

**Bebauungsplan Nr. 5 - Ortsteil Kreuzweingarten,  
für den Bereich östlich der Münsterbergstraße, angrenzend an die  
südliche Bebauung des Grenzweges und nördlich der  
Bundesstraße B 51**

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

**Inhaltsübersicht**

- 1.    Verfahrensablauf**
- 2.    Ziel des Bebauungsplanes**
- 3.    Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4.    Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5.    Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

**1.    Verfahrensablauf**

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 25.01.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5, Ortsteil Kreuzweingarten gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat im Rahmen einer Bürgerversammlung am 09.04.2005 stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit Schreiben vom 19.04.2005 durchgeführt.,

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 19.07.2005 bis zum 18.08.2005.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 5 wurde am 20.10.2005 vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst. Mit der Bekanntmachung vom 28.11.2005 ist der Bebauungsplan Nr. 5 rechtsverbindlich.

**2.    Ziel des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kreuzweingarten und umfasst das Grundstück Gemarkung Kreuzweingarten, Flur 4, Flurstück 417, einen Teilbereich des südlich angrenzenden Flurstücks Nr. 490 sowie die westlich angrenzende Wegeparzelle Nr. 420 bis zur Anbindung der Münsterbergstraße im Norden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 5 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den Einfamilienhausbau im Ortsteil Kreuzweingarten geschaffen werden. Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Da in Kreuzweingarten derzeit nur wenige Baugrundstücke zur Verfügung stehen, bietet das Gebiet die Möglichkeit, insbesondere auch für die ortsansässige Bevölkerung Wohnraum im Form von Einfamilienhäusern bereitzustellen. Südlich angrenzend sind ökologische Ausgleichsflächen geplant, die das Gebiet zur Bundesstraße B 51 abschirmen.

**3.    Berücksichtigung der Umweltbelange**

**Mensch**

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung der angrenzenden Bebauung führen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist eine wesentliche Zunahme der Belastung innerhalb der Ortslage jedoch nicht zu erwarten.

## **Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet ist mit Ausnahme der Wegefläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kommen keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Biotope vor. Das Gebiet liegt nicht in einem Naturschutzgebiet. Flora-Fauna-Habitat Gebiet und europäische Vogelschutzgebiete werden von der beabsichtigten Planung nicht beeinträchtigt.

Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und die Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, da dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Plangeltungsbereiches, südlich angrenzend an die geplanten Wohnbauflächen, festgesetzt.

Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt ab.

## **Boden**

Aufgrund der intensiven Bodennutzung liegt im Plangebiet eine geringe Wertigkeit des Bodens im Bezug auf die Umweltbelange vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplan ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Überbauung und Neuversiegelung von Flächen in einem Umfang von 4.845 qm zu.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktion wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Biotopverluste angestrebt. So sind entsprechend dem Verlust der Biotopflächen im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung bodenverbessernde Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Altlasten) liegen nicht vor.

## **Wasser / Niederschlagswasserbehandlung**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Trinkwassergewinnungsanlage Bad Münstereifel-Arloff des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal. Die Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel-Arloff sind zu berücksichtigen.

Für den Geltungsbereich des Plangebietes wurde eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit der Böden durchgeführt. Die Ergebnisse besagen, dass die vorgefundenen Bodenverhältnisse ab einer Tiefe von 1,5 m unter Gelände die Anlagen eines Mulden-Rigolen-Elementes zulassen. Aufgrund des Wasserschutzgebietes III B ist eine derartige Versickerung jedoch nicht genehmigungsfähig. Daher wird eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers in den bestehenden Mischwasserkanal angestrebt.

## **Sonstige Schutzgüter**

Durch die Bauleitplanung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten, die sich negativ auf die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld auswirken könnten.

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

## **4. Berücksichtigung Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Von Seiten der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eine umweltrelevante Stellungnahme vorgebracht, die sich auf die Vorbelastung des Gebietes durch Straßenverkehrslärm auf der B 51 bezieht. Es wird angeregt Lärmschutzeinrichtungen vorzusehen. Weiterhin wird auf die in der Umgebung befindliche intensive landwirtschaftliche Nutzung und dem damit verbundenen Aufbringen von Pestiziden, Wachs-

tumshemmern und Beschleunigern sowie Klärschlamm hingewiesen. Es wird angeregt, dieses bei entsprechenden Windverhältnissen zu verbieten.

Die Stellungnahme wurde wie folgt behandelt:

*Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Siedlungserweiterung der bestehenden Ortslage von Kreuzweingarten. Die Bundesstraße B 51 durchquert den Ort und ist innerhalb der Ortslage beidseitig dicht bebaut. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.*

*Die Ortslage Kreuzweingarten ist durch den Autoverkehr auf der Bundesstraße vorbelastet. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse, das Plangebiet liegt höher als die Bundesstraße, sind für das Baugebiet keine zusätzlichen erheblichen Belastungen zu erwarten.*

*Die Errichtung von Lärmschutzeinrichtungen ist aufgrund der Topographie nicht zweckmäßig.*

*Das Aufbringen von Düngemitteln sowie auch von Pestiziden etc. ist aufgrund der Gebote und Verbote der Schutzgebietsverordnung bereits heute eingeschränkt.*

*Im weiteren wird mit der Planung ein größerer intensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich der Landwirtschaft entzogen.*

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB weist der Erftverband mit Schreiben vom 12.05.2005 auf die Schutzzone III B des Wasserwerkes Arloff hin.

Der Schutz des Grundwassers muss auch bei einer evtl. geplanten Versickerung des Niederschlagswassers sichergestellt werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers sollte nur über belebte Bodenschichten erfolgen. Schluckbrunnen sind grundsätzlich zu vermeiden.

Der Geologische Dienst NRW gibt mit Schreiben vom 18.05.2005 Empfehlungen zur Behandlung der Schutzgüter Wasser und Boden im Umweltbericht.

Der Kreis Euskirchen, Straßenverkehrsamt weist in der Stellungnahme vom 11.05.2005 auf das Erfordernis von ausreichenden Fahrbahnbreiten für den Begegnungsverkehr hin. weiterhin sind ausreichende Parkmöglichkeiten im Gebiet vorzusehen.

*Dieser Belang wurde in der Planung berücksichtigt.*

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass bei einer Oberflächenwasserversickerung eine Genehmigung nach der Schutzgebietsverordnung erforderlich ist.

Der Einleitung des Niederschlagswasser in die vorhandene Kanalisation wird nicht generell zugestimmt. Falls eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, so ist dieses entsprechend durch eine hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen. Grundsätzlich wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Stellungnahme

*Die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wurde gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens besagen, dass eine Versickerung ab einer Tiefe von 1,5 m unter Gelände durch die Anlage eines Mulden-Rigolen-Elementes möglich ist.*

*Da das Gebiet in der Zone III B des Wasserschutzgebietes liegt, wird jedoch von einer Mulden-Rigolenversickerung abgesehen. Die Einleitung in ein Gewässer scheidet aufgrund der Entfernung zum nächsten Gewässer aus.*

*Anhand einer hydraulischen Berechnung der Sammler in der Weingartenstraße (B 51) wurde ermittelt, dass die Einleitung des Schmutz- und Niederschlagswassers in die vorhandene Kanalisation in der Weingartenstraße mit einer entsprechenden Rückhaltung möglich ist.*

*Zur Reduzierung der Stoßbelastung der Gewässer werden im Bebauungsplan Zwischenspeicher in Form von Zisternen zur Bewässerung der Gartenanlagen empfohlen. Diese sind aber mit dem Überlauf an die öffentliche Entwässerung anzuschließen.*

Die Untere Landschaftsbehörde regt an, die ökologische Ausgleichsfläche vorab durch die Stadt anlegen zu lassen und später auf die Grundstücke umzulegen.

Der Landesbetrieb Straßenbau (Straßen NRW) stellt mit Schreiben vom 20.05.2005 dar, dass einer Erschließung über die Münsterbergstraße zur B 51 nur zugestimmt werden kann, wenn die Straße als städtische Straße gewidmet wird. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, ist das Anlegen einer Linksabbiegespur im Zuge der B 51 notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Straßenbauverwaltung nicht prüft, ob Schutzmaßnahmen gegen Lärm durch Verkehr auf der B 51 erforderlich sind. Eventuell notwendige Maßnahmen gehen zu Lasten der Stadt Euskirchen.

#### Stellungnahme

*Die Erschließung des Plangebietes von der Münsterbergstraße in Richtung Norden (Ortskern) geplant. Eine wegemäßige Anbindung an die B 51 wird nicht angestrebt. Der vorhandene und auf die B 51 aufmündende Wirtschaftsweg soll ab dem Plangebiet in Richtung B 51 im jetzigen Zustand belassen werden.*

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen mit Schreiben vom 15.08.2005 wiederum empfohlen das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist dann an das Mischsystem anzuschließen.

Die Untere Landschaftsbehörde verweist auf die Stellungnahme vom 11.05.2005 in der angeregt wird, dass die Anpflanzung der Hecke durch die Stadt durchgeführt werden soll, um ein einheitliches Erscheinungsbild und eine geschlossenen Ortsrandeingrünung sicherzustellen. Dies ist in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Innerhalb der Durchgrünung sei es sinnvoll neben Gehölzen auch großkronige standorttypische Laubbäume vorzusehen.

#### Stellungnahme

*Die Ortsrandeingrünung wird gemäß den Vorgaben des landschaftsplanerischen Fachbeitrages vom Vorhabenträger in einer Maßnahme durchgeführt.*

*Der Fachbeitrag sieht neben der Bepflanzung mit Gehölzen auch Baumpflanzungen vor.*

*Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen incl. der Durchführung der Bepflanzungen in einer Maßnahme wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt und Vorhabenträger verankert.*

## **5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit dem Baugebiet werden Baulandreserven im Südwesten von Kreuzweingarten mobilisiert, um der bestehenden Nachfrage an Grundstücken für den Eigenheimbau nachzukommen. Damit werden die im Flächennutzungsplan dargestellten und damit auch hinsichtlich möglicher alternativer Standorte geprüften Varianten für Wohnsiedlungsbereiche nunmehr planungsrechtlich weiter konkretisiert.