

# **STADT EUSKIRCHEN**

**Ortsteil Weidesheim  
Bebauungsplan Nr. 1 "Alemannenstr. / Gallierstr."**

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

gruppe hardtberg

Stadt Euskirchen / Ortsteil Weidesheim  
Bebauungsplan Nr. 1 - "Alemannenstr. / Gallierstr."  
Begründung

im Auftrag der GEBIG IPG, Köln, Neuenhöfer Allee 49-51

- gh - gruppe hardtberg  
stadtplaner-architekten  
Rüingsdorfer Straße 17  
53173 Bonn

im Februar 2004

## INHALT

	Seite
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>1</b>
<b>2. Anlass und bisheriger Verfahrensablauf</b>	<b>1</b>
<b>3. Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>2</b>
<b>4. Übergeordnete Gesichtspunkte</b>	<b>3</b>
4.1 Emissionen	3
4.2 Ortsbild	4
4.3 Eingriff und Ausgleich	4
4.4 Verkehrliche Situation	5
4.5 Bodendenkmal	5
<b>5. Festsetzungen</b>	<b>6</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet	6
5.1.2 Reines Wohngebiet	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Verkehrsflächen	7
5.4 Öffentliche Grünflächen	8
5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	8
5.6 Flächen für Versorgungsanlagen	8
5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	9
<b>6. Umweltauswirkungen</b>	<b>9</b>
<b>7. Realisierung</b>	<b>9</b>
7.1 Ver- und Entsorgung	9
7.2 Bodenordnung	11
7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Weidesheim der Stadt Euskirchen. Es schließt im Nordwesten an die vorhandene Ortslage von Weidesheim an. Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch eine Wegeparzelle (Wirtschaftsweg), in Verlängerung des Dadenbergringes
- im Nordosten durch eine Wegeparzelle (Wirtschaftsweg) ca. 280 m parallel zur Weidesheimer Straße
- im Südosten durch den derzeitig bebauten Ortsrand von Weidesheim
- im Südwesten durch eine nordöstliche Parallele von ca. 50 m zur Weidesheimer Straße bis zur Alemannestraße, ab dort bis zur Weidesheimer Straße.

Die verbindliche Abgrenzung ist aus der Planzeichnung zu entnehmen. Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 7,5 ha

Das Plangebiet ist eine überwiegend ebene Fläche, die im Norden des Plangebietes zur Weidesheimer Straße hin leicht abfällt und unmittelbar an der Weidesheimer Straße in eine Mulde (ca. 1,50 - 2,00 m unterhalb der Straßen-oberkante der Weidesheimer Straße) übergeht.

Die gesamte Fläche des Plangebietes wird heute ausschließlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

## 2. Anlass und bisheriger Verfahrensverlauf

Im Zuge der Flurbereinigung in den 70iger Jahren wurden im Bereich des jetzt vorliegenden Bebauungsplanentwurfes bereits eigentumsbezogene Parzellierungen für Wohnbaugrundstücke und die für eine öffentliche Erschließung notwendigen Flächen durchgeführt.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist der Wunsch aller Grundstückseigentümer im Plangebiet, ihre im Zuge der vg. Flurbereinigung zugeteilten Flächen bebauen zu können.

Für die Eigentümergemeinschaft übernahm die Fa. Gebig, Köln die Funktion eines "Entwicklers", der sich um die Schaffung des Planungsrechts, der Erschließung und einer Neuvermessung kümmert.

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung vom 28.02.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Alemannenstraße/Gallierstraße im Ortsteil Weidesheim beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde am 04.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

wurde am 29.04.2003 durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 25.04.2003 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung zum Bebauungsplan Nr. 1, Ortsteil Weidesheim gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 07.10.2003 bis 06.11.2003 durchgeführt.

Im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens wurden gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 13 Nr. 2 BauGB zur Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse (von zwei- auf eingeschossig) die Betroffenen mit Schreiben vom 16. bzw. 18.12.2003 beteiligt.

In der Zeit vom 10.02. bis 27.02.2004 wurde eine erneute Offenlage gemäß § 3 (3) durchgeführt. Zugrunde liegt hierbei der Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 27.01.2004, die beiden größeren Erschließungsstiche durch öffentliche Fußwege mit der Alemannen- bzw. der Gallierstraße zu verbinden.

Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die Umwelt sind im Umweltbericht (als Anlage der Begründung) zusammengefasst dargestellt.

### **3. Ziele und Zwecke der Planung**

Ziel ist, die bestehende Parzellierungen im Plangebiet sowie die Erschließung den heutigen Erfordernissen anzupassen.

Die dazu notwendige Bodenordnung wird auf freiwilliger Basis durchgeführt.

Ein überarbeiteter Parzellierungsvorschlag wurde frühzeitig mit den Grundstückseigentümern aus dem Plangebiet in einer Eigentümerversammlung am 30.01.2002 abgestimmt.

Deren Zustimmung aller Eigentümer führte dazu, das Verfahren gemeinsam mit der Stadt Euskirchen weiter zu betreiben.

Die Ziele des Bebauungsplanentwurfes sind u.a.:

- Schaffung von Bauland für ca. 100 bis 120 neue Wohngebäuden
- Sicherung der damit verbundenen notwendigen Erschließung aller Grundstücke
- Sicherung einer Ortsrandeingrünung

Ein Kindergarten ist in fußläufiger Entfernung vom Bebauungsplangebiet vorhanden.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird gem. § 8 (3) BauGB der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen geändert (64. Flächennutzungsplanänderung).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu ca. 1/3 als Wohnbaufläche und zu ca. 2/3 als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Die Stadt Euskirchen hat bei der aktuellen Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Im Verfahren gem. § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Weidesheim hat die Bezirksregierung in Köln mit Schreiben vom 30.08.2001 bestätigt, dass die Flächennutzungsplanänderung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

Mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Euskirchen soll der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB dahingehend geändert werden, dass der Bebauungsplan Nr. 1 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (Darstellung als Wohnbaufläche).

#### **4. Übergeordnete Gesichtspunkte**

##### **4.1 Emissionen**

###### a) Landwirtschaft

Östlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 50 m) ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Es handelt sich hierbei um einen Grünlandbetrieb ohne Viehhaltung.

Durch eine vorbeugende Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass falls vorhanden, schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Dieser vorbeugende Immissionsschutz gilt insbesondere bei der Planung von Gebieten für Wohnnutzung in der Nachbarschaft zu bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben, wie es im bestehenden Fall vorliegt (heranrückende Wohnbebauung).

Auf Grund der vorgenannten Art des Betriebes wird jedoch nicht von einer Konfliktsituation ausgegangen.

###### b) Verkehr K 21

Der auf das Plangebiet potentiell einwirkende Lärm wird durch den Verkehrslärm der Weidesheimer Straße (K 21) verursacht.

Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, liegen für Allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Auf Grund der durchschnittlich prognostizierten Verkehrsbelastung von 3.000 Kfz/24 h ist auf Grund einer Lärmabschätzung davon auszugehen, dass die dargestellten Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete um ca. 2-4 db(A) überschritten werden können. Die Überschreitungen ergeben sich aufgrund des geringen Abstands von der Kreisstraße. Daher werden festgesetzt: Zum Schutz der Freibereiche der ersten Bauzeile eine lärmindernde „Gartenmauer“ (Lärmschutzwand), zum Schutz der Räume mit ruhebedürftigen Nutzungen Anforderungen an den Schallschutz der Außenwände.

Damit wird auch die besondere Belastung, die sich aus dem Anfahren bzw. Abbremsen von Fahrzeugen auf der Erschließungsstraße vor der Einmündung in die K 21 ergibt mit abgemildert.

#### **4.2 Ortsbild**

Hinsichtlich der Übergänge vom neuen Baugebiet zur freien Landschaft verfolgt die Stadt Euskirchen das Ziel diese in Form begrünter Randstreifen auf den privaten Grundstücken herzustellen.

Der Bebauungsplan setzt hier – entsprechend der Inhalte im landschaftspflegerischen Fachbeitrag - Bepflanzungsmaßnahmen im Textteil zum Bebauungsplan und entsprechende Flächen im Plan fest.

#### **4.3 Eingriff und Ausgleich**

Nach § 8 (2) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert am 09.09.2001, ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Die Flächen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 werden zum jetzigen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzt.

Um die tatsächliche Größenordnung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe und deren Ausgleich festzustellen, hat die Gemeinde einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag erarbeiten lassen.

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB i.V. mit § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Diese Belange sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Folgende geplante Maßnahmen sind zur Eingriffsminderung vorgesehen:

- Versickerung des auf den bebauten und befestigten privaten

Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswasser  
Versickerung der Straßenniederschlagswasser Flächen  
zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die Möglichkeit einer Eingriffsvermeidung wäre nur dann gegeben, wenn auf die Festsetzung einer Wohnbaufläche auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche verzichtet würde. Dem steht jedoch entgegen, dass die Gemeinde im Rahmen der Änderung ihres Flächennutzungsplanes die Ausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet geprüft hatte und mit der Darstellung einer Wohnbaufläche in Weidesheim die dortige Nachfrage nach Baugrundstücken berücksichtigt hat.

Es wird angestrebt, die vorgesehenen Eingriffe unmittelbar auf den Eingriffsgrundstücken auszugleichen. Dies betrifft im wesentlichen die Grundstücke im Randbereich des Plangebietes.

Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche, die mit der Stadt und der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt ist, ausgeglichen

#### **4.4 Verkehrliche Situation**

Die Anbindung des Baugebietes war sowohl durch die "Altparzellierung" des Flurbereinigungsverfahrens als auch durch die Bebauung entlang der Weidesheimer Straße weitestgehend vorgegeben und erfolgt an zwei Stellen an die Weidesheimer Straße (Kreisstraße K 21):

- a) durch die bereits parzellierte Gallierstraße, zwischen den Grundstücken Weidesheimer Straße 11 und 13.
- b) am Ortsausgang durch die bereits parzellierte Alemannenstraße, nordwestlich des Grundstücks Weidesheimer Straße 1.

Der Ziel- und Quellverkehr des Baugebietes kann damit auf kürzestem Wege über die vorhandene, gut ausgebaute Weidesheimer Straße abgewickelt werden. Alternative Zufahrtsmöglichkeiten von der Weidesheimer Straße aus bestehen nicht, da alle anderen Grundstücke an der Weidesheimer Straße bereits bebaut sind.

Für die westliche Anbindung des Plangebietes an die K21 ist in Abstimmung mit dem Kreis eine Linksabbiegespur vorgesehen. Sie kann innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Kreisstraße verwirklicht werden. Die Einbeziehung in das Plangebiet ist daher nicht erforderlich.

Als Information ist die Planung für die Linksabbiegespur im Plan unverbindlich dargestellt.

#### **4.5 Bodendenkmal**

Auf Grund von Hinweisen und Auswertungen wurde bereits frühzeitig das Plangebiet untersucht. In Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege und der Stadt wurde von der Fa. GEBIG (IPG) eine

Fachfirma (Büro Fundort, Köln) beauftragt, für eine 1. Grabung im westlichen Plangebiet ein Konzept zu erarbeiten. Dieses sagt aus, dass Untersuchungen auf den Baufeldern nur dann durchzuführen sind, wenn in der Straßentrasse entsprechende Befunde vorliegen. Dies war nicht der Fall. Demzufolge hat der Kreis am 04.12.2002 die Freigabe erteilt. Auch für eine 2. Grabung im zentralen Plangebiet liegt mit Schreiben des Kreises vom 19.03.03 die Genehmigung vor. Darüber hinaus liegen dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege jedoch im westlichen Plangebiet (Flurstücke 169, 170, 114, 115 116/Gem. Weidesheim) weitere Hinweise auf ein fränkisches Gräberfeld vor. Da keine konkreten Funde vorliegen, erhalten die textlichen Festsetzungen einen entsprechenden Hinweis.

## **5. Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Vorgesehen für den Bereich nordöstlich der Weidesheimer Straße und zu dieser in einer Parallelen von ca. 120 m. Dies berücksichtigt sowohl die verkehrliche Situation mit erhöhten Verkehrslärmimmissionen als auch die vorhandene Ortslage.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die gemäß § 4 (3) ausnahmsweise zugelassen werden können, werden hier ausgeschlossen. Dadurch soll verhindert werden, dass sich solche flächen- und verkehrsintensiven Einrichtungen in diesem mehr für den Eigenheimbau bestimmten Gebiet ansiedeln.

#### **5.1.2 Reines Wohngebiet**

Schließt sich an das vorgenannte Allgemeine Wohngebiet nach Nordosten hin an.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im gesamten Baugebiet ist eine Beschränkung des Versiegelungsgrades durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 vorgesehen. Hierdurch soll neben einer aufgelockerten und stark durchgrünten Bebauung auch den Forderungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

Die städtebauliche Ordnung zur Bebauung sieht vor:

- Eine eingeschossige Bebauung für die Grundstücke mit vorgesehener Einzelhausbebauung, diese vorwiegend im Übergang zur Landschaft und den kleineren Hausgrundstücken im Bestand
- Eine eingeschossige Doppelhausbebauung aus Gründen der Anordnung

der Gebäude auf "kleinen" Grundstücken und deren Ausrichtung zur Südost- bzw. Südwestseite nur in bestimmten Bereichen im Baugebiet. Die Stellung der Baukörper orientiert sich sowohl an den Straßenverläufen als auch an energetischen Erfordernissen (Südost- bis Südwestausrichtung).

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Struktur des Baugebietes durch eine ortsuntypische Verdichtung (z. B. Mehrfamilienhäuser) aber auch um ein damit verbundenes höheres Verkehrsaufkommen zu vermeiden, wird die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt.

Diese Begrenzung ist zudem Voraussetzung, um die Erschließungsflächen des Baugebietes auf das notwendige Mindestmaß reduzieren zu können (Anteil der öffentlichen Verkehrsflächen an der Gesamtfläche = ca. 11,6 %).

Zur Erreichung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes ist u.a. eine Höhenbegrenzung der Gebäude auf max. 9,00 m im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt.

### 5.3 Verkehrsflächen

Ausgehend von den beiden vg. Anbindungspunkten ist die innere Erschließung in Form einer Erschließungsschleife mit abgehenden Stichwegen - als öffentliche Verkehrsflächen - vorgesehen.

Angestrebt wird die Entwicklung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes mit hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum. Aus diesem Grunde aber auch um Durchgangsverkehr zu vermeiden ist eine Straßenverbindung zur bestehenden Ubierstraße im Südosten nicht vorgesehen.

Die Breiten der Straßen und der Stichwege sind in Abhängigkeit von der ihr zugeordneten Anzahl der Wohneinheiten gewählt:

- Erschließungsschleife = 7,00 m breit
- Stichwege = 5,50 m bzw. 3,50 m breit.

Die Gestaltung der Verkehrsflächen erfolgt im Mischprinzip. Notwendige öffentliche Parkplätze in Kombination mit Straßenbäumen gliedern die Flächen, sind Elemente der Verkehrsberuhigung und leisten zudem einen wichtigen Beitrag zum notwendigen ökologischen Ausgleich. Nähere Angaben hierzu sind Inhalte der Gestaltungsplanung für die Straßen und Wege und gehen über die Bebauungsplanfestsetzungen hinaus.

Zur Verbesserung der fußläufigen Erschließung werden zwei öffentliche Fußwege die beiden größeren Stichstraßen an den Erschließungsring (Alemannenstraße / Gallierstraße) anbinden.

Die Wendepunkte an den Enden der Stichstraßen berücksichtigen in ihrer

Dimensionierung eine problemlose Benutzung durch dreiachsige Müllfahrzeuge.

#### **5.4 Öffentliche Grünflächen**

Im Übergang zum bestehenden Ortsrand im Südosten des Plangebietes ist eine ca. 560 m<sup>2</sup> große öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz festgesetzt.

Dies entspricht rund 1,5 qm Kinderspielfläche je Einwohner und reicht für den wohnungsnahen abzudeckenden Bedarf von Kindern und Jugendlichen (bis 12 Jahre) aus. Östlich des Plangebietes befindet sich auf dem vorhandenen Kindergarten-grundstück bereits heute ein Kinderspielplatz.

Inwieweit und ob dieser Spielplatz zukünftig weiter betrieben oder geschlossen wird, entscheidet sich in den nächsten Jahren. Der im Bebauungsplangebiet vorgesehene Spielplatz soll langfristig auch die Funktion eines Quartierplatzes übernehmen.

Auf die Anregung aus dem Stadtmarketingverein Euskirchen hier zusätzlich einen Quartierplatz in der Nachbarschaft des Spielplatzes anzuordnen wird nicht gefolgt, da der Spielplatz langfristig gesehen beide Aufgabe übernehmen kann.

#### **5.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb des Plangebietes sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen – jedoch nur im Übergang zu Landschaft - Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt. Diese erfüllen sowohl gestalterische Aspekte (Ortsrandeingrünung) als auch ökologische Ausgleichsfunktionen.

In diesem auf dem privaten Baugrundstück festgesetzten Bepflanzungsstreifen wird der Eingriff in Natur und Landschaft auf dem Grundstück unmittelbar und in adäquatem Umfang ausgeglichen.

In diesem Streifen soll eine Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern erreicht werden, die ökologisch wertvoll ist, aber nur geringen Pflegeaufwand erfordert.

Die Auswahl der Bepflanzung für die festgesetzten Flächen erfolgt auf der Grundlage des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages. Es handelt sich um Arten der potentiellen natürlichen Vegetation.

#### **5.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

##### a) Trafostation

Zur Sicherstellung der Versorgung im Plangebiet wurde in Abstimmung mit der RWE Net AG ein Standort für eine Trafostation festgesetzt.

##### b) Versickerungsflächen

Das Plangebiet kann nur dann realisiert werden, wenn alle anfallenden Niederschlagswässer im Plangebiet versickert werden.

Die Niederschlagswässer von öffentlichen Verkehrsflächen (befestigte Straßen und Wege) werden auf Grund der anfallenden Mengen in zwei größeren Mulden

versickert. Die hierfür notwendigen Flächen sind entsprechend festgesetzt.

Beide Flächen erhalten eine dementsprechende Eingrünung und Randbepflanzung.

### **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherstellung der Versorgung im Plangebiet wurde in Abstimmung mit der RWE Net AG ein Standort für eine Trafostation sowie eine zugehörige Zuleitungstrasse als Leitungsrecht zugunsten der RWE Net AG festgesetzt.

## **6. Umweltauswirkungen**

Gemäß der seit dem 03.08.2001 rechtskräftigen UVP-Änderungsrichtlinie ist für Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche von insgesamt mindestens 20.000 m<sup>2</sup> versiegelte Grundstücksfläche eine allgemeine Umweltverträglichkeitsvorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Auf Grund des vorgesehenen Maßes der baulichen Nutzung ist mit einer Versiegelung durch die Baugrundstücke von ca. 18.500 m<sup>2</sup> zu rechnen. Damit wird der in der Anlage 1 zum UVPG enthaltene Schwellenwert (20.000 m<sup>2</sup>) für die Erforderlichkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nicht überschritten.

Die für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlichen Angaben zu den Betroffenheiten umweltrelevanter Schutzgüter und ihre Berücksichtigung werden im sog. Umweltbericht zusammengefasst und dieser wird Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Siehe Umweltbericht.

Nach dem bisherigen Planungsstand sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erkennbar, die auf eine UVP-Pflichtigkeit des Bebauungsplanes hinweisen.

Im Planbereich sind weder Altablagerungen bekannt, noch ist dieser Bereich durch Altstandorte gekennzeichnet. Näheres wird das Planverfahren ergeben. Die Unbedenklichkeit in Bezug auf Bodendenkmäler ist durch eine bereits durchgeführte und abgeschlossene Prospektion im Plangebiet hergestellt.

## **7. Realisierung**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Die Entwässerung des Baugebietes wird im Trennsystem durchgeführt:

#### **□ Schmutzwasser:**

Hier erfolgt ein Anschluss über den Dadenbergring bis an den Schmutzwassersammler in unmittelbarer Nachbarschaft des Niederkastenholzer Fließes.

□ Niederschlagswasser:

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

Eine ortsnaher Einleitung ist auf Grund der Kapazitätsprobleme des Niederkastenholzer Fließes und insbesondere des weiterführenden Erftmühlenbaches nicht möglich. Auch der für das geplante Baugebiet notwendige Bau eines Rückhaltebeckens ist kurzfristig nicht realisierbar, so dass alle Niederschlagswässer innerhalb des Plangebietes zu versickern sind.

Die grundsätzlichen Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurden im Rahmen eines Geohydrologischen Bodengutachtens vom Büro Dr. Zöll, Blankenheim geprüft.

Dieses mit Datum vom 07.11.2001 vorliegende Gutachten kommt zum Ergebnis, dass im Plangebiet auf Grund der Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers in allen Bereichen grundsätzlich möglich ist, dh., dass das auf den bebauten und befestigten Flächen der Privatgrundstücke anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung gebracht wird.

Bezogen auf die vorgesehenen Grundstücksgrößen bestehen keine Probleme, die grundstücksweise Versickerung umzusetzen. Aufgrund von Bürgeranregungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) BauGB, die hinsichtlich der Versickerung der Niederschlagswässer Bedenken äußerten, wurden vom Ingenieurbüro utt, Bad Münstereifel die Dimensionierung der Versickerung exemplarisch für private Grundstücke für unterschiedliche Größen durchgeführt. Danach kann die vorgesehene Versickerung, als Mulden/Rigolen-Systeme oder Rigolen, sowohl im hinteren Gartenbereich als auch z.T. in den Vorgärten der jeweiligen Grundstücke angelegt werden.

Die auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswässer sind als schwach belastet anzusehen. Auf Grund der festgestellten topografischen Verhältnisse wird das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen an zwei Stellen im Plangebiet über belebte Bodenschichten versickert. Zum einen handelt es sich um eine Fläche entlang der Weidesheimer Straße (nördlich der Alemannenstraße) und zum anderen um eine Fläche neben dem künftigen Kinderspielplatz.

Die Baugebietsinterne Leitungsführung der Entsorgungskanäle wird ebenso wie das Versorgungsnetz (Wasser, Elektrizität, Erdgas und Kommunikationsleitungen) im Rahmen der Straßenausbauplanung räumlich festgelegt.

## **7.2 Bodenordnung**

Zur Umsetzung der beabsichtigten Planung sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Realisiert werden soll die Bodenordnung durch ein freiwilliges Umlegungsverfahren mit dem Ziel, die Grundstücke in diesem Gebiet entsprechend einem mit den Grundstückseigentümern abzustimmenden Parzellierungsplan neu zu bilden und die öffentlichen Flächen (Straßen, Wege, und Grünflächen) an die Gemeinde zu übertragen.

## **7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der Bebauungsplan bildet mit seinen Festsetzungen

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

den Rahmen für den Ausgleich der mit der Realisierung des Bebauungsplanes eintretenden Eingriffe im Sinne der §§ 19-21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 1 a BauGB bzw. § 6 (2) Landschaftsgesetz (LG).

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

Um zu einer Bewertung der mit einer Realisierung des Wohngebietes verbundenen Eingriffe in die heute noch bestehende Freifläche zu gelangen, wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Er folgt in seiner Methodik der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (1996).

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwerte Bestand/Planung (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag -Büro Dr. Rombach- vom Juni 2003) ergibt sich bezogen auf das gesamte Plangebiet ein Defizit von 62.295 ökologischen Werteinheiten.

Die im Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen führen somit nicht zu einem vollständigen Ausgleich. Es ist daher die Durchführung einer externen Ersatzmaßnahme erforderlich.

Hierfür wurden in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen und der Unteren Landschaftsbehörde folgende Flächen festgelegt:

1. Entlang des Niederkastenholzener Fließes in Weidesheim, Gemarkung Weidesheim, Flur 1, Flurstück 14 (teilweise) und Flurstücke 15 - 19, insgesamt = rd. 5.500 qm (Anlage von extensivem Grünland, Bäumen und Sträuchern)
2. Nordwestlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 1 angrenzend, Flur 3, Flurstück 40

Auf diesen zur Verfügung stehenden Ersatzflächen werden insgesamt 60.545 ökologische Werteinheiten neu erbracht. Es ergibt sich insgesamt ein rechnerisches Defizit von 1.750 Punkten.

Darüber hinaus erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine vertragliche Vereinbarung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Die für den Naturschutz und die Landschaftspflege bedeutsamen Schutzgüter Naturschutzgebiete (§ 20 Landschaftsgesetz -LG-), Naturdenkmale (§ 22 LG) und geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG) sowie Biotope bzw. Rote Liste Arten werden von der Planung nicht berührt.

Euskirchen, den 29.03.2004

gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister

# **STADT EUSKIRCHEN**

**Ortsteil Weidesheim  
Bebauungsplan Nr. 1 "Alemannenstraße / Gallierstraße"**

## **Umweltbericht**

# **STADT EUSKIRCHEN**

**Ortsteil Weidesheim**

**Bebauungsplan Nr. 1 "Alemannenstraße / Gallierstraße"**

## **Umweltbericht**

Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes

im Auftrag der GEBIG IPG, Köln

- gh - gruppe hardtberg  
stadtplaner-architekten  
Rüngsdorfer Straße 17  
53173 Bonn

## Inhalt

	<b>Seite</b>
<b>1. Merkmale des Vorhabens</b>	<b>1</b>
1.1 Größe des Vorhabens	1
1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	1
1.3 Abfall/Abwasser	2
1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen	2
1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	3
<b>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen</b>	<b>4</b>
2.1 Mensch	4
2.1.1 Überplanung menschlicher Nutzungen	4
2.1.2 Immissionsbelastungen (Lärm, Schadstoffe, Geruchs- und sonstige Immissionen)	4
2.1.3 Erschließung	5
2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft	6
2.2.1 Einwirkung auf die Landschaft	6
2.2.2 Einwirkung auf Schutzgebiete und -objekte	7
2.2.3 Einwirkung auf Gebiete mit bedeutenden Vegetations- und/oder Faunabeständen (Biotope gem. LÖBF-Kartierung)	7
2.2.4 Einwirkung auf charakteristische Einzelelemente (Böschungen, Geländekanten, charakteristische Oberflächengewässer, Baumbestände)	8
2.2.5 Einwirkung auf Erholungsnutzung	8
2.3 Boden	8
2.3.1 Beeinträchtigung durch vorhandene Altlasten	8
2.3.2 Anreicherung mit Schadstoffen	8
2.3.3 Großflächige Versiegelungen	8
2.3.4 Erosionsgefährdung	9
2.3.5 Bodengüte	9
2.4 Wasser	9
2.4.1 Einwirkungen auf Wasserschutzgebiete	9
2.4.2 Oberflächengewässer	10
2.4.3 Grundwasser	10
2.4.4 Abwasserentsorgung	10
2.5 Luft/Klima	11
2.5.1 Erhöhung der Schadstoffemissionen	11
2.5.2 Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete durch Immissionen	11
2.5.3 Geruchsbelästigung	11
2.5.4 Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr unter Berücksichtigung von Windrichtung, Kaltluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebieten etc.	11

2.5.5 Energieversorgung (Erdgas, Fernwärme, regenerative Energien)	12
2.5.6 Auswirkung der Erschließungsplanung und Gebäudeanordnung 12 auf den künftigen Energieverbrauch (Optimierungsmöglichkeiten)	
2.6 Kultur- und Sachgüter	12
2.6.1 Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger schütz- 12 enswerter Objekte	
2.6.2 Beeinträchtigung von Denkmalbereichen oder historisch geprägten Bereichen	12
2.6.3 Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanung	12
<b>3. Gesamtbewertung</b>	<b>13</b>

## 1. Merkmale des Vorhabens<sup>1</sup>

### 1.1 Standort und Größe des Vorhabens

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Euskirchen und hier im engeren Sinne im Bereich Kuchenheim/Weidesheim. Dies ist ein Ortsteil mit eigener Grundversorgung an öffentlichen und privaten Einrichtungen.

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 7,5 ha. Insgesamt können im Plangebiet rd. 150 Grundstücke für Familienwohnheime/Einfamilienhäuser entstehen. Dies entspricht ca. 200 Wohnungen oder 450 – 550 Bewohnern.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG ("Liste UVP-pflichtige Vorhaben") ist nach Nr. 18.7 bei Städtebauprojekten mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mind. 20.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (siehe § 3 c (1) UVPG).

Im Bebauungsplan werden ca. 18.500 qm Fläche versiegelt. Diese Fläche ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ohne Anwendung von § 19 (4) BauGB. Der untere Schwellenwert (20.000 qm) für die Erforderlichkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls wird somit nicht überschritten.

### 1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Es werden durch das Baugebiet relativ ebene Flächen nördlich im Anschluss an den Ortskern in Anspruch genommen, die bereits seit den 1970er Jahren im Rahmen der Flurbereinigung für Bauzwecke vorgesehen waren.

Es besteht ein geringes Gefälle in nördlicher Richtung. Die Geländehöhen schwanken etwa zwischen 168,50 ü. NN und 164,5 ü. NN

Die Flächen sind landwirtschaftlich genutzt und haben ganz überwiegend nur einen geringen Wert für Natur und Landschaft.

Gemäß geologischer Karten wird der tiefere Untergrund im Plangebiet durch quartäre Hauptterrassenablagerungen (Rheinschotter: sandige Kiese u. Steine) aufgebaut, die im Nordosten des Plangebietes durch Lößlehme abgedeckt werden.

Weitere Ausführungen dazu enthält der Landschaftspflegerische Fachbeitrag unter Ziff. 3.1 Geologie und Boden.

Das Plangebiet liegt gemäß Beiblatt 1 zur DIN 4149, Teil 1 in der

---

<sup>1</sup> Die Gliederung orientiert sich an Anlage 2, „Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls“ des „Gesetz zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz“ vom 27.7.2001

Erdbebenzone 3. Dies ist bei der konstruktiven Ausbildung der Bauwerke zu berücksichtigen.

Auf Grund von hydrogeologischen und baugrundtechnischen Untersuchungen (Ing.-Büro Dr. J. Zöll, Blankenheimdorf, vom 07.11.2001) weisen die Lockergesteinsschichtenfolgen im Plangebiet für eine Versickerung ausreichende K-Werte auf.

Die geplante Einzel- und Doppelhausbebauung, die Begrenzung auf ein Vollgeschoss sowie eine vergleichsweise moderate GRZ von 0,3 sichern den angestrebten großzügigen Charakter des ländlichen Wohnens und ermöglichen mit den geplanten Begrünungsmaßnahmen eine gute Integration des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild.

### **1.3 Abfall/Abwasser**

#### **Abfall**

Im Plangebiet wird lediglich der für ein Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet typische Abfall anfallen. Es wird mit ca. max. 450 - 550 Einwohnern gerechnet. Gewerbebetriebe sind nur auf wenigen Flächen im Westen des Gebietes möglich und werden erfahrungsgemäß gegenüber der Wohnnutzung untergeordnet bleiben.

Die Entsorgung des Abfalls ist über die regelmäßige Müllabfuhr differenziert nach Müllart gesichert.

Bio-Müll und Hausmüll wöchentlich; Wertstoffe und Altpapier (gelbe Tonne) dreiwöchentlich.

#### **Abwasser**

Zur Gewährleistung einer schadlosen Abwasserbeseitigung wird im Plangebiet eine Trennkanalisation angestrebt. Das Konzept ist mit dem Tiefbauamt der Stadt Euskirchen abgestimmt.

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den Dadenbergring bis an den Schmutzwassersammler in unmittelbarer Nachbarschaft des Niederkastenholzer Fließes.

Die Niederschlagswasserableitung auf den privaten Flächen erfolgt unmittelbar auf den Grundstücken, während das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen an zwei Stellen im Plangebiet über belebte Bodenschichten versickert wird.

### **1.4 Umweltverschmutzung und Belästigungen**

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Reines und Allgemeines Wohngebiet und der damit verbundenen Zulässigkeit von ausschließlich

"nicht störenden" Gewerbebetrieben und anderen nicht oder wenig störenden Betrieben sind Umweltverschmutzungen und Belästigungen nicht zu erwarten.

### **1.5 Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien**

Mit der Ausweisung des Plangebietes als Reines und Allgemeines Wohngebiet und der damit verbundenen Zulässigkeit von ausschließlich "nicht störenden" Gewerbebetrieben sind keine Unfallrisiken – insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien – zu erwarten.

## **2. Merkmale der möglichen Auswirkungen**

### **2.1 Mensch**

#### **2.1.1 Überplanung menschlicher Nutzungen**

- **Umsiedlung von Wohnbevölkerung**

Die Realisierung des Baugebietes erfordert keine Umsiedlung von Wohnbevölkerung.

- **Verlagerung von Gewerbebetrieben**

Die Realisierung des Baugebietes erfordert keine Verlagerung von Gewerbebetrieben.

- **Inanspruchnahme von Freizeitflächen**

Es werden zur Realisierung des Baugebietes nur landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die bislang als Freizeitflächen nicht zur Verfügung standen. Zur freien Landschaft sind die Anbindungen an die vorhandenen Wirtschaftswege gewährleistet. Des weiteren entsteht im Baugebiet ein ca. 600 m<sup>2</sup> großer Kinderspielplatz für die örtliche Versorgung.

#### **2.1.2 Immissionsbelastungen (Lärm, Schadstoffe, Geruchs- und sonstige Immissionen)**

- **Verkehrsbedingte Immissionen**

Das Baugebiet liegt an der K 21 Weidesheimer Straße. Die Belastung beträgt rd. 2500 Kfz/24 Std. mit einem durchschnittlichen Güter- und Schwerlastanteil von unter 5%. Es ist mit Steigerungen des Verkehrsaufkommens im üblichen Rahmen zu rechnen, da entlastende

Veränderungen im Straßennetz nicht geplant sind. Damit werden entlang der Straße die Orientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" für Wohngebiete überschritten ohne ein Maß zu erreichen, das unzumutbar wäre. Für die auf der Südwestseite an die Straße angrenzenden Grundstücke sind Schallschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand an der Grundstücksgrenze und Mindestanforderungen an Wände und Dächer festgesetzt. Damit ist mit einer allenfalls geringfügigen Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005, "Schallschutz im Städtebau" zu rechnen.

Belastungen, die schädlichen Umwelteinwirkungen nahe kommen, sind nicht zu erwarten.

Gleiches gilt für die Verkehrsbelastung innerhalb des Gebietes im Bereich der Zufahrten. Das gesamte Verkehrsaufkommen verteilt sich auf die beiden Zu- und Abfahrten, was die Belastungen reduzieren soll. Es ist bei ca. 200 Wohneinheiten mit 200 Pkws in der Zeit zwischen 6:30 Uhr und 8:00 Uhr zu rechnen. Dies ergibt bei gleichmäßiger Verteilung auf die beiden Zu- und Abfahrten je 66 Pkws in der Spitzenstunde. Damit werden die Orientierungswerte gem. DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" in einer Entfernung von 25,0 m von der Straßenachse eingehalten, davor etwas überschritten. Lediglich unmittelbar auf dem letzten Abschnitt vor der Einmündung in die K21 werden die Orientierungswerte um ca. 4 dB(A) überschritten. Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Gebietes – Lärmschutzwand/ -wall sind wegen der zahlreichen Einfahrten nicht wirkungsvoll

Umfassungswände und Dächer, die der Energieeinsparungsverordnung genügen haben i.d.R. ohnehin ein ausreichendes Schalldämmmaß zur Sicherung der Wohnruhe in ruhebedürftigen Räumen. Der häusliche Freibereich kann auf die der Straßenseite abgewandten, bzw. die dem Straßenlärm nicht voll ausgesetzten Hausseiten gelegt werden.

Aufgrund des Systems (verkehrsberuhigte Erschließungswege) ist mit geringen Fahrgeschwindigkeiten und niedrigen Verkehrsimmissionen innerhalb des Gebietes und damit auch mit relativ geringen Lärmemissionen zu rechnen.

- **Gewerbliche und sonstige nutzungsbedingte Immissionen**

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von störenden gewerblichen und sonstigen nutzungsbedingten Immissionen.

Wie im ländlichen Raum üblich, können allerdings von den unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen Emissionen ausgehen.

Zudem befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (in östlicher Richtung) ein landwirtschaftlicher Betrieb. Hierbei handelt es sich jedoch um einen reinen Grünlandbetrieb. Insofern werden keine Konflikte bezüglich Geruchs- und Lärmimmissionen erwartet.

Die Störungen durch gewerbliche Betriebe innerhalb des Gebietes selbst sind gering, da im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO nur „nicht störende Handwerksbetriebe“ und andere Nutzungen mit geringem Störgrad zulässig sind.

### **2.1.3 Erschließung**

- **Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Durch die über die K21 führende Buslinie der Stadtverkehrsbetriebe und die Schulbusse ist eine Grundversorgung mit dem ÖPNV gesichert.

Hinzu kommt, dass Weidesheim im 1-km-Einzugsbereich des DB-Bahnhofes Kuchenheim liegt und damit besonders gute Verbindungen nach Rheinbach / Bonn / Euskirchen-Kernstadt bestehen.

- **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Lage an der K 21 sichert eine hervorragende äußere Erschließung. Das Gebiet liegt ca. 7 km von der Anschlussstelle Heimerzheim der BAB A61 entfernt.

Die Erschließung des Baugebietes selbst erfolgt über zwei Zufahrten von der K 21 aus. Das Straßensystem verzweigt sich hinter diesen auf mehrere Stichstraßen – befahrbare Wohnwege - unterschiedlicher Länge. Auf die damit zu erwartenden Immissionen wurde bereit oben eingegangen.

## **2.2 Tiere, Pflanzen und Landschaft**

(Siehe hierzu auch die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag)

### **2.2.1 Einwirkung auf die Landschaft**

- **Veränderung des Landschaftsbildes**

Die temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes während der Bauphase, wie z.B. vegetationsloser Boden, Baufahrzeuge etc. sind aufgrund der jeweils nur kleinen betroffenen Flächen und der zeitlichen Begrenzung gering und daher vernachlässigbar.

Das Landschaftsbild wird sich im Bebauungsplangebiet dauerhaft verändern. Die bisherige durch die Landwirtschaft, insbesondere Ackerflächen, auf einigen Flächen im südlichen Bereich auch intensives Grünland, geprägte Struktur wird sich zunächst zu einem durch die neue Bebauung geprägten Einfamilienhausgebiet wandeln. In den ersten Jahren werden die Gebäude maßgebend das Bild bestimmen. Danach wird die Bepflanzung langfristig innerhalb des Gebietes und an seinem Rand die Gebäude stark verdecken.

Wie ältere Einfamilienhausgebiete zeigen, sind in ihnen Baum- und Buschgruppen bestimmend für ihr Bild in der Landschaft.

Diese Feststellungen erhalten nach den Eingriffsdefinitionen des Landschaftsgesetzes Bedeutung, da sie auch das Landschaftsbild betreffen. Zur Einpassung des Baugebietes in das Landschaftsbild sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage von Pflanzgebotsflächen, als Pufferfläche und Ortsrandeingrünung nach Nordwesten und Nordosten zur freien Landschaft hin.
- Großzügiger Charakter des Baugebietes (Einzelhaus- und Doppelhausbebauung, Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten, vergleichsweise moderate GRZ von 0,3, vorgesehene Begrünungsmaßnahmen in den Straßenräumen).

- **Trennung zusammengehörender Landschaftsteile**

Zusammengehörende Landschaftsteile werden mit der Realisierung des Plangebietes nicht getrennt.

- **Verlust wertvoller ökologischer Flächen (Wald, Grünflächen)**

Mit der Realisierung des Plangebietes werden keine wertvollen ökologischen Flächen überplant.

### 2.2.2 Einwirkung auf Schutzgebiete und -objekte

- **Naturschutzgebiete**

Keine vorhanden.

- **Landschaftsschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht im Landschaftsschutz. Als Pufferfläche zur freien Landschaft hin sind zu bepflanzende Flächen am Rand des Baugebietes vorgesehen.

- **Naturdenkmale**

Keine vorhanden.

- **Geschützte Landschaftsbestandteile**

Keine vorhanden.

- **Gesetzlich geschützte Biotope (§ 20c BNatSchG, § 62 LG NW)**

Keine vorhanden.

### **FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete**

Keine in der Nähe vorhanden

#### **2.2.3 Einwirkung auf Gebiete mit bedeutenden Vegetations- und/oder Faunabeständen (Biotope gem. LÖBF-Kartierung)**

Im Bebauungsplangebiet gibt es keine seltenen oder gefährdeten Biotoptypen, die den gesetzlichen Schutzbestimmungen des § 62 LG NW für schutzwürdige Biotope unterliegen.

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes muss zumindest der während der Bauphase temporäre Verlust der auf den als Bauflächen ausgewiesenen Bereiche etablierten Biotoptypen angesprochen werden. Wie aus der Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen hervorgeht (vgl. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag), sind hierbei weder Biotoptypen besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege noch seltene oder gefährdeten Arten betroffen. Daher kann nicht von unersetzbaren Verlusten ausgegangen werden.

Aus Sicht des Arten- und Biotopschutzes muss der langfristige Verlust, des Grünlandes angesprochen werden. Hierbei handelt es sich allerdings, wie aus der Beschreibung der ökologischen Bewertung hervorgeht (vgl. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag), um Biotoptypen von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Dennoch verbleibt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen ist. Hierzu wurden zwischen der Stadt und der Unteren Landschaftsbehörde Flächen festgelegt (siehe hierzu im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag und unter Punkt 3.).

#### **2.2.4 Einwirkung auf charakteristische Einzelelemente (Böschungen, Geländekanten, charakteristische Oberflächengewässer, Baumbestände)**

Sind nicht vorhanden.

#### **2.2.5 Einwirkung auf Erholungsnutzung**

Die unmittelbar an die Ortslage anschließenden landwirtschaftlichen Flächen dienen mit ihren Wirtschaftswegen aufgrund der dörflichen Struktur nur in geringem Maße der Naherholung. Die zukünftige Erschließung des Baugebietes gewährleistet die Anbindungen der verbleibenden Wirtschaftswege am Nordwest- und Nordostrand des Plangebietes.

## **2.3 Boden**

### **2.3.1 Beeinträchtigung durch vorhandene Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### **2.3.2 Anreicherung mit Schadstoffen**

Mit der Realisierung des Plangebietes sind keine Anreicherungen des Bodens mit Schadstoffen verbunden.

### **2.3.3 Großflächige Versiegelungen**

Als eine der wesentlichen langfristigen Auswirkungen der geplanten Nutzung ist die zunehmende Bodenversiegelung einzustufen, durch die biologisch aktive Fläche auf nicht absehbare Zeit der Biosphäre verloren geht. Als Minimierung ist die Abschiebung und Gewinnung des Oberbodens in Anwendung von § 202 BauGB anzusehen. Mit der Realisierung des Baugebietes werden durch die Baugrundstücke und die Erschließung rd. 30.000 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt. Bei geplanten Grundstücksgrößen für die Wohnbebauung von durchschnittlich 500-700 m<sup>2</sup> können bei einer GRZ von 0,3 pro Grundstück max. 150-210 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Großflächige Versiegelungen können somit auf den Bauflächen nicht stattfinden. Es bleiben somit auch innerhalb des Baugebietes rd. 60% der Flächen unversiegelt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbreiten sind auf ein Minimum reduziert.

Gegenüber der in der Flurbereinigung vorgegeben Parzellierung wird im Bebauungsplan eine deutlich dichtere Parzellierung angestrebt. Anstelle rd. 40 jetzt 90-100 Hausgrundstücke. Damit wird dem Gebot des BauGB Rechnung getragen, dass mit dem Boden sparsam umgegangen werden soll. Dies stellt einen Versuch dar, die Eingriffe und damit die Versiegelung unter Beibehaltung der grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzung - Einfamilienhausgebiet - zu minimieren.

Die Versiegelung kann nicht ausgeglichen werden. Es stehen keine versiegelten Flächen, die entsiegelt werden im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zur Verfügung.

### **2.3.4 Erosionsgefährdung**

Flächen, auf denen aus Gründen des Erosionsschutzes eine Nutzungsänderung unterbleiben müsste, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **2.3.5 Bodengüte**

Im Bereich der Niederrheinischen Bucht des Euskirchener Stadtgebietes herrschen **Parabraunerden**, **Parabraunerde-Pseudogley** und **Pseudogley-**

**Parabraunerde** im Wechsel vor. Diese Böden sind durch eine Verlagerung von Tonpartikeln aus dem Ober- in den Unterboden gekennzeichnet. Diese Verlagerung führt im Unterboden zu einer Verringerung des Porenvolumens, wodurch die Wasserdurchlässigkeit der Böden eingeschränkt wird und die Böden zur Staunässe neigen. Der Grad dieser Neigung nimmt von Parabraunerden bis zu den echten Pseudogleyen zu. Im Gebiet dominieren Parabraunerden.

Mit der Ausweisung von Bauflächen ist notwendigerweise die Inanspruchnahme solcher Flächen verbunden.  
Landwirtschaftliche Betriebe sind in ihrem Fortbestand nicht gefährdet.

## **2.4 Wasser**

### **2.4.1 Einwirkungen auf Wasserschutzgebiete**

Mit der Realisierung des Wohngebietes sind keine Einwirkungen auf Wasserschutzgebiete zu erwarten.

### **2.4.2 Oberflächengewässer**

- **Beeinträchtigung durch gefährdende Stoffe**

Mit der Realisierung des Wohngebietes sind keine Beeinträchtigungen durch gefährdende Stoffe zu erwarten. Die ordnungsgemäße Beseitigung der Regen- und Schmutzwässer ist Voraussetzung für eine Bebauung.

- **Veränderung der Fließgeschwindigkeit (Gewässerbegradigung etc.)**

Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden.

- **Verlegung/Verrohrung von Oberflächengewässern**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird insgesamt im Plangebiet versickert.

- **Erhöhung der Überschwemmungsgefahr**

Auf Grund der angestrebten Versickerungsmaßnahmen ist damit hier nicht zu rechnen, da keine Einleitung erfolgt.

- **Beeinträchtigung durch großflächige Versiegelung**

Im Plangebiet sind keine großflächigen Versiegelungen vorgesehen.

### 2.4.3 Grundwasser/Schichtwasser

- **Beeinträchtigung durch gefährdende Stoffe**

Mit der Realisierung des Wohngebietes sind keine Beeinträchtigungen des Grundwassers durch gefährdende Stoffe zu erwarten.

- **Erhöhung des Grundwasserstandes**

Mit der Realisierung des Wohngebietes findet keine Erhöhung des Grundwasserstandes statt.

- **Absenkung des Grundwasserstandes**

Der Wasserhaushalt des Gebietes wird durch die Baumaßnahmen nur untergeordnet beeinträchtigt. Grundwasserentnahmen sind nicht geplant.

- **Veränderung der Fließrichtung**

Im Plangebiet sind keine Fließgewässer vorhanden.

- **Einwirkung auf Grundwasserneubildung**

Das Plangebiet weist wasserdurchlässige Böden auf. Eine Versickerung aller Niederschlagswässer ist im Plangebiet vorgesehen.

### 2.4.4 Abwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird zur Kläranlage Kessenich abgeleitet.

## 2.5 Luft/Klima

Das Stadtgebiet von Euskirchen gehört zum **nordwestdeutschen Klimabereich**. Das überwiegend maritim geprägte Klima ist durch kühle Sommer und milde Winter gekennzeichnet. Zeitweise kann das Klima jedoch auch kontinentale Züge annehmen, was sich durch länger andauernde Hochdruckperioden ausdrückt.

Bei vorherrschend südwestlicher Windrichtung liegt Euskirchen im Lee des Hohen Venns und des Zitterwaldes. Die jährlichen Niederschläge belaufen sich daher auf lediglich 602 mm im Mittel.

Die mittlere Lufttemperatur liegt im Jahr bei 10 C mit dem Minimum im Januar und Februar mit 1 C und dem Maximum im Juli und August mit durchschnittlich 18 C. Die mittlere Anzahl der Nebeltage beträgt 30.

### 2.5.1 Erhöhung der Schadstoffemissionen

Auswirkungen der Baumaßnahmen auf Klima/Luftqualität zum Beispiel durch an- und abfahrende Fahrzeuge und die geplante Wohnbebauung sind zu erwarten jedoch vernachlässigbar.

Stadt Euskirchen / Ortsteil Weidesheim

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1 "Alemannenstraße / Gallierstraße"

### **2.5.2 Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete durch Immissionen**

Schutzwürdige Gebiete werden durch die geplante Wohnbebauung nicht beeinträchtigt.

### **2.5.3 Geruchsbelästigung**

Erhebliche Geruchsbelästigungen finden durch die geplante Wohnbebauung nicht statt.

### **2.5.4 Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr unter Berücksichtigung von Windrichtung, Kaltluftschneisen, Kaltluftentstehungsgebieten etc.**

Klima/Luftqualität verändern sich durch die Versiegelung von Freiflächen, da die ausgleichende Wirkung von geschlossenen Vegetationsdecken auf das lokale Mikroklima durch Verdunstung und damit Abkühlung und Befeuchtung der Luft verringert wird. Andererseits wird durch die Grünflächen und die Gärten mit überwiegend dauerhafter Vegetationsschicht zumindest temporär eine ausgleichende Wirkung auf das Mikroklimas erreicht. Insgesamt wird sich das lokale Mikroklima jedoch leicht zu wärmeren Verhältnissen wandeln. Klima und Luftqualität werden zum einen trockener und wärmer, zum anderen durch dauerhafte Vegetationsdecken in den Gärten und den Grünflächen wiederum ausgeglichener im Vergleich zur heutigen Situation. Aufgrund der Lage in der gut durchlüfteten freien Landschaft sind die Veränderungen durch das Baugebiet in ihren Auswirkungen im Gebiet selbst und seiner näheren Umgebung unbedeutend.

### **2.5.5 Energieversorgung (Erdgas, Fernwärme, regenerative Energien)**

Für das Baugebiet ist nach Auskunft des Versorgungsträgers, der Regionalgas Euskirchen, ein Anschluss an das Erdgasnetz möglich. Im weiteren Verfahren werden auch andere Möglichkeiten abgeklärt.

Die Voraussetzungen für die Nutzung der Solarenergie sind aufgrund der topografischen Ausrichtung nach Südwest insgesamt günstig.

### **2.5.6 Auswirkungen der Erschließungsplanung und Gebäudeanordnung auf den künftigen Energieverbrauch (Optimierungsmöglichkeiten)**

Die Bebauung orientiert sich durch die Erschließung in erster Linie an der vorgegebenen Richtung der Parzellen und der bestehenden Bebauung im Süden und Osten. Hierdurch ergibt sich bei der überwiegenden Zahl der

Häuser eine energetisch günstige Südwestausrichtung. Durch die geplante Ein- und Zweigeschossigkeit und entsprechende Abstände zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine weitgehende Verschattungsfreiheit der Südwestfassaden gewährleistet. Damit sind die Voraussetzungen für eine aktive und passive Solarenergienutzung geschaffen.

## **2.6 Kultur- und Sachgüter**

### **2.6.1 Beeinträchtigung geschützter Denkmäler und sonstiger schützenswerter Objekte**

Es hat eine Prospektion im Auftrag des Amtes für Bodendenkmalpflege stattgefunden. Das Amt hat zwischenzeitlich die Freigabe erteilt.

Durch die Neubebauung finden keine Beeinträchtigungen geschützter Denkmäler und sonstiger schützenswerter Objekte statt.

### **2.6.2 Beeinträchtigung von Denkmalbereichen oder historisch geprägten Bereichen**

Durch die Neubebauung finden keine Beeinträchtigungen von Denkmalbereichen oder historisch geprägten Bereichen statt.

**2.6.3 Vernichtung wirtschaftlicher Werte durch Überplanung** Durch die Neubebauung werden keine wirtschaftlichen Werte vernichtet.

## **3. Gesamtbewertung**

Die Prüfung hat ergeben, dass mit der Realisierung des Baugebietes keinerlei erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen verbunden sind. Auf die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann daher verzichtet werden.

Im Bebauungsplangebiet gibt es keine seltenen oder gefährdeten Biotoptypen, die den gesetzlichen Schutzbestimmungen des § 62 LG NW für schutzwürdige Biotop unterliegen.

Flächen, auf denen aus Gründen des Gewässer-, Hochwasser-, Immissions- oder Erosionsschutzes oder wegen ihrer Bedeutung als Regenerations- oder als Erholungsraum eine Nutzungsänderung unterbleiben muss, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

Eine Eingriffsminimierung wird bei der vorliegenden Planung durch die Verdichtung gegenüber der durch die Flurbereinigung vorgegeben Parzellenstruktur erreicht.

Als Beitrag zur ökologischen Aufwertung, aber auch aufgrund landschafts-ästhetischer Aspekte, werden Pflanzflächen nach Nordwesten und Nordosten zur freien Landschaft hin sowie im Bereich der beiden Versickerungsmulden geschaffen.

In den Straßenräumen ist die Anpflanzung von Straßenbäume vorgesehen. Die Standorte hierfür werden im Zuge der Straßenplanung später festgelegt.

Mit den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie den Begrünungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken selbst kann der erfolgte Eingriff innerhalb des Plangebietes nicht voll ausgeglichen werden. Ein zusätzlicher Ausgleich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist deshalb erforderlich.

Hierfür wurden in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen und der Unteren Landschaftsbehörde folgende Flächen festgelegt:

1. Entlang des Niederkastenholzener Fließes in Weidesheim, Gemarkung Weidesheim, Flur 1, Flurstück 14 (teilweise) und Flurstücke 15 - 19, insgesamt = rd. 5.500 qm (Anlage von extensivem Grünland, Bäumen und Sträuchern)
2. Nordwestlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 1 angrenzend das Flurstück Nr. 40, Flur 3, insgesamt = 6.609 qm (Anlage einer Obstwiese)

Auf diesen zur Verfügung stehenden Ersatzflächen werden insgesamt 60.545 ökologische Werteeinheiten neu erbracht. Es ergibt sich insgesamt ein rechnerisches Defizit von 1.750 Punkten.

Darüber hinaus erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens eine vertragliche Vereinbarung gem. § 1a Abs. 3 BauGB.

Die für den Naturschutz und die Landschaftspflege bedeutsamen Schutzgüter Naturschutzgebiete (§ 20 Landschaftsgesetz -LG-), Naturdenkmale (§ 22 LG) und geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG) sowie Biotop- bzw. Rote Liste Arten werden von der Planung nicht berührt.

Euskirchen, den 29.03.2004

gez. Dr. Friedl  
Bürgermeister