

KREISSTADT EUSKIRCHEN

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 120 „Weiße Erde“

**Schlussfassung
gemäß § 10 BauGB**

**BEARBEITET DURCH DIE
KARST INGENIEURE GMBH**

Stand:
Projekt-Nr.:

2.01.17
12 277

KARST INGENIEURE GmbH
STÄDTBAU ■ VERKEHRSMITTEL ■ LANDSCHAFTSGESTALTUNG



59283 NÖRTERSHAUSEN
am Bielefeld-See
HILFEN GEMEINSCHAFT
MITTEL- UND NÖRTERSHAUSEN
nachhaltig und
sozial verantwortlich

Inhaltsverzeichnis

TEIL I	BEGRÜNDUNG	5
1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	5
2	LAGE DES PLANGEBIETES	8
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	9
3.1	Landesentwicklungsplan von 1995 (LEP 1995)	9
3.2	Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Landschaftsplan 16 „Euskirchen“	11
3.5	Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne	11
3.6	Übergeordnete Umweltplanungen	13
3.7	Sonstige Fachplanungen	14
4	PLANINHALTE	15
4.1	Erschließung / Verkehr	18
4.2	Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten	19
4.3	Maß der baulichen Nutzung	20
4.4	Bauweise	21
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen	21
4.6	Gestalterische Festsetzungen	22
4.7	Immissionsschutz	22
4.8	Landschaftsplanung	24
4.9	Ver- und Entsorgung	28
4.10	Kennzeichnungen/Hinweise	31
4.11	Bodenordnung	34
4.12	Kosten	34
TEIL II	UMWELTBERICHT	35
1	EINLEITUNG	35

2	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	35
3	KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE SOWIE ANGABEN ZUR BEANSPRUCHUNG VON GRUND UND BODEN	37
4	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	40
5	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN	41
5.1	Lage und Relief	41
5.2	Geologie und Böden	41
5.3	Wasserhaushalt	42
5.4	Klima	43
5.5	Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)	44
5.6	Reale Vegetation und gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- und Nutzungstypen	44
5.7	Landschaftsbild und Erholung	45
6	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	46
6.1	Übergeordnete Planungen	46
6.2	Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne	47
6.3	Sonstige Fachplanungen	47
6.4	Naturschutzfachlich relevante Schutzgebiete	48
7	ENTWICKLUNGSPROGNOSE	49
7.1	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)	49
7.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens	49
8	ALTERNATIVENPRÜFUNG	50
9	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN	50
9.1	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	50
9.2	Schutzgut Fauna und Flora	52
9.3	Schutzgut Biodiversität	53
9.4	Schutzgut Boden	53

9.5	Schutzgut Wasser	54
9.6	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	55
9.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte	56
9.8	Schutzgut Landschaft und Erholung	57
9.9	Wechselwirkungen	58
9.10	Summationswirkungen	59
10	AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE	59
11	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG	59
12	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN	59
13	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	61
14	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	61
15	ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	62

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Stadt Euskirchen plant die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in südlicher Randlage des Siedlungsgebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der kurz- und mittelfristigen Deckung des Baugrundstücksbedarfs. Dies ist dadurch begründet, dass in der Stadt eine große Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken vorliegt.

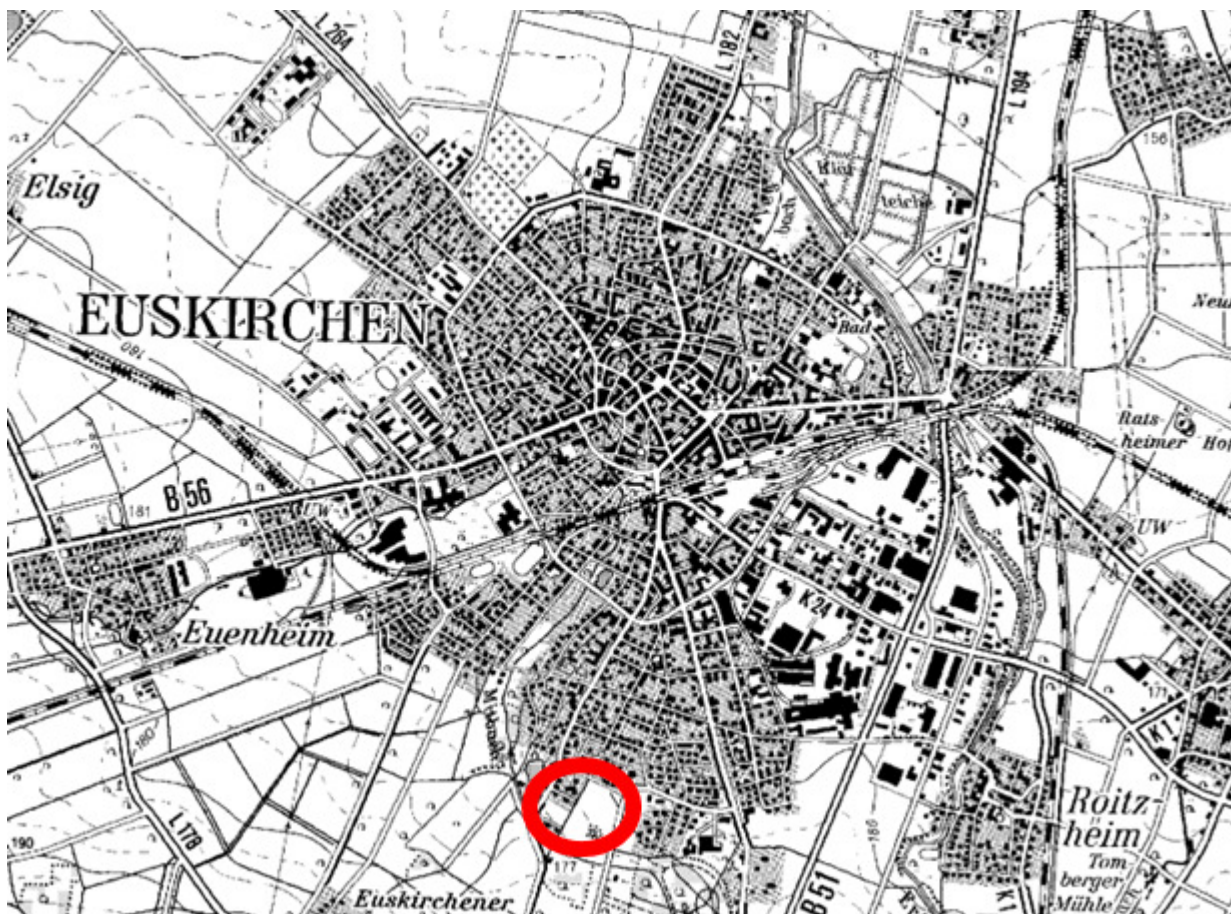


Abb.: Lageübersicht zum Bebauungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

Auf Anfrage und Antrag eines privaten Erschließungsträgers plant die Stadt Euskirchen die Entwicklung eines Wohngebietes am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Euskirchen. Die Karst Ingenieure GmbH tritt dabei als Erschließungsträger für die Plangebietsflächen auf und stellt alle erforderlichen Erschließungsanlagen her.

Gegenstand der Planung ist eine Plangebietsfläche von ca. 7,1 ha (bzw. 8,1 ha mit angedachter Kompensationsfläche), die eine Siedlungsabrundung am südlichen Ortsrand von Euskirchen darstellt.

Die Stadt Euskirchen verfügt über ein reichhaltiges Infrastrukturangebot, so dass bedeutende Bedarfe für die ortsansässige Bevölkerung abgedeckt werden können. Die nachhaltige Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen kann durch Deckung vorhandener Baubedarfe i.V.m. Zuzug zusätzlicher Haushalte bzw. der Verhinderung von Abwanderungen gesichert werden.

Das Plangebiet schließt im Norden, Osten und Westen direkt an den Siedlungsbestand an. Die städtebauliche Gesamtkonzeption, die den angrenzenden Siedlungsgebieten bereits ab den 1960er Jahren zu Grunde lag, schloss eine Bebauung des vorliegenden Plangebietes ebenfalls mit ein, so dass u.a. der Planurkunde des Bebauungsplans Nr.152 a (Bereich Billiger Straße, Josef-Krauthausen-Straße, Boener Straße und Münstereifeler Straße; Satzungsbeschluss: 1966) eine städtebauliche Konzeption im Bereich des Plangebietes entnommen werden kann, die jedoch auf Grund veränderter Bedarfe nicht über die Aufnahme eines Bauleitplanverfahrens zur Rechtskraft geführt oder umgesetzt wurde. Dennoch verdeutlichen ebenfalls die übergeordneten Planungsebenen den ursprünglichen Planungswillen diese Flächen der baulichen Nutzung zuzuführen und in den Siedlungskörper zu integrieren.

In unmittelbarer Nähe befindet sich das Marien-Hospital, der Stadtwald als beliebtes Naherholungsgebiet, eine Sportanlage sowie diverse Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Stadtzentrum und Bahnhof sind ca. 1,5 km entfernt.

Die Stadt Euskirchen verfügt mit der Lage an der Bundesstraßen B56 und der B 266 über mehrere indirekte Verkehrsanbindungen an die Bundesautobahnen A 1 (Auffahrten 110 Euskirchen und 111 Wißkirchen) und über die L 194 und die B 56 zur A 61 (Auffahrten 26 Swisttal und 27 Miehle). Eine verkehrliche Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz ist somit gegeben. Eine direkte Anbindung an den Schienenverkehr wird über den Bahnhof Euskirchen ebenfalls gewährleistet. Die Städte Bonn und Köln können hierüber in weniger als 45 min erreicht werden.

Der städtebauliche Entwurf sieht rund 90 Wohnbaugrundstücke für den Bau von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern sowie 5 Wohnbaugrundstücke ohne Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude vor. Dies auf einer Fläche von ca. 7,1 ha Bruttogebiet (ohne Ausgleichsflächen). Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO entwickelt. Potentiell störende Nutzungen, wie (sonstige) nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über verschiedene Festsetzungen beschränkt.

Ein entsprechender Bedarf ist in der Stadt gegeben, was sich durch entsprechende Nachfragen nach Baugrundstücken ausdrückt.

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung der Stadt darstellen und sich in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus südwestlicher und nordöstlicher Richtung über die „Billiger Straße“ und über die „Gottfried-Disse-Straße“.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen werden die überplanten Flächen bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist entsprechend aus den

Darstellungen des Flächennutzungsplans § 8 (2) BauGB entwickelt. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.

In der Festsetzungskarte des „Landschaftsplan 16 „Euskirchen““ wird das Plangebiet durch die Darstellung „Temporärer Landschaftsschutz (bis zur baulichen Inanspruchnahme) (gemäß § 29 (3) LG NW)“ überlagert. Gleichzeitig ist das Plangebiet innerhalb der Darstellungsabgrenzung „Geschützter Landschaftsbestandteil, flächenhaft (2.4) (§ 23 LG NW)“ verortet. Konkretisiert ist der geschützte Landschaftsbestandteil über die Zuordnungsnummer 2.4-9.

Auch der „Landschaftsplan 16 Euskirchen“ berücksichtigt bereits eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit und steht dieser nicht entgegen.

Klarstellend ist auszuführen, dass die vorliegende Planung einen geschützten Landschaftsbestandteil nicht berührt und keinen Eingriff in zugeordnete Schutzzwecke vorbereitet.

Die Ausdehnung und Verortung des geplanten Wohngebietes ergibt sich sowohl aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans als auch aus der seitens der Stadt aktuell angenommenen Bedarfsgröße.

Gemäß dem am 20.09.2013 in Kraft getretenen Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts ist die Innenentwicklung der Städte und Gemeinden zu stärken. Das Gesetz zielt u.a. auf eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ab. Im Baugesetzbuch wird deshalb geregelt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. § 1a (2) BauGB enthält jedoch keine „Baulandsperr“ in dem Sinne, dass eine Weiterentwicklung nicht oder nur noch dann möglich ist, wenn innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten umfassend ausgeschöpft sind. Die tatsächlichen innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde müssen in der Abwägung Berücksichtigung finden. Entscheidungen über die Nutzung von Flächen die nicht der Innenentwicklung zuzurechnen sind, obliegen den Ergebnissen des Abwägungsprozesses. Die Option der Weiterentwicklung der Siedlungsräume wird durch das Gesetz uneingeschränkt offengehalten.

Insbesondere das dichte und qualitativ hochwertige soziale Infrastrukturangebot der Stadt Euskirchen sowie durch die sehr gute verkehrliche Anbindung an die nahegelegenen Städte und Ballungszentren Köln und Bonn sorgen für eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Kernstadt Euskirchen. Das Plangebiet besitzt auf Grund seiner Stadtrandlage eine besondere Attraktivität bei gleichzeitiger kurzer Erreichbarkeit von Infrastrukturen, die zur Versorgung des täglichen Bedarfs dienen.

Für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in der entsprechenden Größenordnung ist die Plangebietsfläche prädestiniert. Sie ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Erkennbare Baulücken und Brachflächen im städtebaulichen Umfeld, die zeitnah einer Wohnbaunutzung zur Verfügung gestellt werden können, stehen nicht in gleichem Maße zur Verfügung.

Erkennbaren Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Euskirchen kann eine marktgerechte Verfügbarkeit nicht generell unterstellt werden, da sie oftmals durch Nutzungsansprüche der Grundstückseigentümer belegt sind. In der subjektiven Betrachtungsweise der Eigentümer werden diese Flächen oftmals nicht als Baulücken empfunden.

Die Anzahl von Leerständen im Stadtgebiet ist so gering, dass sich hierdurch keine Alternativen für eine zusätzliche Baulandausweisung ergeben. Über geeignete Brachflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs verfügt der Ortsteil Euskirchen nicht.

Das beabsichtigte Baugebiet stellt eine sinnvolle Siedlungsabrundung dar, die bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung seit langer Zeit forciert wird und bildet somit den zukünftigen städtebaulichen Abschluss der Wohnbebauung zur freien Landschaft.

Die vorliegende Planung entspricht den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Euskirchen für den Ortsteil Euskirchen.

In Bezug auf § 1a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche für die Entwicklung eines Wohngebietes in der Stadt Euskirchen von der Stadt Euskirchen als erforderlich erachtet. Die Fläche kann zudem aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Im Nordosten des Plangebietes werden Teilbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Nr. 52 c“ und „Nr. 52 c - 1. Änderung“ überplant. Die Bereiche sind in der Planurkunde gekennzeichnet.

Mit Erlangen der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 120 „Weiße Erde“ werden die bisherigen Festsetzungen ungültig. Es gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplans.

2 LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Euskirchen, direkt angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper. Es handelt sich um eine vielfältige Fläche, die jedoch vornehmlich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Die direkte Umgebung des Plangebietes stellt sich durch überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Nutzung dar. Im Nordosten grenzt eine dreigeschossige Bebauung an.

Östlich des Plangebietes grenzen vornehmlich landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbauflächen an. Im Nordosten bestehen Wohnbauflächen mit Ziergärten und privaten Wohngebäuden (Flur 34, Flurstücke 618, 601). Entlang der Plangebietsgrenze verläuft Richtung Osten ein asphaltierter Wirtschaftsweg (Flur 34, Flurstück 587). Weiter Richtung Osten grenzt an diesen Wirtschaftsweg ein Gehölzstreifen. Angrenzend an diesen Gehölzstreifen folgt ein artenarmer Acker (Flur 34, Flurstücke 588, 578).

Im Süden grenzen an das Plangebiet ebenfalls Wohnbebauung, Ackerflächen sowie ein Waldbestand. Der westliche Teil der an die Südgrenze des Plangebietes angrenzt, stellt sich als Wohnbebauung mit Ziergärten dar (Flur 8, Flurstücke 183, 184, 185). Richtung Osten folgt ein Wiesenweg mit einem trockenen Wassergraben. Weiter östlich folgt ein konventionell bewirtschafteter Gerstenacker (Flur 4, Flurstück 184) welcher durch einen trockenen Wassergraben eingegrenzt wird, auf dem ein Einzelbaum besteht. Im weiteren Verlauf Richtung Osten besteht ebenfalls ein konventionell bewirtschafteter Acker (Flur 4, Flurstück 440). Des Weiteren grenzt ein Eichenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten an die Südgrenze des Plangebietes an. Östlich von diesem Eichenmischwald besteht eine weitere kleine Ackerfläche.

Westlich an das Plangebiet angrenzend bestehen vornehmlich private Grundstücke mit Ziergärten und Wohnbebauung. Zwischen diesen privaten Wohnflächen und dem Plangebiet verläuft ein brei-

ter unbefestigter Wirtschaftsweg (Flur 4, Flurstück 211), der mit Wiese bestanden ist. Angrenzend an diesen Wirtschaftsweg Richtung Osten besteht ein Wassergraben, welcher mit einem Wiesen-saum überlagert ist. Südlich von der Wohnbebauung folgt die Westspitze des Plangebietes (Flur 8, Flurstück 173/90). Westlich dieser Grenze verläuft die Billiger Straße (Kreisstraße K 24).

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsplan von 1995 (LEP 1995)

Der wirksame Landesentwicklungsplan von 1995 (LEP 1995) dient der Darstellung der Entwicklungsschwerpunkte der räumlichen Entwicklung für das Bundesland Nordrhein-Westfalen. Über die Darstellungen des LEP 1995 wird der Stadt Euskirchen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums in der Lage eines Gebiets mit überwiegend ländlicher Nutzung zugewiesen. Die Stadt liegt an einer großräumigen Entwicklungsachse von europäischer Bedeutung (Bundesautobahn / Schienenstrecke) sowie an einer überregionalen Entwicklungsachse.

Zur Zeit läuft ein Aufstellungsverfahren für einen neuen LEP, der den geltenden Plan ersetzen soll. Das Aufstellungsverfahren befindet sich derzeit im 2. Beteiligungsverfahren. Die darin aufgeführten Ziele der Raumordnung wirken entsprechend derzeit nicht verbindlich auf die nachfolgenden Planungsebenen.

3.2 Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet durch die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ gekennzeichnet.

Die Freiflächen südlich des Plangebietes, außerhalb der Ortslage werden im Regionalplan als Waldbereiche und als Bereich zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Der südwestlich anschließende Bereich ist als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Konfliktpunkte mit dem Regionalplan bestehen nicht. Die vorliegende Planung folgt somit den übergeordneten Planungsvorgaben auf Ebene der Regionalplanung.

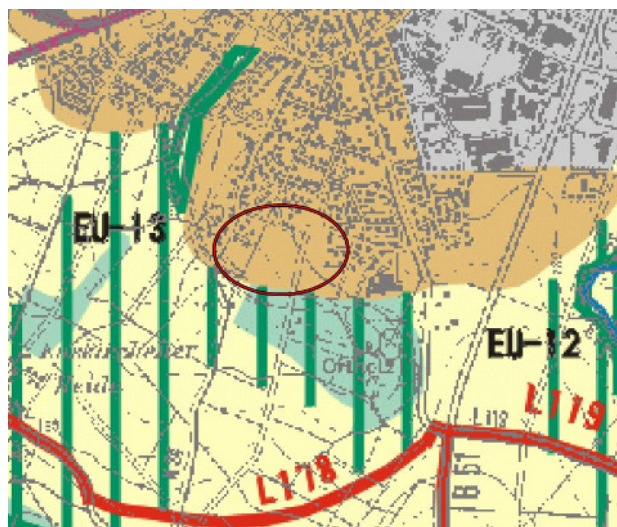


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan mit Lagemarkierung des Bebauungsplangebietes

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen werden die überplanten Flächen bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Abgrenzung des Plangebietes ist entsprechend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans § 8 (2) BauGB entwickelt und folgt dessen Inhalt. Damit ist aus Sicht der übergeordneten Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung der Stadt an dieser Stelle gefasst worden.



Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

3.4 Landschaftsplan 16 „Euskirchen“

In der Festsetzungskarte des „Landschaftsplan 16 „Euskirchen““ wird das Plangebiet durch die Darstellung „Temporärer Landschaftsschutz (bis zur baulichen Inanspruchnahme) (gemäß § 29 (3) LG NW)“ überlagert. Gleichzeitig ist im Bereich des Plangebiets innerhalb der Darstellungsabgrenzung ein „Geschützter Landschaftsbestandteil, flächenhaft (2.4) (§ 23 LG NW)“ verortet. Konkretisiert ist der geschützte Landschaftsbestandteil über die Zuordnungsnummer 2.4-9.

Den textlichen Darstellungen und Festsetzungen sowie Erläuterungen der Satzung zum Landschaftsplan ist zu entnehmen, dass die Zuordnungsziffer 2.4-9 dem „Geschützten Landschaftsbestandteil „Sumpfwäldchen am südlichen Stadtrand von Euskirchen“ gilt. Dieses „Sumpfwäldchen“ liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und es wird nicht überplant.

Dessen Schutzzweck dient insbesondere der Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, zur Erhaltung des Gehölzbestandes als Trittsteinbiotop, zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Landschaftsbildes. Aus der näheren Erläuterung ergibt sich, dass das unter Schutz gestellte Sumpfwäldchen einen alten, gemischten Laubbaumbestand aufweist, der sich überwiegend aus Erlen und Eschen zusammensetzt und dass es die Funktion eines wichtigen Trittsteinbiotops im Übergangsbereich zwischen Siedlungsflächen und der Agrarlandschaft der Billiger Voreifel übernimmt.

Zur Erreichung des Schutzzweckes gelten dabei die für Geschützte Landschaftsbestandteile unter 2.4.0 festgesetzten allgemeinen Verbote Nr. 1 bis 9, die dem § 34 Abs. 4 LG NW Rechnung tragen (vgl. Kreis Euskirchen, Landschaftsplan 16 „Euskirchen“, Satzung (2007) S. 78 ff.).

Entsprechend der vorgenannten Ausführungen berücksichtigt der Landschaftsplan bereits eine bauliche Entwicklungsmöglichkeit und steht dieser nicht entgegen.

Klarstellend ist auszuführen, dass die vorliegende Planung einen geschützten Landschaftsbestandteil nicht berührt und keinen Eingriff in zugeordnete Schutzzwecke vorbereitet, so dass die vorliegende Planung auch dem § 34 Abs. 4 LG NW nicht entgegen steht.

Da die Planung aus dem maßgeblichen, wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde und dieser den Vorgaben auf Ebene der Regionalplanung folgt, bedarf es nicht der erneuten Beteiligung der Regionalplanungsbehörde.

3.5 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Im nordöstlichen Teilbereich werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 52c und Nr. 52c – 1. Änderung in Teilbereichen überplant. Die Überlagerungsbereiche sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 120 treten Teile der Bebauungspläne Nr. 52c und Nr. 52c – 1. Änderung im Ortsteil Euskirchen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 betreffend, außer Kraft.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52 c setzt bereits eine Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der nunmehr vorgesehenen Erschließungsstraße fest. Nördlich daran anschließend und endend an der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Diese Festsetzung als öffentliche Grün-

fläche besteht ebenfalls für den Bereich südlich der Erschließungsstraße und östlich des derzeitigen Wirtschaftswegs, der zu den Tennisplätzen führt.

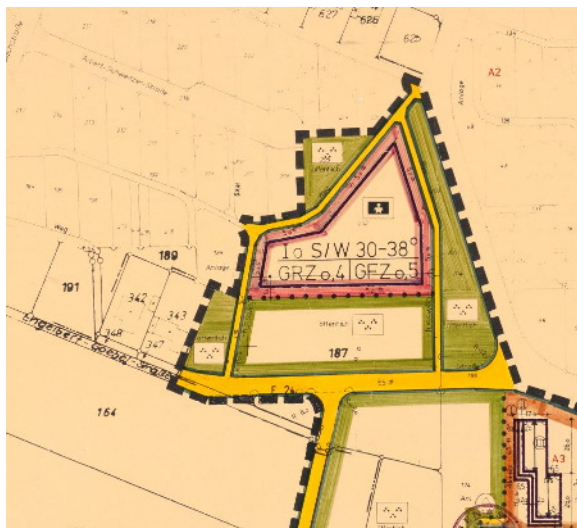


Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 c

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52c wird die Gemeinbedarfsfläche nach Süden und Osten ausgedehnt. Der Bereich des Flurstücks 646 wird von öffentlicher Grünfläche „Parkanlage“ in ein WA-Gebiet mit zwingend II-geschossiger Bebauung bei einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,8 geändert.

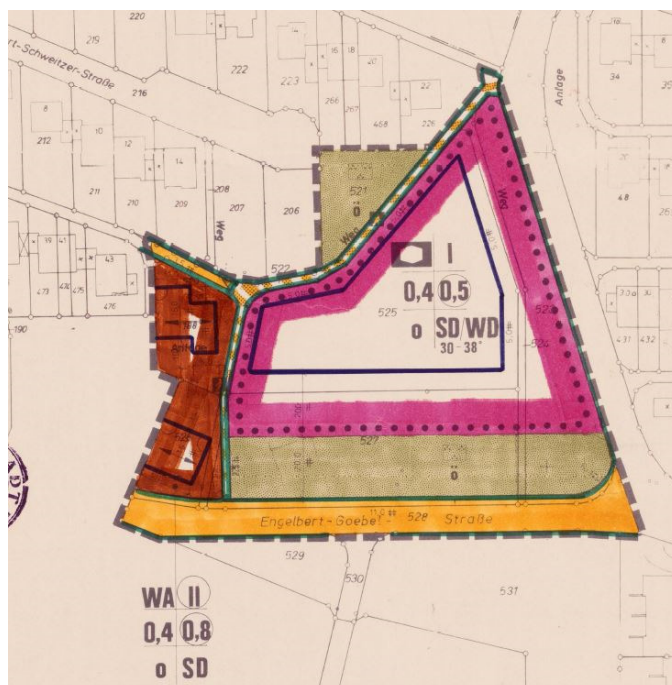


Abb.: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 52 c - 1. Änderung

Die bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

3.6 Übergeordnete Umweltplanungen

Die planungsrelevante Betroffenheit von naturschutzfachlich relevanten Schutzgebieten, oder offensichtliche Betroffenheiten von seltenen und geschützten Arten in Auswertung von Fachinformationssystemen können der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden:

Biotopkataster:	keine Betroffenheit
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete	LSG-5306-0014 Voreifel bei Billig
Naturparke:	NTP-010 Naturpark Rheinland
Naturschutzgebiete:	südlicher Randbereich der Ausgleichsfläche liegt im Naturschutzgebiet "Sumpfwald am Mitbach"
Natura-2000-Gebiete	keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete	keine Betroffenheit

Wie die Auflistung zeigt, kommen keine geschützten Biotope, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder Wasserschutzgebiete innerhalb des Eingriffsbereichs des Plangebietes vor, so dass hier keine Konflikte gegeben sind. Das Plangebiet liegt allerdings innerhalb des Naturparks "Rheinland" und innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Voreifel bei Billig".

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung konnten sich innerhalb der Plangebietsfläche keine besonders hochwertigen Biotope herausbilden.

Am Südrand des Plangebietes liegt jedoch das schutzwürdige Biotop "BK-5306-044 Sumpfwald und Feldgehölz am Stadtrand Euskirchen" sowie das gesetzlich geschützte Biotop GB-5306-001 Bruch- und Sumpfwälder" welche dem Naturschutzgebiet "Sumpfwald am Mitbach" zugehörig sind. Darüber hinaus liegt südöstlich des Plangebietes das Biotop "BK-5306-045 Ortholz am Südrand von Euskirchen".

Die Ausgleichsfläche des Ordnungsbereichs B reicht in den Randbereich des Naturschutzgebietes "Sumpfwald am Mitbach" (EU-150) hinein. Ordnungsbereich B stellt eine Ausgleichsmaßnahme dar und ist kein Teil des Eingriffsgebietes. Gemäß § 20 Satz 1 a, b und c LG NW dient dieses Naturschutzgebiet insbesondere dem Erhalt und der Optimierung von Bruch- und Sumpfwäldern, dem Erhalt des Lebensraumes für nach der Roten Liste in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Tierarten, zur Erhaltung, Optimierung und Erweiterung eines autotypischen Lebensraumes, zur Erweiterung und Sicherung des Retentionsraumes und der Wiederherstellung der natürlichen Überschwemmungsdynamik. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb von Ordnungsbereich B greifen nicht in die Schutzziele des Naturschutzgebietes ein. Vielmehr stellt die geplante Ausgleichsmaßnahme eine Pufferzone zwischen dem Naturschutzgebiet und der geplanten Bebauung dar, welche dieses vor negativen Einflüssen schützt. Die Eingriffsflächen liegen in etwa 55 m Entfernung zum Randbereich des Naturschutzgebietes. Eine Überlagerung liegt damit nicht vor.

Westlich des Plangebietes ist zudem das Naturschutzgebiet "Mitbachaue" (EU-149) verzeichnet. Gemäß § 20 Satz 1 a, b und c LG NW dient dieses Naturschutzgebiet insbesondere dem Erhalt und der Optimierung von Stillgewässern, dem Erhalt des Lebensraumes für nach BNatschG oder Rote Liste in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Tierarten, dem Erhalt und der Optimierung des Baches und seiner Aue mit ihren typischen Lebensräumen sowie dem Erhalt eines siedlungsnahen Naturerlebnisraums. Das Naturschutzgebiet "Mitbachaue" liegt in einer Entfernung von mindestens 110 m zum geplanten Eingriffsgebiet. Zwischen dem Naturschutzgebiet und dem geplanten Baugebiet besteht bereits Wohnbebauung mit Ziergärten. Ein Einfluss der geplanten Eingriffe innerhalb des Plangebietes auf die Schutzziele des Naturschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

3.7 Sonstige Fachplanungen

Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Erft (ca. 1.200 m östlich).

Sonstige Fachplanungen:

Informelle Planungen (Rahmenplan, Entwicklungskonzept, etc.) liegen nicht vor. Ein Lärmminde-
rungsplan liegt nicht vor.

4 PLANINHALTE

Städtebauliche Konzeption:



Abb.: Städtebaulicher Gestaltungsentwurf

Der städtebauliche Entwurf sieht rund 95 Baugrundstücke für den Bau von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vor. Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt. Potentiell störende Nutzungen, wie (sonstige) nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

Der Bebauungsplan setzt die Grundflächenzahl mit 0,35 fest. Durch die Unterschreitung der Höchstgrenze von 0,4 für ein WA-Gebiet nach § 17 BauNVO soll der Gesamtversiegelungsgrad angemessen gering gehalten werden zur Sicherung einer umweltorientierten Planung. In der Folge können mehr begrünte und bepflanzte Teile im Plangebiet geschaffen werden. Durch die Beschränkung der Versiegelung auf 35 % können die Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft gering gehalten werden und es kommt der Dimensionierung des Entwässerungssystems zu Gute.

Zur Regelung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden Festsetzungen zur Maximalhöhe von Gebäuden getroffen. Die max. Höchstgrenze der Gebäude wird auf 10,0 m festgesetzt. Eine entsprechende Regelung ohne weitergehende Einschränkung durch eine festgesetzte max. Traufhöhe trägt der städtebaulichen Situation der Lage in der Stadt Euskirchen Rechnung. Hierdurch soll eine Fle-

xibilität für mögliche architektonische Bauformen gewährleistet werden. Aus städtebaulicher Sicht wird die Beschränkung auf eine max. Bauhöhe von 10,0 m als ausreichend erachtet.

Die Gebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten werden im Bebauungsplan wie folgt beschränkt:

- Ordnungsbereich WA 1: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Ordnungsbereich WA 2: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung).
- Ordnungsbereich WA 3: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind max. 4 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen).

Damit wird auch der mögliche Ziel- und Quellverkehr eingeschränkt.

Nur in einem kleineren, räumlich untergeordneten Teilbereich im Nordosten soll auch ein Mehrgeschosswohnungsbau mit mehreren Wohnungen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan der Ordnungsbereich WA 4 festgesetzt. Dieser unterscheidet sich von den anderen Ordnungsbereichen dahingehend, dass die Anzahl an zulässigen Wohnungen nicht beschränkt ist. Entsprechend können hier auch II-geschossige Gebäude zzgl. eines Staffelgeschosses bei Einhaltung einer max. Gebäudehöhe von 10,0 m entstehen, die mehr als 2 Wohnungen aufweisen. Eine indirekte Begrenzung der Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich über die gleich hohe maximale Gebäudehöhe (max. 10,0 m), die festgelegten Baugrenzen sowie die gleiche GRZ von 0,35.

In der Mitte des Plangebietes erfolgt die Anlage einer zentralen öffentlichen Grünfläche. Diese Fläche dient städtebaulich der Gliederung des Gebietes, trägt stark zur Verkehrsberuhigung bei und soll die Möglichkeit zur Anlage eines Spielplatzes bieten. Die Fläche kann zudem als Begegnungsstätte für die zukünftigen Gebietsbewohner dienen und als multifunktional nutzbare Freiraumfläche dienen.

Das Erschließungskonzept zeichnet sich durch eine Anbindung an die Gottfried-Disse-Straße im Nordosten und eine Anbindung an die Billiger Straße (K 24) im Südwesten aus. Eine zweiseitige Anbindung bietet sich verkehrlich und städtebaulich an. Durch den verwinkelten Straßenverlauf und den zwischengeschalteten zentralen Platz wird in Verbindung mit straßenraumgestalterischen Maßnahmen ein Schleichverkehr unterbunden und eine Verkehrsberuhigung erreicht. Die verbleibenden, geplanten Wohngebietsflächen werden durch mehrere Stichstraßen erschlossen. Fußläufige Anbindungen sichern die Erreichbarkeit der bestehenden Ortslage und der freien Feldflur für Naherholungszwecke.

Darüber hinaus werden auch die Aspekte der Erschließung der Bauplätze und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt und geregelt.

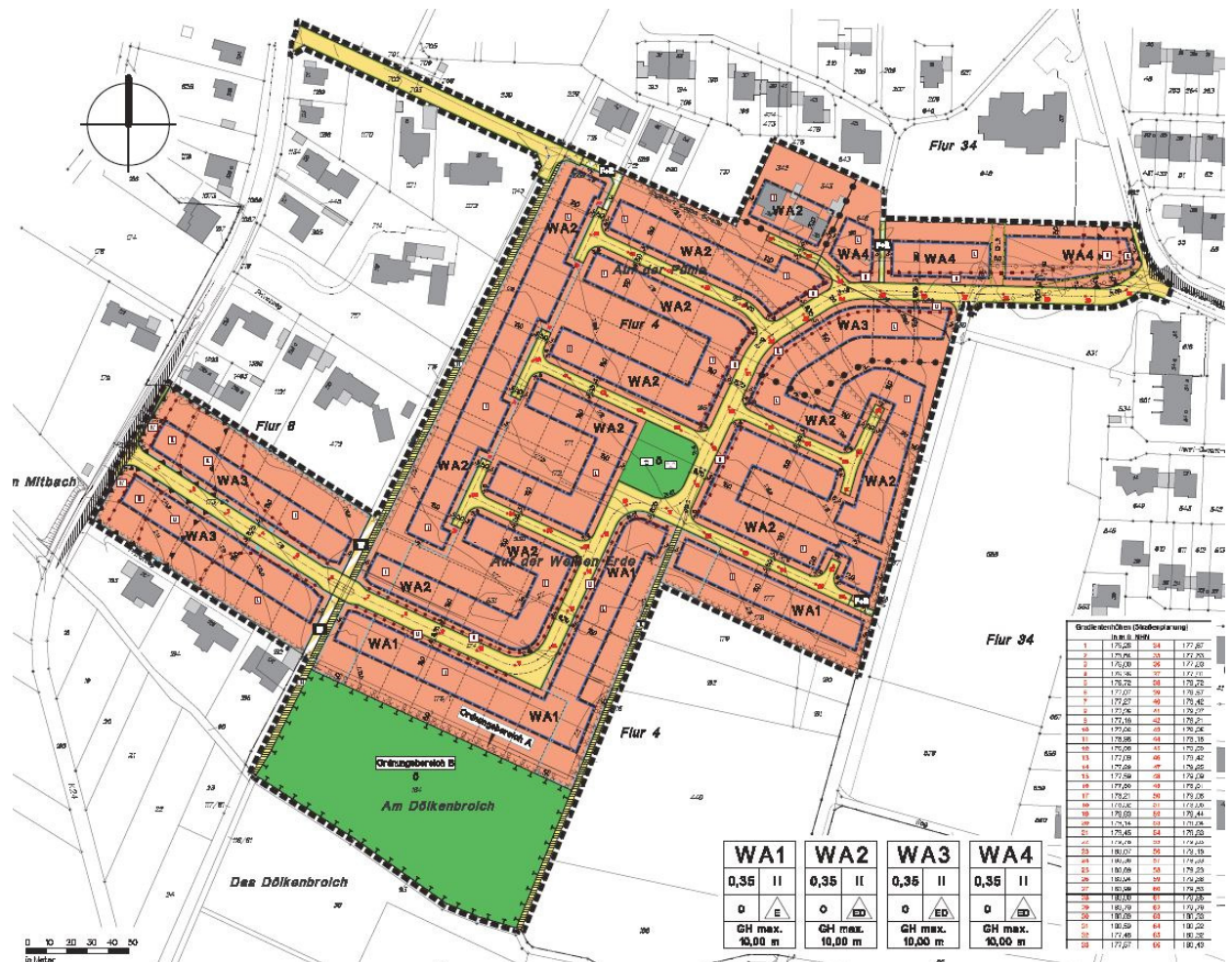


Abb.: Planzeichnung Bebauungsplan

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,35
- max. Gebäudehöhe von 10,0 m im Plangebiet
- Offene Bauweise bei Zulässigkeit nur Einzel- und Doppelhäuser
- Gliederung des Plangebietes in vier Teilbereiche zur Regelung der Zulässigkeiten von Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen maximalen Wohneinheiten. Keine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen im Ordnungsbereich WA 4.
- Festsetzung einer randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A am südöstlichen Plangebietsrand.

Eine weitergehende Begründung der Plankonzeption und der einzelnen Festsetzungen erfolgt in den nachfolgenden Kapiteln.

4.1 Erschließung / Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt mit Anbindung an die Gottfried-Disse-Straße im Nordosten und eine Anbindung an die Billiger Straße (K 24) im Südwesten über eine zentrale Erschließungsstraße. Diese ist mit einer Gesamtverkehrsflächenbreite von 8,25 m konzipiert.

Die Dimensionierung der zentralen Erschließungsstraße trägt den vorgelegten Regelquerschnitten der Stadt Euskirchen Rechnung, die der Entwurfsgestaltung einer Sammelstraße im Trennprinzip entspricht und in der sowohl ein Begegnungsverkehr LKW/PKW ermöglicht werden kann, als auch die Ausgestaltung von Parkierungsbuchten und/oder Pflanzbuchten.

Durch den verwinkelten Straßenverlauf und den zwischengeschalteten zentralen Platz wird in Verbindung mit straßenraumgestalterischen Maßnahmen eine Verkehrsberuhigung erreicht.

Die verbleibenden, geplanten Wohngebietsflächen werden durch mehrere Stichstraßen erschlossen. Diese weisen überwiegend eine geringere, jedoch angemessene Verkehrsflächenbreite auf, so dass einem Begegnungsverkehr zwischen einem LKW und einem PKW ausreichender Raum zur Verfügung steht. Die Dimensionierung von Straßenquerschnitt und Wendeanlagen ermöglicht die erforderlichen Begegnungsfälle im Straßenraum sowie auch für ein 3-achsiges Müllfahrzeug innerhalb des Plangebietes. Ein Rückwärtsfahren ist hierbei nicht erforderlich. Im Zuge des Wendevorgangs handelt es sich nur um ein vergleichsweise kurzes Zurückstoßen.

Die Wendeanlage im Südosten des Plangebietes wurde gegenüber der Planfassung nach § 4 (1) BauGB vergrößert. Hierbei wurde sowohl der nördliche Straßenfortsatz als auch der östliche Straßenfortsatz verlängert, so dass der nördliche Straßenfortsatz eine Länge von 12,00 m vom Fahrbahnrand hat. Die Länge der Wendeanlage in Ostrichtung wurde von der Straßenachse von 2,50 m auf 14,50 m erweitert. Die folgerichtigen Anpassungen des entstehenden Nettobaulandes nördlich der Wendeanlage und der Baugrenzen wurde vorgenommen.

Im Nordwesten des Plangebietes wird am Ende der Erschließungsstraße „Engelbert-Goebel-Straße“ eine Wendeanlage eingeplant. Die Wendeanlage ermöglicht das „Wenden in drei Zügen“, wobei die „Wendehämmer“ nach Süden und Osten ausgeformt sind. Auf die Überplanung des Flurstückes 229 als öffentliche Verkehrsfläche wird dabei gegenüber der Vorlagefassung für den Ausschuss am 28.06.2016 verzichtet. Durch die Einplanung der Wendeanlage ergeben sich Verschiebungen bei den überplanten und angrenzenden Flächennutzungen.

Konzeptionell ist die spätere Gestaltung der Stichstraßen im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten empfohlen, um der örtlichen Situation Rechnung zu tragen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden, als dies bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre.

Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.

Über die Festsetzungen von Wirtschaftswegen im Bebauungsplan bzw. unter Berücksichtigung der vorhandenen und verbleibenden Wirtschaftswege im Randbereich des Plangebietes wird die Erreichbarkeit der freien Feldflur für den landwirtschaftlichen Verkehr gesichert. Diese sichern ge-

meinsam mit den festgesetzten Fußwegeflächen im Norden und Osten die fußläufige Anbindung und Erreichbarkeit der bestehenden Siedlungslage und der freien Feldflur für Naherholungszwecke.

Im Planverfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes im Nordosten des Plangebietes im Anbindungsbereich an die Gottfried-Disse-Straße ange-regt. Im Rahmen der Abwägung der Stadt Euskirchen über die Beteiligung nach § 3 (1) BauGB wurde der Anregung nicht entsprochen. Dies wurde u.a. damit begründet, dass der erforderliche Raumbedarf für eine sachgerechte Planung eines Kreisverkehrsplatzes im Anbindungspunkt nicht zu realisieren ist. Dies würde nicht unerheblichen Grunderwerb aus den benachbarten Privatgrundstücken Parzelle 55 und Parzelle 618 erfordern. Ein Flächenerwerb ist hier nicht zu erwarten. Des Weiteren bestehen Auswirkungen durch die mitunter erforderliche Verschiebung der Straßenachse der Gottfried-Disse-Straße. Flächenverluste und ungünstige Baugrundstückszuschnitte im Bereich der städtischen Eigentumsfläche südlich des Kindergartens wären ebenfalls in Kauf zu nehmen. Ein weiterer Konflikt besteht mit einer bestehenden Grundstückszufahrt am Nordrand der Parzelle 618.

Die Sicherstellung der Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit (30 km/h) ist durch verkehrspolizeiliche Maßnahmen möglich. Dies hat für die planungsrechtlich festzusetzenden Inhalte des Bebauungsplans keine Regelungsrelevanz. Die Stadt Euskirchen will außerhalb des Bebauungsplanverfahrens prüfen, ob anderweitige verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Gottfried-Disse-Straße zielführend sind.

Im Hinblick auf die verkehrsplanerischen Auswirkungen des Bebauungsplans mit seinen geplanten Wohnbaugrundstücken wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben. Hierbei erfolgten Untersuchungen und Bewertungen im Hinblick auf den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr und die Leistungsfähigkeit der Anbindungen an das bestehende gemeindliche und überörtliche Verkehrsnetz.

Aufgrund der gutachterlichen Verkehrsuntersuchung seitens des beauftragten Büros IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH ist nicht von einer „verkehrsbezogenen Unverträglichkeit“ der Planung auszugehen.

Im Nordosten des Plangebietes ist ein 6,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Euskirchen festgesetzt (zeichnerische und textliche Festsetzung). Es betrifft eine Fläche zwischen dem Kindergarten auf dem Flurstück 648 (Flur 34) und der öffentlichen Verkehrsfläche der zukünftigen Baugebieterschließungsstraße. Es handelt sich um einen bestehenden Zugang zum Gelände des nördlich gelegenen Kindergartens, der auch zukünftig gesichert werden muss zur Wartung des hinteren Grundstücks.

4.2 Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind in solchen Gebieten gemäß § 4 (2) BauNVO grundsätzlich Wohngebäude, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Siedlungsrand stören. Diese Nutzungsarten sind mit den umliegenden

Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in Siedlungsrandlage nicht verträglich und somit städtebaulich nicht vertretbar.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung des Grundstücks Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass am Siedlungsrand der Kernstadt Euskirchen die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern vermieden werden soll.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken. Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche wird gleichzeitig auch ein ökologischer Beitrag geleistet, da nur innerhalb dieser Fläche die Gebäude errichtet werden dürfen. Hierbei ist aus städtebaulicher Sicht darauf zu achten, dass die Gebäude nicht zu weit nach hinten rücken, sondern vielmehr im vorderen Bereich an den Erschließungsstraßen errichtet werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen korrespondiert dabei mit der Straßengestaltung. Die Straße wird räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen. Den Bauherren wird genug Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücksflächen gelassen.

Für die neue bauliche Nutzung wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Dies bedeutet, dass mit Hauptnutzungen bis zu 35% der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden können. Die Festsetzung wird getroffen, um den Eingriff in Natur und Landschaft und insbesondere in das Schutzgut Boden möglichst gering zu halten. Auch durch die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung zu Nebenanlagen auf dem Grundstück wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Damit sind große Teile der privaten Grundstücke als Grünflächen anzulegen, die auch der inneren Gebietsdurchgrünung zu Gute kommen. Dennoch kann bei einem rund 600 m² großen Grundstück eine Versiegelung von ca. 210 m² vorgenommen werden. Die Festlegung einer niedrigen GRZ 0,35 wirkt auch positiv auf die Aspekte der Entsorgungsplanung, so dass Leitungen nicht unverhältnismäßig groß dimensioniert werden müssen.

Zur Regelung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden Festsetzungen zur Maximalhöhe von Gebäuden getroffen. Die max. Höchstgrenze der Gebäude wird auf 10,0 m festgesetzt. Eine entsprechende Regelung ohne weitergehende Einschränkung durch eine festgesetzte max. Traufhöhe trägt der städtebaulichen Situation der Lage in der Stadt Euskirchen Rechnung. Hierdurch soll eine Flexibilität für mögliche architektonische Bauformen gewährleistet werden. Aus städtebaulicher Sicht wird die Beschränkung auf eine max. Bauhöhe von 10,0 m als ausreichend erachtet.

Ein zusätzliches Staffelgeschoss, dass baurechtlich kein Vollgeschoss ist, wäre bei der zulässigen max. zweigeschossigen Bebauung daher möglich.

Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Hauseingang hin orientiert ist.

Auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung sind die Gradientenhöhen im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt worden.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Außenkante Dachdeckung bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante.

4.4 Bauweise

Im Plangebiet ist die offene Bauweise nach § 22 (2) der Baunutzungsverordnung zulässig, die seitlichen Grenzabstände nach BauONRW sind somit einzuhalten. Die in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen dürfen die in § 22 (2) Satz 2 BauNVOgenannte Länge nicht überschreiten. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um der vorhandenen Siedlungslage Rechnung zu tragen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Bebauungsplan geregelt, um der in vorausgegangenen Ausführungen städtebaulichen Konzeption Rechnung zu tragen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten werden im Bebauungsplan wie folgt beschränkt:

- Ordnungsbereich WA 1: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Ordnungsbereich WA 2: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung).
- Ordnungsbereich WA 3: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind max. 4 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen).

Damit wird auch der mögliche Ziel- und Quellverkehr eingeschränkt.

Nur in einem kleineren, räumlich untergeordneten Teilbereich im Nordosten soll auch ein Mehrgeschosswohnungsbau mit mehreren Wohnungen ermöglicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan der Ordnungsbereich WA 4 festgesetzt. Dieser unterscheidet sich von den anderen Ordnungsbereichen dahingehend, dass die Anzahl an zulässigen Wohnungen nicht beschränkt ist. Entsprechend können hier auch II-geschossige Gebäude zzgl. eines Staffelgeschosses bei Einhaltung einer max. Gebäudehöhe von 10,0 m entstehen, die mehr als 2 Wohnungen aufweisen. Eine indirekte Begrenzung der Ausnutzung der Baugrundstücke ergibt sich über die gleich hohe maximale Gebäudehöhe (max. 10,0 m), die festgelegten Baugrenzen sowie die gleiche GRZ von 0,35.

Die erläuterten Festsetzungen kommen den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge entgegen. Weiterhin wird ein eingriffsrelevanter Einfluss auf das Landschaftsbild genommen, da auf diese Weise eine aufgelockerte Bebauung entsteht, die einen halbtransparenten neuen Siedlungsrand bildet und somit der Einbindung in das Landschaftsbild dient.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen

Durch die Ausweisung von überbaubarer Grundstücksfläche wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im Plan werden daher durch die Festlegung von Baugrenzen Baufenster ausgewiesen. In der vorliegenden Plankonzeption haben diese Baufenster eine Tiefe von rund 16,0 m – 18,0 m. Durch die Festlegung der Baugrenzen hat der Bauherr genügend Möglichkeiten zur Errichtung des Gebäudes.

Im Bebauungsplan wird auch geregelt, dass gemäß § 12 (6) BauNVO überdachte Stellplätze (Carports) sowie Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig sind.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig.

Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und als Grünfläche zu gestalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 cbm umbauter Raum zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig in den nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO].

4.6 Gestalterische Festsetzungen

Wesentlich für die Qualität des Baugebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestalt baulicher Anlagen. Entsprechend wird ergänzend zum vorliegenden Bebauungsplan eine gesonderte Gestaltungssatzung nach § 86 BauO NW erlassen, in der u. a. Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten geregelt werden.

4.7 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden.

Es sind keinerlei störende Gewerbebetriebe oder landwirtschaftliche Betriebe zu verzeichnen.

Um die Verträglichkeit angrenzender Nutzungen mit der zukünftigen Nutzung des Plangebietes abschließend bewerten zu können, wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein Schallschutzgutachten beim Schalltechnischen Ingenieurbüro Pies in Auftrag gegeben.

Das Plangebiet liegt insbesondere im Einwirkungsbereich der Kreisstraße K 24 (Billiger Straße) sowie eingeschränkt in relativer Nähe zu einer Tennissportanlage auf den Flurstücken 66 und 284, Flur 001, Gemarkung Euskirchen (054417).

Der festgelegte Untersuchungsrahmen wurde unter Berücksichtigung der fachbehördlichen Stellungnahmen, vorgetragen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens gem. § 4 (1) BauGB gewählt und um die Untersuchung der Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 bezüglich des zu erwartenden Ziel- und Quellverkehrs des Plangebietes ergänzt.

Im Immissionsschutzgutachten des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, wurde im Zuge einer schalltechnischen Immissionsprognose der Einfluss der westlich verlaufenden Kreisstraße K 24 (Billiger Straße), der nordöstlich verlaufenden Gottfried-Disse-Straße sowie der innergebietslichen Planstraßen auf das Plangebiet hin untersucht. Zudem wurden die südöstlich des Plangebietes befindlichen Tennisplätze (Clubgelände des Tennisclubs Rot-Weiß Euskirchen) mit mehreren Tennisfreispielflächen untersucht.

Als wesentliche Ergebnisse können festgehalten werden, dass die Berechnung und Beurteilung der Sportgeräuschkategorie innerhalb des kritischsten Nutzungszeitraums sonntags, innerhalb der ruhebedürftigen Zeit zeigt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes die relevanten Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sicher eingehalten und deutlich unterschritten werden. Somit sind im Hinblick auf die Sportnutzung des Tennisplatzgeländes keine unzulässigen Geräuschemissionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten. Festsetzungen im Bebauungsplan sind daher nicht erforderlich geworden.

Im Hinblick auf die Verkehrsgeräuschkategorie ergeben sich für das Plangebiet nur vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen. Lediglich im Nahbereich der Straßenverläufe der Billiger Straße (K 24) sowie der Gottfried-Disse-Straße konnten Orientierungswertüberschreitungen zur Tages- und Nachtzeit nicht ausgeschlossen werden. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes werden die Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit jeweils eingehalten.

Seitens des beauftragten Ingenieurbüros Pies wurden Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsgeräuschkategorie ausgearbeitet und benannt.

Aufgrund der verkehrstechnischen Erschließungssituation wurde im Gutachten empfohlen, dass planerische oder passive Maßnahmen aktiven Maßnahmen in Form der Errichtung von Schallschutzschirmen vorzuziehen sind.

Unter „planerischen Maßnahmen“ werden im Gutachten nachfolgende Möglichkeiten benannt:

- An den Fassaden, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, sollten nach Möglichkeit nur Fenster von Nebenräumen (z.B. Treppenhäuser, Abstellräume, Bäder, reine Kochküchen etc.) angeordnet werden. Offene Balkone sind an diesen Fassaden nicht zuzulassen.
- Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind, soweit möglich, zu den lärmabgewandten Seiten auszurichten.

Des Weiteren wird ausgeführt, dass durch „passive Maßnahmen nur die Innenwohnbereiche ausreichend geschützt werden können.

Die erforderlichen schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile für den Schutz der Innenbereiche der schutzbedürftigen Gebäude durch die Verkehrsgeräusche werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in Form des maßgeblichen Außenlärmpegels vorgegeben.

Für das Plangebiet werden Lärmpegelbereiche für die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen zeichnerisch festgesetzt. Diese sind dem Anhang 8 des vorliegenden Gutachtens entnommen.

Anhand der Lärmpegelbereiche sind in Abhängigkeit der Raumarten und Nutzungen die resultierenden Schalldämmmaße und hieraus die bewerteten Schalldämmmaße der jeweiligen Einzelbauteile, wie Wände, Fenster und Dächer abzuleiten.

Gemäß DIN 4109 sind für die geplanten Wohngebäude folgende resultierende Schalldämmmaße der Außenbauteile erforderlich.

Lärmpegelbereich I	$R'_{w,res} \geq 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich II	$R'_{w,res} \geq 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich III	$R'_{w,res} \geq 35 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich IV	$R'_{w,res} \geq 40 \text{ dB}$

Der überwiegende Anteil des Plangebietes befindet sich im Lärmpegelbereich I und II der DIN 4109. In diesem Bereich ist ein erforderliches, bewertetes, resultierendes Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. von $R'_{w,res} \geq 30 \text{ dB}$ erforderlich. Im Gutachten wird ausgeführt, dass dieses aufgrund des heutigen Stands der Bautechnik sowie der derzeit gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits mit hoher Sicherheit erreicht wird, so dass diesbezüglich keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich sind.

Der Lärmpegelbereich III betrifft lediglich Teilbereiche im Westen und im Nordosten des Plangebietes. Hier ist ein erforderliches, bewertetes, resultierendes Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen etc. von $R'_{w,res} \geq 30 \text{ dB}$ erforderlich.

Der Lärmpegelbereich IV betrifft lediglich einen Nahbereich der Billiger Straße, ist jedoch außerhalb der Baugrenzen verortet und muss nach Auffassung des Immissionsschutzgutachters nicht weiter betrachtet werden.

Durch den innergebietlichen Verkehr ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte für die nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen.

In den Bebauungsplan wurde eine entsprechende Textfestsetzung nach § 9 (1) Ziffer 24 BauGB aufgenommen.

4.8 Landschaftsplanung

Der Bebauungsplan enthält unterschiedliche Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten. Im Hinblick auf eine innere Durchgrünung des Plangebietes und eine randliche Eingrünung werden verschiedene textliche Festsetzungen zur privaten Grundstücksbepflanzung vorgegeben.

Über die Textfestsetzungen wird vorgegeben, dass pro 100 m² Gartenfläche 1 Laubbaum II. Größenordnung oder 1 Obstbaum und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen sind. Die Bäume sind dabei als Hochstämme anzupflanzen. Es wird eine detaillierte Pflanzliste als fachliche Vorschlagsliste am Ende der Festsetzung aufgezeigt. Eine weitergehende Pflanzliste ist auch dem Begründungsanhang zu entnehmen.

Die Vorgabe zur Bepflanzung der Grundstücke mit einem Laubbaum II. Größenordnung oder einem Obstbaum und 10 Sträuchern schränkt zwar die allgemeine Baufreiheit ein, allerdings werden hierdurch die gesetzlichen Vorgaben zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft direkt am Eingriffsort umgesetzt, indem der Ausgleich an Ort und Stelle erbracht wird. Der Umfang der zusätzlich außerhalb des eigentlichen Baugebietes erforderlichen Kompensationsmaßnahmen kann hierdurch reduziert werden. Der mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen festgesetzte Pflanzanteil schränkt die Eigentumsrechte nicht unverhältnismäßig ein. Die konkrete Pflanzenwahl ist dabei auch den Grundstückseigentümern vorbehalten. Artenempfehlungen werden im Anhang der Begründung getroffen.

Der zeichnerisch festgesetzte Ordnungsbereich A an der südöstlichen Grenze des Plangebietes, dient der randlichen Eingrünung der Wohngrundstücke und damit einem verträglichen Übergang des Plangebietes in das Landschaftsbild durch Ausgestaltung eines begrünten Siedlungsrandes. Über die Textfestsetzungen wird vorgegeben, dass die Fläche mit geeigneten standortgerechten Gehölzgruppen zu bepflanzen ist.

Die zeichnerisch festgesetzte Pflanzfläche des Ordnungsbereichs A wird auf die jeweiligen zu begrünenden Baugrundstücksflächen angerechnet.

Des Weiteren sind mindestens 40 % der zentralen öffentlichen Grünfläche mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

Sowohl aufgrund von zeichnerischen Änderungen als auch der Vergrößerung der Wendeanlage im Südosten des Plangebietes wurde die Bilanzierung zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung aktualisiert. Entsprechend die planungsrelevanten Aussagen im landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Als Ausgleichsfläche am südlichen Plangebietsrand wird im Ordnungsbereich B die abgegrenzte Fläche (ca. 9.740 m²) als extensiv genutzte Wildobstwiese mit einzelnen Bäumen entwickelt und gepflegt. Innerhalb der Fläche werden zudem streifenförmige Saumstrukturen und Totholzansammlungen geschaffen, um artenschutzbezogene Ausgleichsleistungen zu erbringen.

Zur Sicherstellung des naturschutzfachlichen Gesamtausgleiches sind Ausgleichsflächen und Maßnahmen zudem außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

Als weitere Ausgleichsfläche wird nachfolgend bezeichnete Fläche (ca. 6.400 m²) als extensiv genutzte Wildobstwiese mit einzelnen Bäumen entwickelt und gepflegt.

Flurstück : 33 tlw.
Flur : 6
Gemarkung : Kreuzweingarten-Rheder
Broicher Acker, Euskirchen

Größe : ca. 6.400 m²

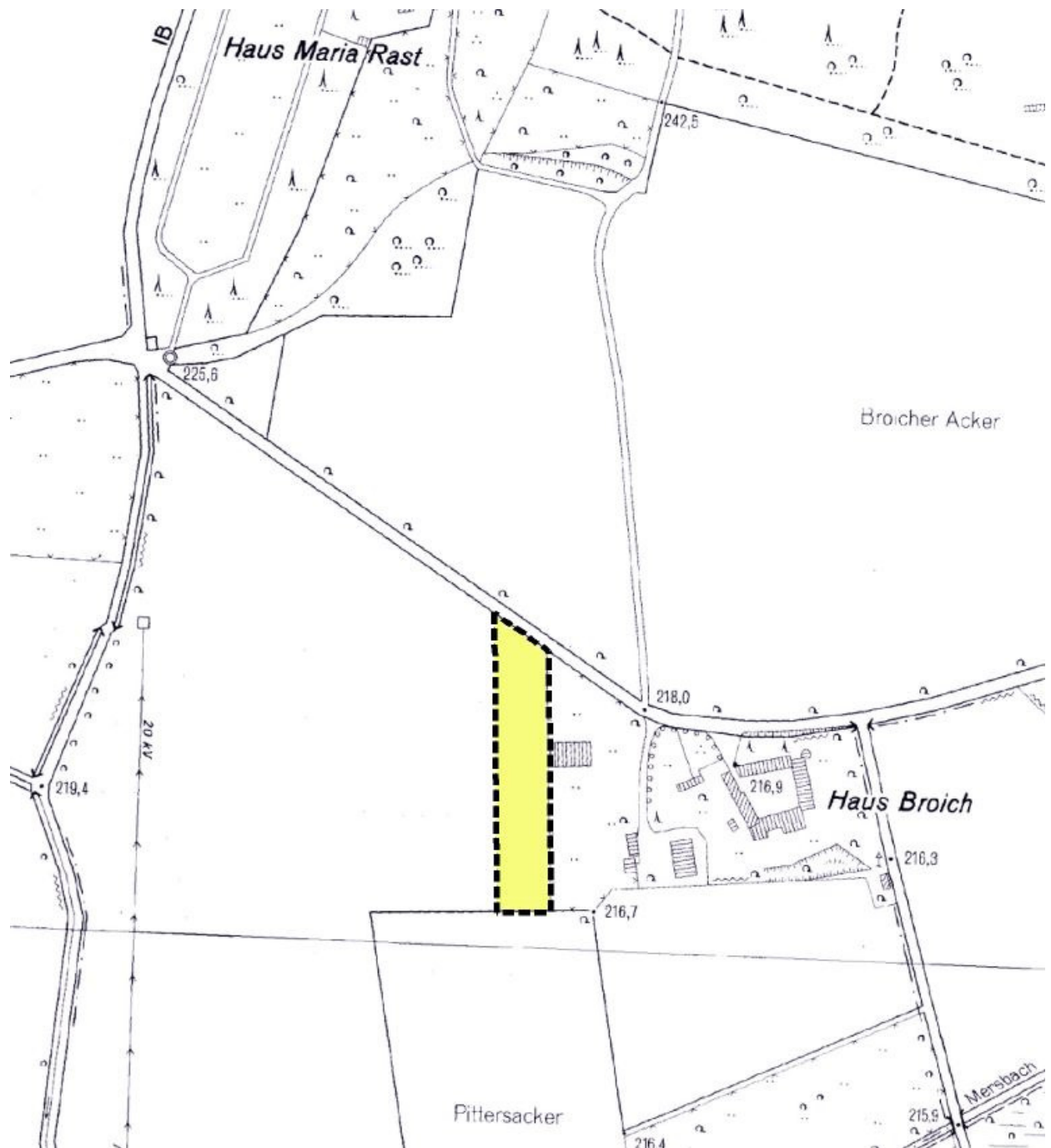


Abb.: Lageübersicht zur Ausgleichsfläche

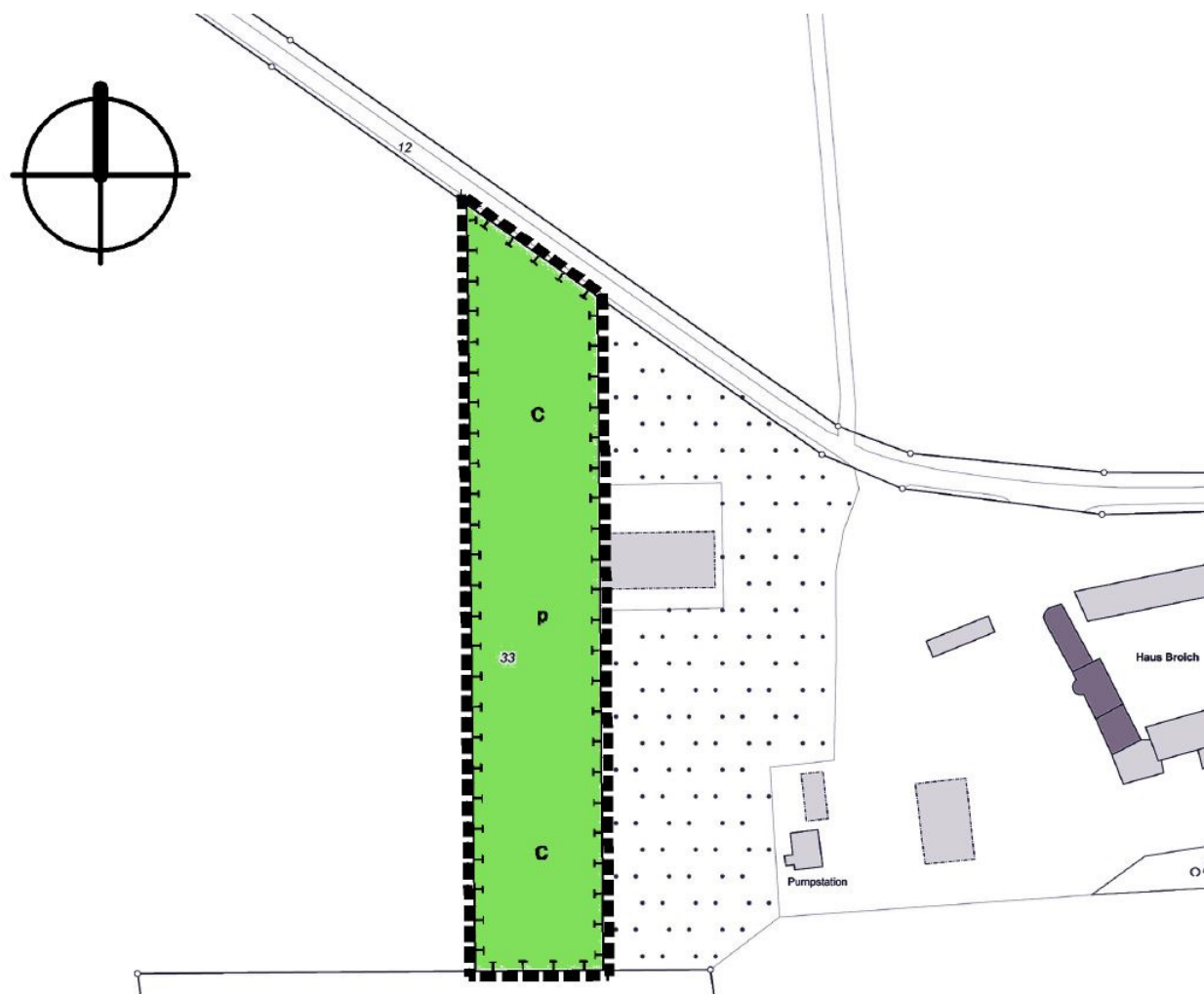


Abb.: Abgrenzung der Ausgleichsfläche in der Gemarkung Kreuzweingarten-Rheder (Flurstück 33 tlw., Flur 6)

Der weitergehende Ausgleich (verbleibendes Restdefizit) wird über eine Ökokontoregelung ausgeglichen. Flächen aus einem anerkannten Ökokonto können durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zur Verfügung gestellt werden. Mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung zur Sicherung der Ausgleichsflächen. Die im Hintergrund stehende Ausgleichsmaßnahme stellt die Entwicklung von extensivem Dauergrünland im Kreis Euskirchen dar.

Es handelt sich im Detail um die Ökokontomaßnahmenfläche „Schwerfen-Marienbach“, gelegen im Kreis Euskirchen, Stadt Zülpich, Gemarkung Schwerfen. Die Lage gibt nachfolgende Abbildung wieder.

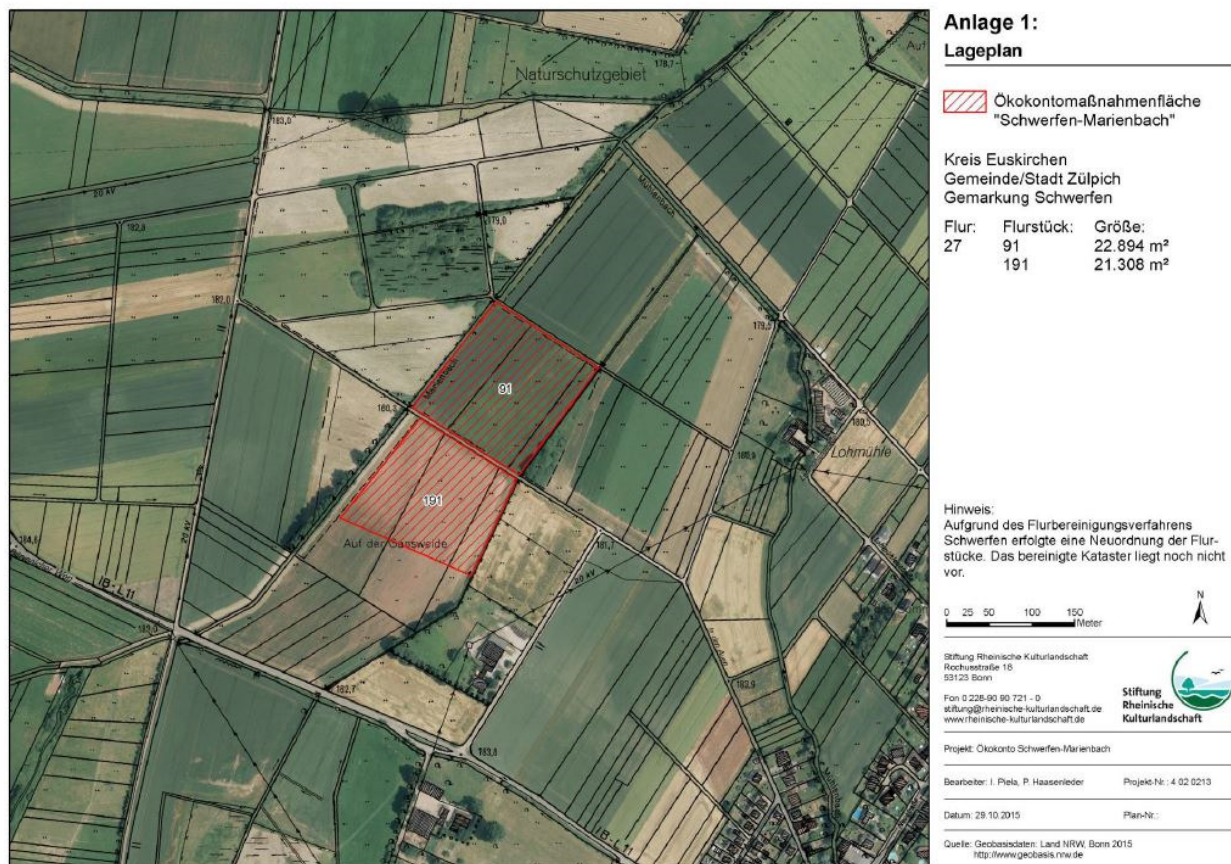


Abb.: Darstellung der Lage der Ökokontofläche

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan auch noch weitere Hinweise, welche eine umweltfreundliche Planung ermöglichen. Hierzu zählen z.B. die Kennzeichnungen oder Hinweise in Kapitel 4.10:

4.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit den Medien für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation kann über den Anschluss an das bestehende Stadtnetz sichergestellt werden.

Im Nordosten des Plangebiets verlaufen zwei Gasleitungen. Zur Gasleitung im Zuständigkeitsbereich der e-regio sind folgende Informationen zu geben: Innerhalb des in Rede stehenden Planbereichs sind – insbesondere im Einmündungsbereich Gottfried-Disse-Straße – Leitungsanlagen der e-regio zur Erdgas-Versorgung vorhanden. Sofern die vorhandenen Versorgungsleitungen auf zukünftig privaten Baugrundstücken liegen, werden im Zuge der weiteren Entwicklung des Planbereiches neue Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Straßenflächen verlegt. Nach erfolgter Verlegung gehen die alten Versorgungsleitungen in den zukünftigen Baugrundstücken außer Betrieb, werden jedoch nicht zurückgebaut. Bislang noch nicht erschlossene Bereiche werden – den Bedürfnissen entsprechend – an die bestehende Versorgungsanlage angeschlossen.

Bei der zweiten Gasleitung handelt es sich um eine Ferngasleitung im Zuständigkeitsbereich der Open Grid Europe GmbH (Ferngasleitung Nr. 3/23/409, DN 300, Schutzstreifenbreite von 8 m). Die Leitung ist im Bebauungsplan mit Ihrem 2 x 4 m breiten Schutzstreifen lagerichtig eingetragen und wird damit nachrichtlich dargestellt (§ 9 (6) BauGB).

Die nördlich des Leitungsverlaufs verlaufende Baugrenze ist so festgelegt, dass Sie deckungsgleich mit dem erforderlichen Schutzstreifen ist und somit nicht in diesen hineinragt. Um die Bebaubarkeit innerhalb des verkleinerten Baufensters im Nordosten des Plangebietes zu verbessern wurde die Baugrenze gegenüber der Planfassung nach § 3 (2) BauGB um wenige Meter nach Norden verschoben (bis zu einem Mindestabstand von 5 m zur nördlichen Grundstücksgrenze). In die Textfestsetzungen ist eine Regelung zum Leitungsrecht aufgenommen. Diese lautet: „Im Bereich der Ferngasleitung (FG) wird die mit Leitungsrecht ausgewiesene Fläche zugunsten des Gasversorgungssträgers belastet.“ Außerhalb des kleinen Bereichs, innerhalb dessen die Leitung in einem privaten Baugrundstück verläuft, liegt sie innerhalb festgesetzter öffentlicher Verkehrsflächen.

Anmerkung: Bei Bau, Wartung und Reparatur müssen die Flächen, unter denen sich die Leitung befindet, betreten und zum Teil auch kurzfristig befahren werden. Diese Inanspruchnahme durch Beauftragte der Leitungsträger sind mit der erfolgten Begründung von Leitungsrechten abgedeckt. Es ist also nicht erforderlich, für eine Fläche für ein Leitungsrecht für den Reparaturfall etc. Geh- und Fahrrechte zugunsten der Leitungsträger festzusetzen (vgl. Schwier: Handbuch der Bebauungsplanfestsetzungen, S. 686, Kapitel 20.34, München 2002)

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch in zwei Hauptbereiche unterteilt:

Bereich 1 umfasst das Plangebiet in der Erschließungsträgerschaft der Karst Ingenieure GmbH im Gemarkungsbereich Euskirchen und ist der größere Abschnitt.

Bereich 2 befindet sich in der Erschließungsträgerschaft der "Stiftung Marien-Hospital" im Gemarkungsbereich Billig, ist deutlich kleiner und liegt im Südwesten des Gesamtgebiets.

Entwässerungskonzept für den Bereich 1 (Gemarkung Euskirchen):

Der Anschluss des Bereiches 1 ist aufgrund der Geländetopographie in Verbindung mit den Tiefenlagen der Bestandskanäle an das vorhandene Kanalnetz der Stadt Euskirchen im Mischsystem realisierbar. Teilweise werden größere Tiefenlagen in den neuen Kanaltrassen erforderlich.

Nach Berechnung und Information der Stadt Euskirchen, Sachgebiet Stadtentwässerung besteht auch bei Anschluss an das vorhandene Kanalnetz eine Überstaufreiheit im Gebiet bis zu einem 20-jährigen Niederschlagsereignis.

Im Sinne des Landeswassergesetzes erscheint es sinnvoll, zumindest teilweise unbelastetes Niederschlagswasser dem Mischsystem fernzuhalten. Aus diesem Grund wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich 8 / Sachgebiet Stadtentwässerung ein modifiziertes Mischsystem vorprojektiert. Hierbei wird das bereits bestehende, trockene Grabensystem im Süden des Plangebiets reaktiviert.

Baugrundstücke, die an dieses Grabensystem unmittelbar angrenzen, werden anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser direkt in diese Gräben einleiten, die in den Vorfluter "Mitbach" münden. Diese Baugrundstücke erhalten somit lediglich einen Schmutzwasser-Anschluss.

Im Bebauungsplan sind die relevanten Flächenbereiche gekennzeichnet (Planlegende: „Flächen von denen das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, in die angrenzenden, vorhandenen Gräben („Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung“) zu leiten ist.“). Zudem nimmt der Hinweis Nr. 4 mit der Bezeichnung „Abwasserbeseitigung / Umgang mit Nieder-

schlagswasser“ hierauf Bezug. Die rechtliche Verbindlichkeit muss dadurch erzielt werden, dass der Sachverhalt als Nebenbestimmung in die jeweilige Baugenehmigung aufgenommen wird. Zudem wird der Sachverhalt in die Notarverträge zum Grundstücksverkauf aufgenommen. Entsprechende Vereinbarungen sind mit dem Investor erfolgt.

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen wird grundsätzlich in das geplante Mischwassersystem eingeleitet. Eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers vor Einleitung in den „Mitbach“ ist aus diesem Grund nicht erforderlich. Die Festlegung, welche Wassermengen und damit Flächenanteile ungedrosselt dem Vorfluter zugeleitet werden können, wird im Zuge der weiteren Planungen noch mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt.

Auch die bestehenden Grundstücke nördlich des Plangebiets sollen in diesem Zuge mit an das geplante Mischwassersystem angeschlossen werden, da diese zur Zeit noch nicht über entsprechende Grundstücksanschlüsse verfügen.

Als Anschlusspunkt des Mischwassersystems an das Kanalnetz der Stadt Euskirchen wurde der Schacht Nr. 5512505 in der "Billiger Straße" (K 24) gewählt.

Die Tiefenlage der Mischwasserkanäle liegt bei 2,5 bis 3,0 Metern als Regeltiefe, wobei im nord-westlichen Teil aufgrund der Topografie auch Tiefen bis zu 6,0 m erforderlich werden.

Entwässerungskonzept für den Bereich 2 (Gemarkung Billig):

Hier ist geplant 12 neue Baugrundstücke zu erschließen, sowie die drei bereits bestehenden und bebauten Grundstücke mit an das geplante Entwässerungssystem anzuschließen, da diese z. Zt. noch über Gruben entwässern. Der Bereich 2 ist aufgrund der Topographie nicht im Freispiegel über das Bestandssystem zu entwässern. Da eine Entwässerung im Mischsystem über Pumpstation und Druckleitung ausgeschlossen wird, wurde der Bereich 2 in Form eines Trennsystems projektiert.

Hierbei wird das anfallende Niederschlagswasser haltungsgebunden zum Vorfluter "Mitbach" geleitet. Die Einleitstelle sowie die eventuelle Erfordernis zur Rückhaltung oder weitergehender Regenwasserbehandlung soll in weiteren Planungsschritten mit der Genehmigungsbehörde noch abgestimmt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird mittels einer geeigneten Kompakt-Pumpstation zum vorhandenen Kanalsystem in der "Billiger Straße" gefördert. Auch die drei südlich angrenzenden vorhandenen Grundstücke sollen in diesem Zuge einen Kanalanschluss erhalten.

Einzelheiten obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung und werden im Rahmen dieser festgelegt.

Zur Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser sollten Gebäudezuwege, Hofflächen, Zufahrten und Stellplätze mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen (z.B. Drän- oder Rasenpflaster, Schotterrasen, großfugige Pflasterarten, etc.) befestigt werden.

Nach Auskunft des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 19.10.2015 liegen dem LVR keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor. Für vertiefende Aussagen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (Kapitel 9.7).

4.10 Kennzeichnungen/Hinweise

Kennzeichnungen:

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund), gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149.

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse

Große Teile des Plangebietes liegen in einem Auebereich (vgl. Kennzeichnung in der Planurkunde).

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand im Planbereich befindet sich bei etwa 1 – 3 m unter Flur. Bei tiefgründigen Bauwerken sind deshalb geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

Wegen der Boden- und Grundwasserverhältnisse in Auegebieten sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Hinweise:

Archäologische Funde

Es wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen- Wollersheim, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Bodenschutz

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu

sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Kampfmittel

Durch den Investor bzw. beauftragte Fachstellen oder –unternehmen wurden die Plangebietsflächen auf Kampfmittel untersucht. Die Plangebietsfläche ist dem Grunde nach als kampfmittelfrei anzusehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Es gilt daher der nachfolgende Hinweis:

Bei Kampfmittelfunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland bei der Bez.Reg. Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221-2292595 zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbaren Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt überwiegend im Mischsystem. Teilbereiche werden im Trennsystem entwässert. Das Niederschlagswasser, im Sinne des § 51a Landeswassergesetz, der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, ist in die angrenzenden, vorhandenen Gräben („Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung“) einzuleiten. Es wird auf die Darlegung der Entwässerungsgrundkonzeption in der Begründung des Bebauungsplans hingewiesen. Einzelheiten der Abwasserbeseitigung obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung.

Rückhaltung von Niederschlagswasser: Es wird empfohlen, das auf den Baugrundstücksflächen anfallende unbelastete Niederschlagswasser dort selbst in ausreichend dimensionierten Zisternen, mit Überlauf an die öffentliche Entwässerung, zurückzuhalten. Das in Zisternen gesammelte Wasser darf als Brauchwasser zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung weiterverwendet werden.

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke), DIN EN 1997-1 und –2 (Entwurf, Berechnung und Bemessung in der Geotechnik), DIN 1054 (Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen zu DIN EN 1997-1)) durch den Bauherren zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Stadtentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird u.a. auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz – EEWärmeG) verwiesen.

Ein entsprechender Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Artenschutz

Für fachliche Empfehlungen zum Artenschutz und zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts wird auf die Ausführungen in der Begründung und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen. Es liegt zudem ein Fachgutachten mit der Bezeichnung „Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I u. II) zu Vögeln, Kleinsäugetern, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien u. Tagfaltern“ vor, erarbeitet durch die Beratungsgesellschaft NATUR dbR, 56357 Oberwallmenach Oktober 2015 / Ergänzung Juni 2016.

Zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts können Ersatzkästen für Vögel, Fledermäuse und Bilche dienen. Es wird empfohlen 1 Kasten pro Baugrundstück, je zur Hälfte Vogel- und Fledermauskästen (verschiedene Bautypen) zu installieren. Ideal ist eine Umsetzung auf jedem Grundstück, um möglichst eine Gleichverteilung im Gelände zu erreichen.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gestaltungssatzung

Es wird für verbindliche Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen auf die Gestaltungssatzung der Stadt Euskirchen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Weiße Erde“, Ortsteil Euskirchen verwiesen. Diese kann bei der Stadtverwaltung Euskirchen eingesehen / angefordert werden. Die Satzung ist bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, bei Neuanlagen sowie der Anbringung von Werbeanlagen und Warenautomaten anzuwenden.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 120 treten Teile der Bebauungspläne Nr. 52c und Nr. 52c – 1. Änderung im Ortsteil Euskirchen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 betreffend, außer Kraft.

DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen, im Fachbereich 9 – Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

Ergänzend wird auf Folgendes hingewiesen:

Landwirtschaftliche Vorbelastung

Das Plangebiet liegt im Bereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen, die im Süden und Westen an das Bebauungsplangebiet mittelbar oder unmittelbar angrenzen. Es können Belastungen (Gerüche, Lärm), z.B. durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen, die als ortsübliche und nutzungsbedingte Vorbelastung bestehen. Für Wohnbaugrundstücke an der unmittelbaren Grenze zum Außenbereich besteht ein verminderter Schutzanspruch bzw. ein höheres Rücksichtnahmegebot gegenüber Immissionen (Gerüche, Lärm) im Hinblick auf die im Außenbereich privilegierten Nutzungen, wie z.B. Landwirtschaft.

4.11 Bodenordnung

Eine Baulandumlegung im Sinne §§ 45 ff. BauGB ist im Bereich des Plangebietes nicht notwendig.

Die Realisierung des Plangebietes im Hinblick auf die Erschließung und Grundstücksbildung erfolgt durch zwei Investoren. Ein Investor ist bereits im Besitz von Flächen im Südwesten des Plangebietes (Marien-Hospital). Durch den weiteren Investor wurden bereits Kaufoptionsverträge geschlossen, so dass zum Zeitpunkt des Abschlusses des Planverfahrens die privaten Flächen ins Eigentum übergehen. Im untergeordneten Umfang liegen auch Flächen im städtischen Eigentum im Plangebiet.

Die zukünftige neue Grundstücksaufteilung wird privatrechtlich geregelt. Es werden letztendlich mittels einer Teilungsvermessung zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke zur Umsetzung des Bebauungsplans geschaffen.

4.12 Kosten

Sämtliche Kosten für die Bauleitplanung, erforderliche Fachgutachten und den ökologischen Ausgleich werden investorenseitig getragen. Für die Stadt Euskirchen fallen keine Kosten an.

Ebenfalls werden die Kosten für die Erschließung des Plangebietes (neu entstehendes Bauland) investorenseitig getragen. Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag / Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Euskirchen und Investor geregelt.

TEIL II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

Im Umweltbericht werden die voraussichtlich **erheblichen** Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ermittelt bzw. prognostiziert und bewertet.

Die Inhalte für den Umweltbericht ergeben sich aus § 2a (1) und (2) BauGB. Zusammengefasst legt dieser § 2a fest, dass Erläuterungen möglicher Auswirkungen des geplanten städtebaulichen Projektes auf die Umwelt darzulegen sind und eine Prognose zur Erheblichkeit der Umweltwirkungen für die einzelnen Schutzgüter zu treffen ist.

Die Plan-Umweltprüfung ist eine in das Planungsverfahren integrierte unselbständige Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen sind im Umweltbericht zu erfassen, der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu unterbreiten und zu bewerten. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen in die planerischen Abwägung nach § 1 (7) BauGB ein. Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung im Bebauungsplanverfahren liegt bei der Gemeinde - sie ist hier die 'zuständige' Behörde.

Der Umweltbericht orientiert sich an der Auflistung des § 2a (1) und (2) BauGB. Der Umweltbericht geht bei der Betrachtung der Schutzgüter über den landespflegerischen Planungsbeitrag hinaus (Erweiterung um die Schutzgüter Mensch, Kultur- sonstige Sachgüter sowie Betrachtung von Wechselwirkungen).

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Auf Anfrage und Antrag eines privaten Erschließungsträgers plant die Stadt Euskirchen die Entwicklung eines Wohngebietes am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Euskirchen. Die Karst Ingenieure GmbH tritt dabei als Erschließungsträger für die überwiegenden Plangebietsflächen auf und stellt alle erforderlichen Erschließungsanlagen her.

Gegenstand der Planung ist eine Plangebietsfläche von ca. 7,1 ha (einschließlich Kompensationsfläche am Südrand des Plangebietes), die eine Siedlungsabrundung am südlichen Ortsrand von Euskirchen darstellt.

Die das Plangebiet prägenden wesentlichen städtebaulichen Regelungen werden nachfolgend kurz skizziert.

Der städtebauliche Entwurf sieht rund 90 Baugrundstücke für den Bau von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vor. Im Nordosten des Plangebietes könnten zusätzlich 5 Mehrwohnungsgebäude entstehen. Das Wohngebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO entwickelt. Potentiell störende Nutzungen, wie (sonstige) nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

Der Bebauungsplan regelt, dass die Grundflächenzahl mit 0,35 festgesetzt wird. Zur Sicherung einer umweltorientierten Planung wird damit der Versiegelungsgrad im Plangebiet gering gehalten und in der Folge die begrünten und bepflanzten Teile im Plangebiet hochgehalten.

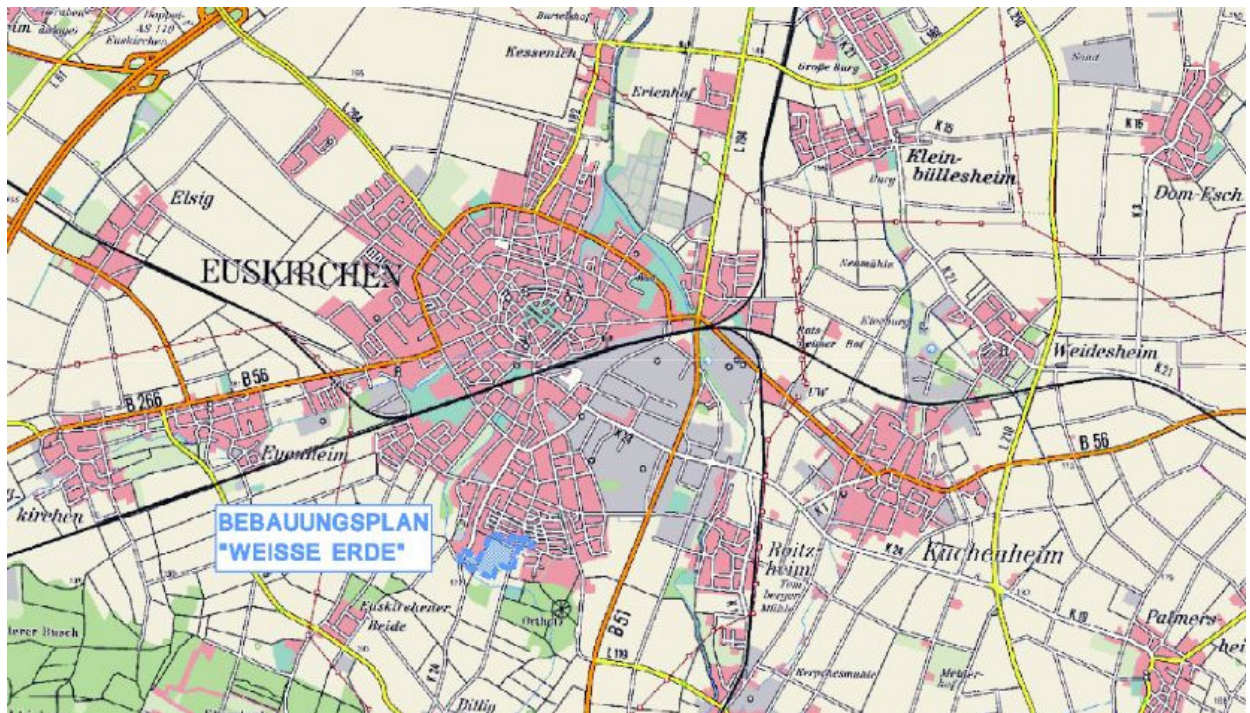


Abb.: Lage des Plangebietes

Zur Regelung der max. zulässigen Gebäudehöhe werden Festsetzungen zur maximal zulässigen Gesamtgebäudehöhe getroffen. Die Höchstgrenze der Gebäude wird auf 10,0 m beschränkt.

Die Gebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise errichtet werden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten werden im Bebauungsplan wie folgt beschränkt:

- Ordnungsbereich WA 1: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Ordnungsbereich WA 2: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung).
- Ordnungsbereich WA 3: Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaus sind max. 4 Wohnungen zulässig (somit je Doppelhaushälfte max. 2 Wohnungen).

In der Mitte des Plangebietes erfolgt die Anlage einer zentralen Grünfläche. Diese Fläche dient städtebaulich der Gliederung des Gebietes, trägt stark zur Verkehrsberuhigung bei und soll die Möglichkeit zur Anlage eines Spielplatzes bieten. Die Fläche kann zudem als Begegnungsstätte für die zukünftigen Gebietsbewohner dienen und als multifunktional nutzbare Freiraumfläche dienen.

Das Erschließungskonzept zeichnet sich durch eine Anbindung an die Gottfried-Disse-Straße im Nordosten und eine Anbindung an die Billiger Straße (K 24) im Südwesten aus. Eine zweiseitige Anbindung ist verkehrlich und städtebaulich angemessen. Durch den verwinkelten Straßenverlauf und den zwischengeschalteten zentralen Platz wird in Verbindung mit straßenraumgestalterischen

Maßnahmen eine Verkehrsberuhigung erreicht. Die verbleibenden, geplanten Wohngebietsflächen werden durch mehrere Stichstraßen erschlossen. Fußläufige Anbindungen sichern die Erreichbarkeit der bestehenden Ortslage und der freien Feldflur für Naherholungszwecke.

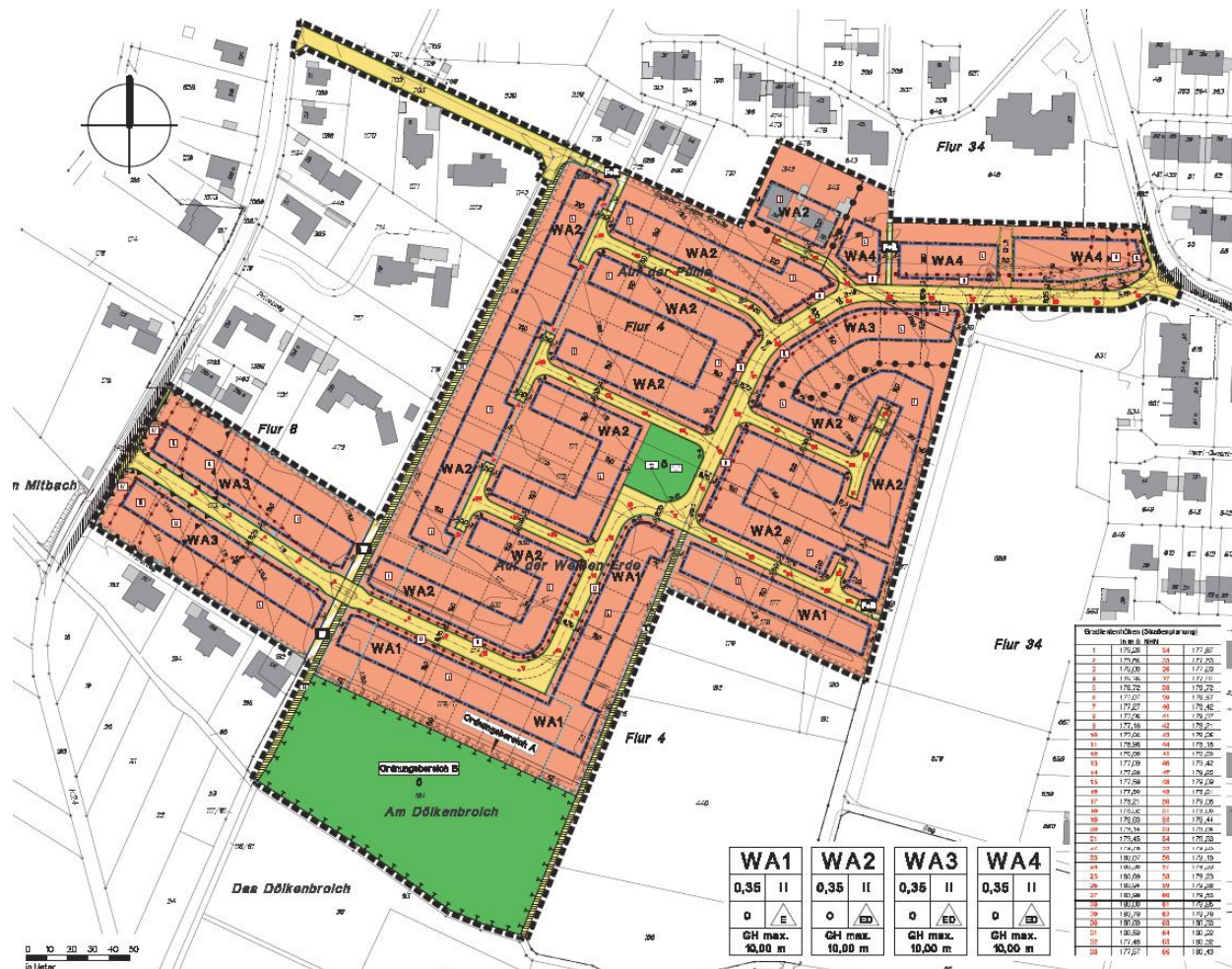


Abb.: Planzeichnung Bebauungsplan (unmaßstäbliche Darstellung)

3 KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE SOWIE ANGABEN ZUR BEANSPRUCHUNG VON GRUND UND BODEN

Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entwickelt werden. Es wird das Planungsziel verfolgt, die Baugrundstücke in einem Zeitraum von wenigen Jahren vollständig zu vermarkten und bebauen zu lassen.

Die Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper orientiert sich an der städtebaulichen Gestalt der Siedlungsbebauung in der Umgebung des Plangebietes. Die Errichtung von Wohngebäuden ist weitestgehend in maximal zu erwartender zweigeschossiger Bauweise mit einer Gebäudehöhe von max. 10,0 m, zulässig.

Die vorliegende Plankonzeption trägt insbesondere den Aspekten der Nutzung regenerativer Energien (v. a. der Nutzung der Sonnenenergie) durch die zurückhaltenden und flexiblen Festsetzungen des Bebauungsplans in angemessenem Umfang Rechnung. Die optimale Ausrichtung der Baukörper, respektive der Dachflächen, zur Errichtung von Sonnenkollektoren ist möglich, weil bewusst auf die Festlegung einer Hauptgebäuderichtung verzichtet wird.

Als Grundzüge der Planung sind zusammenfassend folgende städtebaulichen Aspekte zu nennen:

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten.
- Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl von 0,35, um die Eingriffe in Natur und Landschaft und entstehende Versiegelung gering zu halten.
- Beschränkung der Zulässigkeit von Nebenanlagen: Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 cbm umbauter Raum zulässig.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zulässig in den nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Festsetzung einer niedrigen Gesamtgebäudehöhe von max. 10,0 m in Anlehnung an die prägende Umgebungsbebauung
- Gliederung des Plangebietes in vier Teilbereiche zur Regelung der Zulässigkeiten von Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen maximalen Wohneinheiten. Keine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen im Ordnungsbereich WA 4.
- Offene Bauweise bei Zulässigkeit nur Einzel- und Doppelhäuser
- Festsetzung einer privaten Grundstücksbegrünung zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke (Gartenflächen).
- Vorgabe einer randlichen Gebietseingrünung über Festsetzung des Ordnungsbereichs A zur Sicherstellung einer wirksamen Grundstückseingrünung im Übergangsbereich zur freien Landschaft hin.
- Mindestens 40 % der zentralen öffentlichen Grünfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.
- Ausgleichsfläche im Ordnungsbereich B: Die abgegrenzte Fläche des Ordnungsbereichs B (ca. 9.740 m²) wird als extensiv genutzte Wildobstwiese mit einzelnen Bäumen entwickelt und gepflegt. Innerhalb der Fläche werden zudem streifenförmige Saumstrukturen und Totholzansammlungen geschaffen, um artenschutzbezogene Ausgleichsleistungen zu erbringen.
- Als weitere Ausgleichsfläche wird in der Gemarkung Kreuzweingarten, Flurstück 33 tlw. Flur 6 (ca. 6.400 m²) eine extensiv genutzte Wildobstwiese mit einzelnen Bäumen entwickelt und gepflegt.
- Der weitergehende Ausgleich (verbleibendes Restdefizit) wird über eine Ökokontoregelung ausgeglichen. Flächen aus einem anerkannten Ökokonto können durch die Stiftung Rheinische

Kulturlandschaft zur Verfügung gestellt werden. Mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung zur Sicherung der Ausgleichsflächen. Die im Hintergrund stehende Ausgleichsmaßnahme stellt die Entwicklung von extensivem Dauergrünland im Kreis Euskirchen dar.

- Aufnahme verschiedener Kennzeichnungen und Hinweise in den Bebauungsplan mit umweltrelevanten Wirkungen wie z.B.:
 - Hinweis zu archäologischen Funden
 - Hinweis zum Bodenschutz
 - Hinweis zu Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse
 - Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zum Umgang mit Niederschlagswasser
 - Hinweise zu erneuerbaren Energien
 - Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen und Empfehlungen

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden:

Nutzungsart	Flächengröße (m ²)	Flächengröße (Prozent)
Gesamtes Plangebiet	ca. 81.530 m²	100 %
Nettobauland	ca. 58.494 m ²	ca. 71,75 %
- Versiegelte Grundstücksfläche bei GRZ 0,35	ca. 20.473 m ²	ca. 25,44 %
- Unversiegelte private Grundstücksfläche (65 %)	ca. 38.022 m ²	ca. 46,64 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 10.890 m ²	ca. 13,36 %
- Straßenverkehrsfläche	ca. 10.358 m ²	ca. 12,70 %
- Wirtschaftsweg	ca. 251 m ²	ca. 0,31 %
- Fußweg	ca. 248 m ²	ca. 0,30 %
Grünflächen	ca. 10.666 m ²	ca. 13,08 %
- öffentliche Grünfläche (Quartiersplatz)	ca. 926 m ²	ca. 1,14 %
- Graben	ca. 1.479 m ²	ca. 1,81 %
Gebietsinterne Kompensationsfläche (Flurstück 184 tlw.)	ca. 9.740 m ²	ca. 11,95 %

Anmerkung: Bei den Zahlenwerten bleibt die Angabe zum Nettobauland für die Flurstücke 342 und 343 unberücksichtigt, weil es sich hierbei schon um bebaute Grundstücke handelt (Die Überplanung dient der Bestandssicherung).

4 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

- **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010, das zuletzt durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.7.2009, das zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der derzeit geltenden Fassung**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31.07.2009, das zuletzt durch Artikel 320 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- **Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 25. Juni 1995, in der derzeit geltenden Fassung**
Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des

Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen

- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013, das zuletzt durch Artikel 76 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung**
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- **Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11. März 1980, in der derzeit geltenden Fassung**
Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln (Teilabschnitt Region Aachen) und des Flächennutzungsplanes sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. –objekte berücksichtigt.

5 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

5.1 Lage und Relief

Euskirchen ist eine große kreisangehörige Stadt im Kreis Euskirchen in Nordrhein-Westfalen. Die Stadt liegt im Landschaftsraum Zülpicher Börde, dem Südteil der rheinischen Lössbörden. Euskirchen liegt zentral in der naturräumlichen Großlandschaft 55 „Niederrheinische Bucht“. Die Stadt-Euskirchen liegt südöstlich von Köln in einer Entfernung von etwa 40 km. Bonn ist etwa 30 km entfernt. Östlich des Stadtzentrums von Euskirchen verläuft die Erft mit den Erftauen.

5.2 Geologie und Böden

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Geologischen Karte großräumig im Verbreitungsgebiet tertiärer Böden (piloän), die der Hauptkies-, Rotton- und Reuwer-Serie zuzuordnen sind. Sie sind als hellgraue Tone mit Sandbänderung ausgebildet.

Überlagernd sind fluviatile Ablagerungen aus dem Einflussbereich der Erft und des Veybachs vorhanden, die aus pleistozänem Hochflächenlehm bestehen.

Detaillierte Ausführungen bezüglich der Geologie des Plangebietes sind in dem geotechnischen Bericht (Geotechnischer Bericht, Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Trier, Mai 2016) sowie der Geomorphologisch-pedologischen Untersuchung (Dipl.-Geogr. Florian Steininger, März 2016) enthalten.

Das Plangebiet steigt leicht von Südwesten nach Nordosten hin an. Die Geländehöhen bewegen sich im Bereich von ca. 174 m üNN im Südwesten bis ca. 180 m üNN im Nordosten.

Die Böden des Plangebietes sind nach der Bodenkarte (BK 50) in 2 Teilbereiche untergliedert. Im westlichen Teil des Plangebietes sind Parabraunerde-Pseudogley und Pseudogley aus lehmigem Schluff (teilweise kiesig) sowie schluffigem Lehm (teilweise kiesig) aus Löß des Jungpleistozän zu erwarten. Im östlichen Teilbereich hingegen ist Pseudogley-Braunerde aus Terrassenablagerungen

des Alt- und Mittelpleistozän oder aus Löß des Jungpleistozän verzeichnet. Als Bodenarten werden hier schluffig-lehmiger Sand, lehmiger Sand (kiesig), sandig-lehmiger Schluff (kiesig) und vereinzelt schwach lehmiger Sand (zum Teil kiesig) ausgewiesen.

5.3 Wasserhaushalt

Flächenhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. An westlichen Rand des Hauptplangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juni 2015 trocken gefallen war. Der Bereich des Entwässerungsgrabens wird nicht eingriffsrelevant überplant. Ein kurzer ausgeprägter Abschnitt eines Entwässerungsgrabens im Südosten des Plangebietes wird nur in einem Teilbereich überplant (Abschnitt von ca. 28 m). Der verbleibende Abschnitt im weiteren Verlauf bis um Mitbach (ca. 230 m) bleibt bestehen. Der Bebauungsplan sieht vor, diesen Grabenbereich zu erhalten. Niederschlagswasser von den angrenzenden Grundstücken soll hier eingeleitet werden. Einzelheiten legt die entwässerungstechnische Fachplanung fest.

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Erft (ca. 1.200 m östlich). Der auf Höhe des Flurstücks 184 ca. 70 m südlich vom Plangebiet entfernt verlaufende Mitbach ist aufgrund der Entfernung und Topografie von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an (siehe auch nachfolgende Ausführungen in Auswertung des geotechnischen Berichts).

Nach den Unterlagen der Wasserbehörden befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei etwa 1 – 3 m unter Flur. Bei tiefgründigen Bauwerken sind deshalb geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Im Plangebiet und in den angrenzenden Wohngebieten sind keine Gewerbebetriebe vorhanden, die in erheblichem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Schmutzwasser aus den umliegenden Haushalten wird überwiegend der Mischwasserkanalisation zugeführt (mit Ausnahme der Wohngebäude Engelbert-Goebel-Straße 23 und 25).

Das Baufeld befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Aus dem geotechnischen Bericht der Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH vom 09.10.2015 können folgende Erkenntnisse, betreffend den Wasserhaushalt wiedergegeben werden:

Im Zuge der Baugrunderkundung im September 2015 wurden Wassereintritte in Tiefenlagen zwischen ca. 1,35 m und 3,0 m unter Gelände festgestellt.

In der Bohrung BS 1 war ein Wasserstand aufgrund nicht standfester Bohrwände nicht messbar. Einzelne Sondierlöcher blieben bei der Erkundung trocken.

In Hinblick darauf war nicht eindeutig feststellbar, ob es sich um einen zusammenhängenden Grundwasserhorizont oder um Schichtwasserzuflüsse handelt. Die relativ gleichmäßigen Tiefenlagen der gemessenen Wasserstände deuten nach der Bewertung des Gutachters erfahrungsgemäß jedoch eher auf einen geschlossenen Grundwasserhorizont hin, der jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen kann. Dies sei durch Einrichtung und Beobachtung von temporären Grundwassermessstellen (z. B. 2“ Rammpegel) zu untersuchen. Unabhängig dazu sei Schichtwasser bereits oberflächennah möglich und im Rahmen der weiteren Ausführung einzuplanen.

Naturschutzfachlich ist das Plangebiet in Hinblick auf das Schutzgut Wasser von normaler Bedeutung.

5.4 Klima

Das Klima des Euskirchener Raumes ist dem subatlantisch-atlantischen Klimabereich mit milden Wintern und kühlen Sommern zuzuordnen. Mit Jahresniederschlagsmengen unter 600 mm ist die Region als ausgesprochen trocken zu bezeichnen.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden in erster Linie durch das typische Freilandklima der südlich angrenzenden Kulturlandschaft mit ihrer großräumigen Luftzirkulation bestimmt (Offenland). Topographie, Bodenrelief und die spärliche Vegetation begünstigen die Austauschverhältnisse im Plangebiet. Das Gebiet ist grundsätzlich windoffen. Es findet ein stetiger Luftaustausch statt. Das Grünland erreicht tagsüber mäßig hohe, nachts jedoch sehr niedrige Oberflächenstrahlungstemperaturen. Daraus resultieren u.a. sehr hohe Abkühlungsraten der Lufttemperatur, die mit guten Austauschverhältnissen verbunden sind. Aufgrund der dominierenden Rolle des umgebenden Freilandklimas wirken sich die Einflüsse im Untersuchungsgebiet:

- locker bebaute, stark durchgrünte Wohngebiete,
 - Parkanlage
 - vollständig versiegelte Straßenverkehrsflächen
- nur in geringem Umfang auf das örtliche Kleinklima aus.

Freiflächen im Außenbereich sind immer Kaltluft-Entstehungsgebiete, die auch Feuchtigkeit binden. Aufgrund der Umgebungsbebauung und topographischen Ausrichtung trägt das Plangebiet jedoch nur eingeschränkt zur Kaltluftentstehung bei. Es liegen keine Hinweise auf Kaltluftbahnen vor, die für den Kaltluftabfluss bzw. die Durchlüftung angrenzender Siedlungsbereiche von Belang sein können. Schadstoffemittierende Gewerbebetriebe sind im weiteren Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet hat weder im Hinblick auf die Durchlüftung oder das Kleinklima noch für die Lufthygiene eine besondere Bedeutung.

Folgende Kennwerte charakterisieren das Klima des Plangebietes:

mittlere Jahrestemperatur:	10 - 11° C
mittlere Lufttemperatur in der Vegetationsperiode (Mai bis Juli):	16 - 17° C
Mittlere Zahl der Frosttage im Jahr (<0°C)	60 - 74 Tage
Mittlere Zahl der Sommertage (>25 °C)	26 - 32 Tage
Niederschläge Jahresmittel:	600 - 700 mm
Mittlere Niederschlagssumme in der Vegetationsperiode	ca. 180 - 240 mm

(Klimaatlas Nordrhein-Westfalen)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet wegen der offenen Flächen eine Kaltluftproduktionsfläche dar. In klaren Nächten kühlt hier die Oberfläche des Offenlandes ab.

Die entstehende Kaltluft fließt mit der geringen Geländeneigung in Richtung Südwesten von der Plangebietsfläche ab. Somit besitzt die Fläche keine große Bedeutung als Kaltluftproduktionsstätte für die angrenzende Siedlungslage.

Mit negativen Auswirkungen durch den Wegfall der Kaltluftproduktionsflächen ist nicht zu rechnen, da im direkten Umfeld des Plangebietes noch weitere erhebliche landwirtschaftliche Nutzflächen verbleiben, die auch zukünftig die Funktion von Kaltluftproduktionsflächen wahrnehmen können.

Die randliche Eingrünung und die innere Durchgrünung des Plangebietes wird auch zur Erhöhung des Anteils von Frischluftproduzenten führen. Diese Gehölzpflanzungen werden zukünftig zur Verbesserung des Lokalklimas beitragen (Sauerstoffproduktion, Transpiration).

5.5 Heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Die heutige potentielle natürliche Vegetation (hpnV) ist Ausdruck der vorherrschenden Standortverhältnisse, da sie den Endzustand der Pflanzengesellschaft beschreibt, der sich nach Beendigung menschlicher Einflüsse entwickeln würde.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Landschaftsraumes ist großflächig der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald der Niederrheinischen Bucht, inselartig bei stärkerem Staunässeinfluss auch der Maiglöckchen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Wo kaum noch Löss den Sanden und Kiesen der Hauptterrasse aufliegt, sind Übergänge zum feuchten Eichen-Buchenwald ausgebildet. In den Talräumen der größeren Fließgewässer bildet der artenreiche Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald die azonale potenzielle natürliche Vegetation.

5.6 Reale Vegetation und gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- und Nutzungstypen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Stadt Euskirchen, direkt angrenzend an den bestehenden Siedlungskörper. Es handelt sich um eine vielfältige Fläche, die jedoch vornehmlich durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Die direkte Umgebung des Plangebietes stellt sich durch überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Nutzung dar. Im Nordosten grenzt eine dreigeschossige Bebauung an.

Östlich des Plangebietes grenzen vornehmlich landwirtschaftliche Flächen sowie Wohnbauflächen an. Im Nordosten bestehen Wohnbauflächen mit Ziergärten und privaten Wohngebäuden (Flur 34, Flurstücke 618, 601). Entlang der Plangebietsgrenze verläuft Richtung Osten ein asphaltierter Wirtschaftsweg (Flur 34, Flurstück 587). Weiter Richtung Osten grenzt an diesen Wirtschaftsweg ein Gehölzstreifen. Angrenzend an diesen Gehölzstreifen folgt ein artenarmer Acker (Flur 34, Flurstücke 588, 578).

Im Süden grenzen an das Plangebiet ebenfalls Wohnbebauung, Ackerflächen sowie ein Waldbestand. Der westliche Teil der an die Südgrenze des Plangebietes angrenzt, stellt sich als Wohnbebauung mit Ziergärten dar (Flur 8, Flurstücke 183, 184, 185). Richtung Osten folgt ein Wiesenweg mit einem trockenen Wassergraben. Weiter östlich folgt ein konventionell bewirtschafteter Gerstenacker (Flur 4, Flurstück 184) welcher durch einen trockenen Wassergraben eingegrenzt wird, auf dem ein Einzelbaum besteht. Im weiteren Verlauf Richtung Osten besteht ebenfalls ein konventionell bewirtschafteter Acker (Flur 4, Flurstück 440). Des Weiteren grenzt ein Eichenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten an die Südgrenze des Plangebietes an. Östlich von diesem Eichenmischwald besteht eine weitere kleine Ackerfläche.

Westlich an das Plangebiet angrenzend bestehen vornehmlich private Grundstücke mit Ziergärten und Wohnbebauung. Zwischen diesen privaten Wohnflächen und dem Plangebiet verläuft ein breiter unbefestigter Wirtschaftsweg (Flur 4, Flurstück 211), der mit Wiese bestanden ist. Angrenzend an diesen Wirtschaftsweg Richtung Osten besteht ein Wassergraben, welcher mit einem Wiesen-saum überlagert ist. Südlich von der Wohnbebauung folgt die Westspitze des Plangebietes (Flur 8, Flurstück 173/90). Westlich dieser Grenze verläuft die Billiger Straße (Kreisstraße K 24).

Das Plangebiet enthält keine Biotope, die einem besonderem Schutzstatus unterliegen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine geschützten Pflanzenarten vorgefunden.



Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan (unmaßstäbliche Darstellung)

5.7 Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Euskirchen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Es ist an drei Seiten von lockerer Einfamilienhausbebauung mit großen Gärten und altem Baumbestand umgeben. Das Landschaftsbild wird demnach durch die Ortsrandlage von Euskirchen stark geprägt.

Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch flächenhaft intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen aus. Im mittleren Süden des Plangebietes befinden sich einige Feldgehölze und stellen damit einen strukturreicheren Bereich dar. Der Bereich im Südwesten (Flurstück 173/90) ist nördlich und südlich durch eine Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken geprägt. Diese Bebauung wirkt

bereits auf diese Plangebietsteilfläche. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein kleines Eichenwäldchen, das jedoch nicht überplant wird und damit in seinem Bestand erhalten bleibt. Am östlichen Rand des Plangebiets wirkt vor allem die weithin sichtbare Baumreihe entlang des Geh- und Radweges, der zu den Tennisplätzen südöstlich des Plangebietes führt positiv auf das Orts- und Landschaftsbild.

Unmittelbar südlich des Plangebietes schließen sich Acker- und später Grünlandflächen an. Das Landschaftsbild in der südlich angrenzenden Kulturlandschaft ist von ausgeprägter Eigenart und Schönheit (Wälder, Grünland, Gehölzreihen, Entwässerungsgräben, Naturschutzgebiet Mitbachaue). Evtl. störende Einflüsse, wie z.B. großformatige Verkehrsbauwerke, Überlandleitungen oder umgestaltete Gewerbeflächen bzw. -brachen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Erholungsfunktion

Für die Bewohner am Rande der Südstadt steht ein weitverzweigtes Netz aus verkehrsberuhigten Straßen und ausreichend befestigten Wirtschaftswegen zur sportlichen Betätigung im Freien, aber auch für einen erholsamen Spaziergang zur Verfügung (z.B. „Nordic Walking Park – Route Blau“ in der Mitbachaue). Der Stadtwald kann bequem zu Fuß erreicht werden (nur ca. 800 m südöstlich). Dort befinden sich auch überörtlich bedeutende Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie der Tennisclub „Rot-Weiß“ mit neun Tennisplätzen sowie die Ausflugsgaststätte „Stadtwald Restaurant“.

Die Plangebietsflächen an sich besitzen für die aktive Erholung keine große Bedeutung. Eine Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist nicht möglich, da diese bedingt durch die Bewirtschaftung nicht für Erholungszwecke betreten werden können.

Die das Plangebiet umgebenden und durchquerenden Wirtschaftswege werden von Fußgängern, Spaziergängern und Wanderern genutzt. Diese Nutzung kann auch nach Umsetzung der Planung erfolgen. Bezüglich der Erholungseignung ergeben sich somit keine Veränderungen am Status Quo.

Insgesamt betrachtet hat das Plangebiet für das **Landschaftsbild eine mittlere** und für die **Erholungseignung eine geringe Bedeutung**.

6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

6.1 Übergeordnete Planungen

Regionalplan des Regierungsbezirks Köln

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003 ist das Plangebiet durch die Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ gekennzeichnet.

Die Freiflächen südlich des Plangebietes, außerhalb der Ortslage werden im Regionalplan als Waldbereiche und als Bereich zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt. Der südwestlich anschließende Bereich ist als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit der Funktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Konfliktpunkte mit dem Regionalplan bestehen nicht. Die vorliegende Planung folgt somit den übergeordneten Planungsvorgaben auf Ebene der Regionalplanung.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan vom 07.06.2004 der Stadt Euskirchen stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans gemäß § 8 (2) BauGB entwickelt werden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 16 (Entwurf). Der Landschaftsplan stellt das Plangebiet als Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-5 „Voreifel bei Billig“ dar, jedoch nur mit zeitlicher Befristung (§ 29 Abs. 3 Landschaftsgesetz NRW). Die Festsetzungen des Landschaftsplanes treten demnach mit Rechtskraft eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft.

Aus den Darstellungen des Landschaftsplans ergeben sich keine Konfliktpunkte mit der vorgesehenen Planung.

6.2 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Im nordöstlichen Teilbereich werden die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 52c und Nr. 52c – 1. Änderung in Teilbereichen überplant. Die Überlagerungsbereiche sind im Bebauungsplan kenntlich gemacht.

Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 120 treten Teile der Bebauungspläne Nr. 52c und Nr. 52c – 1. Änderung im Ortsteil Euskirchen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 120 betreffend, außer Kraft.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 52 c setzt bereits eine Erschließungsstraße als öffentliche Verkehrsfläche im Bereich der nunmehr vorgesehenen Erschließungsstraße fest. Nördlich daran anschließend und endend an der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte ist eine öffentliche Grünfläche als Parkanlage festgesetzt. Diese Festsetzung als öffentliche Grünfläche besteht ebenfalls für den Bereich südlich der Erschließungsstraße und östlich des derzeitigen Wirtschaftswegs, der zu den Tennisplätzen führt.

In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 52c wird die Gemeinbedarfsfläche nach Süden und Osten ausgedehnt. Der Bereich des Flurstücks 646 wird von öffentlicher Grünfläche „Parkanlage“ in ein WA-Gebiet mit zwingend II-geschossiger Bebauung bei einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,8 geändert.

Die bereits bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft werden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

FFH- Gebiete sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Das Naturschutzgebiet 2.1-5 „Sumpfwald am Mitbach“ wird durch die Planung nicht berührt.

6.3 Sonstige Fachplanungen

Wasserschutzgebiete:

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Hochwasserschutz:

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Erft (ca. 1.200 m östlich).

Sonstige Fachplanungen:

Informelle Planungen (Rahmenplan, Entwicklungskonzept, etc.) liegen nicht vor. Ein Lärmminde-
rungsplan liegt nicht vor.

6.4 Naturschutzfachlich relevante Schutzgebiete

Die planungsrelevante Betroffenheit von naturschutzfachlich relevanten Schutzgebieten, oder of-
fensichtliche Betroffenheiten von seltenen und geschützten Arten in Auswertung von Fachinformati-
onssystemen können der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden:

Biotopkataster:	keine Betroffenheit
Nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope:	keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete	LSG-5306-0014 Voreifel bei Billig
Naturparke:	NTP-010 Naturpark Rheinland
Naturschutzgebiete:	südlicher Randbereich der Ausgleichsfläche liegt im Naturschutzgebiet "Sumpfwald am Mitbach"
Natura-2000-Gebiete	keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete	keine Betroffenheit

Wie die Auflistung zeigt, kommen keine geschützten Biotope, Naturschutzgebiete, Natura-2000-
Gebiete oder Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes vor, so dass hier keine Konflikte
gegeben sind. Das Plangebiet liegt allerdings innerhalb des Naturparks "Rheinland" und innerhalb
des Landschaftsschutzgebietes "Voreifel bei Billig".

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung konnten sich innerhalb der Plangebietsfläche
keine besonders hochwertigen Biotope herausbilden.

Am Südrand des Plangebietes liegt jedoch das schutzwürdige Biotop "BK-5306-044 Sumpfwald und
Feldgehölz am Stadtrand Euskirchen" sowie das gesetzlich geschützte Biotop GB-5306-001 Bruch-
und Sumpfwälder" welche dem Naturschutzgebiet "Sumpfwald am Mitbach" zugehörig sind. Dar-
über hinaus liegt südöstlich des Plangebietes das Biotop "BK-5306-045 Ortholz am Südrand von
Euskirchen".

Die Ausgleichsfläche des Ordnungsbereichs B reicht in den Randbereich des Naturschutzgebietes
"Sumpfwald am Mitbach" (EU-150) hinein. Ordnungsbereich B stellt eine Ausgleichsmaßnahme dar
und ist kein Teil des Eingriffsgebietes. Gemäß § 20 Satz 1 a, b und c LG NW dient dieses Natur-
schutzgebiet insbesondere dem Erhalt und der Optimierung von Bruch- und Sumpfwäldern, dem
Erhalt des Lebensraumes für nach der Roten Liste in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Tierarten,

zur Erhaltung, Optimierung und Erweiterung eines autotypischen Lebensraumes, zur Erweiterung und Sicherung des Retentionsraumes und der Wiederherstellung der natürlichen Überschwemmungsdynamik. Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb von Ordnungsbereich B greifen nicht in die Schutzziele des Naturschutzgebietes ein. Vielmehr stellt die geplante Ausgleichsmaßnahme eine Pufferzone zwischen dem Naturschutzgebiet und der geplanten Bebauung dar, welche dieses vor negativen Einflüssen schützt. Die Eingriffsflächen liegen in etwa 55 m Entfernung zum Randbereich des Naturschutzgebietes. Eine Überlagerung liegt damit nicht vor.

Östlich des Plangebietes ist zudem das Naturschutzgebiet "Mitbachaue" (EU-149) verzeichnet. Gemäß § 20 Satz 1 a, b und c LG NW dient dieses Naturschutzgebiet insbesondere dem Erhalt und der Optimierung von Stillgewässern, dem Erhalt des Lebensraumes für nach BNatSchG oder Rote Liste in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Tierarten, dem Erhalt und der Optimierung des Baches und seiner Aue mit ihren typischen Lebensräumen sowie dem Erhalt eines siedlungsnahen Naturerlebnisraums. Das Naturschutzgebiet "Mitbachaue" liegt in einer Entfernung von mindestens 110 m zum geplanten Eingriffsgebiet. Zwischen dem Naturschutzgebiet und dem geplanten Baugebiet besteht bereits Wohnbebauung mit Ziergärten. Ein Einfluss der geplanten Eingriffe innerhalb des Plangebietes auf die Schutzziele des Naturschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

7 ENTWICKLUNGSPROGNOSE

7.1 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plan-Vorhabens (Status-quo-Prognose)

Bei der Nichtdurchführung des Planvorhabens werden sich keine bedeutsamen Veränderungen des Umweltzustandes ergeben. Die jetzige Nutzung würde voraussichtlich bestehen bleiben.

7.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Plan-Vorhabens

Bei Umsetzung der Planung wird die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche aufgegeben und es entsteht ein Wohngebiet mit ca. 95 Baugrundstücken. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt gemäß der vorgesehenen Erschließungskonzeption im Bebauungsplan.

Durch die Errichtung der Wohnbebauung und die Anlage der erschließenden Straßen kommt es zu einer Bodenversiegelung. Die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter können teilweise durch Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet selbst reduziert werden (Rückhaltung Niederschlagswasser, Bepflanzung der Baugrundstücke). Da dies jedoch nicht vollständig möglich ist, muss auch auf externe Kompensationsflächen zurückgegriffen werden.

Der allgemeine Umweltzustand wird sich aufgrund der teils geringen Biotopwertigkeit der Eingriffsflächen und der Tatsache, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft kompensierbar sind, insgesamt betrachtet nicht erheblich verschlechtern.

Ansonsten wird auf die detaillierten Bewertungsergebnisse der weiter unten nachfolgenden Erheblichkeitsprognose für die einzelnen Schutzgüter verwiesen.

8 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Als Teil des Abwägungsmaterials sind im Umweltbericht „in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ darzustellen. Dies auch vor dem Hintergrund, um durch Planalternativen mögliche erhebliche Umweltauswirkungen vermeiden zu können. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans beziehen die sich in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten grundsätzlich auf das Bebauungsplangebiet und behandeln unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten z.B. zur Erschließung, zur Stellung der Baukörper oder die Lage von Grünflächen. Nicht als Alternative in Betracht zu ziehen sind alternative Planungsziele (vgl. Rundschreiben des Ministeriums „Hinweise zum Vollzug des Baugesetzbuchs – EAG Bau vom 26.08.2004).

Die gewählte Plankonzeption sieht die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO vor, dass der baulichen Nutzung der zukünftigen Grundstücke den Schwerpunkt des Wohnens erhält, jedoch auch weitere Nutzungsarten entsprechend des § 4 (2) BauNVO zulässt. Durch die gewählte Erschließungskonzeption erfolgt eine effektive und effiziente Gebietserschließung und damit unter Berücksichtigung des Planungsziels eine Minimierung der Erschließungswege und somit eine Minimierung der Versiegelungsflächen. Durch die Festsetzung einer niedrigen GRZ 0,35 werden die möglichen Flächenversiegelungen auf den Privatgrundstücken angemessen gering gehalten und die Grünanteile im Plangebiet erhöht.

Andere Alternativen zur Erschließungsstraßenführung und Aufteilung der Baugrundstücke haben in etwa die gleichen umweltrelevanten Eingriffsfolgen. Die Unterschiede sind dabei nicht so wesentlich, dass eine andere städtebauliche Alternative zwingend gewählt werden müsste.

Die Nullvariante ist eine theoretische Möglichkeit, die jedoch konträr zur Planungsintention der Stadt steht. Sie ist rechtlich nicht zwingend zu wählen, weil durch den Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen entstehen, die unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden könnten.

9 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENTIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Unter diesem Kapitel wird für die einzelnen Schutzgüter aufgelistet, welche als Parameter zur Beurteilung herangezogen werden. Anschließend erfolgt eine Beurteilung, inwieweit die Planung in ihren Auswirkungen für das jeweilige Schutzgut relevant ist. Am Ende steht eine abschließende Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut.

9.1 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

Unter dem eigentlichen Schutzgut Bevölkerung / Gesundheit des Menschen wird lediglich das gefasst, was durch die Beurteilung der anderen Schutzgüter nicht abzudecken ist. Hier steht insbesondere die Wohn- und Wohnumfeldfunktion im Vordergrund. Das Wohnen und die Wohnumfeldfunktion bezeichnen die Eigenschaft des Wohn- und Arbeitsumfeldes des Menschen bezüglich seiner Ansprüche Wohnen, Erholen und Arbeiten. Sie werden anhand der Kriterien Art der baulichen Nutzung, Verlärmungsgrad / Schallintensität und erweitertes Wohnumfeld beurteilt.

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, welche die Entwicklung eines Wohngebietes

an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. So sind keinerlei störende Gewerbebetriebe zu verzeichnen.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes ergeben sich im Umkehrschluss auch keine Störungen auf die angrenzenden Nutzungen, sprich der vorhandenen Wohnbebauung. Ein erheblicher und im rechtlichen Sinne störender Mehrverkehr durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr im Wohngebiet ist ebenfalls nicht zu erwarten.

Zur Konfliktvermeidung zwischen der zukünftigen Nutzung im Plangebiet mit den bestehenden Nutzungen in der Umgebung wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein Schallschutzgutachten eingeholt, um die Verträglichkeit angrenzender Nutzungen mit der zukünftigen Nutzung des Plangebietes abschließend bewerten zu können. Das Plangebiet liegt insbesondere im Einwirkungsbereich der Kreisstraße K 24 (Billiger Straße) sowie eingeschränkt in relativer Nähe zu einer Tennissportanlage auf den Flurstücken 66 und 284, Flur 001, Gemarkung Euskirchen (054417).

Das Immissionsschutzgutachten des Schalltechnischen Ingenieurbüros Pies, Boppard-Buchholz, vom Mai 2016 hat im Zuge einer schalltechnischen Immissionsprognose den Einfluss der westlich verlaufenden Kreisstraße K 24 (Billiger Straße), der nordöstlich verlaufenden Gottfried-Disse-Straße sowie der Planstraße auf das Plangebiet hin untersucht. Zudem wurden die südöstlich des Plangebietes befindlichen Tennisplätze (Clubgelände des Tennisclubs Rot-Weiß Euskirchen) mit mehreren Tennisfreispielflächen untersucht.

Als wesentliche Ergebnisse kann festgehalten werden, dass die Berechnung und Beurteilung der Sportgeräuschkategorie innerhalb des kritischsten Nutzungszeitraums sonntags, innerhalb der ruhebedürftigen Zeit zeigt, dass innerhalb des gesamten Plangebietes die relevanten Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sicher eingehalten und deutlich unterschritten werden. Somit sind im Hinblick auf die Sportnutzung des Tennisplatzgeländes keine unzulässigen Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

Im Hinblick auf die Verkehrsgerauschkategorie ergeben sich für das Plangebiet nur vergleichsweise geringe Beeinträchtigungen. Lediglich im Nahbereich der Straßenverläufe der Billiger Straße sowie der Gottfried-Disse-Straße konnten Orientierungswertüberschreitungen zur Tages- und Nachtzeit nicht ausgeschlossen werden. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes werden die Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit jeweils eingehalten. Für Teile des Plangebietes werden Lärmpegelbereiche festgelegt, für die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die planungsrelevanten Erfordernisse werden in die Bebauungsplanunterlagen und die textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Das Immissionsschutzgutachten wird als Anlage der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Durch den innergebietslichen Verkehr ergeben sich keine Überschreitungen der Orientierungswerte für die nächstgelegenen überbaubaren Grundstücksflächen.

Durch die Festsetzungen zum passiven Schallschutz wird grundsätzlich sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch sind daher letztendlich nicht zu erwarten.

Auf das Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen sind durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen zu prognostizieren.

9.2 Schutzgut Fauna und Flora

Das Schutzgut Fauna und Flora wird über die Erfassung von Biotoptypen und durch Auswertung von Informationen zu einzelnen Artenvorkommen bewertet. Die Beurteilung erfolgt über die Betrachtung der Arten- und Lebensraumfunktion. Die Arten- und Lebensraumfunktion bezeichnet die Eigenschaft der Biotoptypen, Tieren und Pflanzen Lebensraum zu bieten. Sie wird anhand der Kriterien Naturnähe, Gefährdung/gesetzlicher Schutz, Regenerierbarkeit und Prägung durch Standortextreme beurteilt.

Das Plangebiet wird durch die intensive Nutzung landwirtschaftlicher Flächen und die an drei Seiten umgebende Siedlungslage von Euskirchen geprägt. Aus diesem Grund konnten sich innerhalb der Fläche keine hochwertigen Biotope entwickeln. Besondere faunistische und floristische Schutzbestände wurden in der Auswertung der fachbezogenen übergeordneten Planungen und der örtlichen Bestandsaufnahme nicht erfasst.

Aufgrund der Lage mit Angrenzung an die Siedlungslage sowie eine klassifizierte Hauptverkehrsstraße (K 24) im Westen besitzt das Plangebiet überwiegend nur eine Bedeutung für störungstolerante Tierarten. Als Lebensraum hat das Plangebiet eine Bedeutung für sogenannte kulturfolgende Arten und andere ubiquitäre Tierarten.

Durch die Planung erfolgt die Umwandlung von überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche in ein Wohngebiet. Des Weiteren ist der Verlust von ca. 4 kleineren Feldgehölzbereichen und einigen Einzelbäumen im Plangebiet zu erwarten. Angrenzende höherwertige Biotopstrukturen, wie das Eichenwäldchen im Südosten werden nicht überplant.

Es wurde im Oktober 2015 eine Artenschutzprüfung gem. § 44 BNatSchG durch einen beauftragten Fachgutachter (Büro Beratungsgesellschaft Natur dbR, Herr. Dipl.-Biologe Fuhrmann) durchgeführt und im Juni 2016 nach weitergehenden Untersuchungen ergänzt. Das Gutachten wurde in einem separaten Bericht verfasst und es wird für Einzelheiten hierauf verwiesen.

Das eingeholte Artenschutzgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche tabuhafte Verbotstatbestände durch die Überplanung und Realisierung der Planung nicht vorliegen.

Negative Auswirkungen auf örtliche Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere sind bei Verwirklichung des B-Plans „Weiße Erde“ in Euskirchen nur in Hinblick auf wenige faunistische Schutzgüter erkennbar (s. Kap. 5).

Aufgrund fehlender Strukturmerkmale oder gar Besatznachweise ist ein Erhalt seltener oder spezieller Brutplätze für die Avifauna, für Feldhamster, Haselmäuse oder für eine Fledermauskolonie, ein Amphibienlaichplatz sowie ein Vorkommensbereich streng geschützter Tagfalter im Planungsbe- reich nicht erforderlich.

Das Gutachten sieht Empfehlungen und Maßnahmen vor, so dass eine artenschutzrechtlich ver- trägliche Planung gewährleistet werden kann.

Der Eingriff in die berührten Biotoptypen wird durch funktional geeignete Maßnahmen ausgeglichen (gebietsinterne Maßnahmen im Ordnungsbereich B und eine zusätzliche Ausgleichsfläche im der Gemarkung Kreuzweingarten). Die Ausgleichsmaßnahmen sehen die Schaffung von extensivem, artenreichen Dauergrünland mit einzelnen Wildobstbäumen vor. Zudem werden innerhalb der Fläche des Ordnungsbereichs B artenschutzbezogene Maßnahmen umgesetzt.

Die Planung sieht grundsätzlich die Reduzierung der versiegelten und überbauten Flächen auf ein erforderliches Mindestmaß vor. Durch Ersatzpflanzung von Strauch- und Baumhecken zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes werden Ersatzlebensräume im Eingriffsgebiet geschaffen. Die Schaffung von Ersatzlebensräumen erfolgt auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens.

Artenschutzrechtliche Belange sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen durch die Planung letztendlich nicht erheblich negativ berührt.

Durch die Planung sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen für das Schutzgut Fauna und Flora keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

9.3 Schutzgut Biodiversität

Die Beurteilung der Bedeutung des Schutzgutes Biodiversität erfolgt über die Betrachtung der Biotopverbundfunktion, der Vorkommen von Ziel- oder Leitarten und des Struktureichtums.

Im Plangebiet gibt es keine kartierten Biotope oder nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope. Besondere Funktionen für die Biodiversität übernimmt das Plangebiet in seiner Bestandssituation nicht. Durch die Planung wird das Schutzgut nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich betroffen.

9.4 Schutzgut Boden

Die Beurteilung der Bedeutung von Böden erfolgt über die Betrachtung der biotischen Lebensraumfunktion, der natürlichen Ertragsfunktion, der Speicher- und Regulationsfunktion sowie der Funktion des Bodens als landschaftsgeschichtliche Urkunde.

Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.

Durch die seit geraumer Zeit stattfindende landwirtschaftliche Nutzung ist eine teilweise Bodenverdichtung gegeben. Von einer Düngung der überwiegenden Flächenanteile ist auszugehen. Der Eingriff erfolgt somit nicht in einen unbelasteten Boden. Die Schutzwürdigkeit ist daher an dieser Stelle nicht besonders herauszuheben. Dies bedeutet, grundsätzlich ist die Schaffung von funktional geeigneten Ausgleichsmaßnahmen möglich.

Aufgrund des flächenmäßigen Umfangs der Plangebietsgröße und zu erwartenden zusätzlichen Versiegelung ist der Eingriff in das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten.

Um den Eingriff in das Schutzgut möglichst gering zu halten, sieht die Planung die Festsetzung einer niedrigen GRZ 0,35 vor. Auch Nebenanlagen auf dem Grundstück sind beschränkt (max. 30 m³). Damit sind große Teile der privaten Grundstücke als bepflanzte und unbepflanzte Grünflächen anzulegen. Die vorgegebene Grundstücksbepflanzung mit heimischen und standortgerechten

Arten wirkt aufgrund Ihrer multifunktionalen Wirkungsweise positiv auf das Schutzgut (z.B. Durchwurzelung und damit Auflockerung des Bodens).

Es ist vorgesehen und festgesetzt auf dem Flurstück 184 am Südrand des Plangebiets eine extensiv genutzte artenreiche Dauergrünlandfläche mit Wildobstbäumen zu entwickeln. Die Fläche wird durch eine Gliederung der landespflegerischen Maßnahmen so gestaltet werden, dass in Teilbereichen auch der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt.

Auch die weiteren Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Kreuzweingarten sowie der Rückgriff auf eine anerkannte Ökokontomaßnahme über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft sieht die Schaffung von extensivem Dauergrünland vor, so dass positive Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden entstehen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist als erheblich zu bewerten. Durch die in der Planung vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen wird das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht.

9.5 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser wird in der Regel getrennt nach Grund- und Oberflächenwasser bewertet. Von Bedeutung sind die Wasserdargebotsfunktion, die Retentionsfunktion sowie die Funktion als Wertelement von Natur und Landschaft (Wasserqualität, Naturnähe etc.).

Flächenhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am westlichen Rand des Hauptplangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Juni 2015 trocken gefallen war. Der Bereich des Entwässerungsgrabens wird nicht eingriffsrelevant überplant. Ein kurzer ausgeprägter Abschnitt eines Entwässerungsgrabens im Südosten des Plangebietes wird nur in einem Teilbereich überplant (Abschnitt von ca. 28 m). Der verbleibende Abschnitt von ca. 30 m, der noch im Plangebiet liegt, bleibt bestehen. Ebenfalls der außerhalb des Plangebietes bestehende weitere Verlauf bis um Mitbach. Der Bebauungsplan sieht vor diesen Grabenbereich zu erhalten. Niederschlagswasser von den angrenzenden Grundstücken soll hier eingeleitet werden. Einzelheiten legt die entwässerungstechnische Fachplanung fest.

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Erft (ca. 1.200 m östlich). Der auf Höhe des Flurstücks 184 ca. 70 m südlich vom Plangebiet entfernt verlaufende Mitbach ist aufgrund der Entfernung und Topografie von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an.

Nach den Unterlagen der Wasserbehörden befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei etwa 1 – 3 m unter Flur. Dies kann dem Grunde nach durch die Untersuchungsergebnisse gemäß dem geotechnischen Bericht der Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH vom 09.10.2015 bestätigt werden. Das Baufeld befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens wird der Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser begünstigt. Dies ist auf die versiegelten Flächen selbst zurückzuführen und dass für die Versickerung weniger Fläche zur Verfügung steht. Durch die Festsetzung einer niedrigen GRZ 0,35 wird die max. zulässige Flächenversiegelung minimiert. Dadurch werden umfangreichere Eingriffe in das Schutzgut Wasser, aber auch Boden und andere Schutzgüter vermieden.

Es erfolgt eine Entwässerung von Teilflächen des Plangebietes im Trennsystem, so dass das unbelastete Niederschlagswasser getrennt abgeleitet wird. Nicht in allen Teilbereichen ist eine Entwässerung im Trennsystem möglich und wirtschaftlich tragfähig, so dass Teilbereiche im Mischsystem

entwässert werden. Diese Flächenbereiche sind jedoch in der „Generalentwässerungsplanung“ bereits berücksichtigt und damit zugelassen.

Es erfolgen in der Planung Empfehlungen zur Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet auf den privaten Grundstücken entsprechend § 55 (2) WHG. Ebenfalls werden Empfehlungen zur Gestaltung von befestigten Flächen wie Hof- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Belägen getroffen. Durch den empfohlenen Rückhalt mittels Zisternen und die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Oberflächengestaltungen kann der Eingriff in das Schutzgut minimiert werden.

Im Bebauungsplan werden noch weitere Festsetzungen getroffen, die zumindest eine Teilkompensation der Eingriffe in das Schutzgut Wasser bewirken. Hierzu zählt z. B. die Pflanzung der zusätzlichen Gehölze. Die hat wiederum positive Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da durch das Wurzelwerk der Pflanzen der Boden aufgelockert wird und so mehr Wasser speichern kann. Weiterhin erhöht sich die Wasseraufnahmemenge durch die Vegetation an sich. Ein dichtes Blätterwerk der Gehölze führt auch zum zeitverzögerten Abfluss von Niederschlag, da dieser teilweise durch die Blätter zurückgehalten wird. Die Bepflanzungen schaffen größere Verdunstungsflächen und wirken insgesamt positiv auf das Schutzgut Wasser.

Durch die Kompensationsmaßnahmen zur Schaffung von extensivem Dauergrünland kann ein Verbesserung auch für das Schutzgut Wasser erzielt werden.

Es ist vorgesehen, auf dem Flurstück 184 am Südrand des Plangebiets eine extensiv genutzte artenreiche Dauergrünlandfläche mit Wildobstbäumen zu entwickeln. Die Fläche wird durch eine Gliederung der landespflegerischen Maßnahmen so gestaltet werden, dass in Teilbereichen auch der artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt.

Auch die weiteren Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Kreuzweingarten sowie der Rückgriff auf eine anerkannte Ökokontomaßnahme über die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft sieht die Schaffung von extensivem Dauergrünland vor, so dass positive Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und Wasser entstehen.

Von der Planung gehen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser aus.

9.6 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

Die Beurteilung des Schutzgutes Luft und klimatische Faktoren erfolgt über die Betrachtung der bioklimatischen Ausgleichsfunktion. Die bioklimatische Ausgleichsfunktion beschreibt die Kaltluftentstehung und den -transport sowie die Frischluftentstehung und den -transport.

Das Klima des Euskirchener Raumes ist dem subatlantisch-atlantischen Klimabereich mit milden Wintern und kühlen Sommern zuzuordnen. Mit Jahresniederschlagsmengen unter 600 mm ist die Region als ausgesprochen trocken zu bezeichnen.

Die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet werden in erster Linie durch das typische Freilandklima der südlich angrenzenden Kulturlandschaft mit ihrer großräumigen Luftzirkulation bestimmt (Offenland). Topographie, Bodenrelief und die spärliche Vegetation begünstigen die Austauschverhältnisse im Plangebiet. Das Gebiet ist grundsätzlich windoffen. Es findet ein stetiger Luftaustausch statt. Das Grünland erreicht tagsüber mäßig hohe, nachts jedoch sehr niedrige Oberflächenstrahlungstemperaturen. Daraus resultieren u.a. sehr hohe Abkühlungsraten der Lufttempe-

ratur, die mit guten Austauschverhältnissen verbunden sind. Aufgrund der dominierenden Rolle des umgebenden Freilandklimas wirken sich die Einflüsse im Untersuchungsgebiet:

- locker bebaute, stark durchgrünte Wohngebiete,
 - Parkanlage
 - vollständig versiegelte Straßenverkehrsflächen
- nur in geringem Umfang auf das örtliche Kleinklima aus.

Die Plangebietsflächen besitzen aufgrund der Ausprägung als Offenland grundsätzlich die Funktion als Kaltluftproduktionsflächen. Die Plangebietsfläche ist im Nordosten eben ausgestaltet, ansonsten ist das Gelände leicht nach Südwesten geneigt. Die entstehende Kaltluft kommt daher der bestehenden Siedlungslage nicht zu Gute.

Es liegen keine Hinweise auf Kaltluftbahnen vor, die für den Kaltluftabfluss bzw. die Durchlüftung angrenzender Siedlungsbereiche von Belang sein können. Schadstoffemittierende Gewerbebetriebe im weiteren Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet hat weder im Hinblick auf die Durchlüftung oder das Kleinklima noch für die Lufthygiene eine besondere Bedeutung.

Erhebliche Verschlechterungen für das Schutzgut sind nicht zu erwarten, da die umliegenden Offenlandflächen auch zukünftig für eine Kaltluftentstehung sorgen werden.

Durch die erfolgenden Bepflanzungen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (festgesetzte Pflanzmaßnahmen für die Grundstücke, Maßnahme im Ordnungsbereich A) werden Frischluftproduzenten geschaffen, die positiv auf das Schutzgut Klima wirken.

Bei Umsetzung der Planung kann nicht mit erheblich negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes gerechnet werden.

Von der Planung gehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren aus.

9.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte

Als Sachwerte gelten Bestandteile der natürlichen Ressourcen wie z. B. Bodenschätze oder Energieressourcen. In der vorliegenden Studie werden unter dem Begriff Sachwerte Bodenschätze und Investitionsgüter verstanden, die durch die Planung in ihrem Fortbestand oder in ihrer Rentabilität gefährdet wären.

Kulturgüter sind kulturell bedeutsame Objekte und Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung wie z. B. Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder historisch bedeutsame Park- und Gartenanlagen. Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden. Sollten durch vorhabenbezogene Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten, denkmalwürdige Funde gemacht werden, so ist die zuständige Denkmalbehörde zu benachrichtigen.

Nach Auskunft des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 19.10.2015 liegen dem LVR keine konkreten Hinweise auf das Vorkommen von Bodendenkmälern vor.

Das LVR regte im Verfahren an, in der Fläche des Plangebietes eine Bestandserhebung zur archäologischen Grunderfassung vorzunehmen. Im Januar 2016 wurde ein Fachgutachter (ARCHAEO-net Aeissen + Görür GbR) mit einer archäologischen Prospektion für das Plangebiet beauftragt. In Abstimmung mit dem LVR wurden die archäologischen Untersuchungen vorgenommen.

Durch das Planvorhaben sind nach aller Voraussicht nach keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachwerte zu prognostizieren.

In den Bebauungsplan wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahmen und Abstimmungen mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

9.8 Schutzgut Landschaft und Erholung

Die Beurteilung der Bedeutung der Landschaft ist vor allem vor dem Hintergrund der Landschaft als weichem Standortfaktor zu betrachten und wird über die Betrachtung der Funktionen Landschaftsbild und Erholungsfunktion beurteilt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Euskirchen, im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Es ist an drei Seiten von lockerer Einfamilienhausbebauung mit großen Gärten und altem Baumbestand umgeben. Das Landschaftsbild wird demnach durch die Ortsrandlage von Euskirchen stark vorgeprägt.

Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch flächenhaft intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen aus. Im mittleren Süden des Plangebietes befinden sich einige Feldgehölze und stellen damit einen strukturreicheren Bereich dar. Der Bereich im Südwesten (Flurstück 173/90) ist nördlich und südlich durch eine Einzelhausbebauung auf großen Grundstücken geprägt. Diese Bebauung wirkt bereits auf diese Plangebietsteilfläche. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein kleines Eichenwäldchen, das jedoch nicht überplant wird und damit in seinem Bestand erhalten bleibt. Am östlichen Rand des Plangebiets wirkt vor allem die weithin sichtbare Baumreihe entlang des Geh- und Radweges, der zu den Tennisplätzen südöstlich des Plangebietes führt positiv auf das Orts- und Landschaftsbild.

Unmittelbar südlich des Plangebietes schließen sich Acker- und später Grünlandflächen an. Das Landschaftsbild in der südlich angrenzenden Kulturlandschaft ist von ausgeprägter Eigenart und Schönheit (Wälder, Grünland, Gehölzreihen, Entwässerungsgräben, Naturschutzgebiet Mitbach- aue). Evtl. störende Einflüsse, wie z.B. großformatige Verkehrsbauwerke, Überlandleitungen oder umgestaltete Gewerbeflächen bzw. -brachen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Eingriffsbewertung:

Durch die Erweiterung von Wohnbaufläche verschiebt sich das Ortsbild weiter Richtung Süden. Faktisch stellt es jedoch eine Siedlungsabrundung dar.

Der Eingriff erfolgt in einem Bereich mit starker Vorprägung des Landschaftsbildes durch vorhandene Siedlungslagen- und Ortsrandbebauung im Norden, Osten und Westen, angrenzend an das Plangebiet.

Im Bebauungsplan wird eine randliche Eingrünung des Plangebietes und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Gebäude festgesetzt. Es erfolgt die Festlegung einer niedrigen Höhenentwicklung der zugelassenen Bebauung durch bauplanungsrechtliche Festsetzungen (max. ca. 10,0 m Gebäudehöhe).

Des Weiteren erfolgen gestalterische Festsetzungen zur Dacheindeckung, Dachgestaltung und anderen Aspekten über eine Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan.

Die Gehölzreihe, die entlang des Weges, der zu den Tennisplätzen führt, besteht wird erhalten. Ebenfalls bleibt das kleine Eichenwäldchen südöstlich des Plangebietes durch Nichtüberplanung erhalten.

Aus südlicher Richtung (Ortslage Billig) und südöstlicher Richtung (Ortslage Stotzheim) ist die Einsehbarkeit des Plangebietes aus mittlerer bis größerer Entfernung nicht gegeben, da unmittelbar südlich und südöstlich des Plangebietes Waldbereiche und sonstige Gehölzflächen vorgelagert sind.

Erholungsfunktion

Für die Bewohner am Rande der Südstadt steht ein weitverzweigtes Netz aus verkehrsberuhigten Straßen und ausreichend befestigten Wirtschaftswegen zur sportlichen Betätigung im Freien, aber auch für einen erholsamen Spaziergang zur Verfügung (z.B. „Nordic Walking Park – Route Blau“ in der Mitbachau). Der Stadtwald kann bequem zu Fuß erreicht werden (nur ca. 800 m südöstlich). Dort befinden sich auch überörtlich bedeutende Sport- und Freizeiteinrichtungen, wie der Tennisclub „Rot-Weiß“ mit neun Tennisplätzen sowie die Ausflugsgaststätte „Stadtwald Restaurant“.

Eingriffsbewertung:

Die Plangebietsflächen an sich besitzen für die aktive Erholung keine große Bedeutung. Eine Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen ist nicht möglich, da diese bedingt durch die Bewirtschaftung nicht für Erholungszwecke betreten werden können.

Die das Plangebiet umgebenden und durchquerenden Wirtschaftswege werden von Fußgängern, Spaziergängern und Wanderern genutzt. Diese Nutzung kann auch nach Umsetzung der Planung erfolgen. Die Planung sieht fußläufige Anbindungen an umgebende Wege vor, so dass eine kurze Erreichbarkeit der freien Feldflur zu Erholungszwecken ebenfalls gewährleistet werden kann. Bezüglich der Erholungseignung ergeben sich somit keine Veränderungen am Status Quo.

Die zukünftigen Hausgärten werden zudem der Erholung der Grundstückseigentümer bzw. der anässigen Wohnbevölkerung dienen.

Von der Planung gehen keine erheblich negativen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung aus.

9.9 Wechselwirkungen

Die Betrachtung der Wechselwirkungen trägt der Tatsache Rechnung, dass die Umwelt ein funktionales Wirkungsgefüge ist. Dieses Wirkungsgefüge kann über die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter nicht in seiner Gesamtheit abgebildet werden. Die Wechselwirkungen werden in schutzgutinterne und schutzgutübergreifende Wechselwirkungen unterteilt. Hinzu kommen Wirkungsverlagerungen, die aber erst auf der Ebene der Konfliktminimierung und Maßnahmenempfehlungen deutlich werden.

Im Fall der vorliegenden Planung sind zwischen den einzelnen Schutzgütern keine bewertungsrelevanten Wechselwirkungen zu erwarten.

9.10 Summationswirkungen

Bei der Frage nach der Verträglichkeit eines Vorhabens sind neben den unmittelbar dem Vorhaben zugeordneten Wirkungen auch solche zu berücksichtigen, die im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten eine erhebliche Beeinträchtigung zur Folge haben können. Dies ist eine Vorgabe im Lichte des Vorsorgeprinzips, da die räumlich-zeitliche Verdichtung von Belastungen zu Umweltveränderungen führen können, die einen Lebensraum schleichend entwerten, ohne dass dies bei der Betrachtung von Einzelfaktoren eines Projektes erkennbar würde. Daher sind die Ermittlungen und Bewertungen von Summationswirkungen in der Regel ebenfalls Prüfgegenstand.

Im vorliegenden Fall sind keine kumulierenden Vorhaben bekannt.

10 AUSWIRKUNGEN AUF FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIETE

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Natura 2000-Gebiet und grenzt auch an keines an. In einem bewertungsrelevanten Umfeld liegen keine Natura 2000-Gebiete vor.

Negative Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht zu erwarten.

11 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG

Die Aspekte der Nutzung regenerativer Energien durch die Anbringung von Solaranlagen werden durch die Plangebung berücksichtigt. Auf die Festsetzung einer Hauptgebäudeorientierung wird verzichtet, so dass die Baukörper bzw. die größten Dachflächen optimal zur Ausnutzung der Sonnenenergie platziert werden können.

Die Bereiche Emissionsvermeidung, Nutzung regenerativer Energien und Energieeinsparung sind von der Planung nicht negativ betroffen.

12 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN DURCH KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Im Zuge der Planumweltprüfung konnten in der Prüfung der Gesamtplanung (Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden berücksichtigt) keine erheblichen Umweltauswirkungen prognostiziert werden, so dass an dieser Stelle dem Grunde nach keine weiteren Aussagen erforderlich sind.

In den Bebauungsplan sind jedoch Festsetzungen aufgenommen, um die Eingriffsfolgen zu minimieren und gerade dadurch erhebliche Umweltwirkungen für einzelne Schutzgüter zu vermeiden (insbesondere Schutzgut Boden). Zu diesen Festsetzungen zählen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Interne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

1. Festsetzung einer niedrigen GRZ 0,35, so dass große Teile der privaten Grundstücke als bepflanzte und unbepflanzte Grünflächen angelegt werden.
2. Festsetzung einer niedrigen Gesamtgebäudehöhe von max. 10,0 m in Anlehnung an die prägende Umgebungsbebauung.
3. Gliederung des Plangebietes in vier Teilbereiche zur Regelung der Zulässigkeiten von Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen maximalen Wohneinheiten. Keine Beschränkung der Anzahl der Wohnungen im Ordnungsbereich WA 4.
4. Festsetzung einer privaten Grundstücksbegrünung zur Bepflanzung der einzelnen Baugrundstücke mit einheimischen Gehölzen. Damit werden Ausgleichsmaßnahmen direkt am Ort des Eingriffs umgesetzt.
5. Vorgabe einer randlichen Gebietseingrünung über Festsetzung des Ordnungsbereichs A zur Sicherstellung einer wirksamen Grundstückseingrünung im Übergangsbereich zur freien Landschaft hin.
6. Mindestens 40 % der zentralen öffentlichen Grünfläche sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen.
7. Entwässerung des Plangebietes in Teilbereichen, wo es möglich ist, im Trennsystem, so dass unbelastetes Niederschlagswasser getrennt abgeleitet wird.
8. Empfehlungen zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Plangebiet auf den privaten Grundstücken entsprechend § 55 (2) WHG
9. Empfehlung zur Gestaltung von befestigten Flächen wie Hof- und Stellplatzflächen mit versickerungsfähigen Belägen.
10. Aufnahme verschiedener Kennzeichnungen und Hinweise in den Bebauungsplan mit umweltrelevanten Wirkungen wie z.B.:
 - a. Hinweis zu archäologischen Funden
 - b. Hinweis zum Bodenschutz
 - c. Hinweis zu Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse
 - d. Hinweise zur Abwasserbeseitigung und zum Umgang mit Niederschlagswasser
 - e. Hinweise zu erneuerbaren Energien
 - f. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Belangen und Empfehlungen

Ausgleichsflächen

Als Ausgleichsfläche am südlichen Plangebietsrand wird im Ordnungsbereich B die abgegrenzte Fläche (ca. 9.740 m²) als extensiv genutzte Wildobstwiese mit einzelnen Bäumen entwickelt und gepflegt. Innerhalb der Fläche werden zudem streifenförmige Saumstrukturen und Totholzansammlungen geschaffen, um artenschutzbezogene Ausgleichsleistungen zu erbringen.

Zur Sicherstellung des naturschutzfachlichen Gesamtausgleiches sind Ausgleichsflächen und Maßnahmen zudem außerhalb des Hauptgeltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

Als weitere Ausgleichsfläche wird in der Gemarkung Kreuzweingarten, Flurstück 33 tlw. Flur 6 (ca. 6.400 m²) eine extensiv genutzte Wildobstwiese mit einzelnen Bäumen entwickelt und gepflegt.

Der weitergehende Ausgleich (verbleibendes Restdefizit) wird über eine Ökokontoregelung ausgeglichen. Flächen aus einem anerkannten Ökokonto können durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zur Verfügung gestellt werden. Mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung zur Sicherung der Ausgleichsflächen. Die im Hintergrund stehende Ausgleichsmaßnahme stellt die Entwicklung von extensivem Dauergrünland im Kreis Euskirchen dar.

In der Betrachtung aller angedachten bzw. planerisch festgesetzten Maßnahmen und der gegebenen Hinweise im Bebauungsplan wird eine umweltverträgliche Planung gewährleistet.

13 ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)

Gemäß § 4c BauGB ist für Bebauungspläne, deren Verfahren nach dem 20. Juli 2004 eingeleitet worden ist, die Durchführung eines sogenannten Monitorings verpflichtend. **Ziel dieses Monitorings ist die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen** der Planvorhaben um insbesondere **unvorhergesehene** nachteilige Auswirkungen zu erkennen und planerisch entsprechende Maßnahmen ergreifen zu können.

Überwachungsmaßnahmen für festgestellte oder prognostizierte erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen des Monitoring nach § 4 c BauGB i.V.m. der Baugesetzbuchanlage Nr. 3 b sind nicht notwendig, da insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies gilt jedoch nur, wenn die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden. Die Überwachungsmaßnahmen sollten sich somit auf die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes konzentrieren.

14 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen zu nennen. Bestandsaufnahmen im Plangebiet wurden im Mai und Juni 2015 sowie Mai 2016 durchgeführt. Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotope, geschützte Biotope, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Des Weiteren wurden eingeholte Fachgutachten ausgewertet und bei der Planaufstellung berücksichtigt. Hierzu zählen:

- *Artenschutzgutachten: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I u. II) zu Vögeln, Kleinsäugetern, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien u. Tagfaltern Beratungsgesellschaft NATUR dbR (Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann), Taunusstraße 6, 56357 Oberwallmenach Oktober 2015 mit Ergänzung Juni 2016*

- *Geotechnischer Bericht, Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Trier, Mai 2016*
- *Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 120 „Weiße Erde“, KARST Ingenieure GmbH, Nörtershausen, Juni 2016*
- *Ergebnisbericht: „Verkehrsuntersuchung im Rahmen des B-Plans „Weiße Erde“ in Euskirchen“, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH*
- *Geotechnischer Bericht, Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Trier, Mai 2016*
- *Immissionsschutzgutachten Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, Mai 2016*
- *Abschlussbericht zur Archäologischen Prospektion, ARCHAEOnet Aeissen + Görür GbR, Richard-Wagner-Straße 14, 53115 Bonn, März 2016*

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

15 ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 120 „Weiße Erde“ möchte die Stadt Euskirchen die kurz- und mittelfristige Wohnbauentwicklung in der Stadt ermöglichen und steuern. Das Wohngebiet mit insgesamt ca. 90 Baugrundstücken (Einzel- und Doppelhäuser) sowie 5 Mehrwohnungsgrundstücken soll am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Euskirchen entstehen.

Dieses wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO entwickelt. Einzelne gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden im Plangebiet ausgeschlossen, da diese den Charakter des Plangebietes am Siedlungsrand stören und mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in Siedlungsrandlage nicht verträglich und somit städtebaulich nicht vertretbar sind.

Es erfolgt die Festsetzung einer niedrigen GRZ 0,35, so dass große Teile der privaten Grundstücke als bepflanzte und unbepflanzte Grünflächen angelegt werden. Es ist die Festsetzung einer niedrigen Gesamtgebäudehöhe von max. 10,0 m in Anlehnung an die prägende Umgebungsbebauung vorgesehen. Des Weiteren erfolgt eine Gliederung des Plangebietes in 4 Teilbereiche zur Steuerung der zulässigen Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Baukörper sowie deren Höhenentwicklung und ermöglicht auch dadurch insgesamt eine landschaftsbild- und ortsbildgerechte Gestaltung des Baugebietes.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft enthält der Plan auch mehrere landespflegerische Festsetzungen. So sind pro 100 m² Gartenfläche 1 Laubbaum II. Größenordnung oder 1 Obstbaum und in jedem Fall 10 Sträucher zu setzen. Es erfolgt die Vorgabe einer randlichen Gebietseingrünung über Festsetzung des Ordnungsbereichs A zur Sicherstellung einer wirksamen Grundstückseingrünung im Übergangsbereich zur freien Landschaft hin.

Als Ausgleichsfläche am südlichen Plangebietsrand wird im Ordnungsbereich B die abgegrenzte Fläche (ca. 9.740 m²) als extensiv genutzte Wildobstwiese mit einzelnen Bäumen entwickelt und gepflegt. Innerhalb der Fläche werden zudem streifenförmige Saumstrukturen und Totholzansammlungen geschaffen, um artenschutzbezogene Ausgleichsleistungen zu erbringen.

Zur Sicherstellung des naturschutzfachlichen Gesamtausgleiches sind Ausgleichsflächen und Maßnahmen zudem außerhalb des Hauptgeltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

Als weitere Ausgleichsfläche wird in der Gemarkung Kreuzweingarten, Flurstück 33 tlw. Flur 6 (ca. 6.400 m²) eine extensiv genutzte Wildobstwiese mit einzelnen Bäumen entwickelt und gepflegt. Der weitergehende Ausgleich (verbleibendes Restdefizit) wird über eine Ökokontoregelung ausgeglichen. Flächen aus einem anerkannten Ökokonto können durch die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zur Verfügung gestellt werden. Mit der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgt eine entsprechende vertragliche Regelung zur Sicherung der Ausgleichsflächen. Die im Hintergrund stehende Ausgleichsmaßnahme stellt die Entwicklung von extensivem Dauergrünland im Kreis Euskirchen dar.

Bei den Maßnahmen werden die Anforderungen an einen funktionalen Ausgleich berücksichtigt und die Anforderungen aus den Ergebnissen des Artenschutzgutachtens.

Die Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass überwiegend keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind. Mit Ausnahme der Eingriffe in das Schutzgut Boden und Wasser sind die Eingriffe als nicht erheblich zu bezeichnen. Bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass auch kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasser erfolgt, da mit einer entsprechenden Kompensationsleistung der Eingriff in die Schutzgüter ausgeglichen werden können.

Natura-2000-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt und beeinträchtigt.

12.09.2016 heu-ct-knd
Projektnummer: 12 277
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Andy Heuser
 Dipl.-Geogr. Christina Treber (M.A.)
 Kyra Nele Duderstaedt M. Sc.

KARST INGENIEURE GmbH

Euskirchen, den 10.1.2017

Gez.
Dr. Uwe Friedl
Bürgermeister

Anhang

- *Legende Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *Pflanzlisten*

Separate Anlagen

- *Biotop- und Nutzungstypenplan, M. 1:1.000*
- *Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 120 „Weiße Erde“, KARST Ingenieure GmbH, Nörtershausen, Juni 2016*
- *Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I u. II) zu Vögeln, Kleinsäugern, Fledermäusen, Reptilien, Amphibien u. Tagfaltern Beratungsgesellschaft NATUR dbR (Dipl.-Biol. Malte Fuhrmann), Taunusstraße 6, 56357 Oberwallmenach Oktober 2015 mit Ergänzung Juni 2016*
- *Ergebnisbericht: „Verkehrsuntersuchung im Rahmen des B-Plans „Weiße Erde“ in Euskirchen“, IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH*
- *Geotechnischer Bericht, Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Trier, Mai 2016*
- *Immissionsschutzgutachten Schalltechnisches Ingenieurbüro Pies, Boppard-Buchholz, Mai 2016*
- *Abschlussbericht zur Archäologischen Prospektion, ARCHAEOnet Aeissen + Görür GbR, Richard-Wagner-Straße 14, 53115 Bonn, März 2016*

Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

Zeichenerklärung

<u>A WÄLDER</u>	
AB3	Eichenmischwald mit einheimischen Laubbaumarten
<u>B KLEINGEHÖLZE</u>	
BB0	Gebüsch, Strauchgruppe
BD3	Gehölzstreifen
BF0	Baumgruppe, Baumreihe
BF3	Einzelbaum
<u>E GRÜNLAND</u>	
EA0	Fettwiese
EE1	Brachgefallene Fettwiese
<u>F GEWÄSSER</u>	
FM0	Bach
FN0	Graben
<u>H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE</u>	
HA0	Acker
HB0	Ackerbrache
HC1	Ackerrain
HC2	Grünlandrain
HC3	Straßenrand
HJ1	Ziergarten
HN1	Gebäude
HN2	Mauer, Trockenmauer

HU0	Sport– und Erholungsanlage
HV3	Parkplatz

V VERKEHRS– UND WIRTSCHAFTSWEGE

VA2	Bundes, Landes, Kreisstraße
VA3	Gemeindestraße
VB0	Wirtschaftsweg
VB1	Feldweg, befestigt
VB2	Feldweg, unbefestigt
VB5	Fußweg

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

	Plangebietsgrenze
	Zaun

PFLANZLISTEN:

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

B Sträucher für den Straßenraum max. Wuchshöhe

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	8 m
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	2-3 m
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	4-6 m
Besen-Ginster	<i>Cytisus scoparius</i>	1-2 m
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	7 m
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	5 m
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	2-3 m
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	3 m
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>	3 m
Bibernell-Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>	1,5 m
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>	3 m
Salweide	<i>Salix caprea</i>	8 m
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>	6 m
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	5-7 m
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>	4 m