe Friedl