

**Begründung
zur
Teilaufhebung des
Bebauungsplanes Nr. 1
der Stadt Euskirchen,
Ortsteil Kirchheim**

(Umgebung Steinbachtalsperre)

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A: Erläuterung der Planung

- 1.0 Verfahren**
- 2.0 Anlass und Ziel der Planung**
- 3.0 Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 3.2 Ziele der Raumordnung
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bestehendes Planungsrecht
 - 3.5 Landschaftsplan
 - 3.6 Einordnung in die Gesamtentwicklung
- 4.0 Inhalte der Bebauungsplanaufhebung**
 - 4.1 Zeichnerische Festsetzungen
 - 4.2 Textliche Festzungen
 - 4.3 Sonstige Darstellungen
- 5.0 Auswirkungen der Bebauungsplanaufhebung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 5.2 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen
 - 5.3 Umweltauswirkungen
- 6.0 Kosten**

Teil B: Umweltbericht

- 1.0 Einleitung**
 - 1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung
 - 1.2 Fachgesetze, Fachplanungen
- 2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
 - 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3.0 Zusätzliche Angaben**
 - 3.1 Methodik
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung
 - 3.3 Zusammenfassung

Teil A: Erläuterung der Planung

1.0 Verfahren

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 07.12.2006 den Aufhebungsbeschluss für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 20.03.2007 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.06.2007.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 24.08. bis 24.09.2007 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.08.2007.

Der Satzungsbeschluss über die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde am vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2.0 Anlass und Ziel der Planung

Der Bereich um die Steinbachtalsperre mit den dazugehörigen Freizeiteinrichtungen und den angrenzenden Waldbereichen hat eine wichtige Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Bevölkerung von Euskirchen, der Region und der angrenzenden Ballungsräume.

Entsprechend den gemeindlichen Zielvorstellungen, die im Flächennutzungsplan (FNP) von 2004 umgesetzt wurden, soll dieser Bereich als bedeutender Freizeit- und Erholungsschwerpunkt gestärkt werden. Freizeit- und Erholungseinrichtungen sollen neben den vorhandenen Nutzungen an einem Standort westlich der Steinbachtalsperre konzentriert werden. Der restliche Bereich soll bis auf die vorhandenen Nutzungen als Freiraum (Wald, Landwirtschaft) geschützt werden.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 –Ortsteil Kirchheim- entsprechen nicht mehr diesen aktuellen Planungsvorstellungen. Insbesondere die dort vorgesehenen Standorte für Sondergebiete (z.B. Hotel), die bislang auch nicht in Anspruch genommen wurden, würden eine Zersiedlung in dieser schützenswerten Landschaft fördern. Die im BP Nr. 1 vorgesehene Straßentrasse zur Anbindung des Erholungsgebiets durch das Klosteratl greift stark in die schützenswerte Landschaft ein. Der neue FNP sieht hierzu eine neue Anbindung nordwestlich des Klosterbergs vor. Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt eine Anpassung an die Darstellungen des FNP.

Hinzu kommt, dass der überwiegende Teil der Festsetzungen des BP Nr. 1, z.B. Wasserfläche für die Steinbachtalsperre, zur Regelung der städtebaulichen Ordnung nicht mehr erforderlich ist oder die im BP vorgesehene Nutzung aufgegeben wurde, z.B. die Kläranlage an der Steinbachtalsperre.

Bzgl. des Sondergebietes –Wochenendhausgebiet- am Eulenheckerweg liegt der Verwaltung ein richterlicher Hinweis des Verwaltungsgerichtes Aachen vor, dass der Bebauungsplan in diesem Bereich funktionslos geworden sein dürfte, da entgegen der Festsetzungen vorrangig eine Dauerwohnnutzung anzutreffen ist. Die Festsetzungen werden aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit mit in die Aufhebung einbezogen. Es ist beabsichtigt, für diesen Bereich einen neuen Bebauungsplan aufzustellen, der den Charakter des Gebietes mit einer starken Durchgrünung erhalten soll.

Der Bereich um den Zeltplatz und der Jugendbildungsstätte wird von der Aufhebung ausgenommen, da die Festsetzungen des BP Nr. 1 für diesen Bereich als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage notwendig und ausreichend sind.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 –Ortsteil Kirchheim- grenzt südlich an die Ortslage von Kirchheim an und betrifft Flurstücke in der Gemarkung Kirchheim, Fluren 5, 6, 9 und 11. Er umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Ausnahme des Zeltplatzes, der Flächen für Wald und der Fläche für Gemeinbedarf an der Talsperrenstraße. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die vorhandene Bebauung an der Hertzstraße sowie durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Die östliche Grenze orientiert sich am Verlauf des Steinbachs und der Steinbachtalsperre. Im Süden und Westen grenzen Waldbereiche an.

Der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 umfasst ca. 278 ha. Der von der Aufhebung betroffene Bereich weist eine Größe von ca. 271,5 ha auf. Der Teilbereich, der von der Aufhebung ausgenommen wird, hat eine Größe von ca. 6,5 ha.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung befinden sich neben Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft vereinzelt Gebäude, die überwiegend als Wohn- bzw. Wochenendhäuser genutzt werden. Des Weiteren sind in näherer Umgebung der Steinbachtalsperre Freizeit- und Erholungseinrichtungen, wie z.B. das Waldfreibad, zwei Gastronomie-Betriebe, eine Minigolfanlage und ein Spielplatz, sowie die dazu notwendigen Parkplätze vorhanden.

3.2 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist der Aufhebungsbereich im nordöstlichen Teil als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Der südwestliche Teil ist als Waldbereich ausgewiesen.

Überlagernd zu diesen Ausweisungen wird für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ dargestellt. Damit werden Bereiche, in denen wesentliche Landschaftsstrukturen und deren landschaftstypische Ausstattung mit natürlichen Landschaftsbestandteilen gesichert oder zielgerecht entwickelt werden sollen, oder Bereiche, die hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes und anderer Bedingungen für die landschaftsgebundene Erholung gesichert oder zielgerecht entwickelt werden sollen, gekennzeichnet.

Die BSLE haben u.a. der Sicherung /Wiederherstellung /Entwicklung des wesentlichen Charakters der Landschaft, landschaftstypischer Lebensräume und zum Aufbau eines Biotopverbundsystems, des Landschaftsbildes sowie der landschaftsgebundenen Erholung, Sport- und Freizeitnutzung zu dienen. Bei Aussiedlungen landwirtschaftlicher Betriebe sollten lt. Regionalplan exponierte Standorte ausgeschlossen und durch angemessene Bauweise und hofnahe Gehölzpflanzungen eine harmonische Eingliederung in die Landschaft erreicht werden.

Der engere Bereich um den Steinbach und die Steinbachtalsperre ist mit der Freiraumfunktion „Schutz der Natur (BSN)“ belegt. Der BSN EU-17 umfasst die Swistbachzuflüsse Ohrbach, Steinbach und Suerstbach. Hiermit werden Bereiche gekennzeichnet, in denen die natürlichen Gegebenheiten durch besondere Maßnahmen gesichert oder entwickelt werden sollen, insbes. Schutz, Pflege und Entwicklung wertvoller Biotope und der Aufbau eines landesweiten Biotopverbundsystems. In den BSN sind u.a. besonders schutzwürdige, landschaftstypische und seltene Lebensräume zu erhalten und zu entwickeln. Natur- und landschaftsorientierte Erholung sind in BSN grundsätzlich zulässig.

Im Regionalplan - Sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ von Juli 2006 sind der Steinbach sowie die Steinbachtalsperre als Oberflächengewässer dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 i. d. Fassung der 3. Änderung stellt an der Steinbachtalsperre im Umfeld der vorhandenen Nutzungen ein Sondergebiet Freizeit / Erholung dar. Im Vergleich zum FNP von 1974 sowie zum gültigen Bebauungsplan Nr. 1 –Ortsteil Kirchheim- werden somit verschiedene Sondergebiete, z.B. für Hotel, die im Süden von Kirchheim vorgesehen waren, an einem Standort konzentriert.

Im Erläuterungsbericht zum FNP wird ausgeführt, dass der als Sondergebiet dargestellte Standort entsprechend den vorhandenen Ansätzen für Freizeit- und Erholungsnutzungen, die mit einer ruhigen Naherholung und dem vorhandenen Landschaftsbild verträglich sind, ausgebaut werden soll. Für einen Großteil des Plangebietes stellt der FNP Flächen für die Landwirtschaft und Wald, teilweise überlagernd mit Flächen zur Anreicherung und Aufwertung von Natur und Landschaft sowie Flächen zum Ausgleich dar.

Im FNP wird zudem das Wochenendhausgebiet am Eulenheckerweg als Sondergebiet dargestellt. Aufgrund der landschaftlich bevorzugten Lage mit Nähe zum Erholungsgebiet der Steinbachtalsperre soll die vorhandene Nutzung gesichert werden. Der Gebietscharakter eines Wochenendhausgebietes entspricht einer lockeren Bauweise mit einem hohen Grünanteil. Die Gebäude sollen einem zeitlich begrenzten Aufenthalt dienen.

Als sozialen Zwecken dienende Einrichtung wird im FNP die vorhandene Jugendbildungsstätte des Erzbistums Köln an der Steinbachtalsperre dargestellt. Angrenzend wird auch der vorhandene Zeltplatz im FNP dargestellt.

Eine verbesserte Erschließung dieses Bereichs soll durch die im FNP dargestellte Anbindung an die L 210 gewährleistet werden. Die genaue Straßenplanung des im FNP dargestellten Korridors bleibt späteren Planungsverfahren vorbehalten.

3.4 Bestehendes Planungsrecht

Das von der Aufhebung betroffene Plangebiet umfasst den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan (BP) Nr. 1 aus dem Jahr 1967 mit Ausnahme des Zeltplatzes und der Fläche für Gemeinbedarf an der Talsperrenstraße.

Der ursprüngliche Geltungsbereich des BP Nr. 1 wurde im Jahr 1975 durch die Rechtskraft des nördlich angrenzenden *Bebauungsplanes Nr. 2a* modifiziert, um die Bebauung an der Hertzstraße zu verwirklichen. Weiterhin wurde der Geltungsbereich durch den nördlich angrenzenden *Bebauungsplan Nr. 3* aus dem Jahr 1979, der den Bereich zwischen Talsperrenstraße und Galileistraße einer geordneten Entwicklung zuführen sollte, geringfügig verändert.

Im Jahr 1992 wurden die *1. und 2. Änderung des BP Nr. 1* eingeleitet. Es war beabsichtigt, das festgesetzte Sondergebiet am Eulenheckerweg als Wohngebiet auszuweisen. Die Planungen wurden nicht weiterverfolgt.

Der neue Flächennutzungsplan 2004 stellt nun für diesen Bereich Sondergebiet Wochenendhausgebiet dar, um langfristig das städtebauliche Ziel umzusetzen, in diesem Bereich keinen neuen Siedlungsansatz zu schaffen und den Charakter des Gebietes zu erhalten. Demnach entsprechen die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht mehr den aktuellen Planungsvorstellungen und sind zur Regelung der städtebaulichen Ordnung nicht mehr erforderlich. Die dazu gefassten Aufstellungsbeschlüsse wurden am 13.05.2004 durch Beschluss wieder aufgehoben.

Mit Beschluss vom 11.12.2001 wurde das Planverfahren zur *3. Änderung des BP Nr. 1* für den Bereich Talsperrenstr. / Arloffter Weg / Röhrigstr. eingeleitet, um im Plangebiet die ungünstige Bestandssituation für den ruhenden und fließenden Verkehr durch Planung eines Parkplatzes westlich der Talsperrenstraße sowie einer Kreisverkehrsanlage und eines Radweges zu verbessern. Zudem ist die Verlegung der Bushaltestelle auf die Talsperrenstraße (parallel zum bestehenden Parkplatz östlich der Talsperrenstraße) vorgesehen.

Die Planung zur *3. Änderung* greift auf die Planung des *Bebauungsplanes Nr. 14* zurück. Dieser Bebauungsplan war am 14.04.1999 vom Rat der Stadt Euskirchen als Satzung beschlossen worden. Nach der öffentlichen Bekanntmachung dieser Satzung wurde auf dem städtischen Flurstück Nr. 223 der geplante Parkplatz bereits zum Teil verwirklicht. Auf Grund der Klage eines benachbarten Anliegers wurde ein Normenkontrollverfahren zu diesem Bebauungsplan durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass das OVG Münster diesen Bebauungsplan am 09.03.2001 für nichtig erklärt hat. Das Gericht bemängelte, dass die im Bebauungsplan vorgenommene Festsetzung eines "Kleinsiedlungsgebietes" im Bereich des ehemaligen Wärterhauses einen städtebaulichen Missgriff darstellt, der zur Nichtigkeit des Planes führt.

Da für die Herstellung einer Kreisverkehrsanlage und einer neuen Bushaltestelle keine Rechtsgrundlage mehr bestand, sollte mittels der *3. Änderung* des wieder rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 diese Rechtsgrundlage geschaffen werden. Außerdem ist der gemäß Bebauungsplan Nr. 14 zum Teil verwirklichte Parkplatz (Flurstück Nr. 223) im nun rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 an dieser Stelle nicht vorgesehen, sondern weiter westlich; deshalb sollte dieser Parkplatz im Änderungsbereich an der Stelle festgesetzt werden, an der er inzwischen zum Teil verwirklicht worden ist. Das Flurstück Nr. 154 sollte ebenfalls als öffentlicher Parkplatz festgesetzt werden.

Für den Bereich um das im FNP dargestellte Sondergebiet Freizeit und Erholung an der Talsperrenstraße wurde am 08.07.2004 ein Aufstellungsbeschluss für den *Bebauungsplan Nr. 18* – Ortsteil Kirchheim- gefasst. Dieser Planbereich umfasst große Teile der *3. Änderung* des BP Nr. 1. Es ist beabsichtigt, die *3. Änderung* des BP Nr. 1 aufzuheben und den Bebauungsplan Nr. 18 weiter zu verfolgen, um in diesem Bereich eindeutiges Planungsrecht zu schaffen. Einhergehend mit dem Aufstellungsbeschluss zum BP Nr. 18 wurde zur Sicherung der Bauleitplanung für die Flurstücke 152, 261 und 272, Flur 9, Gemarkung Kirchheim eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen.

Für das festgesetzte Sondergebiet –Wochenendhausgebiet- am Eulenheckerweg stellte das Verwaltungsgericht Aachen fest, dass der Bebauungsplan funktionslos geworden sein dürfte, da entgegen der Festsetzung die Nutzungen vorrangig dem dauernden Wohnen dienen. Funktionslosigkeit tritt ein, wenn die Festsetzungen auf unabsehbare Zeit nicht mehr realisierbar sind bzw. ihre sinnvolle Durchsetzung nicht mehr möglich ist. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 1 für diesen Bereich unwirksam und kann nicht mehr angewandt werden.

3.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Euskirchen von Mai 2007 werden für den Aufhebungsbereich fünf verschiedene Landschaftsschutzgebiete (LSG), ein Naturschutzgebiet (N), ein Naturdenkmal (ND), ein Geschützter Landschaftsbestandteil (LB) sowie Pflegemaßnahmen festgesetzt. Erläuterungen dazu sind im Umweltbericht zu finden.

3.6 Einordnung in die gesamtstädtische Entwicklung

Der von der Aufhebung betroffene Bereich liegt im Südosten des Stadtgebietes von Euskirchen südlich der Ortslage Kirchheim. Die Strukturvielfalt der Landschaft bewirkt eine hohe Attraktivität dieses Bereiches. Insbesondere der Bereich um die Steinbachtalsperre mit den vorhandenen Freizeiteinrichtungen hat eine wichtige Funktion als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt für die Bevölkerung von Euskirchen sowie der gesamten Region. Hauptanziehungspunkt ist dabei das Waldfreibad. Die überörtliche Anbindung nach Norden und Osten erfolgt durch die Ortslage von Kirchheim an die L 210. Eine Anbindung des Plangebietes nach Westen und Süden von Bad Münstereifel erfolgt über die K 47 oder L 11.

4.0 Inhalte der Bebauungsplanaufhebung

4.1 Zeichnerische Festsetzungen

Folgende zeichnerische Festsetzungen im Geltungsbereich des BP Nr. 1 sind von der Aufhebung betroffen:

Nr.	Festsetzungen	Lage
1	Sondergebiete -Wochenendhausgebiet -ohne Zweckbestimmung- -Hotel- -Restaurant-	Eulenheckerweg westlich und östlich der Niels-Bohr-Straße, südöstlich der Max-Born-Str., westlich Eulenheckerweg, nördlich der Steinbachtalsperre (in BP 18 neu)
2	Fläche für Gemeinbedarf -Kirche- -Badeanstalt-	Talsperrenstraße / Eulenheckerweg an der Steinbachtalsperre (in BP 18 neu)
3	Parkplätze	am Sportplatz Niels-Bohr-Straße, östlich der Talsperrenstraße, westlich Eulenheckerweg, westlich und östlich der Talsperrenstraße an der Steinbachtalsperre (in BP 18 neu)
4	Verkehrsflächen	im Plangebiet verteilt
5	Sportplatz	westlich der Niels-Bohr-Straße
6	Campingplatz	östlich der Niels-Bohr-Straße
7	Spielplatz	südlich der Steinbachtalsperre (in BP 18 neu)
8	Flächen für die Garten-, Land- und Forstwirtschaft	im Plangebiet verteilt
9	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Straßenbepflanzung	im Plangebiet verteilt
10	Wasserflächen	Steinbachtalsperre Fischteiche südlich der Steinbachtalsperre (in BP 18 neu)
11	Flächen für Versorgungsanlagen	Wasserbehälter an der Max-Born-Straße Kläranlage an der Steinbachtalsperre

4.2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 1 beziehen sich auf das festgesetzte Wochenendhausgebiet und werden aufgehoben.

4.3 Sonstige Darstellungen

Im BP Nr. 1 sind Flächen der Wasser- und Bodenverbände, dargestellt. Eine Darstellung dieser Flächen ist in heutigen Bauleitplanverfahren nicht mehr üblich. Die Wasser- und Bodenverbände werden im Aufhebungsverfahren beteiligt.

5.0 Auswirkungen der Bebauungsaufhebung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Laut FNP sollen verschiedene Sondergebiete, z.B. für Hotel, die im Süden von Kirchheim vorgesehen waren, an einem Standort westlich der Steinbachtalsperre konzentriert werden. Der im FNP als Sondergebiet für Freizeit und Erholung dargestellte Standort soll entsprechend den vorhandenen Ansätzen für Freizeit- und Erholungsnutzungen, die mit einer ruhigen Naherholung und dem vorhandenen Landschaftsbild verträglich sind, ausgebaut werden. Zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung dieses Teilbereiches wird der BP Nr. 18 aufgestellt, der die Zulässigkeit baulicher Nutzungen regeln soll.

Damit sind die im BP Nr. 1 festgesetzten Flächen für bauliche und sonstige Nutzungen nicht mehr zweckmäßig. Diese werden durch die beabsichtigte Planung im Großteil des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 aufgehoben. Dabei werden u.a. Bau- und Parkplatzflächen zurückgenommen, die seit Rechtskraft der BP nicht in Anspruch genommen wurden. So soll der Geltungsbereich weitgehend von zusätzlicher Bebauung und sonstiger Nutzung freigehalten und der Charakter der Landschaft geschützt werden. Eine städtebaulich unerwünschte Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Tendenzen zur Verfestigung von Splittersiedlungen oder für neue Siedlungsansätze soll entgegengewirkt werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, meist Wohn- bzw. Wochenendhäuser genießen Bestandsschutz. Größere Erweiterungen der baulichen Nutzungen sowie Verdichtungen der baulichen Nutzungen im gesamten Gebiet sind nicht gewollt und würden den Planungsvorstellungen entgegenlaufen. Der Sportplatz an der Niels-Bohr-Straße soll langfristig in die Nähe der Schule verlagert werden.

Die Anbindung des Erholungsgebietes erfolgt derzeit überwiegend über die Ortslage Kirchheim. Um die Ortslage vom Freizeitverkehr zu entlasten, wurde im BP Nr. 1 eine Straßentrasse im Klostertal vorgesehen. Da diese Trasse stark in die vorhandene Landschaft mit ihren schützenswerten Strukturen eingreift, ist im FNP eine direkte Anbindung an die L 210 über den Klosterberg vorgesehen. Eine konkrete Straßenplanung liegt derzeit noch nicht vor.

5.2 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 gelten für den von der Aufhebung ausgenommenen Teilbereich des Zeltplatzes und der Fläche für Gemeinbedarf an der Talsperrenstraße (Jugendbildungsstätte) weiterhin.

Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage wird für Vorhaben im Geltungsbereich nach Rechtskraft dieser Teilaufhebung zum überwiegenden Teil § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich sein. Ausnahmen bilden hierbei der Bereich um die Jugendbildungsstätte, das Sondergebiet am Eulenheckerweg, für das ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden soll, sowie der Bereich des künftigen BP Nr. 18 (Sondergebiet Freizeit und Erholung).

Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Nutzungsänderungen und Erweiterungen bestehender Gebäude sind in der Vergangenheit teilweise als Befreiungen von den Festsetzungen des BP Nr. 1 genehmigt worden. Zukünftig sind diese nur gemäß den Regelungen des § 35 BauGB zulässig. Bestimmte Erweiterungen von (Wohn-) Gebäuden sind demnach zulässig, wenn sie darauf ausgerichtet sind, den vorhandenen Bestand funktionsgerecht nutzen zu können.

Im Großteil des Geltungsbereiches sind Flächen für Garten- Land- und Forstwirtschaft festgesetzt, die auch derzeit ohne bauliche Anlagen genutzt werden. Diese Nutzungen sind auch zukünftig nach § 35

BauGB zulässig. Planungsrechtliche Auswirkungen für die im BP Nr. 1 festgesetzten Freiflächen werden nicht erwartet.

Bei Aufhebung einer Nutzung sind die Regelungen zum Planungsschadensrecht gem. §§ 39 ff. BauGB zu beachten. Entschädigungsansprüche nach § 42 BauGB können aufgrund dieser Planung nicht geltend gemacht werden, da die 7-Jahres-Frist verstrichen ist, innerhalb derer der Eigentümer auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine Nutzung hätte realisieren können. Nach Ablauf dieser Frist kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

Das bedeutet, dass nach Ablauf der 7-Jahres-Frist nur die entschädigungslose Aufhebung nicht verwirklichter Nutzungen ermöglicht wird. Wenn die Aufhebung der Festsetzungen keine Auswirkungen auf die derzeit ausgeübte Nutzung hat, ist sie auch ohne Entschädigung zulässig. Dies trifft insbesondere für Grundstücke zu, für die im BP Nr. 1 Baurechte festgesetzt sind, die nun zurückgenommen werden.

Durch die Teilaufhebung der Festsetzungen bleiben die derzeit ausgeübten Nutzungen, u.a. die vorhandene Wohnnutzung, weiterhin uneingeschränkt geschützt (§ 42 (2) BauGB). Sie genießen (passiven) Bestandsschutz durch Art. 14 Grundgesetz. Diese Eigentumsgarantie setzt voraus, dass das Vorhaben formell und materiell rechtmäßig ist. Ein aktiver Bestandsschutz mit der Möglichkeit zu bestimmten Erweiterungen und Nutzungsänderungen richtet sich für die zukünftig unbeplanten Bereiche nach dem planungsrechtlichen Rahmen des § 35 BauGB. Für die anderen Bereich gelten die zukünftigen Festsetzungen der in Planung befindlichen Bebauungspläne.

Weitere entschädigungsrelevanten Auswirkungen können sich auf das Vertrauen der Betroffenen auf den Fortbestand der Festsetzungen des BP Nr. 1 ergeben. Ein möglicher Vertrauensschaden nach Aufhebung der zulässigen Nutzung umfasst nach § 39 BauGB solche Aufwendungen der Eigentümer zur Vorbereitung für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten, die durch die Aufhebung des Bebauungsplanes an Wert verlieren. Solche Aufwendungen sind derzeit nicht bekannt. Durch den Aufhebungsbeschluss und seine Bekanntmachung wird deutlich, dass die Stadt das Planungsrecht ändern will. Damit kann für die Zukunft ein Vertrauensschaden ausgeschlossen werden.

5.3 Umweltauswirkungen

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) detailliert dargestellt. Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit der Teilaufhebung des BP Nr. 1 nicht verbunden.

6.0 Kosten

Im Plangebiet sind alle erforderlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanal- und Versorgungsleitungen) vorhanden. Kosten als Folge der Bauleitplanung entstehen durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht.

Es können bzgl. der Aufhebung ehemals festgesetzter Nutzungen keine Entschädigungsansprüche gem. §§ 39 ff. geltend gemacht werden, da die 7-Jahres-Frist verstrichen ist, innerhalb derer der Eigentümer auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes eine Nutzung hätte realisieren können. Nach Ablauf dieser Frist kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Diese sind derzeit nicht bekannt.

Teil B: Umweltbericht

1.0 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsaufhebung

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 –Ortsteil Kirchheim- erstreckt sich südlich von Kirchheim entlang der Talsperrenstraße als Hauptzufahrtsstraße zur Steinbachtalsperre. Er umfasst den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 mit Ausnahme des Zeltplatzes, der Flächen für Wald und der Fläche für Gemeinbedarf an der Talsperrenstraße. Der von der Aufhebung betroffene Bereich weist eine Größe von ca. 271,5 ha auf. Der Teilbereich, der von der Aufhebung ausgenommen wird, hat eine Größe von ca. 6,5 ha.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung befinden sich neben Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft vereinzelt Gebäude, die überwiegend als Wohn- bzw. Wochenendhäuser genutzt werden. Des Weiteren sind in näherer Umgebung der Steinbachtalsperre Freizeit- und Erholungseinrichtungen, wie z.B. das Waldfreibad, zwei Gastronomie-Betriebe, eine Minigolfanlage und ein Spielplatz, sowie die dazu notwendigen Parkplätze vorhanden.

Entsprechend den gemeindlichen Zielvorstellungen, die im Flächennutzungsplan (FNP) von 2004 umgesetzt wurden, soll dieser Bereich als bedeutender Freizeit- und Erholungsschwerpunkt gestärkt werden. Freizeit- und Erholungseinrichtungen sollen neben den vorhandenen Nutzungen an einem Standort westlich der Steinbachtalsperre konzentriert werden.

Der überwiegende Teil der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 –Ortsteil Kirchheim- entspricht nicht mehr diesen aktuellen Planungsvorstellungen und ist auch zur Regelung der städtebaulichen Ordnung nicht mehr erforderlich.

1.2 Fachgesetze, Fachplanungen

Folgende Fachgesetze und Fachplanungen sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1 von Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft – Landschaftsgesetz (LG NRW) vom 21.07.2000
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 14 von Mai 1998, bearbeitet von Raderschall-Möhrer-Peters, Bonn
- Grünkonzept der Stadt Euskirchen aus dem Jahr 2000, bearbeitet von Binzenbach/Smeets + Damaschek, Erfstadt/Köln
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Euskirchen von Juni 2004
- Landschaftsplan 16 „Euskirchen“ des Kreises Euskirchen, von Mai 2007

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

2.1.1 Schutzgut Mensch

Im Plangebiet sind Gebäude vorhanden, die überwiegend zum zeitweiligen bzw. dauerhaften Wohnen genutzt werden. Das Plangebiet wird in hohem Maße von Erholungssuchenden frequentiert. Eine ruhige, natur- und landschaftsorientierte Erholung steht dabei im Vordergrund, so dass nachteilige Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern weitestgehend vermieden bzw. reduziert werden können. Eine geringe Vorbelastung des Schutzgutes Mensch ist durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen, insbesondere im Bereich der vorhandenen Straßen und Parkplätze gegeben.

Die Planung zielt auf die Stärkung des Plangebietes als Freizeit- und Erholungsschwerpunkt ab.

Laut Aussage des Geologischen Dienstes befindet sich das Plangebiet gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 1. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Planung nicht zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der beiden naturräumlichen Haupteinheiten „Mechernicher Voreifel und Münstereifeler Wald und nördlicher Eifel Fuß“. Es befindet sich am Rande des Flamersheimer Waldes, in dem Buchenwälder und Fichtenforste den größten Teil einnehmen. Als potentielle natürliche Vegetation wäre ein Hainsimsen-Buchenwald sowie ein Stieleichen-Hainbuchen-Auwald verbreitet.

Im Plangebiet lässt sich ein Wechsel von landwirtschaftlichen und als Grünland genutzten Flächen mit Bäumen und Gehölzgruppen sowie zusammenhängenden Waldflächen feststellen. Demnach ist insgesamt eine hohe Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten vorhanden.

Im Plangebiet sind vor allem im südlichen Bereich der Steinbachtalsperre Grünanlagen und Zierrasenflächen (Waldfreibad, Minigolfanlage, Spielplatz) vorhanden, die für den Arten- und Biotopschutz von geringer Bedeutung sind. Die vorhandenen (teil-) befestigten Wege und Straßen im Plangebiet bilden für bestimmte Kleintiere eine Barriere und somit eine Zerschneidung der Lebensräume. Diese Flächen sind aus landschaftsökologischer und naturschutzfachlicher Sicht von sehr geringer Bedeutung.

Das Plangebiet überlagert Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes. Im Landschaftsplan von Mai 2007 werden für den betroffenen Bereich ein Naturschutzgebiet 2.1-10 „Unteres Steinbachtal“ sowie die Landschaftsschutzgebiete 2.2-8 „Voreifel bei Kirchheim“, 2.2-9 „Erholungsgebiet Steinbachtalsperre“, 2.2-10 „Flamersheimer Wald“, 2.2-14 „Aue und Hänge des Steinbachs“ und 2.2-15 „Oberes Steinbachtal“ festgesetzt. Des Weiteren werden das Naturdenkmal 2.3-12 „Mehrstämmige Stieleichen am Kloster Schweinheim“ sowie der Geschützte Landschaftsbestandteil 2.4-3 „Alleen und Baumreihen“ zwischen Kirchheim und der Steinbachtalsperre festgesetzt.

Im Süden des Plangebietes befinden sich Flächen, die gem. § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützt sind (gesetzlich geschützte Biotope). Im Biotopkataster NRW (Stand: 02.04.1999) ist unter der Biotopnummer 5406-055 der Steinbach oberhalb der Fischeiche erfasst. Der Steinbach oberhalb der Talsperre und südlich der Fischeiche ist außerdem im Fließgewässerkataster mit der Nr. 5406-04 erfasst.

Westlich des Wochenendhausgebietes ist im Landschaftsplan die Pflegemaßnahme 5.2/2.2-8/1 festgesetzt.

Durch die Planung werden die vorhandenen Lebensräume und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert. Die Vielfalt der Pflanzen- und Tierarten bleibt gewahrt, da keine neuen Siedlungsflächen in Anspruch genommen und dadurch größere Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden werden. Den Zielen des Landschaftsplanes wird durch die Rücknahme größerer Siedlungsflächen Rechnung getragen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen aufgrund der geologischen Gegebenheiten basen- und nährstoffarme und nur wenig ertragsreiche Böden vor. Es handelt sich um Braunerden, die örtlich pseudovergleyt oder podsoliert sind. Auf diesen Böden herrscht überwiegend die Grünlandnutzung vor. Darüber hinaus nimmt Wald einen großen Flächenanteil ein. Der Versiegelungsgrad ist gering und wird im wesentlichen durch vereinzelte vorhandene Gebäude, Straßen und die vorhandenen Parkplätze ausgelöst.

Durch die Teilaufhebung der Festsetzungen des BP Nr. 1 werden u.a. ausgewiesene Bauflächen zurückgenommen. Die vorgesehenen Nutzungen sollen an einem Standort konzentriert werden. Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht wird somit weniger Boden versiegelt. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet von der Niederschlagshöhe und der Wasserdurchlässigkeit des Bodens und des Gesteins abhängig. Das Plangebiet weist keine nennenswerten Grundwasservorkommen auf. Die Belastung des Grundwassers durch landwirtschaftliche Nutzungen ist gering. Die Bachläufe, so auch der Steinbach, werden überwiegend durch Oberflächenwasser gespeist, weshalb der Wasserabfluss mit den Niederschlägen stark schwankt. Die angrenzende Steinbachtalsperre liefert Brauchwasser für die Euskirchener Industrie. Am Südwestufer der Talsperre befindet sich ein Waldfreibad. Die südlich der Minigolfanlage künstlich angelegten Fischteiche haben eine geringe ökologische Bedeutung. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Aufgrund der zukünftig geringeren Flächenversiegelung im Plangebiet ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Münstereifeler Wald und seine Randlandschaften liegen im Bereich des maritim geprägten, leicht kontinental abgewandelten Klimas mit mild feuchten Wintern und mäßig warmen Sommern. Der Geltungsbereich liegt im Flammersheimer Wald, der als größerer zusammenhängender Waldbereich eine besondere klimatisch ausgleichende Wirkung hat. Er trägt zur Luft- und Klimaregulation bei. Da sich das Plangebiet in der freien Landschaft befindet ist die lufthygienische Vorbelastung gering. Die verkehrsbedingte Luftbelastung ist ebenfalls gering.

Durch die Rücknahme von vorgesehenen Siedlungsflächen werden durch die Planung klimabedeutsame Flächen, z.B. größere Waldflächen, zukünftig geschützt. Nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden nicht erwartet.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Fuße des walddreichen Eifelnordhanges. Im Norden schließt sich das Zülpicher Eifelvorland an. Durch ein starkes Relief und einen Wechsel von landwirtschaftlichen und als Grünland genutzten Flächen mit Bäumen und Gehölzgruppen sowie zusammenhängenden Waldflächen ist die Landschaft reich gegliedert. Größere Teile gehören zum Flammersheimer Wald, der durch zahlreiche Bäche und Siefen gegliedert ist, u.a. auch durch den Steinbach, der mit der Steinbachtalsperre das Plangebiet im Osten begrenzt. Durch seine hohe Strukturvielfalt bietet dieser Landschaftsraum eine hohe Attraktivität und erfüllt damit eine wichtige Erholungs- und Freiraumfunktion. Insbesondere die Steinbachtalsperre und die dazugehörigen Freizeiteinrichtungen haben eine wichtige Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Bevölkerung. Dabei sind die Freizeiteinrichtungen gut in die Landschaft eingebunden.

Durch die im Plangebiet vorhandene Bebauung lässt sich in Teilbereichen bereits eine Zersiedlung der Landschaft feststellen. Dies gilt vor allem für die Wohngebäude oberhalb des Kloster Schweinheim. Vereinzelte Gebäude sind meist durch eine starke Eingrünung gut in die Landschaft eingebunden.

Durch die Planung sollen eine weitere Zersiedlung vermieden und bedeutende Landschaftsbestandteile (Wälder etc.) erhalten werden. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der vorhandenen Landschaft wird dadurch gewahrt bleiben.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht betroffen. Nordöstlich des Geltungsbereiches grenzt das unter Denkmalschutz stehende Kloster Schweinheim (DE-Nr. 249) an. Die Aufhebung der Bebauungsplanfestsetzungen hat keine Auswirkungen auf das vorhandene Denkmal.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der beabsichtigten Planung sind, wie in Kapitel 2. 1 beschrieben, keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Durch die Aufhebung von Bebauungsplanfestsetzungen werden mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, indem bislang festgesetzte Bauflächen mit unterschiedlichen Nutzungen zurückgenommen werden. Daher ist bei zukünftiger Nicht-Inanspruchnahme dieser Flächen eine Veränderung des Umweltzustandes nicht erwarten.

Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage wird nach Rechtskraft dieser Planung bis auf die Bereiche des weiterhin geltenden BP Nr. 1 (Wochenendhausgebiet) sowie des im Verfahren befindlichen BP Nr. 18 (Sondergebiet Freizeit und Erholung) und des geplanten Bebauungsplanes am Eulenheckerweg § 35

BauGB – Bauen im Außenbereich sein.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage. Da in diesem Plan zahlreiche, im Plangebiet verstreute Bauflächen festgesetzt sind, wäre eine stärkere Zersiedlung sowie eine damit einhergehende Bodenversiegelung in diesem schützenswerten Landschaftsbereich möglich.

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

Da mit der beabsichtigten Planung keine nachteiligen Auswirkungen verbunden sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geplant.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten stehen nicht zur Diskussion, da die Teilaufhebung des BP Nr. 1 im Hinblick auf eine städtebauliche Ordnung und eine Anpassung an die aktuellen gemeindlichen Zielvorstellungen in diesem Bereich, die im Flächennutzungsplan 2004 dargestellt sind, erforderlich ist.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Methodik

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen stützt sich auf die Ausführungen der v.g. Fachplanungen. Neben Biotop- und Vegetationskartierungen vor Ort wurden anhand vorliegender Daten Aussagen zu den Schutzgütern getroffen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Da durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, sondern eher gegenüber den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen eine Erhaltung und positive Entwicklung des derzeitigen Umweltzustandes zu erwarten ist, werden keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen. Zukünftige Auswirkungen auf die Umwelt können zur Zeit noch nicht abgeschätzt werden.

3.3 Zusammenfassung

Ziel der Teilaufhebung des Bebauungsplanes ist die Stärkung des Freizeit- und Erholungsschwerpunktes südlich von Kirchheim. Der derzeitige Charakter und die Attraktivität dieses Landschaftsraumes sollen erhalten und gestärkt werden. Durch die beabsichtigte Planung werden im Großteil des Geltungsbereiches zeichnerische Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 aufgehoben. Dabei werden u.a. Bauflächen zurückgenommen. Es werden durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf Umweltschutzgüter erwartet.

Euskirchen, den 07.02.2008

gez. Dr. Friedl
Bürgermeister