

**Begründung  
zum  
Bebauungsplan Nr. 19  
der Stadt Euskirchen,  
Ortsteil Kirchheim**

**(Bereich zwischen Eulenheckerweg, An der Rasthecke,  
östlich der Straße Am Eulenhurst und Max-Born-Straße)**

## **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 Landschaftsplan
- 3.5 Bestehendes Planungsrecht

#### **4.0 Städtebauliches Konzept**

- 4.1 Erschließungs- und Bebauungskonzept
- 4.2 Ver- und Entsorgung

#### **5.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

- 5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 5.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 5.4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- 5.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 5.6. Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 5.7. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
- 5.8. Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)
- 5.9. Hinweise

#### **6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

- 6.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 6.2 Umweltauswirkungen

#### **7.0 Kosten**

### **Teil B: Umweltbericht**

#### **1.0 Einleitung**

- 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes
- 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 Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 19 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde am 23.04.2008 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 02.04.2008.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis .....

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 19 wurde am ..... vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

### **2.0 Anlass und Ziel der Planung**

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Steinbachtalsperre, die mit den dazugehörigen Freizeiteinrichtungen und den angrenzenden Waldbereichen eine wichtige Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Bevölkerung hat. Zur Sicherung der bereits vorhandenen Nutzungen wurde das Gebiet im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 -Ortsteil Kirchheim von 1967 als Sondergebiet – Wochenendhausgebiet- festgesetzt.

Es liegt nun der Verwaltung ein richterlicher Hinweis des Verwaltungsgerichtes Aachen vor, dass der Bebauungsplan Nr. 1 in diesem Bereich funktionslos geworden sein dürfte, da entgegen der Festsetzungen vorrangig eine Dauerwohnnutzung anzutreffen ist. Im Plangebiet hat sich eine tatsächliche Entwicklung vollzogen, die im Widerspruch zu den ehemaligen Festsetzungen des BP Nr. 1 steht. Die Gebäude werden überwiegend zum dauerhaften Wohnen genutzt. Nach Auskunft des Meldeamtes sind im Plangebiet hohe Anteile einer Meldung mit Hauptwohnung festzustellen. Auch erscheinen einige Wohnhäuser nach ihren Dimensionen und der äußeren Gestaltung keineswegs als nur gelegentlich nutzbare Wochenendhäuser. Eine solche Nutzung ist mit der Festsetzung von Wochenendhausgebiet nicht vereinbar. Die tatsächlichen Verhältnisse weichen demnach so offenkundig vom Planinhalt des BP Nr. 1 ab, dass die Festsetzungen nicht mehr geeignet sind, die städtebauliche Ordnung wie vorgesehen zu steuern. Dies wird sich auch auf absehbare Zeit nicht ändern. Der Plan kann seine städtebauliche Funktion weiterhin nicht erfüllen.

Im Hinblick auf die derzeitige planungsrechtliche Beurteilung stellt das Gebiet einen Sonderfall dar. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) liegt auch durch den richterlichen Hinweis nahe. Es ist jedoch zur Regelung der städtebaulichen Ordnung erforderlich, für diesen Bereich planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, die sich stärker an den tatsächlichen Verhältnissen orientieren. Die bisherigen Festsetzungen des BP Nr. 1 wurden aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit mit in die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1-Ortsteil Kirchheim- einbezogen.

Für den Bereich wird ein neuer Bebauungsplan Nr. 19 aufgestellt. Ziel der neuen Planung ist es, den Charakter des Gebietes mit einer starken Durchgrünung und einer untergeordneten Bebauung zu erhalten. Die Art der Nutzung soll den tatsächlichen Verhältnissen angepasst und der Bestand an Wohngebäuden soll auf das bereits heute rechtlich zulässige Maß festgeschrieben werden. Darüber hinaus soll eine Verdichtung der Bebauung ausgeschlossen werden. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Es soll kein neuer Siedlungsansatz mit Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen außerhalb der Ortslage von Kirchheim entstehen. Des Weiteren soll das Plangebiet nicht mit dem Ort zusammenwachsen. Der Freiraum zwischen der Ortslage Kirchheim und dem Gebiet soll erhalten bleiben.

### **3.0 Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des BP Nr. 19 liegt ca. 300 m südwestlich der Ortslage von Kirchheim in der Nähe des Freizeit- und Erholungsgebietes Steinbachtalsperre. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich zwischen Eulenheckerweg, An der Rasthecke, östlich der Straße Am Eulenhurst und Max-Born-Straße.

Er umfasst in der Gemarkung Kirchheim Flur 9 die Flurstücke 30 (tws.), 65, 99-135, 138, 140, 141, 172, 184, 224-226, 237, 238, 263, 265, 266, 275, 276, 289, 321 (tws.), 323, 324, 325, 328, 399 sowie 400 und hat eine Größe von ca. 15 ha. Im Geltungsbereich befinden sich neben den vorhandenen Straßen

Grundstücke mit prägendem Baumbestand und Gebäuden, die überwiegend als Wohn- bzw. Wochenendhäuser genutzt werden. Einzelne Grundstücke sind noch unbebaut.

### **3.2 Ziele der Raumordnung**

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Waldbereich dargestellt.

Überlagernd zu dieser Ausweisung wird für das Plangebiet 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 Freizeinutzung zu dienen.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen von 2004 stellt für den Geltungsbereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wochenendhausgebiet dar. Im Erläuterungsbericht zum FNP wird ausgeführt, dass aufgrund der landschaftlich bevorzugten Lage mit Nähe zum Erholungsgebiet der Steinbachtalsperre die vorhandene Nutzung gesichert werden soll. Der Gebietscharakter eines Wochenendhausgebietes entspricht einer lockeren Bauweise mit einem hohen Grünanteil. Die Gebäude dienen einem zeitlich begrenzten Aufenthalt.

Um das Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu wahren, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und für diesen Bereich eine Wohnbaufläche auszuweisen. Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 19 erfolgt die 9. FNP-Änderung.

### **3.4 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan Euskirchen werden für den Bereich südlich von Kirchheim großräumig Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes ausgenommen.

### **3.5 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (BP) Nr. 1 aus dem Jahre 1967. Im Bebauungsplan Nr. 1 / Ortsteil Kirchheim aus dem Jahre 1967 ist dieser Bereich als Sondergebiet Wochenendhausgebiet zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Festsetzung wurde getroffen, da das Gebiet zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits mit einigen Wochenendhäusern bebaut war.

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 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 entsprachen die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht mehr den aktuellen Planungsvorstellungen und waren zur Regelung der städtebaulichen Ordnung nicht mehr erforderlich. Die dazu gefassten Aufstellungsbeschlüsse wurden am 13.05.2004 durch Beschluss wieder aufgehoben.

Da der Bebauungsplan Nr. 1 nicht mehr den aktuellen Planungsvorstellungen entspricht, hat der Ausschuss für Umwelt und Planung mit Beschluss vom 07.12.2006 das Aufhebungsverfahren für den überwiegenden Teil des BP Nr. 1 eingeleitet. Aufgrund des Hinweises durch das VG Aachen, dass der Bebauungsplan Nr. 1 für das festgesetzte Wochenendhausgebiet funktionslos geworden sein dürfte, da entgegen der Festsetzungen vorrangig eine Dauerwohnnutzung anzutreffen ist, wurden die bisherigen Festsetzungen aus Gründen der Rechtsklarheit und Rechtssicherheit mit in die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1-Ortsteil Kirchheim- einbezogen.

Im Hinblick auf die derzeitige planungsrechtliche Beurteilung stellt das Gebiet einen Sonderfall dar. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) liegt auch durch den richterlichen Hinweis nahe. Es ist jedoch zur Regelung der städtebaulichen Ordnung erforderlich, für diesen Bereich planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen und einen neuen BP aufzustellen.

#### **4.0 Städtebauliches Konzept**

Mit dem BP Nr. 19 wird das städtebauliche Konzept, das dem BP Nr. 1 zugrunde lag, wieder aufgegriffen, aber in Teilbereichen modifiziert.

#### **4.1 Erschließungs- und Bauungskonzept**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen Eulenheckerweg, An der Rasthecke, Am Eulenhurst und Max-Born-Straße. Ein vorhandener Wirtschaftsweg im Süden des Gebietes wird als öffentliche Erschließung bis zur Parzelle 266 verlängert. Das Bauungskonzept orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Es befinden sich bis auf wenige Ausnahmen Einzelhäuser auf den überwiegend 2.-3.000 qm großen Grundstücken. Einzelne Grundstücke sind derzeit noch unbebaut. Der gesamte Bereich ist durch teilweise sehr dichten Baumbestand geprägt, der erhalten werden soll.

Die geplante Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken bezieht sich stärker als bisher auf die vorhandenen Straßen, insbesondere um einen zusammenhängenden baumbestandenen Innenbereich und einen homogeneres Erscheinungsbild der Bebauung zu gewährleisten. Der Eindruck einer lockeren Bauweise mit einem hohen Grünanteil soll erhalten bleiben. Eine weitere Verdichtung der Bebauung soll ausgeschlossen werden.

Verbunden mit den Vorteilen eines stark durchgrünten Wohnumfeldes bringt das Wohnen im Wald auch ein erhöhtes Risiko mit sich, wie z.B. Windbruch und Waldbrandgefahr.

#### **4.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz. Die Löschwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz mit einem Grundschutz für Wohngebäude von 48 m<sup>3</sup> / h sichergestellt.

Im Plangebiet wurde in den 90er Jahren ein Mischwasserkanal erstellt. Die Grundstücke werden beitragsstechnisch entsprechend veranlagt. Es besteht die Verpflichtung, Niederschlags- und Schmutzwasser an den Kanal anzuschließen. Da durch die Festsetzungen des BP Nr. 19 lediglich die Art der Nutzung sowie geringfügig die Größe und Lage der Baufenster sowie die maximal zulässige Grundfläche auf den einzelnen Grundstücken angepasst wird, ändert sich die Entwässerungssituation im Vergleich zur bestehenden Situation im Grundsatz nicht.

### **5.0 Inhalte des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Aufgrund der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Im festgesetzten Reinen Wohngebiet sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 3 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Hiermit soll ein bestehender Beherbergungsbetrieb am Eulenheckerweg, der im Zusammenhang mit dem gegenüber liegenden Reiterhof lt. Baugenehmigung 14 Gästebetten anbietet, gesichert werden. Die nach § 3 (3) BauNVO sonstigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit soll ausgeschlossen werden, dass sich in diesem Bereich ein neuer Siedlungsansatz mit Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen entwickelt.

#### **5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Die Grundfläche der Gebäude darf max. 180 qm betragen. Hierbei werden die bestehenden Wohnhausgrößen, die teilweise bei bis zu 160 qm liegen, mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten zugrundegelegt. Die festgesetzte Zahl von ein bis zwei Vollgeschossen orientiert sich an den bestehenden Gebäuden.

#### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Dadurch bleibt in Verbindung mit den festgesetzten Baufenstern die bestehende lockere Baustruktur erhalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für jedes Grundstück durch Baugrenzen, wie bisher auch im BP Nr. 1, so festgesetzt, dass nur ein Gebäude möglich ist. Teilungen der sehr großen Grundstücke, die zu einer Verdichtung der Bebauung führen könnten, sollen dadurch erschwert werden. Die Baufenster haben eine Größe von ca. 300 qm und lassen somit einen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung des

Gebäudes auf dem einzelnen Grundstück. Die Baufenster orientieren sich parallel zur Straße oder den Grundstücksgrenzen, um eine homogene Baustruktur zu gewährleisten.

#### **5.4 Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Auf jedem Grundstück ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eine Nebenanlage ohne Aufenthaltsräume in einer Größe von maximal 30 m<sup>3</sup> zulässig. Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zwischen Straßenbegrenzungslinie, von der die Erschließung erfolgt, und rückwärtiger Baugrenze zulässig. Diese Festsetzung dient zur Erhaltung des landschaftsprägenden Baumbestandes auf den Grundstücken, insbesondere auf den hinteren Grundstücksteilen, und soll verhindern, dass weitere Flächen versiegelt oder anderweitig in Anspruch genommen werden.

#### **5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird mit zwei Wohnungen festgesetzt, um den Charakter des Gebietes zu erhalten und eine Verdichtung der Wohnnutzung zu vermeiden.

#### **5.6 Verkehrsflächen (§9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die vorhandenen Straßen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Der Wirtschaftsweg im Süden des Gebietes wird bis zur Parzelle 266 als Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um die öffentliche Erschließung der Grundstücke zu sichern.

Zur Sicherstellung der in einem Wohngebiet erforderlichen Erschließung, insbesondere zur besseren Befahrbarkeit für größere Fahrzeuge, wie Feuerwehr, Müllfahrzeug, werden im Bebauungsplan die festgesetzten Verkehrsflächen auf mind. 5,50 m verbreitert sowie die Kreuzungsbereiche aufgeweitet. Für den entsprechenden Ausbau müssen ggf. private Grundstücksflächen in Anspruch genommen werden.

#### **5.7 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**

Der vorhandene Baumbestand auf den Grundstücken prägt den Charakter der Wohnsiedlung und sorgt für eine starke Durchgrünung. Die Festsetzung dient der dauerhaften Erhaltung des Baumbestandes im gesamten Plangebiet. Die Festsetzung zu einem zu leistenden Ersatz bei Abgängen oder Absterben von Gehölzen sichert in Verbindung mit der Pflanzliste den vorhandenen Charakter des Waldes mit standortangepassten Gehölzen.

Die zugelassenen Ausnahmen dieses Erhaltungsgebotes für eine gärtnerische Nutzung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sowie für Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen auf den Grundstücken stehen in direktem Zusammenhang mit der zulässigen Wohnnutzung. Dabei ist eine angemessene Größe für die wohnungsbezogenen Freiflächen (wie z.B. Terrasse, Rasenflächen, Pflanzbeete), wie sie auch innerhalb der Ortslage in lockerer Bauweise üblich ist, zugrunde zu legen und der Eingriff in den Gehölzbestand möglichst gering zu halten.

Bisher war bei Inanspruchnahme der Waldflächen eine Waldumwandlungsgenehmigung durch die Forstbehörde erforderlich, da der BP Nr. 1 ohne Beteiligung der damaligen Forstbehörde aufgestellt wurde. Zukünftig wird diese Umwandlungsgenehmigung durch die o.g. Festsetzung ersetzt. Die Forstbehörde wird im Verfahren beteiligt.

#### **5.8 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)**

Im Bebauungsplan erfolgt eine textliche Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB.

#### **5.9 Hinweise**

Im Bebauungsplan werden Hinweise zur Kampfmittelbeseitigung, Brandschutz sowie zur Abwasserbeseitigung aufgenommen.

## 6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 6.1 Städtebauliche Auswirkungen

#### *Vorhandene Nutzungen im Plangebiet*

Durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes ändert sich die Art der Nutzung von Wohnen mit zeitweiligem Aufenthalt hin zum Dauerwohnen. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude, überwiegend 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 widersprechen. Dabei soll vor allem der zusammenhängende baumbestandene Innenbereich geschützt werden.

Aus diesem Grund wurden die im alten BP Nr. 1 festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen für jedes Grundstück überprüft und ggf. in Größe und Anordnung auf dem Grundstück modifiziert. Die Festsetzung mit einer durchschnittlichen Baufenstergröße von 300 qm für jedes Grundstück orientiert sich in den meisten Fällen an den bestehenden Gebäuden. In Einzelfällen wurde das Baufenster im Hinblick auf eine bessere Orientierung zur Erschließung und einer städtebaulichen Ordnung verändert. Einige Baufenster wurden im Vergleich zum BP 1 verkleinert, um eine Verdichtung der Bebauung, z.B. in Folge von Grundstücksteilungen, zu verhindern.

Das Baufenster für Flurstück Nr. 108 entfällt, da eine Bebauung auf einem ca. 600 qm großen Grundstück dem beabsichtigten Charakter des Gebietes mit sehr großen Grundstücken, die einen hohen Grünanteil aufweisen, nicht entspricht. Das bisher im BP Nr. 1 festgesetzte, sehr große Baufenster für das Flurstück Nr. 289 wird um ca. 800 qm erheblich verkleinert, um einheitliche Baufenstergrößen im Plangebiet zu gewährleisten.

Die maximal zulässige Grundfläche der Gebäude wird in Anlehnung an den Bestand durch die Festsetzungen von bisher im BP Nr. 1 festgesetzten 120 qm auf 180 qm erhöht. Gestalterische Festsetzungen für die Bebauung, die bisher Gegenstand des BP Nr. 1- Kirchheim waren, werden auf ihre Zweckmäßigkeit überprüft und ggf. in einer eigenständigen Gestaltungssatzung geregelt.

Sonstige rechtmäßige Nutzungen im Plangebiet genießen ebenfalls Bestandsschutz. Der vorhandene kleine Beherbergungsbetrieb am Eulenheckerweg 18 mit 14 Gästebetten wird durch die Festsetzung gesichert und ist gem. § 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung des Reinen Wohngebietes vereinbar. Auf dem Grundstück Eulenheckerweg 26, das innerhalb des Geltungsbereiches liegt, besteht seit ca. 40 Jahren ein Damtiergehege, das als Hobbytierhaltung seitens des Kreises Euskirchen nach Landschaftsrecht genehmigt ist. Bisher sind keine Beschwerden seitens der angrenzenden Nachbarn gegen das Gehege bekannt.

#### *Vorhandene Nutzungen in näherer Umgebung*

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der Nils-Bohr-Straße der Sportplatz von Kirchheim. Außerhalb des Plangebietes befindet sich am Eulenheckerweg 61 ein Reiterhof. Negative Auswirkungen auf das Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Im Südosten grenzt an das Plangebiet ein Bereich, auf dem sich auch eine Zeltplatz und eine Jugendbildungsstätte des Erzbistums Köln befinden. Für diesen Bereich sind weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 gültig. Die seit Jahrzehnten bestehenden Einrichtungen genießen Bestandsschutz.

Mögliche Störungen durch den Aufenthalt der Kinder und Jugendlichen sowie der Nutzer des Sportplatzes im Freien sind nicht gänzlich auszuschließen. Eine gewisse Vorbelastung ist gegeben. Jedoch wird durch die beabsichtigte Planung keine Einschränkung dieser vorhandenen Freizeitnutzungen erwartet, da bereits jetzt im Plangebiet überwiegend dauerhaft gewohnt wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem regionalbedeutsamen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt um die Steinbachtalsperre, in dem die damit verbundenen Nutzungen Vorrang genießen.

#### *Auswirkungen auf soziale Infrastruktur*

Negative Auswirkungen des Wohngebietes auf die soziale Infrastruktur in der Ortslage Kirchheim, wie z.B. Kindergarten, Schule, sind nicht zu erwarten.

#### *Planungsschadensrecht*

Da durch die Festsetzungen des BP Nr. 19 die bisher zulässige Nutzung geändert wird, 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. 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.

#### *Verkehr*

Durch die geplante Änderung der Nutzung sind im Grundsatz keine Veränderungen der verkehrlichen Situation zu erwarten, da bereits derzeit die überwiegende Anzahl der Gebäude zum Dauerwohnen genutzt wird. Ca. 6 Grundstücke sind im Plangebiet derzeit noch nicht bebaut. Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs wird auch nach Bebauung dieser Grundstücke nicht erwartet.

### **6.2 Umweltauswirkungen**

Durch die neuen Festsetzungen wird eine Verdichtung der Bebauung durch neue Baurechte verhindert. Die zulässige maximale Grundfläche der Gebäude auf jedem Grundstück wird den bestehenden Verhältnissen angepasst. Die noch unbebauten Grundstücke sind nach derzeitigem Planungsrecht bereits bebaubar. Nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde ist demnach keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes haben positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild. Die bisher notwendige Umwandlungsgenehmigung seitens der Forstbehörde wird durch diese Festsetzung ersetzt. Die Festsetzung zu einem zu leistenden Ersatz bei Abgängen oder Absterben von Gehölzen sichert den vorhandenen Charakter des Waldes.

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) detailliert dargestellt.

### **7.0 Kosten**

Im Plangebiet sind die erforderlichen Erschließungsanlagen (Straßen, Kanal) vorhanden. Für den endgültigen Ausbau der Straße sowie den dafür erforderlichen Erwerb privater Grundstücksflächen können noch Kosten entstehen.

## Teil B: Umweltbericht

### 1.0 Einleitung

#### 1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet des BP Nr. 19 liegt ca. 300 m südwestlich der Ortslage von Kirchheim in der Nähe des Freizeit- und Erholungsgebietes Steinbachtalsperre. Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich zwischen Eulenheckerweg, An der Rasthecke, östlich der Straße Am Eulenhorst und Max-Born-Straße.

Im Hinblick auf die derzeitige planungsrechtliche Beurteilung stellt das Gebiet einen Sonderfall dar. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) liegt auch durch einen richterlichen Hinweis nahe. Es ist jedoch zur Regelung der städtebaulichen Ordnung erforderlich, für diesen Bereich planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, die sich stärker an den tatsächlichen Verhältnissen orientieren.

Ziel der neuen Planung ist es, den Charakter des Gebietes mit einer starken Durchgrünung und einer untergeordneten Bebauung zu erhalten. Der Bestand an Wohngebäuden soll auf das bereits heute rechtlich zulässige Maß festgeschrieben werden. Darüber hinaus soll eine Verdichtung der Bebauung ausgeschlossen werden. Es soll kein neuer Siedlungsansatz mit Wohnfolge- und Infrastruktureinrichtungen außerhalb der Ortslage von Kirchheim entstehen. Des Weiteren soll das Plangebiet nicht mit dem Ort zusammenwachsen. Der Freiraum zwischen der Ortslage Kirchheim und dem Gebiet soll erhalten bleiben.

Der Umfang des Vorhabens sowie der Bedarf an Grund und Boden werden durch folgende Flächenbilanz aufgezeigt:

Wohngebiet	140.164 qm
davon: überbaubare Grundstücksflächen	14.299 qm
zulässige Grundflächen	9.000 qm
Verkehrsflächen	13.307 qm
<b>Gesamtgröße Plangebiet</b>	<b>153.471 qm</b>

#### 1.2 Fachgesetze, Fachplanungen

Folgende Fachgesetze und Fachplanungen sind hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes für den Bebauungsplan Nr. 19 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 05.07.2007
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Euskirchen von Juni 2004
- Landschaftsplan16 „Euskirchen“ des Kreises Euskirchen von Mai 2007
- Grünkonzept der Stadt Euskirchen aus dem Jahr 2000, bearbeitet von Binzenbach/Smeets + Damaschek, Ertstadt/Köln
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 14 –Ortsteil Kirchheim- von Mai 1998, bearbeitet von Raderschall-Möhrer-Peters, Bonn

### 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. Eine geringe Vorbelastung des Schutzgutes Mensch ist durch verkehrsbedingte

Lärmimmissionen, insbesondere im Bereich der vorhandenen Straßen, gegeben.

Im Plangebiet befindet sich am Eulenheckerweg 18 ein kleiner Beherbergungsbetrieb mit 14 Gästebetten. Negative Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung sind nicht bekannt. Auf dem Grundstück Eulenheckerweg 26 besteht seit ca. 40 Jahren ein Damtiergehege, das als Hobbytierhaltung seitens des Kreises Euskirchen nach Landschaftsrecht genehmigt ist. Es sind keine Beschwerden seitens der angrenzenden Nachbarn gegen diese Nutzungen bekannt.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich einige Nutzungen, die Auswirkungen auf die geplante Dauerwohnnutzung haben könnten. Dabei handelt es sich um einen Reiterhof westlich des Eulenheckerweges. Eine geringe Vorbelastung des o.g. Schutzgutes kann durch mögliche Geruchs- bzw. Lärmimmissionen gegeben sein.

Im Nordosten des Plangebietes befindet sich in ca. 200 m Entfernung an der Nils-Bohr-Straße der Sportplatz von Kirchheim. Negative Auswirkungen auf das o.g. Schutzgut sind derzeit nicht bekannt. Im Südosten grenzt in ca. 100 m Entfernung an das Plangebiet ein Zeltplatz und die dazugehörige Jugendbildungsstätte des Erzbistums Köln an. Für diesen Bereich sind weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 gültig. Die seit Jahrzehnten bestehenden Einrichtungen genießen Bestandsschutz.

Mögliche Störungen durch den Aufenthalt der Kinder und Jugendlichen sowie der Nutzer des Sportplatzes im Freien sind nicht gänzlich auszuschließen. Eine gewisse Vorbelastung des Schutzgutes Mensch könnte gegeben sein. Jedoch wird durch die beabsichtigte Planung keine Einschränkung dieser vorhandenen Freizeitnutzungen erwartet, da bereits jetzt im Plangebiet überwiegend dauerhaft gewohnt wird. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in einem regionalbedeutsamen Freizeit- und Erholungsschwerpunkt um die Steinbachtalsperre, in dem die damit verbundenen Nutzungen Vorrang genießen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Es wird davon ausgegangen, dass die gewerblichen Abfälle sachgerecht entsorgt werden. Auch zukünftig werden im Hinblick auf die Abfallentsorgung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten.

Durch die Planung werden keine zusätzlichen störenden Immissionen für die bereits vorhandene Wohnnutzung erwartet. Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Planung nicht zu erwarten, da bereits jetzt im Plangebiet überwiegend dauerhaft gewohnt wird.

#### 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 verbreitet. Aufgrund des hohen Waldanteils im Gebiet ist von einer hohen Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten auszugehen.

Im Landschaftsplan Euskirchen werden für den Bereich um die Steinbachtalsperre großräumig Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen. Das Plangebiet selbst ist vom Geltungsbereich des Landschaftsplanes ausgenommen.

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. Durch die neuen Festsetzungen wird eine Bebauung auf das heute bereits rechtlich zulässige Maß festgeschrieben. Eine Verdichtung der Bebauung durch neue Baurechte wird verhindert. Die noch unbebauten Grundstücke sind nach derzeitigem Planungsrecht bereits bebaubar. Nach Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde ist keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Die festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen zur Sicherung des vorhandenen Baumbestandes haben positive Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild. Die Festsetzung zu einem

zu leistenden Ersatz bei Abgängen oder Absterben von Gehölzen sichert den vorhandenen Charakter des Waldes.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

#### 2.1.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet kommen aufgrund der geologischen Gegebenheiten Braunerden, die teilweise pseudovergleyt sind, vor. Schutzwürdige Böden sind nicht betroffen.

Wald nimmt den größten Teil der Fläche ein. Eine Versiegelung des Bodens wird im wesentlichen durch vorhandene Gebäude und Straßen verursacht. Einige Grundstücke sind noch unbebaut. Eine Bebauung ist auf allen Grundstücken bereits rechtlich zulässig.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone in einem Gebiet mit felsartigem Untergrund (s.a. 2.1.1). Der felsartige Untergrund besteht aus Kalksandstein / Kalkstein / Sandstein und Tonstein. Dabei ist nach Aussage des Geologischen Dienstes die Grundwasserschutzfunktion ungünstig bis mittel. In den Kalksteinbereichen ist der Grundwasserschutz besonders zu betonen, da hier das Oberflächenwasser und das Versickerungswasser ungefiltert mit dem Karstkluftwasserleiter in Verbindung steht. Weiterhin besteht hier durch Auslaugungserscheinungen ggf. Erdfallgefährdung.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten, da keine Verdichtung der Bebauung geplant ist.

#### 2.1.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Wasserschutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht berührt. Eine Gefährdung des Grundwassers durch z.B. Altlastenvorkommen oder geplante beeinträchtigende Nutzungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal. Die Löschwasserversorgung wird über das öffentliche Trinkwassernetz mit einem Grundschatz für Wohngebäude von 48 m<sup>3</sup> / h sichergestellt.

Es ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, da die Bebauung, die bereits derzeit rechtlich zulässig ist, festgeschrieben wird.

#### 2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Waldbereiche im Süden von Euskirchen und ihre Randlandschaften liegen im Bereich des maritim geprägten, leicht kontinental abgewandelten Klimas mit mild feuchten Wintern und mäßig warmen Sommern. Im Jahresmittel liegen die Lufttemperaturen bei ca. 9°C. Der Wind weht überwiegend aus westlicher und südwestlicher Richtung; die mittlere Windgeschwindigkeit liegt bei 3 bis 3,5m/s. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt bei ca. 600 mm im Jahr.

Der Geltungsbereich umfasst einen größeren zusammenhängenden Waldbereich, der eine besondere klimatisch ausgleichende Wirkung hat. Er trägt zur Luft- und Klimaregulation bei. Da sich das Plangebiet entfernt von der Ortslage befindet und die Umgebung durch landwirtschaftliche bzw. Waldflächen geprägt ist, ist die lufthygienische Vorbelastung gering. Die verkehrsbedingte Luftbelastung ist ebenfalls gering.

Durch die Festschreibung der Bebauung auf das bereits rechtlich zulässige Maß und die Bindungen zur Erhaltung des Baumbestandes werden durch die Planung klimabedeutsame Flächen, wie z.B. größere Waldflächen, auch zukünftig geschützt. Nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden nicht erwartet.

#### 2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am Fuße des waldreichen 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

umgebende Landschaft reich gegliedert. Größere Teile gehören zum Kirchheimer und zum Flammersheimer Wald, der durch zahlreiche Bäche und Siefen gegliedert ist.

Durch seine hohe Strukturvielfalt bietet dieser Landschaftsraum eine hohe Attraktivität und erfüllt damit eine wichtige Erholungs- und Freiraumfunktion. Insbesondere die nahe gelegene Steinbachtalsperre und die dazugehörigen Freizeiteinrichtungen haben eine wichtige Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung der Bevölkerung.

Durch den hohen Baumbestand im Plangebiet sind die bestehenden Gebäude gut in die Landschaft eingebunden. Der Charakter des Gebietes mit einer starken Durchgrünung und einer untergeordneten Bebauung soll erhalten bleiben. Die festgesetzten Bindungen zur Erhaltung des Baumbestandes sowie Festschreibung der Bebauung auf das bereits rechtlich zulässige Maß tragen positiv dazu bei, das vorhandene Landschaftsbild zu erhalten. Nachteilige Auswirkungen auf dieses Schutzgut werden nicht erwartet.

#### 2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht betroffen. Innerhalb des Planbereichs sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler, die im Rahmen der Planung berücksichtigt werden müssten.

Das Rh. Amt für Bodendenkmalpflege - Bonn hat in der frühzeitigen Beteiligung zu Bedenken gegeben, dass grundsätzlich eine Grunderfassung der Bodendenkmäler durch eine archäologische Prospektion erforderlich wäre. Da die Grundstücke bereits nach derzeitigem Planungsrecht bebaubar sind und eine Verdichtung der Bebauung durch neue Baurechte zukünftig verhindert wird, wird von einer Prospektion abgesehen.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.2.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die neuen Festsetzungen wird eine Bebauung auf das heute bereits rechtlich zulässige Maß festgeschrieben. Eine Verdichtung der Bebauung durch neue Baurechte wird verhindert. Die noch unbebauten Grundstücke sind nach derzeitigem Planungsrecht bereits bebaubar. Mit der beabsichtigten Planung sind, wie in Kapitel 2.1 beschrieben, keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung stellt das Gebiet im Hinblick auf die derzeitige planungsrechtliche Beurteilung einen Sonderfall dar. Eine Beurteilung nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) liegt auch durch den richterlichen Hinweis des VG Aachen nahe. Die noch unbebauten Grundstücke sind demnach bereits bebaubar. Es besteht des Weiteren die Gefahr einer Verdichtung der Bebauung, z.B. in Folge von Grundstücksteilungen. Dies ist städtebaulich nicht gewollt und hätte ggf. negative Auswirkungen auf die Entwicklung des Umweltzustandes.

## 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 Aufstellung des BP Nr. 19 im Hinblick auf eine Regelung der städtebaulichen Ordnung erforderlich ist.

## 3.0 Zusätzliche Angaben

### 3.1 Methodik

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen stützt sich auf die Ausführungen der v.g. Fachplanungen.

### 3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Da sich die beabsichtigte Planung an den tatsächlichen Verhältnissen orientiert und damit keine nachteiligen Auswirkungen verbunden sind, sind keine Maßnahmen zur Überwachung geplant. Sofern

erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen von Baugenehmigungen vorliegen oder vermutet werden können, sind geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren vorzusehen. Zukünftige Auswirkungen auf die Umwelt können zur Zeit noch nicht abgeschätzt werden.

### 3.3 Zusammenfassung

Mit der Bebauungsplanung soll die Art der Nutzung den tatsächlichen Verhältnissen angepasst und der Bestand an Wohngebäuden auf das bereits heute rechtlich zulässige Maß festgeschrieben werden. Darüber hinaus soll eine Verdichtung der Bebauung ausgeschlossen werden. Ziel der neuen Planung ist es, den Charakter des Gebietes mit einer starken Durchgrünung und einer untergeordneten Bebauung zu erhalten. Da mit der beabsichtigten Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter verbunden sind, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich sowie Maßnahmen zur Überwachung geplant.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Euskirchen, den 27.01.2009

gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister