STADT EUSKIRCHEN
ORTSTEIL FLAMERSHEIM

Begründung
einschl. Umweltbericht
zum
Bebauungsplan Nr. 8

„Eifelblick“

Architekturbüro
Horst Belter
Jahnstraße 56
53879 Euskirchen

Tel.: 02251/9550-0
Fax: 02251/955019
info@architekt-belter.eu
www.architekt-belter.eu

I N H A L T :

Teil I Begründung

1.0 Verfahrensablauf

2.0 Rahmenbedingungen
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie
2.2 Regionalplan
2.3 Landschaftsplan
2.4 Flächennutzungsplan
2.5 Vorhandene Flächennutzung
2.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung

3.0 Städtebauliches Konzept
3.1 Verkehrserschließung
3.2 Bebauungskonzept
3.3 Ver- und Entsorgung
3.4 Grünflächenkonzept

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
4.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
4.5 Grünordnerische Festsetzungen

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

6.0 Bodenordnung

7.0 Kosten

8.0 Flächenbilanz

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

5. Zusätzliche Angaben

Teil I Begründung

1.0 Verfahrensablauf

Bei der Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 A + 6 B „Im Reiherflug“ wurde eine Erweiterung der Wohnbaufläche nach Süden bereits vorgesehen. Die südlich angrenzende Fläche (Teilbereich des Flurstücks 184, Gemarkung Flamersheim, Flur 1) soll in einen neuen Bebauungsplan aufgenommen und entwickelt werden.
Der Ausschuss für Umwelt und Planung des Rates der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 25.06.2009 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 für den Ortsteil Flamersheim gefasst.
Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 14.09.2009 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27.08.2009.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom 25.07.2011 bis 29.08.2011 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2011.
Den Anregungen von Bürgern hinsichtlich Reduzierung der Gebäudehöhe im WA2 und einer Verschiebung des Baufeldes WA2 mit der Haupterschließungsstraße soll gefolgt werden. Diese Änderungen führen gemäß § 4a (3) BauGB dazu, dass der Bebauungsplan erneut auszulegen ist. Durch diese Änderungen sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, deshalb wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung verzichtet und die Einholung der Stellungnahmen auf die von den Änderungen Betroffenen beschränkt. Mit Schreiben vom 20.09.2011 erfolgte diese erneute eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Bürger.
Am 13.10.2011 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 8 für den Ortsteil Flamersheim gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Rechtskraft erlangte der Bebauungsplan am 24.12.2011.

2.0 Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topografie

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 8, mit einer Fläche von 8,3 ha, liegt im Südwesten von Flamersheim und schließt sich der vorhandenen Siedlungsstruktur lückenlos an. Es wird begrenzt

- im Süden von landwirtschaftlicher Fläche
- im Westen von der L 210
- im Norden von dem Wohnbaugebiet „Im Reiherflug“, hier wird eine kleine Teilfläche des Bebauungsplanes 6B neu überplant
- im Osten von der Wohnbebauung entlang der Pützgasse.

Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.
Das Plangebiet ist eben und steigt nach Südwesten mit 2% um ca. 10 m an.

2.2 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen) vom 10.06.2003 weist für das Plangebiet Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

2.3 Landschaftsplan

Der rechtsverbindliche Landschaftsplan der Stadt Euskirchen von Mai 2007 beinhaltet keine Festsetzungen für das Plangebiet.
Der Kreistag hat am 15.04.2010 die 1. Änderung des Landschaftsplanes Nr. 16 für das Stadtgebiet Euskirchen beschlossen. Der Entwurf sieht für das Plangebiet ebenfalls keine Festsetzungen vor.

2.4 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im Rahmen dieser Bebauungsplanaufstellung angestrebte Wohnbauflächenausweisung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.5 Vorhandene Flächennutzung

Die gesamten Flächen im Plangebiet sind zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Die kleine Fläche aus dem B-Plan 6B ist als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen und angelegt worden.

2.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung

Flamersheim ist mit ca. 2.500 Einwohnern einer der großen Ortsteile der Stadt Euskirchen. Durch ein gutes Grundversorgungsangebot im Ortskern, Grundschule, Kindertagesstätte, mehrere Haltestellen des Stadtbusses sowie die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz besitzt Flamersheim noch deutliche Wachstumspotentiale.

Das geplante Baugebiet stellt die bereits in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vorgesehene sinnvolle Abrundung des südwestlichen Ortsrandes von Flamersheim dar und bildet somit den zukünftigen städtebaulichen Abschluss der Wohnbebauung zur freien Landschaft.
Mit dem Bebauungsplan verfolgt die Stadt Euskirchen die Schaffung von neuem Bauland zur Abdeckung des noch prognostizierten Wohnbedarfes vor allem für junge Familien gemäß den Untersuchungen zum demografischen Wandel.

3.0 Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

Die Haupterschließung des Plangebietes soll über einen neuen Anschluss an die Pützgasse erfolgen. Die vorhandene verkehrsberuhigende Mittelinsel auf der Pützgasse wird umgestaltet und soll als Überquerungshilfe für Fußgänger und Radfahrer ausgebaut werden. Eine weitere Geschwindigkeit reduzierende Querungshilfe wird zusätzlich ortseinwärts errichtet.
Die beiden südlich ans Plangebiet stoßenden Stichstraßen aus den Bebauungsplänen Nr. 6A und 6B (Reiherflug) sollen nicht für den PKW-Verkehr ins Plangebiet verlängert werden, sondern lediglich für Rad- und Fußgänger zur Verfügung stehen. Der Rebhuhnweg wird so ausgebildet, dass eine Zufahrt für Rettungsfahrzeuge möglich ist. Als untergeordnete Anbindung, mit Anschluss an die L 210, ist im nordwestlichen Bereich eine Anbindung an die Straße Im Reiherflug vorgesehen. Die Einmündung an die L210 wird für Begegnungsverkehr geringfügig ausgebaut.
Geplant ist insgesamt eine Erschließungsform mit einem Geschwindigkeit reduzierenden Ausbau aller Straßen im Baugebiet. Ein Schleichverkehr durch das vorhandene nördliche Wohngebiet wird durch die neue Hauptzufahrt von der Pützgasse verhindert.
In dem Plangebiet ist auf einer Fläche am südöstlichen Ortsrand ein Gemeinschaftswohnen mit drei bis vier Einfamilienhäusern geplant. Die Straßenstiche zu diesem Gebiet werden als Privatstraßen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgewiesen.
Die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglicht ca. 35 PKW-Stellplätze im Fahrbahnbereich. Durch Baumstandorte, Aufpflasterungen und Parkmöglichkeiten wird die Geschwindigkeit im Wohngebiet gemindert ohne den Verkehrsablauf zu behindern.
Die Erstellung der gesamten Verkehrsanlagen durch den Investor mit anschließender Übertragung an die Stadt Euskirchen wird in einem Erschließungsvertrag geregelt.

3.2 Bebauungskonzept

Die Gebietsausweisung erfolgt entsprechend den städtebaulichen Zielen der Stadt Euskirchen einerseits in Anpassung an die vorhandenen Baustrukturen, anderseits sollen durch gezielte Festsetzungen neue Bauformen und moderne Architektur gefördert werden.

Entlang der Pützgasse sind zweigeschossige Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstanden, die nur im neuen geplanten Einmündungsbereich zur Pützgasse geringfügig fortgesetzt werden könnten. Die vorhandene Bebauung im Norden besteht aus Einzel- und Doppelhäusern, an diese Bebauung soll sich die Planung anlehnen.
Das Wohngebiet wird in zwei Bauabschnitten, zuerst im Osten mit ca. 50 Wohnhäusern, später dann auch nach Westen mit weiteren ca. 35 Wohnhäusern, entwickelt. Im Osten ist ein Wohnprojekt von 3-4 Einfamilienhäusern mit einem Gemeinschaftsbereich zu einem Generationen übergreifenden gemeinsamen Zusammenleben geplant.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telekommunikationsversorgung des Plangebietes erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsträger. Alle Versorgungsträger werden rechtzeitig in die Ausbauplanung der Verkehrsflächen durch den Investor einbezogen. Besondere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Eventuelle Änderungen vorhandener Leitungen erfolgen auf Kosten des Investors.
Die vorhandene Trafostation im Nordwesten an der Straße Im Reiherpflug bleibt unverändert erhalten.
Für das Telekommunikationsnetz wird in allen Straßen bzw. Gehwegen eine mindestens 30 cm breite Trasse als Leitungszone zur Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen.
Geplante Ausgleichsmaßnahmen und neue Baumstandorte erfolgen außerhalb der Leitungstrassen. Diese Maßnahmen werden im Zuge der Straßenausbauplanung mit den Versorgungsträgern geklärt.
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Für den Ortsteil Flamersheim wurde seitens der Stadt Euskirchen ein Generalentwässerungsplan (GEP) in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Entwurf bereits vorliegen. Zukünftige Baugebiete in Flamersheim müssen deshalb im Trennsystem entsorgt werden, da der vorhandene Mischwasserkanal an seine Auslastungsgrenzen stößt. Eine Ertüchtigung des Mischwasserkanals ist in naher Zukunft vorgesehen. Für das geplante Baugebiet „Eifelblick“ ist der Anschluss des Schmutzwassers an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Pützgasse noch möglich.
Das Niederschlagswasser muss nachweislich der Fachbehörden wegen der nicht vorhandenen Versickerungsfähigkeit des Bodens in den Flämmerbach eingeleitet werden. Dies erfolgt gedrosselt und ist mit den Fachbehörden abgestimmt.
Zur Reduzierung der Einleitungsmengen im Bebauungsplangebiet sollte eine Reduzierung der Versiegelung bei Garagen-Zufahrten und Terrassen, die Errichtung von Gründächern und die Speicherung in Zisternen zur Gartenbewässerung und für Brauchwasseranlagen beitragen.

3.4 Grünflächenkonzept

Gemäß Flächennutzungsplan soll das neue Baugebiet nach Süden zur freien Landschaft mit einem ca. 50 m breiten und nach Westen mit einem ca. 30 m breiten Grünstreifen zur L 210 abgegrenzt werden.
Die laut FNP vorgesehene Fläche von ca. 26.400 qm des öffentlichen Grünzuges wird im Bebauungsplan übernommen, aber etwas anders verteilt. Der südliche Grünstreifen wird etwa mittig der FNP-Ausweisung angelegt und auf 40 m reduziert, so dass Teilflächen landwirtschaftliche Flächen bleiben, aus anderen soll Wohnbauland entstehen. Dafür wird der westliche Grünstreifen auf 40 m verbreitert und als Lärmschutzwall bis an die Straße im Reiherflug verlängert. Zusätzlich wird ein ca. 20 m breiter Mittelstreifen angelegt, der das Baugebiet in zwei Quartiere aufteilt.
Alle drei Grünzüge erhalten einen wassergebundenen Fußweg mit beidseitigen breiten seitlichen Rasenstreifen. Die Randflächen werden mit einheimischen Sträuchern, Obst- und Laubbäumen bepflanzt.

Die Grünflächen werden in Teilbereichen landschaftsgerecht modelliert und angeschüttet. So entstehen eine Abgrenzung zur freien Landschaft und ein Sichtschutz zu den Privatgärten ohne Angsträume und Gefahrenbereiche.
Da im vorhandenen Baugebiet Im Reiherflug bereits ein Kinderspielplatz vorhanden ist, werden kein Spielplatz oder weitere Spielgeräte vorgesehen. Die Grünfläche bietet jedoch durch ihre unterschiedliche Gestaltung Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.
Nach Osten sollte der abgrenzende Grünzug über die Pützgasse fortgesetzt werden. Die Fuß- und Radwegebeziehung könnte so bis zum Flämmerbach mit Anschluss an die vorhandene Wegebeziehung im Osten fortgesetzt werden.
Zur Wahrung der Privatsphäre der vorhandenen Bebauung wird entlang der nördlichen Grenze zum B-Plan 6A + 6B ein 1,0 m breiter Grünstreifen aus Hecken und Sträuchern angelegt.
Die Grünflächengestaltung ist dem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu entnehmen und wird in dem Erschließungsvertrag zwischen Investor und der Stadt Euskirchen geregelt.

4.0 Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf die angrenzende Bebauung des Ortsteils abgestimmt und hieraus entwickelt.
Das Plangebiet ist eine Erweiterung der angrenzenden allgemeinen Wohnbebauung mit den gemäß § 4 BauNVO (2) und (3) Nr. 1 – 3 zulässigen Nutzungen, deshalb wird im Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
Da die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in der vorhandenen Nutzungsstruktur und auf Grund des starken Verkehrsaufkommens störend wirken würden, werden diese ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung im Plangebiet soll gemäß dem städtebaulichen Konzept als Ortsrandlage aufgelockerter und in der Höhenentwicklung begrenzt werden. Sie wird in drei Zonen gegliedert.
Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO wird allgemein auf 0,35 als Übergang zur freien Landschaft festgesetzt. Entlang des vorhandenen Baugebietes wird sie aus Rücksicht der vorhandenen Bebauung und zur Vermeidung von Verschattung der vorhandenen Gärten auf 0,3 reduziert.
Zur Vermeidung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur wird im Plangebiet die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt. In Bereich der Einmündung zur Pützgasse sollen Mehrfamilienhäuser mit 2 Vollgeschossen ermöglicht werden, hier sollen pro Gebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig sein.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Zur Unterstützung der städtebaulichen Ziele, z.B. eine geringere bauliche Verdichtung zur freien Landschaft, sollen nur Einzel- und Doppelhäuser und entlang der bestehenden Bebauung nur Einzelhäuser zulässig sein.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die sich parallel zu den Verkehrsflächen ausrichten und eine Bautiefe von ca. 11,0 m bis 16,0 m zulassen.
Zur harmonischen Integration der Neubebauung in das Ortsbild, und zur Realisierung einer ansprechenden Architektur, soll eine Satzung nach § 86 BauO NW erlassen werden.

4.4 Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Verkehrsflächen werden überwiegend als öffentliche Verkehrsflächen in den erforderlichen Maßen gemäß RASt06 ausgewiesen.

Die Haupterschließung wird mit einem beidseitigen Gehweg mit einem Querschnitt von 8,50 m versehen, ansonsten kann ein Ausbau als verkehrsberuhigte Mischbaufläche (Zone 30) niveaugleich mit einer Breite von 5,55 m ohne separaten Gehweg erfolgen. Kurze Erschließungsstiche werden zur Reduzierung der Versiegelung auf 4,75 bis 3,50 m reduziert.
Der verkehrsberuhigte Ausbau der Straßen mit Baumstandorten, Parkbuchten sowie Beleuchtung wird im Rahmen der Straßenausbaumaßnahme in einem Erschließungsvertrag zwischen Stadt und Investor geregelt und definiert.
Die Anbindung des Baugebietes an die Pützgasse dient als Haupterschließung des neuen Baugebietes. Die Verlängerungen der beiden Stichstraßen aus den Bebauungsplänen Nr. 6A und 6B (Reiherflug) erfolgt nur als Rad- und Fußweg. Der Anschluss an den Rebhuhnweg ist im Notfall für Rettungsfahrzeuge geeignet.
Als untergeordnete Anbindung, jedoch mit Anschluss an die L 210, ist im nordwestlichen Bereich eine Anbindung an die Straße Im Reiherflug vorgesehen.
Fußwege in wassergebundener Ausführung in den öffentlichen Grünzonen verbinden mit mehreren Stichen das bestehende und das geplante Wohngebiet mit der freien Landschaft.

Der gesamte Straßenausbau erfolgt durch den Investor. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren an die Stadt Euskirchen übertragen.

Im Bereich des geplanten generationenübergreifenden Wohnen (südöstliches Plangebiet) werden die zwei notwendigen Erschließungsstiche privat ausgeführt. Zur Sicherung, dass die Flächen nicht bebaut oder anders dauerhaft genutzt werden, wird hier ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten dieses Gemeinschaftsbereiches und ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

4.5 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die Umsetzung der Forderungen aus dem Flächennutzungsplan mit großzügigen öffentlichen Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage) wird ein ausreichender ökologischer Ausgleich erzielt, der den Eingriff vollständig kompensiert. Darüber hinaus werden innerhalb dieser Fläche auch artenschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt, die im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Untersuchung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt wurden. Die gesamte Fläche wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Als weitere gestalterische Gliederungsmaßnahme wird das neue Baugebiet vom bestehenden Baugebiet durch einen Grünstreifen abgegrenzt, der als Hecken- und Sträucherzeile ausgebildet wird und als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt wird. Weitere grünordnerische Festsetzungen auf den Baugrundstücken sind nicht erforderlich.
Die vorhandene Ausgleichsfläche aus dem nordöstlich anschließenden B-Plan Nr. 6B („Reiherflug“) bleibt größtenteils erhalten, lediglich die neue Anbindung zwischen Plangebiet und Reiherflug sowie der neue Fußweg stellen einen Eingriff und eine Versiegelung dar. Der Eingriff wird innerhalb des Bebauungsplanes im Bereich der öffentlichen Grünfläche ausgeglichen.
Der erforderliche ökologische Ausgleich wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde innerhalb des Plangebietes erfolgen und ist gem. den Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu bepflanzen. Die 2,49 ha große öffentliche Grünfläche ist zu 15 % den Erschließungsflächen und zu 85 % den Bauflächen zuzuordnen.
Es ergibt sich ein ökologischer Überschuss von ca. 17.550 Punkten, der in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde dem Bebauungsplan Nr. 16/Ortsteil Stotzheim bzw. dem

neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung/Ortsteil Stotzheim übertragen werden soll.
Die Ausgleichsmaßnahme wird vom Investor durchgeführt und wird im Erschließungsvertraggeregelt.

5.0 Realisierung und zeitlicher Zusammenhang des Eingriffs

Da das gesamte Plangebiet in den Besitz eines Investors übergeht, ist die Realisierung der Maßnahme kurzfristig möglich. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und Abschluss des Erschließungsvertrages werden die Grundstücke parzelliert und veräußert, die zeitliche Bebaubarkeit ist noch nicht absehbar.

6.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Die geplanten Verkehrsflächen gehen nach Fertigstellung in das Eigentum der Stadt Euskirchen über. Näheres wird im Erschließungsvertrag geregelt.

7.0 Kosten

Die Kosten für die Erschließung, den ökologischen Ausgleich sowie die Planungskosten werden vom Investor getragen.

8.0 Flächenbilanz

Das neue Baugebiet gliedert sich wie folgt:

Gesamtfläche	ca. 8,30 ha (Bestand)
Nettobauland mit GRZ 0,3	ca. 0,64 ha (Planung)
Nettobauland mit GRZ 0,35	ca. 4,12 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,86 ha
Wasser geb. Fußwege	ca. 0,19 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 2,49 ha

Teil II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rande des Ortsteils Flamersheim und ist gemäß Flächennutzungsplan als weitere Wohnbaufläche zur Deckung des Wohnbedarfes ausgewiesen. Die überwiegende Fläche des Plangebietes ist zurzeit unbebaute Ackerfläche, ein kleiner Teil im Nordwesten aus dem Bebauungsplan 6B ist als ökologische Ausgleichsfläche ausgewiesen. Die vorhandene Siedlungsstruktur in Flamersheim soll abgerundet und durch einen Bebauungsplan einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.
Das Plangebiet wird zur Staffelung der Gebäudehöhen und der Gliederung der Bebauung in 3 Zonen eingeteilt, um einen Übergang von der vorhandenen Baustruktur zu gewährleisten. Zur freien Landschaft wird die Siedlungsstruktur durch einen ca. 40 m breiten Grünstreifen abgeschlossen. Es ist eine Ausweisung mit ein- bis zweigeschossigen freistehenden Einzel- und Doppelhäusern und einer Grundflächenzahl von 0,3 bis 0,35 geplant.
Gestalterische Festsetzungen sollen zum einen zum Übergang der vorhandenen Gebäudestruktur beitragen, zum anderen moderne Architektur und Bauformen ermöglichen. Die Erschließung erfolgt überwiegend von der Pützgasse aus.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von 8,3 ha

Straßenverkehrsfläche	0,86 ha
Wasser geb. Fußwege	0,19 ha
Öffentliche Grünfläche	2,49 ha
Baugrundstücke	4,76 ha

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Fachgesetze
Für das anstehende Bebauungsplanverfahren sind das Baugesetzbuch (BauBG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), das Landschaftsgesetz (LG NRW) und andere Gesetze zu berücksichtigen.

Fachplanungen
Nach dem Auskunftssystem dem BK 50 NRW, GD 2004 - mit der Karte der schutzwürdigen Böden (2. Aufl.) sind im Plangebiet Böden der Schutzstufe 3 (besonders schutzwürdig) und der Stufe 2 (sehr schutzwürdig) betroffen: diese Böden zeichnen sich aus durch Fruchtbarkeit, Filter- und Puffereigenschaften und Stoffumwandlungseigenschaften im Sinne des Schutzes des Grundwassers.
Die Ziele und Festsetzungen des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Euskirchen sind zu berücksichtigen.
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (Büro Reepel, Düren), die Schalltechnische Untersuchung (Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin) und die Verkehrs- sowie Entwässerungsfachplanung (Ing.-Gesellschaft C+K Gotthardt + Knipper, Schleiden) sind Bestandteil dieses Umweltberichtes.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ist-Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.
Anschließend werden die mit der Durchführung der Planung verbundenen Veränderungen in Verbindung mit erforderlichen Fachgutachten dokumentiert und bewertet.
Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen werden herausgestellt und die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich negativer Umweltwirkungen verdeutlicht.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Immissionen sowie visuelle Veränderung) und die Erholungsfunktion (Landschaftsbild) von Bedeutung. Von den durch die Umnutzung ausgehenden Wirkungen ist das angrenzende nördliche Wohngebiet betroffen.
Das Plangebiet selbst stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Ackerland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzende Wohnbebauung dar.
Lärmbelastung durch die angrenzende L 210 sowie Staub- und Geruchsimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind für das angrenzende Wohngebiet bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung.

Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus Straßenlärm belastet. Der Verkehr auf der L 210 und der Pützgasse hat Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung und wurde gutachterlich untersucht (Schalltechnische Untersuchung vom 26.03.2010, Kramer Schalltechnik). Hieraus ergeben sich Festsetzungen für aktiven (Lärmschutzwall und Lärmschutzwand entlang der L 210) und passiven Schallschutz an den Gebäuden, die entlang dieser Straße errichtet werden. Innerhalb des geplanten Wohngebietes sind keine Maßnahmen erforderlich.
Im bestehenden Wohngebiet entlang der Straße Im Reiherflug kann es zu einer geringen höheren Verkehrsbelastung aus dem neuen Baugebiet kommen. Die Hauptanbindung des Plangebietes erfolgt jedoch zur Pützgasse. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Luftschadstoffe

Von der geplanten Bebauung sind unter Zugrundelegung erforderlicher Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen im Baugebiet sind nicht erforderlich.
Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr ist durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet mit ca. 100 Wohneinheiten relativ gering und führt zu keiner wahrnehmbaren Erhöhung der Vorbelastung des angrenzenden Baugebietes durch Abgase.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Plangebiet grenzt in seiner Ortsrandlage unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen heran. Unvermeidbare Immissionen, z.B. durch Gerüche, Lärm durch landwirtschaftliche Maschinen, Staub, u.ä., aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme

sind hinzunehmen. Daraus ergibt sich aus der allgemeinen landwirtschaftlichen Nachbarschaft ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

Gefahrenschutz
Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst vorliegenden Luftbilder ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln.
Der Feuerschutz ist durch die Feuerwehr und eine ausreichende Löschwasserversorgung im Baugebiet gewährleistet.
Im Plangebiet befinden sich laut Altlastenkataster des Kreises Euskirchen keine Altlastenablagerungen bzw. Altstandorte.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Die intensive Flächennutzung lies wenig Lebensraum für die Tierwelt zu. Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erholungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
Das Bebauungsplangebiet liegt weder in einem Natur- noch in einem Landschaftsschutzgebiet. Auf den ehemaligen landwirtschaftlichen Flächen, konnte sich keine schützenswerte Vegetation entwickeln. Die geringe biologische Vielfalt soll durch eine Grünflächengestaltung gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag verbessert werden.

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag untersucht. Für das Messtischblatt 5307 „Rheinbach“ und den betroffenen Lebensraumtyp Acker gelten insgesamt 25 Arten als planungsrelevant - die Arten wurden artenschutzrechtlich untersucht.

Durch die geplante Versiegelung im Plangebiet, kommt es gemäß nachstehender Biotypenbewertung zu folgendem Eingriff:

Bestand: Die Flächenermittlung erfolgte mittels CAD auf digitalisiertem Lageplan.

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (Bestand)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Plan Ausgangszustand)	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m² ca.	Grundwert A Vgl. Biotoptypenwertliste	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5x6)	Einzelflächenwert (Spalte 4x7)
1	1.2	Trafostation	17	0,5	1	0,5	9
2	3.1	Landwirtschaftliche Fläche	82.382	2	1	2	164.764
3	7.2	Strauchpflanzung mehrreihig	488	5	1,2	6	2.928
4	7.4	Baumgruppe	131	5	1,4	7	917
Gesamtfläche			**83.018**	**Gesamtflächenwert**			**168.618**

Planung: Im Plangebiet können die Bauflächen zu 30 bzw.35 % bebaut werden, die Straßenflächen werden vollflächig versiegelt.

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl.	Code (Vgl. Bio-	Code (Vgl. Biotoptypenwert-	Fläche m²	Grundwert P Vgl. Bio-	Gesamt-Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert (Spalte 4x7)

Planung)	toptypen-wertliste)	liste)		toptypen-wertliste		(Spa. 5 x 6)	
1	1.1	Straßen	8.590	0	1	0	0
2	1.2	Trafostation	17	0,5	1	0,5	9
3	1.3	wassergebund. Wege	1.876	1	1	1	1.876
4	1.1	Wohnbebauung 6.406 qm x 0,3	1.922	0	1	0	0
5	4.3	Strukturarme Gärten 6.406 qm x 0,7	4.484	2	1	2	8.968
6	1.1	Wohnbebauung 41.245 qm x 0,35	14.436	0	1	0	0
7	4.3	Strukturarme Gärten 41.245 qm x 0,65	26.809	2	1	2	53.618
8	4.6	Grün- und Parkanlage	15.048	4	1	4	60.192
9	7.4	Feldgehölz vorh.	131	5	1,4	7	917
10	7.2	Strauchpflanzung vorh.	230	5	1,2	6	1.380
11	7.2	Strauchpflanzung neu	7.115	5	1,2	6	42.690
12	7.4	Einzelbäume neu	2.360	5	1,4	7	16.520
Gesamtfläche			**83.018**	**Gesamtflächenwert**			**186.170**

Bewertung

Im Plangebiet führen aufgrund der bisherigen Nutzungen Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die erhöhte Bodenversiegelung ist als Eingriff zu beurteilen, da durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.
Der ökologische Ausgleich kann trotz der Umwidmung der landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbaufläche durch den ca. 40 m breiten Grünstreifen zur freien Landschaft und dem mittleren Gliederungsstreifen, der die Verbindung zum bestehenden Baugebiet darstellt, innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgen. Es verbleibt ein Überschuss in Höhe von 17.552 öE. Der Überschuss wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde mit dem Defizit aus dem Bebauungsplan Nr. 16/Ortsteil Stotzheim bzw. dem neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 16, 1. Änderung/Ortsteil Stotzheim, der durch den gleichen Investor entwickelt wurde, kompensiert. Die Regelung und Zuordnung des ökologischen Ausgleichs erfolgt im Erschließungsvertrag und in den textlichen Festsetzungen.

Geplant ist gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag (Büro Reepel, Düren) eine zwischen ökologischen Ausgleich und dörflichen Freizeitverhalten ausgewogene Grünfläche. Die durch die Anlegung eines Fußweges mit Stichwegen zum Straßensystem der örtlichen Bevölkerung zugängig gemacht wird. Der Weg wird eine landschaftliche Linienführung erhalten und in einer Breite von 2,5 m in wassergebundener Decke ausgebaut.
Es ist eine Strukturierung des Geländes mit Wiesen, Strauchpflanzungen, Einzelbäumen und Wiesen geplant. Der Grünzug soll durch Ein- und Ausblicke dazu beitragen, dass vielfältige Lebensräume entstehen können. Dazu gehört auch die geschwungene Gestaltung des Geländes mit Hügeln, Mulden und ebenen Flächen.

Die Artenschutzrechtliche Untersuchung hat ergeben, dass die ggfs. vorkommenden planungsrelevanten Arten die Eingriffsfläche höchstens randlich nutzen und wenn, dann als Nahrungshabitat. Sie haben die Möglichkeit, auf vergleichbare Flächen auszuweichen.
Als Vermeidungsmaßnahme wird daher empfohlen, im Hinblick auf das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten den Baubeginn in die Zeit zwischen Ende August und Mitte März zu legen mit gleichzeitigem Abschieben oder Umpflügen der Bodenvegetation im Bereich des Ackers.
Darüber hinaus sind innerhalb der Grünfläche 2 Niströhren für den Steinkauz unterzubringen.

Zugunsten der Feldvogelarten ist innerhalb der Grünfläche ein schmaler Streifen entlang der offenen Feldflur maximal 1 x pro jahr zu mähen, evtl. auch nur jedes 2. Jahr.

2.1.3 Schutzgut Boden

Nach dem Auskunftssystem dem BK 50 NRW, GD 2004 – mit der Karte der schutzwürdigen Böden (2. Aufl.), sind im Plangebiet Böden der Schutzstufe 3 (besonders schutzwürdig) und der Stufe 2 (sehr schutzwürdig) betroffen. Diese Böden zeichnen sich aus durch Fruchtbarkeit, Filter- und Puffereigenschaften und Stoffumwandlungseigenschaften im Sinne des Schutzes des Grundwassers. Des Weiteren sind staunasse Böden betroffen, was bei Bauwerksgründungen zu beachten sei.
Durch die Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbaufläche erhöht sich die Versiegelung um 24.965 qm. Die planerische Abwägung dieser noch nicht versiegelten Fläche ist bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt.
Da es weder Erkenntnisse über Altlasten noch über Bombenblindgängern/Kampfmitteln vorliegen, sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich.
Das Gelände ist eben und steigt nach Südwesten gleichmäßig um ca. 2% an.

Bewertung
Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist durch die Umwidmung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnbauland unter Berücksichtigung der Ausgleichsflächen als öffentliche Grünflächen gewährleistet.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Baugebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt gemäß den Daten der Fachbehörden bei ca. 5 m unter Flur. Deshalb sind nur bei tiefer gründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen.

Jegliche Eingriffe wie Absenkung, Ableitung oder zeitweiliges Abpumpen bedürfen der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde. Aufgrund der Datenlage der Fachbehörden, wird eine funktionsfähige Versickerung des Niederschlagwassers aufgrund der Bodenzusammensetzung ausgeschlossen, deshalb wurde auf ein hydrogeologisches Gutachten verzichtet.
Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf den bebauten und befestigten Flächen der privaten Grundstücke erfolgt bis auf eine Teilfläche im Trennsystem. Im nordöstlichen Teilbereich des Baugebietes muss das Niederschlagswasser aufgrund der Topografie gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Das Niederschlagswasser der überwiegenden Fläche des Plangebietes wird gedrosselt in den Flämmerbach in Abstimmung mit den Fachbehörden eingeleitet. Des Weiteren sollten zur Reduzierung der Ableitungsmengen Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen zu Gebäuden sowie Terrassen versickerungsfähig angelegt werden, Gründächer verwendet und Zisternen zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung eingebaut werden.

Bewertung
Durch die Umnutzung im Plangebiet ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der zusätzlichen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die bestehende angrenzende landwirtschaftliche Nutzung hat mit seinen Immissionen Auswirkungen auf das Plangebiet. Die vorherrschende Hauptwindrichtung ist Südwesten, so dass das Plangebiet von der freien Landschaft mit Frischluft durchströmt wird. Temperatureinflüsse bestehen aufgrund der dörflichen Lage nicht. Weitere Belastungen sind nicht bekannt.

Bewertung
Das Plangebiet wird durch die geplante Umnutzung zwar verdichtet, Veränderungen auf das Klima sind aufgrund der geringen Größe des Gebietes und der lockeren offenen Einzel- und Doppelhausbebauung jedoch nicht zu erwarten.

Durch den Grünstreifen zur freien Landschaft werden Staubbelastungen aufgrund der Hauptwindrichtung verhindert. Die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet verbessern die Frischluftzufuhr und wirken sich im Sommer positiv auf die Temperaturen aus. Durch Umweltschonende Heizungsanlagen und

Verwendung erneuerbarer Energien wie Solar und Erdwärme, werden die Belastungen der Luft weiter reduziert. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

2.1.6 Schutzgut Landschaft
Das Plangebiet ist fast eben und steigt nach Südwesten geringfügig an. Die engere Umgebung ist als „ausgeräumte“ Acker- und Weidefläche für das Landschaftsbild ohne besondere Bedeutung. Durch die geplante Grünzone des Plangebietes am Ortsrand bietet sich die Chance zu einer Abrundung des Siedlungsraums und Verbesserung des Siedlungsrandes.

Bewertung
Durch entsprechende grünordnerische und gestalterische Maßnahmen ist die Ortsrandeingrünung als Übergang zur freien Landschaft zu bilden.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Bebauungsplangebiet und in unmittelbarer Nähe sind keine Baudenkmäler bekannt. Das Plangebiet ist noch nicht auf Bodendenkmäler untersucht worden, diese sind jedoch nicht völlig auszuschließen. Bei der Umsetzung des benachbarten Baugebietes sind keine Hinweise gefunden worden, deshalb wird auf eine Prospektion verzichtet. Da die Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau und Kanal) die ersten Eingriffe in den Boden darstellen, werden diese Arbeiten mit der Bodendenkmalpflege abgestimmt.

Bewertung
Obwohl auf Grund der Datenlage keine Maßnahmen erforderlich sind, wird auf die §§ 15 + 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) NRW verwiesen.

2.1.8 Abfallentsorgung und Abwässer
Die Abfallentsorgung im Plangebiet erfolgt durch die Stadt Euskirchen, die entsprechende Entsorgungsunternehmen beauftragt. Zusätzlich sind im Ortsteil Flamersheim zusätzlich Altglas und Altpapiercontainer aufgestellt.
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
Für das überwiegende Plangebiet erfolgt die Entsorgung des Schmutzwassers durch Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Pützgasse.
Das Niederschlagswasser muss nachweislich der Fachbehörden durch die nicht vorhandene Versickerungsfähigkeit des Bodens gedrosselt in den Flämmerbach eingeleitet werden.

Bewertung
Die Stadt Euskirchen hat durch Ortssatzung die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung geregelt, weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.9 Wechselwirkungen
Die nach den Vorgaben des BauGB zu beachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im Plangebiet führt die geplante Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden und verändert den Abfluss von Niederschlagswasser. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Flächen bietet die geplante großflächige Grünzone mit Anpflanzungen eine Verbesserung der Umwelt-

folgen. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

2.2 Zusammenfassung

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Arrondierung der allgemeinen Wohnbebauung und Umnutzung einer landwirtschaftlichen Fläche zu Wohnzwecken Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch

Erhöhung der Versiegelung und damit verbunden kommt es zu einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Aufgrund der Bebauung und der geplanten Pflanzmaßnahmen sind eine neue Prägung des Landschaftsbildes und damit eine neue positive Wechselwirkung zwischen Siedlung und Landschaft zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Entwicklungen des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.1 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriff in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionen und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Baugebietsausweisung würde das Gelände weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen aus landwirtschaftlicher Nutzung für die angrenzende Wohnbebauung blieben erhalten. Die Entwicklung der Ortslage müsste an anderer Stelle erfolgen. Ein Alternativstandort ist im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen im Nordosten Flamersheim ausgewiesen. Die Erschließung dieses Gebietes würde sich jedoch problematischer gestalten als beim vorliegenden Plangebiet.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standort

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Alternativnutzungen überprüft und die Ausweisung als Bauland zur Ortsrandabrundung als städtebauliches Ziel festgelegt.
Eine größere Wohnbaufläche befindet sich nur im Nordosten Flamersheims. Die Erschließung dieses Gebietes würde sich jedoch problematischer gestalten als beim vorliegenden Plangebiet. Darüber hinaus besteht derzeit kein Entwicklungsinteresse des Eigentümers.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Verkehrsvarianten geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde eine Lösung erarbeitet, die Schleichverkehr vermeidet, die Verkehrsströme verteilt und die Verkehrsflächen minimiert. Des Weiteren wurden eine geringe Baudichte und eine ausgeprägte Ortsrandeingrünung vorgesehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. Auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Kompensationen durch

die geplante Siedlungserweiterung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln.
Die planerische Konzeption muss die Erhöhung der Versiegelung durch mögliche Bebauung und der erforderlichen Erschließungsstraßen durch Pflanzmaßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Bebauungsplangebietes kompensieren.

Die Bilanzierung der Eingriffsbewertung stellt klar, dass durch geplante Anpflanzungen die verursachten Eingriffe durch die erhöhte Versiegelung in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zu dem vorherigen Zustand vollständig ausgeglichen werden kann.
Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs einerseits und der Bedeutung der Arrondierung des Ortsteils durch das Baugebiet anderseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgestellt.

Die Belange des Artenschutzes wurden untersucht und durch die Aufnahme verschiedener Maßnahmen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der nachteiligen Umweltauswirkungen in den Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Verbesserung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung
- verschiedene Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes

4.2 Schutzgut Mensch

Auf der Grundlage der vorgelegten Untersuchung und Abwägungen bezüglich Lärm- und Staubbelastungen ist eine Entwicklung des Baugebietes möglich.

Unvermeidbare Belastungen: Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, müssen die Bewohner des neuen Baugebiets damit rechnen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z.B. durch Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub, Gerüche, u.ä., aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.
Die Belastungswerte der L 210 und der Pützgasse machen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (siehe Schallschutztechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik GmbH).

4.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Beitrages zur Eingriffsregelung durch Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit

- der Ausweisung einer großzügigen überwiegend ökologisch ausgerichteten Grünzone mit Wiesen, Strauchbepflanzungen, Einzelbäumen und Obstwiesen zur Bildung vielfältiger Lebensräume einer Ortsrandeingrünung,
- verschiedene Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes:

Baubeginn in der Zeit zwischen Ende August und Mitte März mit gleichzeitigem Abschieben oder Umpflügen der Bodenvegetation im Bereich des Ackers,
Unterbringung von 2 Niströhren innerhalb der Grünfläche für den Steinkauz,
zugunsten der Feldvogelarten ist innerhalb der Grünfläche ein schmaler Streifen entlang der offenen Feldflur maximal 1 x pro jahr zu mähen, evtl. auch nur jedes 2. Jahr.

Unvermeidbare Belastungen: Die erhöhte Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen in Ackerböden des intensiv genutzten Ackerlandes durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Arrondierungszieles der Ortsbebauung unvermeidbar.

4.4 Schutzgut Boden

Auf die mit der Erhöhung der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse kann der Bebauungsplan durch die Reduzierung des Maßes der Überbauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 bzw. 0,35 reagieren.

Unvermeidbare Belastungen: Die zusätzliche Bebauung und damit erhöhte Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortsteils städtebaulich gewollt, Standort-Alternativen wurden bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes hinreichend geprüft.

4.5 Schutzgut Wasser

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann der Bebauungsplan durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung reagieren.

Unvermeidbare Belastungen: Durch die geringe Bebauungsdichte überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bei einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35 wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Die zusätzliche Bebauung und damit Reduzierung der Oberflächenversickerung ist an dieser Stelle des Ortsteils unvermeidbar, da Standort-Alternativen hinreichend geprüft wurden.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Beschreibung der technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsberechnung nach dem vereinfachten Bewertungsverfahren erstellt. Zur Beurteilung potenzieller Lärmbelastungen aus dem Straßenlärm der L 210 und der Pützgasse wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, die aktive und passive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet ergab. Die Ausgleichsberechnung und alle Gutachten, werden in der Umweltprüfung zur Beurteilung und zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen

- *Landschaftpflegerischer Fachbeitrag einschl. Artenschutzprüfung, Büro Reepel, Düren*
- *Schalltechnische Untersuchung, Kramer Schalltechnik, Sankt Augustin*
- *Verkehrs- und Entwässerungsfachplanung, Ing.-Gesellschaft C+K Gotthardt + Knipper, Schleiden*

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Die relevanten Umweltfolgen des Bebauungsplanes sind in Berechnungen und Gutachten überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Realisierung des Baugebietes vorliegen.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung

Die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird vertraglich mit der Stadt Euskirchen geregelt und überprüft.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Bebauungsplangebiet stellt eine wichtige Arrondierung der südwestlichen Bebauung des Ortsteils Flamersheim dar. Mit dem Bebauungsplanverfahren soll die Fläche einer

geordneten Bebauung zugeführt werden. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Umgebung und sehen eine offene lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vor. Das Plangebiet wird über die Pützgasse und einer Zufahrt zur L 210 an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Am westlichen und südlichen Rand des Baugebietes ist eine ca. 40 m breite Grünzone als gestalterischer Übergang zur freien Landschaft vorgesehen.
Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind die Geruchsbelastung für die hinzuziehende Bevölkerung, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch weitere Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutzmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- die Festsetzung von Maßnahmenflächen zur Entwicklung einer Ortsrandeingrünung am Rand des Baugebietes.

Die Belastung durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Immissionen ist als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Ortslage „hinzunehmen“.
Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan mittels Entwicklung einer Ortsrandeingrünung reagiert werden.
Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken reagieren.
Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine Ortsrandeingrünung bisher nicht vorhanden war. Damit kann die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verbessert werden.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Euskirchen, den 19.12.2011

Dr. Friedl
Bürgermeister