

Kreisstadt Euskirchen
Ortsteil Wißkirchen

Bebauungsplan Nr. 2
Bereich zwischen Turnierstraße und
Marathonstraße

Begründung
Arbeitstitel „Turnierstraße“

- Entwurf -
Stand: 06.03.2023

Inhaltsverzeichnis

I	STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	3
1	AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
3	LAGE UND BESTANDSSITUATION	8
4	UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETE SCHUTZGEBIETE	12
5	VORSTELLUNG DER PLANINHALTE	13
5.1	Städtebauliche Konzeption	13
5.2	Verkehrliche Erschließung	15
5.3	Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten	15
5.4	Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen	16
5.5	Bauweise, Grundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	17
5.6	Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen	19
5.7	Grünordnerische Festsetzungen	19
5.8	Örtliche Bauvorschriften	20
5.9	Ver- und Entsorgung	20
5.10	Bodenbelastungen	22
5.11	Immissionsschutz	22
5.12	Kennzeichnungen	24
5.13	Hinweise	27
5.14	Bodenordnung	31
5.15	Kosten	31
6	LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG	31
6.1	Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB	31
6.2	Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen	32
6.3	Artenschutzrechtliche Bewertung	35
II	AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELT BERICHTS	40

I STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1 AUFGABENSTELLUNG, ZIELE UND ZWECK DER PLANUNG

Die Kreisstadt Euskirchen sieht auf Anfrage und Antrag eines privaten Projektentwicklers die Aufstellung des Bebauungsplans „Turnierstraße“ in südlicher Randlage des Siedlungsgebietes Wißkirchen vor. Die Karst Ingenieure GmbH tritt dabei als Erschließungsträger für die Plangebietsfläche auf und stellt alle erforderlichen Erschließungsanlagen her.

Wißkirchen ist ein Ortsteil der Kreisstadt Euskirchen und gehört damit zum gleichnamigen Kreis Euskirchen. Der Ortsteil Wißkirchen befindet sich westlich der Kernstadt Euskirchen. Die Lage des Plangebiets wird aus nachfolgender Abbildung ersichtlich (siehe grob rot umkreiste Fläche).

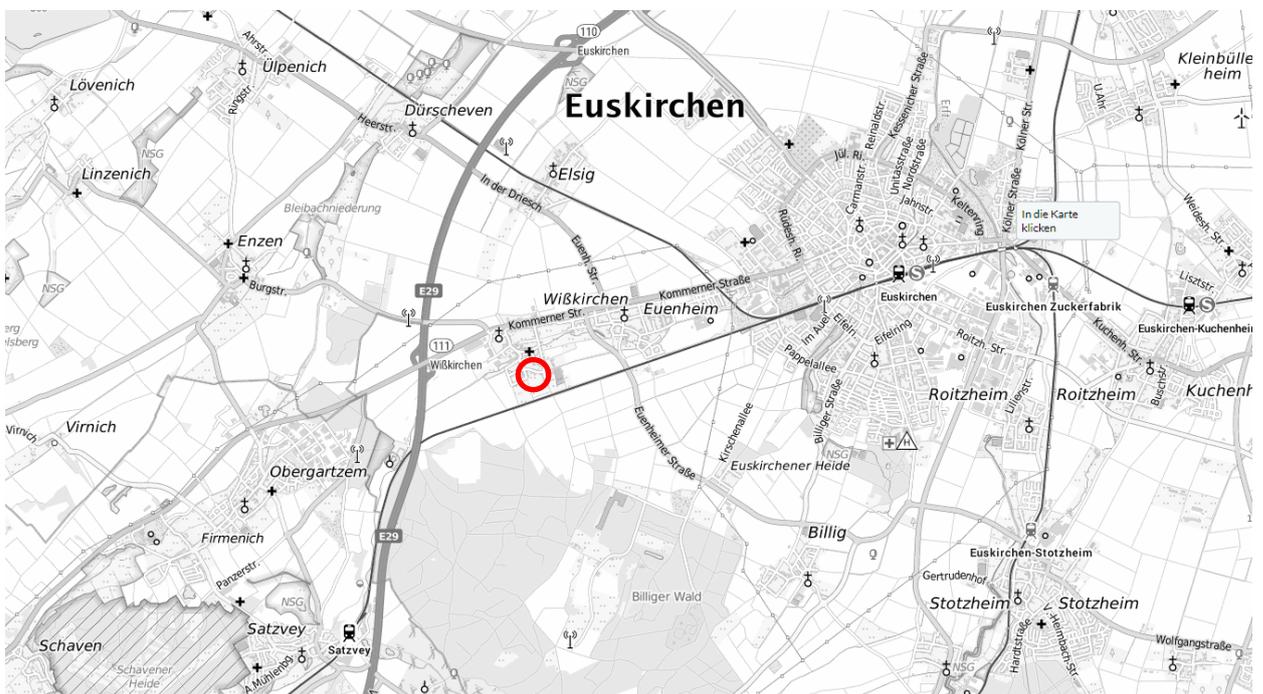


Abb.: Lage des Geltungsbereichs (Quelle: Geoportal NRW, verändert)

Gegenstand der Planung ist eine Plangebietsfläche von circa 1,63 ha, die sich zwischen der bestehenden „Turnierstraße“ (bzw. dessen Verlängerung in Form eines Wirtschaftsweges) im Westen und der „Marathonstraße“ im Osten befindet. Der Geltungsbereich überplant die Flurstücke Nummer 288, 235, 210 und 107 (teilweise) in der Flur 5, Gemarkung Wißkirchen.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner südlichen Siedlungsrandlage eine besondere Attraktivität bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit von Infrastrukturen, die zur Versorgung des täglichen Bedarfs dienen oder Betreuungs- und Bildungsmöglichkeiten bieten. So liegt die Gemeinschaftsgrundschule Wißkirchen unmittelbar östlich des Plangebietes an der „Marathonstraße“.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO. Die Plankonzeption sieht derzeit die Bereitstellung von ca. 25 Baugrundstücken vor. Primär zielt die Konzeption auf den Bau von freistehenden Einzelhäusern ab. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sollen zusätzlich bis zu 3 Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, um einen geförderten Wohnungsbau möglich zu machen. In jedem Fall soll Wohnbaurecht für den bestehenden kurz- und mittelfristigen Bedarf in der ortsansässigen Bevölkerung geschaffen werden. Ein entsprechender Bedarf ist unter anderem im Ortsteil Wißkirchen gegeben, was sich durch entsprechende Baugrundstücksnachfragen ausdrückt.

Insbesondere die verkehrliche Erschließung im Planungsbereich, in Zusammenhang mit dem dichten und qualitativ hochwertigen sozialen Infrastrukturangebot der Stadt Euskirchen sowie die sehr gute überörtliche, verkehrliche Anbindung an die nahegelegenen Städte und Ballungszentren Köln und Bonn sorgen für eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in der Kernstadt Euskirchen sowie in den umliegenden, eher ländlich gelegenen Stadt- und Ortsteilen.

Unter anderem das reichhaltige Infrastrukturangebot der Stadt Euskirchen führt zu einer großen Nachfrage nach Bauland durch die ortsansässige Bevölkerung sowie jene in umliegenden Stadt- bzw. Ortsteilen – so auch in Wißkirchen. Zudem wird die nachhaltige Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen durch Deckung vorhandener Baubedarfe in Verbindung mit Zuzug zusätzlicher Haushalte bzw. der Verhinderung von Abwanderungen gesichert.

Für die Entwicklung eines Wohngebietes in der vorliegenden Größenordnung ist die Plangebietsfläche prädestiniert. Sie ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das beabsichtigte Baugebiet stellt somit eine sinnvolle Siedlungsabrundung dar, die bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung seit langer Zeit forciert wird und bildet somit den zukünftigen städtebaulichen Abschluss der Siedlungsbebauung zur freien Landschaft.

Weiterhin kann bestehenden Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Wißkirchen eine marktgerechte Verfügbarkeit nicht generell unterstellt werden. Unbebaute Grundstücke werden oftmals von den Privateigentümer*innen für ihre nachfolgenden Generationen vorgehalten – selbst, wenn kein konkreter Bedarf besteht. Eine Lenkungsmöglichkeit von Grundstücksverkäufen im Privateigentum besteht für die Stadt Euskirchen durch die über das Grundgesetz rechtlich abgesicherte Eigentumsgarantie nicht, sodass die Deckung der bestehenden hohen Nachfrage über diese Baulücken nicht gewährleistet werden kann.

In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in Wißkirchen von der Plangeberin als sinnvolle Siedlungsabrundung erachtet, die bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche ausgewiesen und dementsprechend für Wohnbauzwecke seitens der Plangeberin vorgesehen sind. Insofern wird dieser Flächeninanspruchnahme der planerische Vorrang eingeräumt.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen und städtebaulichen Situation erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erzielen. Das Baugebiet soll hinsichtlich Nutzung und Dimensionierung der Baukörper eine ortsverträgliche Erweiterung des Ortsteils Wißkirchen darstellen und sich unter anderem in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Auf Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die in Rede stehende Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung). Das Vorhaben kann somit formal gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass die in Rede stehende Planung auch den Zielvorgaben der Landes- sowie Regionalplanung entspricht. Daher wird im Rahmen dieser Begründung von weiteren Ausführungen zu entsprechenden Inhalten jener übergeordneten Planungsebenen abgesehen.

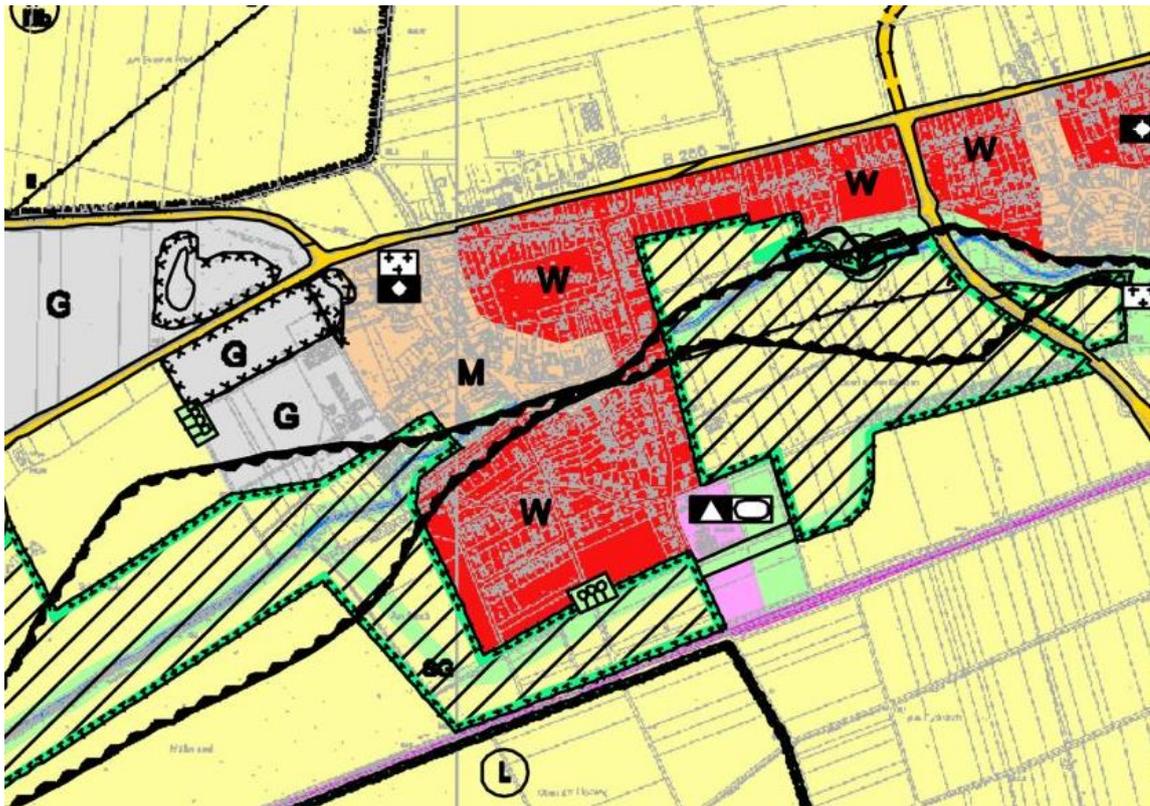


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung erfolgt die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans im Sinne des § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) S. 1 BauGB. Entsprechend wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Darüber hinaus kann der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan wäre dann im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies ist aus vorstehend genannten Gründen jedoch für die vorliegende Planung nicht von Belang. Des Weiteren gelten gemäß § 13 b i.V.m. §13 a (2) Satz 4 BauGB die zu erwartenden Eingriffe (im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB) als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Naturschutzrechtliche Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 oder Landesrecht unterliegen. Ferner dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltung und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete oder Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind, bestehen.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen ist durch den Bebauungsplan „Turnierstraße“ nicht gegeben. Hierzu hat die UVP-Vorprüfung ergeben, dass der Straßenbau nicht zu einer UVP-Pflicht führt (es wird auf das entsprechende Dokument verwiesen). Auch liegen sonstige oben genannte Ausschlusskriterien hinsichtlich einer Durchführung im beschleunigten Verfahren nicht vor.

Der § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, der mit der letzten Änderung des Baugesetzbuches vom 23. Juni 2021 bis zum 31. Dezember 2022 erneut in Kraft getreten ist, beinhaltet 3 Anwendungsvoraussetzungen:

1. Einhaltung einer Grundfläche im Sinne des § 13 a (1) S. 2 BauGB von weniger als 10.000 m²
2. Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung
3. Die Fläche schließt an im Zusammenhang bebauter Ortsteile an

Im Rahmen des § 13 b ist die Kumulationsregelung des § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 BauGB zu beachten, wonach „[...] die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.“ Somit wären die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, bezüglich der Ermittlung der zulässigen Grundfläche einzurechnen. Für den vorliegenden Bebauungsplan liegen keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang vor.

Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13 b BauGB ist vor dem 31.12.2022 förmlich eingeleitet und auch vor diesem Datum amtlich bekannt gemacht worden. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß der letzten Novellierung des Baugesetzbuches nunmehr bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Die Brutt oplangebietsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „Turnierstraße“ beträgt ca. 1,63 ha und das Nettobauland ca. 11.830 m². Der Bebauungsplan sieht zwei Ordnungsbereiche vor (WA 1 und WA 2). Im ersten Ordnungsbereich WA 1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,35, im zweiten Ordnungsbereich 0,4. Die zulässige maximale Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$\text{WA 1: } 0,35 \times 9.665 \text{ m}^2 = 3.382,75 \text{ m}^2$$

$$\text{WA 2: } 0,4 \times 2.165 \text{ m}^2 = 866 \text{ m}^2$$

Summe der zulässigen Grundfläche: 4.248,75 m²

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit maximal ca. 4.250 m². Der Schwellenwert von 10.000 m² wird bei der vorliegenden Planung bei Weitem nicht überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Die Planung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzung und schließt unmittelbar an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Es werden somit die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b i.V.m. § 13 a BauGB berücksichtigt, ebenso der Beschluss des VGH München (15 NE 18.382) vom 04.05.2018. Danach gilt der Leitsatz:

"Flächen, auf denen die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, schließen sich nicht i.S. von § 13 b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, wenn eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt, der weitaus größte Teil des neuen Baugebiets sich aber derart vom bestehenden Ortsrand in den Außenbereich hinein absetzt, dass im Ergebnis ein neuer, selbständiger Siedlungsansatz entsteht."

Das Prüfschema zur Anwendbarkeit des Verfahrens gemäß § 13 b BauGB mit dazugehörigen Bewertungen wird zur besseren Nachvollziehbarkeit nachfolgend noch einmal tabellarisch aufgeführt.

Dient der Wohnnutzung	Festsetzung als WA-Gebiet und Ausschluss gewerblicher Nutzungen im Bebauungsplan möglich. -> erfüllt
Anschluss an "im Zusammenhang bebauten Ortsteil"	Das Gebiet grenzt mit zwei Seiten des Plangebietes (somit mit rund Hälfte der Außengrenzen) an die bestehende Siedlungsbebauung an. Es entsteht kein abgesetzter eigenständig wirkender Siedlungsteil. -> erfüllt
Die zulässige Grundfläche darf maximal 10.000 m ² betragen (=Nettobauland x GRZ)	Auf Grundlage des erarbeiteten städtebaulichen Gestaltungsentwurfs kann nachgewiesen werden, dass im aufzustellenden Bebauungsplan eine funktionsfähige städtebauliche Lösung möglich ist, die eine max. zulässige Grundfläche ergibt, die geringer als 10.000 m ² ist. Die Obergrenze der GRZ wird hierzu im Bebauungsplan mit 0,35 im Ordnungsbereich WA 1 und im Ordnungsbereich WA 2 mit 0,4 festgesetzt. Somit ergibt sich folgender <u>maximaler</u> Berechnungswert: WA 1: $0,35 \times 9.665 \text{ m}^2 = 3.382,75 \text{ m}^2$ WA 2: $0,4 \times 2.165 \text{ m}^2 = 866 \text{ m}^2$ Summe der zulässigen Grundfläche: 4.248,75 m ² . Die zulässige Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m ² . -> erfüllt
Kumulative Wirkung darf nicht gegeben sein. Es darf kein enger a) sachlicher, b) räumlicher und c) zeitlicher Zusammenhang mit weiteren Bebauungsplänen vorliegen.	Im Ortsteil Wißkirchen liegen keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen <u>und</u> zeitlichen Zusammenhang vor. -> erfüllt
Keine Anhaltspunkte bzw. erhebliche Auswirkungen für eine Beeinträchtigung von NATURA 2000 – Gebieten gegeben bzw. zu erwarten.	Ist nach fachlicher Einschätzung/Bewertung nicht gegeben (siehe auch Ergebnis der UVP-Vorprüfung für den zu erwartenden Bau einer Gemeindestraße). -> erfüllt
Keine Anhaltspunkte, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.	Es bestehen keine entsprechenden Anhaltspunkte. -> erfüllt
Keine Vorbereitung UVP-pflichtiger Vorhaben nach Bundes- oder Landesrecht	Ist vorliegend nicht gegeben. Das Gebiet dient vorwiegend der Wohnnutzung. UVP-pflichtige Vorhaben nach UVPG werden nicht vorbereitet. Für den zu erwartenden Bau von Gemeindestraßen innerhalb des Plangebietes wurde aus Gründen der Planungsrechtssicherheit eine UVP-Vorprüfung erarbeitet (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gem. § 7 (1) und (2) UVPG unter Be-

	<p>rücksichtigung der Anlagen 2 und 3 zum UVPG zum Bau einer Gemeindestraße, prüfpflichtig nach Ziff. 3.5 der Anlage 1 zum LUVPG i.V.m. § 3 (1) LUVPG i.V.m. § 7 (1) und (2) UVPG.</p> <p>Aufgrund des Ergebnisses der UVP-Vorprüfung ist die Anforderung erfüllt. („Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zulassung des Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen i. S. d. UVPG haben kann. Das Vorhaben unterliegt somit <u>nicht</u> der UVP-Pflicht.“)</p> <p>-> erfüllt</p>
Verfahrenseinleitung vor dem 31.12.2022	<p>Erfolgte mittels Beschlussfassung im Juni 2022 zum Aufstellungsbeschluss nach § 2 (1) BauGB. Die amtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte vor dem 31.12.2022.</p> <p>-> erfüllt</p>
Verfahrensabschluss bis spätestens zum 31.12.2024	<p>-> kann erfüllt werden.</p>
Zusammenfassung:	<p>Die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13b BauGB kann als gegeben angesehen werden.</p>

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Anwendung des § 13 b BauGB für die in Rede stehende Bauleitplanung planungsrechtlich möglich ist. Aufgrund dieser Zulässigkeit erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

3 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans „Turnierstraße“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Ortsteils Wißkirchen, in direktem Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung. Die bereits bestehenden Wohngebäude im näheren Umfeld des Plangebietes zeichnen sich überwiegend durch Einzelhäuser mit rückwärtig anschließenden Hausgärten aus. Die Wohngebäude weisen überwiegend 1,5 bis 2 Vollgeschosse sowie geneigte Dächer zwischen 30° bis 45° auf.

Das Plangebiet selbst sowie die direkt angrenzenden Flächen Richtung Norden, Süden und Westen sind durch intensiv genutzte Grünlandflächen geprägt. Auch befinden sich hier derzeit Weideflächen für Pferde. Gehölzbestände sind innerhalb des Geltungsbereiches keine zu verzeichnen.

Im näheren Umfeld (nordöstlich des Plangebietes) befindet sich eine Reithalle mit Reitplatz. Zudem ist östlich der „Marathonstraße“ die Veybachschule – eine Grundschule – zu verzeichnen. Weiterhin befindet sich in einer Entfernung von mehr als 100 m eine Bahntrasse südlich des Geltungsbereichs. Im Westen verläuft wiederum die Autobahn A1 in einem Abstand von mehr als 1 km zum Plangebiet.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg (Fortführung der „Turnierstraße“). Zudem verläuft entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Entwässerungsgraben, der derzeit neu angelegt wird - als Maßnahme zum Hochwasserschutz entlang des Veybachs sowie dessen Umflutgerinne. Der Veybach selbst (Hauptgerinne des Veybachs) verläuft hingegen weiter nördlich bzw. in Teilen direkt entlang der „Von-Halt-Straße“.

Aufgrund der geplanten Neuanlage kleinerer Gewässerabschnitte des Veybachs bzw. die Neutrassierung der Umflutgerinne auf einer Ausbaulänge von rund 4,2 km, ist unter anderem entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze eine Aufwallung des dort verlaufenden Fließgewässers vorgesehen. Das Planverfahren hierzu ist bereits abgeschlossen, die Umsetzung jedoch noch nicht.

Zuvor beschriebener Sachverhalt bezüglich anstehender Hochwasserschutzmaßnahmen (Neutrassierung und Aufwallung im Bereich des Veybachs bzw. dessen Umflutgerinne) wird aus dem nachfolgend abgebildeten Ausschnitt des Lageplans der Ingenieurberatung Lorenz GmbH ersichtlich.

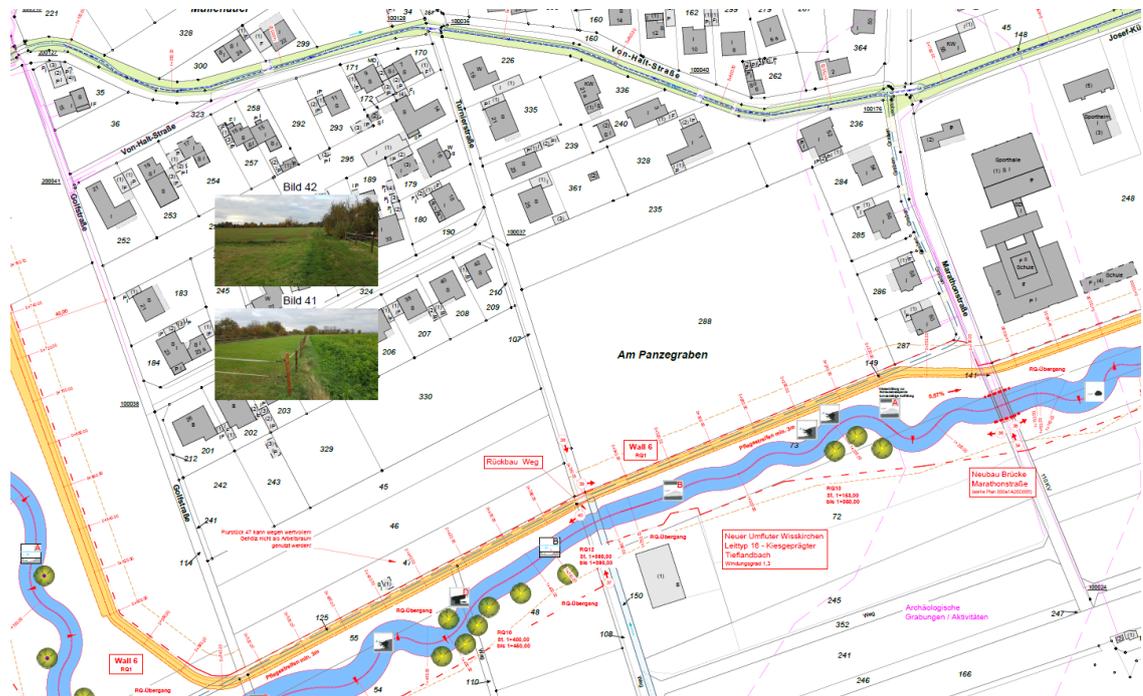


Abb.: Ausschnitt aus dem Lageplan zur Neutrassierung mit Aufwallung entlang eines Umflutgerinnes des Veybachs (Quelle: Ingenieurberatung Lorenz GmbH, 11.05.2020)

Eine weitere (nachfolgende) Abbildung stellt das in Rede stehende Plangebiet sowie dessen Umgebung als Luftbild dar. Hierdurch soll ein grober Eindruck der Bestandssituation vor Ort vermittelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Turnierstraße“ wurde nachträglich in rot eingezeichnet und ermöglicht eine bessere Orientierung.

Des Weiteren werden zur besseren Veranschaulichung der Bestandssituation Fotos von Bestandsaufnahmen der Örtlichkeit (d.h. Plangebietsfläche sowie dessen Umgebung) vom Februar 2020 abgebildet. Auch diese verdeutlichen noch einmal mehr den zuvor beschriebenen Sachverhalt zur Bestandssituation.



Abb.: Luftbild des Plangebietes mit nachträglich rot eingezeichnetem Geltungsbereich
(Quelle: Geoportal NRW; unmaßstäblich/verändert)



Abb.: Blick auf die Plangebietsfläche aus nordwestlicher Richtung
(eigene Aufnahmen, Jan. 2020)



Abb.: Blick auf die Plangebietsfläche und Umgebung (eigene Aufnahmen, Jan. 2020)

4 UMWELTRELEVANTE ÜBERGEORDNETE SCHUTZGEBIETE

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

Gesetzlich geschützte Biotope:	keine Betroffenheit
Landschaftsschutzgebiete:	LSG-5306-0020 Veybachtal
Naturparke:	NTP-010 Naturpark Rheinland
Nationalpark:	keine Betroffenheit
Naturschutzgebiete:	keine Betroffenheit
Natura-2000-Gebiete:	keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete:	keine Betroffenheit

Wie die vorstehende Auflistung zeigt, kommen keine geschützten Biotope, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung vor, sodass dahingehend keine Konflikte gegeben sind. Dies hat die Auswertung des Kartenmaterials im Internet unter geoportal.nrw bzw. auf der Seite des Landesamtes für Natur-, Umwelt und Verbraucherschutz NRW ergeben.

Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb des Naturparks „Rheinland“ sowie des Landschaftsschutzgebiets „Veybachtal“.

Schutzzweck von Naturparks ist in der Regel die Erhaltung und Weiterentwicklung der Natur und Landschaft, auch zu Erholungs- und Bildungszwecken. Durch die Entwicklung von neuer Wohnbebauung im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung und in an die Umgebungsbebauung angepassten Höhenentwicklungen und Gestaltungsmöglichkeiten, werden das Landschaftsbild und der großräumige Naturhaushalt nicht erheblich negativ verändert oder beeinträchtigt.

Die **Schutzgebietsausweisung des LSG-Veybachtal** dient insbesondere:

- zur Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts,
- zur Erhaltung, Regeneration und Wiederherstellung autotypischer Lebensräume,
- zur Erhaltung und Wiederherstellung naturnaher Strukturen des Veybaches,
- zur Erhaltung und Optimierung des Grünlandes,
- zur Erhaltung, Optimierung und Wiederherstellung der Streuobstbestände,
- zur Erhaltung des Tales als strukturierendes Landschaftselement in der intensiv genutzten und ausgeräumten Agrarlandschaft,
- wegen seiner Funktion als regional bedeutsame Biotopverbundfläche.
- wegen seiner kulturhistorischen Bedeutung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung konnten sich innerhalb der Plangebietsfläche keine besonders hochwertigen Biotope herausbilden, sodass der Fläche selbst keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund sowie keine besondere Erhaltungswürdigkeit zuzuschreiben ist.

Die in Rede stehende Plangebietsfläche ist zudem auf der Planungsebene der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die bauliche Entwicklung ist entsprechend bereits vorbereitet worden.

Aussagen der übergeordneten umweltrelevanten Kartenwerke stehen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans somit nicht entgegen.

5 VORSTELLUNG DER PLANINHALTE

5.1 Städtebauliche Konzeption

Die Plankonzeption sieht in südlicher Randlage des Siedlungsgebietes Wißkirchen ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vor. Die Gesamtgröße des vorgesehenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans beläuft sich auf rund 1,63 ha. Dabei sollen auf der Fläche rund 25 Baugrundstücke verwirklicht werden. Es soll ein Bauplatzangebot für freistehende Einzelhäuser geschaffen werden. Im nördlichen Teil des Geltungsbereichs sollen zusätzlich bis zu 3 Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden, um einen geförderten Wohnungsbau möglich zu machen. Potentiell störende Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, um den Kerncharakter eines (Allgemeinen) Wohngebietes zu bewahren.

Weiterhin sieht die Plankonzeption zur sozialen Wohnraumförderung im nördlichen Teil des Geltungsbereichs (betrifft Flurstück 235, in der Flur 5, Gemarkung Wißkirchen) eine Zulässigkeit von bis zu 8 Wohneinheiten je Wohngebäude vor, in den übrigen Ordnungsbereichen lediglich zwei Wohneinheiten je Wohngebäude.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Marathonstraße“ östlich des Plangebietes sowie im Nordwesten über die „Turnierstraße“, die beide weiter nördlich an weitere Gemeindestraßen und schließlich über die „Kommerner Straße“ an das überörtliche Verkehrsnetz anbinden. Zur inneren Erschließung wird eine Gemeindestraße von Ost nach West in das Plangebiet hineingeführt und im Weiteren mit einem Ringstraßenerschließungssystem ausgebildet. Ferner wird die „Turnierstraße“ entlang des nördlichen Geltungsbereichs ein Stück verlängert und stellt damit künftig einen Teil des Ringstraßensystems dar.

Um den Ziel- und Quellverkehr gleichermaßen auf beide bestehenden Gemeindestraßen zu verteilen und beispielsweise die Erreichbarkeit der nahegelegenen Grundschule ohne große Umwege gewährleisten zu können, erfolgt die Erschließungskonzeption in der vorgestellten Art und Weise.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen orientieren sich bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung überwiegend an der vorhandenen, angrenzenden Bebauung, damit sich die künftigen Gebäude in Orientierung an den Umgebungsstrukturen städtebaulich in die Siedlungslage einfügen. Demnach wird das Plangebiet so konzipiert, dass im Geltungsbereich max. 2-geschossige Gebäude zulässig sind. Ferner sieht der Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² vor.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Beschränkung auf eine maximale Gebäudehöhe von 10,00 m als zielführend erachtet. Eine entsprechende Regelung ohne weitergehende Einschränkung durch eine festgesetzte maximale Traufhöhe trägt der städtebaulichen Situation der Lage in der Stadt Euskirchen Rechnung. Hierdurch soll eine Flexibilität für mögliche architektonische Bauformen gewährleistet werden.

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.

Des Weiteren sieht die Plankonzeption im Ordnungsbereich A eine öffentliche Grünfläche zur Niederschlagswasserbeseitigung im Süden des Geltungsbereiches vor. Dies ermöglicht unter anderem einen harmonischen Übergang in die offene Flur der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen. Zudem kann hierdurch ein hinreichender Abstand hinsichtlich der vorgesehenen Neutrassierung zum Umflutgerinne des Veybachs sichergestellt werden.

In den nachfolgenden Kapiteln wird im Detail auf die einzelnen Festsetzungen eingegangen. Die nachfolgende Abbildung stellt einen Gestaltungsentwurf dar, aus dem die städtebauliche Konzeption

on ersichtlich wird. Weiterhin wird in der darauffolgenden Abbildung die Planzeichnung des Bebauungsplanvorentwurfs abgebildet.

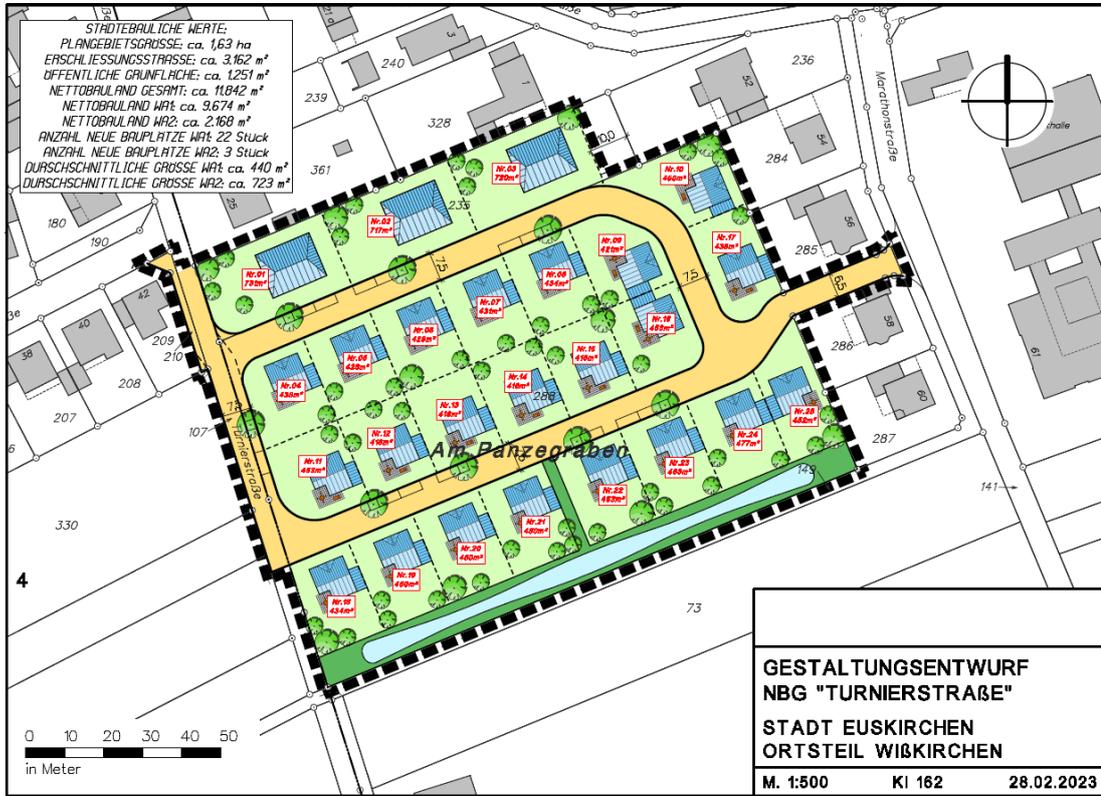


Abb.: Gestaltungsentwurf zum Bebauungsplan „Turnierstraße“ (unmaßstäblich)

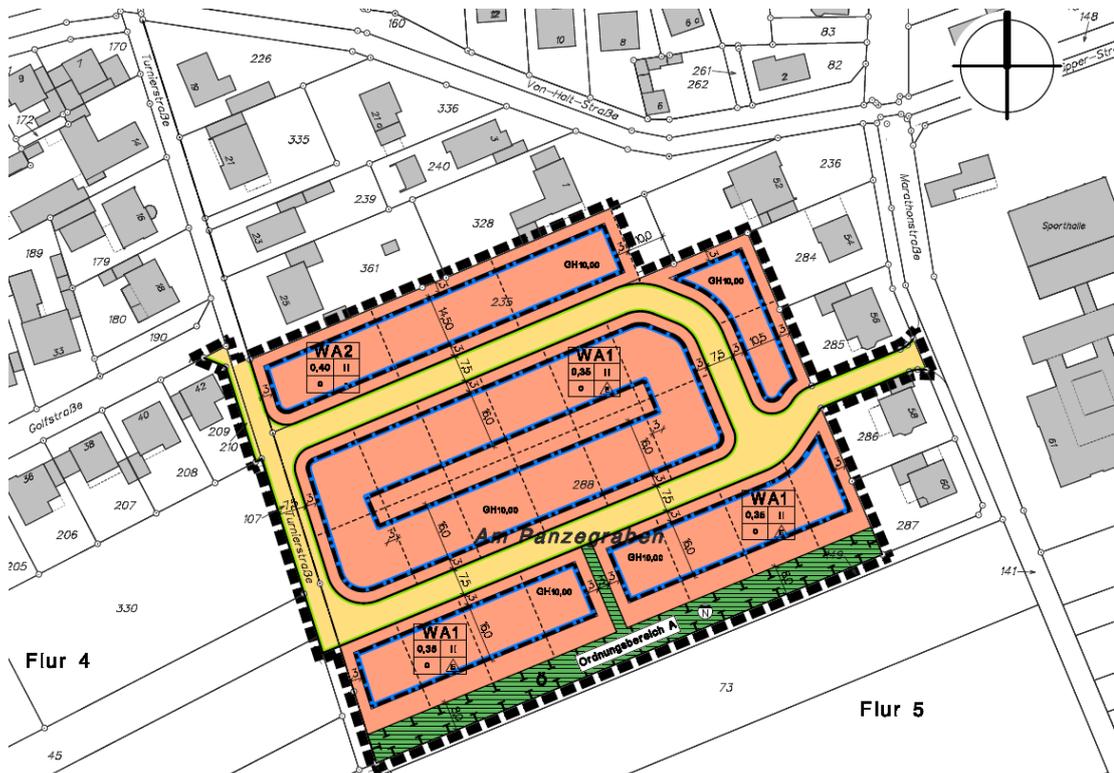


Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplanvorentwurf „Turnierstraße“ (unmaßstäblich)

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Marathonstraße“ östlich des Plangebietes sowie im Nordwesten über die „Turnierstraße“, die beide weiter nördlich an weitere Gemeindestraßen und schließlich über die „Kommerner Straße“ an das überörtliche Verkehrsnetz anbinden. Hier liegt unter anderem ein Anknüpfungspunkt an die Landesstraße L 178, die Bundesstraße B 266 sowie die Autobahn A1 vor. In Richtung Osten ist über die „Kommerner Straße“ das Zentrum der Stadt Euskirchen zu erreichen.

Um den mit dem Neubaugebiet einhergehenden, zunehmenden Verkehr präzise bewerten zu können und damit weiterhin einen adäquaten Verkehrsfluss in den umliegenden Erschließungsstraßen sicherzustellen, wurde seitens des Investors eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse können u.a. dem Kapitel „Immissionsschutz“ weiter unten entnommen werden.

Zur inneren Erschließung wird eine Gemeindestraße von Ost nach West in das Plangebiet hineingeführt und im Weiteren mit einem Ringstraßenerschließungssystem ausgebildet. Dieses geht dann im Westen in die zu verlängernde „Turnierstraße“ über.

Vorteil dieser Straßenführung ist, dass der Ziel- und Quellverkehr gleichermaßen auf beide bestehenden Gemeindestraßen verteilt werden kann und eine fußläufige Erreichbarkeit, beispielsweise hinsichtlich der nahegelegenen Grundschule ohne große Umwege, gewährleistet werden kann. Gleichzeitig erfolgt eine wirtschaftliche Erschließung des Nettobaulandes und die Gebietsentwässerung kann sichergestellt werden.

Die innergebietliche Erschließungsstraße weist eine Straßenbreite (Gesamtverkehrsflächenbreite) von 7,50 m auf. Lediglich das östlich ins Plangebiet hineinführende Teilstück der Erschließungsstraße verfügt über eine geringere Verkehrsflächenbreite (6,50 m), was als ausreichende Verkehrsflächenbreite anzusehen ist und sich aus der katasteramtlichen Bestandssituation ergibt.

Im gesamten Plangebiet wird durch die vorliegende Erschließungskonzeption eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr PKW/PKW oder PKW/LKW geschaffen. Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von PKW und LKW eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von PKW und PKW eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen. Durch die vorgesehene Verkehrsflächenbreite wird unter anderem die Anfahrt für den Rettungsdienst innerhalb der Plangebietsfläche sichergestellt. Auch bietet die vorgesehene Verkehrsflächenbreite innerhalb der Ringerschließung die Möglichkeit zur Unterbringung von Parktaschen sowie Straßenbäumen. Derartige gestalterische Vorgaben obliegen jedoch der nachfolgenden Erschließungsplanung und werden nicht im Rahmen der vorliegenden, verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Somit werden der Erschließungsplanung gestalterische Optionen offengehalten und unnötige Änderungen des Bebauungsplans im Nachgang vermieden.

Konzeptionell wird eine spätere Gestaltung im Mischprinzip ohne Trennung der einzelnen Verkehrsarten (Fußgänger, PKW, Fahrrad) empfohlen, um die örtliche Situation zu berücksichtigen. Gleichzeitig kann durch eine entsprechende Gestaltung im Mischprinzip ein höherwertiges Wohnumfeld erreicht werden als es bei einer Gestaltung im Trennprinzip möglich wäre. Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten Fachplanung und ist dieser vorbehalten.

Die Erschließungskonzeption berücksichtigt zudem eine mögliche Gebietserweiterung in Richtung Westen.

5.3 Art der baulichen Nutzung / Zulässigkeiten

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

Nach der allgemeinen Zweckbestimmung des § 4 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise

zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen. Diese Nutzungsarten werden am in Rede stehenden Standort als nicht verträglich mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in der Siedlungsrandlage angesehen und sind mit dem städtebaulichen Konzept der Planung nicht vereinbar.

Gleichzeitig wird hiermit Anforderungen der jüngeren Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des Planaufstellungsverfahrens nach § 13 b BauGB Rechnung getragen (vgl. Beschluss des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs vom 09.05.2018 (2 NE 17.2528)).

Auf die Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) wurde hingegen bewusst verzichtet, da zwar vorwiegend Wohnnutzung zugelassen werden soll, zudem jedoch auch Anlagen zugelassen werden, die den materiellen, kulturellen oder sozialen Bedürfnissen des Gebiets dienen. So schließt der Bebauungsplan neben Wohngebäuden die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht aus. Allgemeine Wohngebiete sind somit lebendiger und abwechslungsreicher als reine Wohngebiete und bieten mehr Nutzungsflexibilität.

5.4 Maß der baulichen Nutzung und sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden zur Begrenzung der baulichen Ausnutzung der Grundstücke Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und der maximal zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich die zukünftigen Gebäude in Orientierung an die Umgebungsstrukturen städtebaulich einfügen sollen. Die Entwicklung von zu großen und zu hohen Baukörpern soll vermieden werden.

Im Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) überwiegend mit 0,35 festgesetzt (siehe Ordnungsbereich WA 1). Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Demnach können im WA 1 maximal 35 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden. Für den Ordnungsbereich WA 2 wird die GRZ mit 0,4 festgelegt, da hin zur bestehenden Wohnbebauung eine dichtere Bebauung ermöglicht werden soll (siehe Ausführungen zu „Anzahl an Wohneinheiten“ im nachfolgenden Unterkapitel).

Bezüglich der Höhenentwicklung der zulässigen Gebäude erfolgen im Bebauungsplan Regelungen zur max. Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhe durch Festsetzung eines absoluten Höhenwertes. Das Plangebiet wird so konzipiert, dass im gesamten Geltungsbereich max. 2-geschossige Gebäude zulässig sind.

Gemäß § 16 (2) Ziffer 4 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Überdimensionierte Baukörper, die öffentliche Belange – insbesondere das Orts- und Landschaftsbild - negativ beeinträchtigen würden, sollen durch die Festsetzung Nr. 2 verhindert werden.

Daher beträgt die maximal zulässige **Gebäudehöhe** 10,00 m. Durch diese Festsetzung wird mit städtebaulichen Mitteln auf die Lage des Plangebiets Rücksicht genommen. Die Regelungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung und die Höhenentwicklung der Gebäude erfolgt vor dem Hintergrund, dass am Siedlungsrand von Wißkirchen die Entwicklung von überhohen Baukörpern verhindert werden soll. Gleichzeitig soll die Festsetzung aber auch keine übermäßige Einschränkung der architektonischen Ausgestaltung von Gebäuden mit sich bringen. Die Zulässigkeiten orientieren sich dabei auch an der umliegenden Bestandsbebauung.

Die **Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe** bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente 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 (siehe nachfolgende Abbildung).

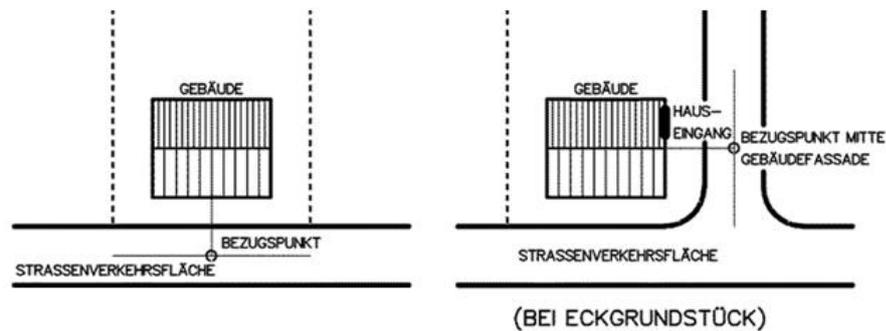


Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maßbezugspunktes (eigene Darstellung)

Hinweis: Die Gradientenhöhen werden im weiteren Verfahren noch in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Höhen sind aus der Straßenvorentwurfsplanung zu übernehmen, die noch erarbeitet wird.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika). Die nachfolgende Systemskizze verdeutlicht den Sachverhalt zur Gebäudehöhe.

5.5 Bauweise, Grundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die **offene Bauweise** festgesetzt. Gemäß § 22 (2) BauNVO darf in der offenen Bauweise die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen. Die Gebäude sind jeweils mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Nähere Regelungen hierzu sind der Landesbauordnung NRW (LBauO) zu entnehmen.

Für den Ordnungsbereich (OB) WA 1 wird zusätzlich die Regelung getroffen, dass hier nur Einzelhäuser zulässig sind. Dies entspricht den Verhältnissen der bestehenden, angrenzenden Siedlungsbebauung.

Zum Verständnis: Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude von höchstens 50 m Länge, die über ein selbständiges Erschließungselement verfügen. Die Gebäude haben an den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Für den Ordnungsbereich WA 2 werden bewusst keine Hausformen festgesetzt, da hier Mehrfamilienhäuser gemäß Planungswillen der Trägerin der Planungshoheit zugelassen werden sollen (siehe Abbildung des Gestaltungsentwurfs weiter oben). Eine derartige Festsetzung ist gemäß Baunutzungsverordnung jedoch nicht möglich.

Somit zielt die Plangeberin mit dem Ordnungsbereich WA 1 in Richtung der offenen Flur auf eine aufgelockerte Wohnbaubebauung mit gebäudeumgebenden Freiflächen ab. Im WA 2 (überplant das Flurstück 235, in der Flur 5) soll hingegen der geförderte Wohnungsbau zugelassen und damit zur bestehenden Wohnbebauung hin eine etwas dichtere Bebauung ermöglicht werden.

In diesem Zusammenhang gilt es zu berücksichtigen, dass sich das Flurstück 235 im Besitz der Plangeberin befindet und diese somit eine Lenkungsmöglichkeit hinsichtlich der Grundstücksveräußerung bzw. mitunter auch hinsichtlich der Objektplanung besitzt. Somit kann eine soziale Wohnraumförderung im vorliegenden Geltungsbereich hinreichend sichergestellt werden. Preis- und Belegungsbindungen sind hingegen in einem Bebauungsplan bauplanungsrechtlich nicht festsetzbar¹.

¹ Prof. Dr. Otto C.-W. und Dr. V. Schepers (2019): Keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage? Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung auf unsicherem Grund In: Recht und Praxis (Nr. 5/2019). Das Grundeigentum. Abrufbar unter: www.brld.de/sites/default/files/2019-03/201903_Das%20Grundeigentum_0519-Schepers-Otto.pdf (Letzter Abruf: 16.05.2022).

Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau im WA 1 vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig. Für den Ordnungsbereich WA 2 wird hingegen geregelt, dass je Wohngebäude maximal 8 Wohnungen zulässig sind. Zu begründen ist diese Regelung mit dem Ziel der Plangeberin, einen geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen. Um dieses Vorhaben städtebaulich sinnvoll einzubinden, wird zur bestehenden Wohnbebauung hin eine etwas verdichtete Bebauung ermöglicht und daher auch eine höhere GRZ (von 0,4) in diesem Bereich zugelassen.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan vor, dass eine **Mindestgrundstückgröße** von 400 m² eingehalten werden muss, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Diese Festsetzung Nr. 4 ist gemäß § 9 (1) Ziffer 3 BauGB seitens der Plangeberin möglich. Städtebauliches Ziel der Festsetzung ist, eine nachträgliche Grundstücksteilung zu verhindern und damit einer später und dem Gestaltungsentwurf stark abweichenden bzw. zunehmenden Besiedlungsdichte entgegenzuwirken.

Ergänzende Ausführungen zur sozialen Wohnraumförderung

Das Wohnraumfördergesetz (WoFG) regelt die Förderung des Wohnungsbaus und anderer Maßnahmen zur Unterstützung von Haushalten bei der Versorgung mit Mietwohnraum, einschließlich genossenschaftlich genutzten Wohnraums, und bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum (soziale Wohnraumförderung). Gemäß § 1 (2) WoFG sind Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung all jene Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Unter diesen Voraussetzungen unterstützt die Förderung Familien und anderen Haushalten mit Kindern sowie behinderte Menschen, die unter Berücksichtigung ihres Einkommens und der Eigenheimzulage die Belastungen des Baus oder Erwerbs von Wohnraum ohne soziale Wohnraumförderung nicht tragen können.

Mit dem am 1. Januar 2010 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) hat der Landesgesetzgeber von der durch die Föderalismusreform übertragenen Kompetenz Gebrauch gemacht und die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen auf eine neue gesetzliche Grundlage gestellt. Das WFNG NRW berücksichtigt die landesspezifischen Gegebenheiten und wird den besonderen gesellschaftlichen Anforderungen an eine wirksame soziale Wohnraumförderung und den künftigen Anforderungen der unterschiedlichen Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen gerecht.

Mit dem Wohnraumförderprogramm (WoFP) verfolgt das Bundesland Nordrhein-Westfalen das Ziel, mehr bezahlbaren Wohnraum in allen Marktsegmenten zu schaffen. Die öffentliche Wohnraumförderung verbessert die Wohn- und Wohnumfeldbedingungen und schafft somit letztendlich eine lebenswerte Heimat für Menschen mit geringerem Einkommen. In diesem Zusammenhang ist u.a. die Bereitstellung von preisgebundenem (verbilligtem) Bauland vorgesehen (§ 7 (Fn9) WFNG NRW)). Entsprechendes Bestreben wurde seitens der Stadt Euskirchen im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung kundgetan.

Hierzu wurde seitens der Stadt Euskirchen eine Quote von 12 % angesetzt. Dies entspricht bei insgesamt 68 möglichen Wohneinheiten im Plangebiet (siehe Plankonzeption; 22 Einzelhäuser á 2 WE sowie 3 Mehrfamilienhäuser á 8 WE) rund 9 Wohneinheiten, die zur sozialen Wohnraumförderung bereitgestellt werden müssten. In diesem Zusammenhang gilt es zu berücksichtigen, dass das Flurstück 235 mit bauplanungsrechtlicher Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern im Besitz der Plangeberin ist und diese somit eine Lenkungsmöglichkeit hinsichtlich der Grundstücksveräußerung bzw. hinsichtlich der Objektplanung besitzt. Somit kann eine soziale Wohnraumförderung im vorliegenden Geltungsbereich hinreichend sichergestellt werden. Weiterhin wurde zwischen Investor und der Stadt Euskirchen bereits ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem geregelt wird, dass zwei Baugrundstücke auf dem Flurstück 288, Flur 5, Gemarkung Wißkirchen an Bauinteressent*innen zu veräußern sind, die die Einkommensgrenze des § 13 WFNG NRW und die sonstigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen einhalten.

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

Durch die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen wird geregelt, in welchen Bereichen die Hauptgebäude errichtet werden können. Im Plan werden daher durch die Festlegung von Baugrenzen Baufenster ausgewiesen.

Die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen ermöglicht den zukünftigen Bauherren*innen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Anordnung ihrer Gebäude auf den Grundstücken und sichert gleichzeitig ausreichende Freiflächen, die eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Somit werden Bauherren*innen nicht über Gebühr eingeschränkt und die Stadt behält sich dennoch die Möglichkeit vor, die Standorte der Hauptgebäude in einem gewissen Maß zu steuern. Dabei korrespondiert die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen mit dem Verlauf der geplanten Erschließungsstraßen. Die Straße soll hierdurch städtebaulich räumlich gefasst und ihr Verlauf unterstrichen werden.

Es wird zudem festgelegt, dass in Richtung der angrenzenden Straßenflächen der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze 3,00 m betragen muss. Dies entspricht unter anderen den städtebaulichen Planungszielen auf Grundlage des städtebaulichen Gestaltungskonzepts der Plangeberin und trägt zugleich den Vorgaben der Landesbauordnung zum Mindestgrenzabstand Rechnung (§ 6 LBauO NRW).

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig. Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Eine Nutzung der von der Straße abgewandten rückwärtigen Grundstücksbereiche (außerhalb der überbaubaren Flächen) wird damit für die genannten baulichen Anlagen ausgeschlossen.

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 m³ umbautem Raum zulässig. Zudem sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht in den nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

Ferner gilt es zu beachten, dass die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe von Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) BauNVO (für Garagen und Carports) sich auf die Höhe der Straßengradiente (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung – wird im Verfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB ergänzt) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße) bezieht (= unterer Maßbezugspunkt), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogenen Mittelachse des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken wird die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) zu Grunde gelegt, zu der der Eingang bzw. die Einfahrt hin orientiert ist. Der obere Maßbezugspunkt ergibt sich aus den Bestimmungen der Landesbauordnung NRW.

5.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zu landschaftsplanerischen Aspekten getroffen, um die Belange in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Im Hinblick auf eine Eingrünung des Plangebietes werden textliche Festsetzungen bezüglich der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB vorgenommen.

Die Plankonzeption sieht eine private Gebietsbegrünung zur inneren Durchgrünung des Plangebietes vor. Hierzu sind mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit heimischen, standortgerechten

Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Es sind hierbei mind. 1 Laubbaum II. Größenordnung oder 1 Obstbaum und in jedem Fall 5 Sträucher zu setzen. Die Bäume sind als Hochstämme anzupflanzen. Eine detaillierte Pflanzliste kann dem Anhang der Begründung entnommen werden.

Unabhängig davon ist der Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und Hauptgebäudefrontseite (dort, wo sich die Haustür befindet) zu mindestens 40 % als Vegetationsfläche (mit z.B. Rasen, Gräsern, Sträuchern, Kletterpflanzen, Gehölzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen wie Kies und Bruchstein sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Vegetationsfläche zulässig.

Eine derartige flächenbezogene Festsetzung hinsichtlich der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist unter anderem mit dem Erhalt des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes städtebaulich zu begründen. Es soll damit auch ein fließender Übergang der Bebauung in die umgebende Landschaft sichergestellt werden. Weiterhin soll die Erhaltung bzw. Verbesserung des Mikroklimas sichergestellt werden, da insbesondere die zunehmende Flächenversiegelung eine erhöhte Wärmeabstrahlung mit sich bringt. Zudem werden mit zunehmender Flächenversiegelung erhöhte Oberflächenabflüsse verursacht, die es möglichst zu minimieren gilt.

Seitens der Plangeberin wird an dieser Stelle bereits deutlich darauf hingewiesen, dass Schottergärten - aufgrund entgegenstehender Auswirkungen zu obigen städtebaulichen Zielsetzungen - nicht gewollt sind. Die Stadt Euskirchen verweist auf die vorstehend genannten Vorteile begrünter Vorgärten. (Für Details zum Hinweis „Ausschluss von reinen Schottergärten als Vorgarten“ siehe Kapitel „Hinweise“ der vorliegenden Begründung.)

Neben der Grundstücksbegründung sieht die Plankonzeption die Fläche des Ordnungsbereichs A zur Niederschlagswasserbeseitigung vor. Die konkreten Rückhaltemulden (entsprechend einer fachtechnischen Planung) sind naturnah als Becken in Erdbauweise zu gestalten und ebenso wie verbleibende Freiflächen als extensiv genutztes artenreiches Dauergrünland anzulegen.

Neben den verbindlichen Festsetzungen zu landschaftspflegerischen Aspekten enthält der Bebauungsplan noch weitere Hinweise, welche eine weitestgehend umweltfreundliche Planung ermöglichen (siehe Kapitel „Kennzeichnungen“ sowie „Hinweise“).

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Wesentlich für die Qualität des Baugebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestalt baulicher Anlagen. Daher sind seitens der Stadt Euskirchen zudem baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 LBauO NRW vorgesehen, mittels derer beispielsweise Dachformen, Dachneigungen und Dachaufbauten geregelt werden könnten. Die baugestalterischen Festsetzungen sollen im Zuge des weiteren Verfahrens erarbeitet und in die Planunterlagen eingearbeitet werden.

5.9 Ver- und Entsorgung

Unter Berücksichtigung der Lage im direkten Siedlungszusammenhang ist anzunehmen, dass die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Strom, Wasser, Abwasser, Gas und Telekommunikation über Anschlüsse an die vorhandenen Leitungsnetze erfolgen kann. Ein entsprechend ergänzender Ausbau ist erforderlich. Die Abstimmung hierzu hat zu gegebener Zeit im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung zu erfolgen.

Einzelheiten hierzu können im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen der beteiligten Ver- und Entsorgungsträger ergänzt werden.

Stromversorgung und Telekommunikation

Es gilt, den nachfolgenden Hinweis bezüglich künftiger Telekommunikationsleitungen im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Trink- und Löschwasserversorgung

Es ist anzunehmen, dass die Versorgung des Plangebiets mit einer ausreichenden Menge Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt ist. Eine genauere Bewertung erfolgt im Zuge der Beteiligung des Versorgungsträgers im Verfahren nach § 4 BauGB. Erkenntnisse hieraus werden zu einem späteren Zeitpunkt in die Begründung eingearbeitet.

Es ist bei der sich dem Bebauungsplan anschließenden Erschließungsplanung darauf zu achten, dass eine ausreichende Wassermenge für eine effektive Brandbekämpfung zur Verfügung steht. Dies betrifft zum einen die bereitgestellte Menge Wasser und auch die Zugänglichkeit der einzelnen Entnahmestellen, wie zum Beispiel Hydranten. Gemäß Arbeitsblatt W 405 der Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfachs e. V. ist der Grundschutz sichergestellt, wenn die erforderliche Löschwassermenge von 13,3 l/s für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung steht. Diese Menge entspricht 800 l/min bzw. 48 m³/Stunde.

Der Abstand von Hydranten zur Löschwasserentnahme sollte eine Entfernung von 150 m untereinander nicht überschreiten. Die Hydranten sind zudem so zu platzieren, dass diese nicht von parkenden Fahrzeugen zugestellt werden können, um so jederzeit einen Zugang im Brandfall zu gewährleisten.

Gebietsentwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im modifizierten Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und letztendlich am bestehenden Kanal in der Gemeindegasse „Marathonstraße“ gemäß dem bestehenden Gefälle eingeleitet.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist *„Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen; das Wohl der Allgemeinheit darf dabei nicht beeinträchtigt werden.“*

Es wird im Bebauungsplan allgemein empfohlen, auf den Baugrundstücksflächen anfallendes, unbelastetes 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.

Das nicht auf den Baugrundstücken zurückgehaltene, unbelastete Niederschlagswasser ist der für die Rückhaltung und/oder Versickerung vorgesehenen öffentlichen Fläche im Ordnungsbereich A zuzuführen. Die konkreten Rückhalteflächen (entsprechend einer fachtechnischen Planung) sind naturnah als Becken in Erdbauweise zu gestalten und ebenso wie verbleibende Freiflächen als extensiv genutztes, artenreiches Dauergrünland anzulegen.

Details der Entwässerungsplanung sind jedoch der konkreten Fachplanung vorbehalten und können im weiteren Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der fachlichen Stellungnahmen ergänzt werden.

Außengebietswasser

Das Eindringen von Außengebietswasser in die Plangebietsfläche ist aus westlicher Richtung denkbar, auch wenn sich die Fläche selbst nicht in der Nähe einer Hanglage oder im Bereich einer Senke befindet. Allerdings ist entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie weiter westlich die Neutrassierung eines Umflutgerinnes des Veybachs mit entsprechendem Schutzwall vorgesehen, sodass Außengebietswasser in Folge von Starkregenereignissen künftig zusätzlich zurückgehalten wird. Ergänzend zu der geplanten Schutz-Verwallung befindet sich ein Hinweis zum Überschwemmungsgebiet des Veybaches in der Planurkunde, in dem die Plangeberin bei Neubauten ausdrücklich eine an Hochwasser angepasste Bauweise empfiehlt (für Details siehe Kapitel „Kennzeichnungen“ bzw. „Hinweise“).

5.10 Bodenbelastungen

Altablagerungsflächen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

5.11 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen. Immissionsschutztechnische Vorbelastungen könnten durch die südlich verlaufende Bahntrasse entstehen. Diese befindet sich in einer Entfernung von mehr als 125 m zum Plangebiet. In einer Entfernung von ca. 1,15 km verläuft westlich zudem die Autobahn A 1. Auch die Schallimmissionen, hervorgerufen durch die Bundesstraße B 266 und Landesstraße L 178, gilt es näher zu untersuchen.

Weiterhin ist südwestlich des Plangebiets (südlich der Bahntrasse) ein Abbaubetrieb zu verzeichnen. In einer geringen Entfernung befindet sich zudem die Veybachschule, an die östlich ein Sportplatz anschließt.

Zudem gilt es in der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, dass sich rund 165 m nordöstlich des Plangebietes ein Reiterhof mit Reithalle und Reitplatz befindet. Damit liegt zum einen ein nicht unerheblicher Abstand vor. Zum anderen ist hierzu festzustellen, dass ein rechtlicher Immissionsschutzkonflikt nicht vorliegt. Der betrieblichen Bestandssituation und den Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick auf Emissionen (Schall und Geruch) sind bereits rechtliche Grenzen durch die vorhandene Wohnbebauung entlang der Marathonstraße gesetzt, die näher zum Reiterhof vorhanden sind. Diese Bebauungen stellen die für den Reiterhof maßgeblichen Immissionspunkte innerhalb von Wohnbauflächen gemäß Flächennutzungsplan dar. Da die vorgesehene Baugebietsnutzung immissionsschutzbezogen einem WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO entspricht (konform mit der Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan), rückt die schützenswerte Nutzung des Bebauungsplangebietes nicht näher an die Hofstelle heran. Für den Reiterhof besteht daher durch die vorliegende Bauleitplanung keine Einschränkung gegenüber der bereits jetzt zu berücksichtigenden Situation. Eine Verschlechterung oder Einschränkung der immissionsschutztechnisch gegebenen Möglichkeiten des Betriebs oder anderer Emissionsquellen geht mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht einher.

Durch die Entwicklung der neuen Baugrundstücke im Plangebiet stehen jedoch keine planungsrechtlich immissionsrelevanten Auswirkungen auf die bestehende Siedlungsbebauung. Lediglich temporäre Geräuschemissionen sind im Rahmen der Bauphase zu erwarten.

Um genaue Aussagen über immissionsbedingte Auswirkungen hinsichtlich des Verkehrslärms auf das vorliegende Plangebiet und über erforderliche Maßnahmen treffen zu können, wird ein Gutachten zu Verkehrsschall bei einem entsprechenden Fachgutachterbüro in Auftrag gegeben.

Zudem wurde bereits eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben, um den mit dem Neubaugebiet einhergehenden, zunehmenden Verkehr präzise bewerten zu können und damit einen Nachweis über einen adäquaten Verkehrsfluss in den umliegenden Erschließungsstraßen zu erbringen.

Verkehrsuntersuchung

Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung liegen datiert auf den 05.10.2022 vor. Die Verkehrserhebung wurde am Dienstag, den 23. August 2022 an den drei Knotenpunkten entlang der Kommerner Straße (B 266) und an den zwei Querschnitten an den Knotenpunkten am Plangebiet durchgeführt. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Verkehrserhebung während der Corona-Pandemie stattfand, weshalb die Verkehrszählung diesem Umstand entsprechend hochgerechnet worden ist. Mit Hilfe der Straßenverkehrszählung (SVZ) und einer Referenzzählstelle erfolgte die Hochrechnung mit Bezug auf das Jahr 2022 über einen Corona-Faktor für die drei Knotenpunkte entlang der Kommerner Straße (B 266). Die Ströme dieser Knotenpunkte wurden mit dem berechneten Corona-Faktor entsprechend der Literatur angepasst. Ergebnis der Anpassung war ein Analysefall, der die Grundlage für die Leistungsfähigkeitsberechnungen darstellte.

Für die Berechnung der Neuverkehre war die Nutzung für die vorgegebenen Flächen zu definieren, um aus Erfahrung mit ähnlichen Vorhaben - unter Abgleich mit der Fachliteratur - die entsprechenden Kennwerte ableiten zu können.

Die Verkehrserzeugung durch die insgesamt 68 neu entstehenden Wohneinheiten ergab ein Gesamtverkehrsaufkommen von 205 Kfz pro 24 Stunden und Richtung. Die Berechnungsgrundlage hierzu kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Kenngröße	Einheit	Mehrfamilienhäuser	Einzelhäuser	Summe
Anzahl Gebäude	Anzahl Gebäude	3	22	
Anzahl Wohneinheiten/Gebäude	Anzahl WE/G	8	2	
Anzahl Wohneinheiten	Anzahl WE	24	44	
Verkehr Einwohnerinnen und Einwohner (EW)				EW
Haushaltsgröße	EW/WE	2,5	3,5	
Wege je Tag	W/24h	3,75	3,75	
Anteil Kfz-Nutzung	%	61	61	
Besetzungsgrad	-	1,25	1,25	
Cross-Over-Faktor	%	10	10	
werttägliches Aufkommen der Einwohnerinnen und Einwohner pro Richtung	Kfz/24h u R.	49	127	176
Verkehr Besucherinnen und Besucher (Bes.)				Bes.
spezifisches Aufkommen	Bes./EW [%]	5	5	
Anteil Kfz-Nutzung	%	80	80	
Besetzungsgrad	-	1,25	1,25	
werttägliches Aufkommen der Besucherinnen und Besucher pro Richtung	Kfz/24h u R.	2	6	8
Lieferverkehr				Liefer
spezifisches Aufkommen Anlieferung	Fahrten/EW	0,20	0,20	
werttägliches Aufkommen der Anlieferung pro Richtung	Kfz/24h u. R.	6	15	21
werttägliches Verkehrsaufkommen Gesamt je Richtung	Kfz/24h u. R.	57	148	205

Abb.: Verkehrsaufkommen durch das geplante Wohngebiet
 (Quelle: Verkehrsgutachten, Tab. 1, S. 11)

Gemäß Verkehrsgutachten werden für die **vormittägliche Spitzenstunde** für den Prognose-1-Fall 26 Pkw-Fahrten und 2 Lkw-Fahrten im Quellverkehr und 4 Pkw-Fahrten und 2 Lkw-Fahrten im Zielverkehr erzeugt. Für die **nachmittägliche Spitzenstunde** werden für den Prognose-1-Fall 11 Pkw-Fahrten und 2 Lkw-Fahrten im Quellverkehr und 26 Pkw-Fahrten und 2 Lkw-Fahrten im Zielverkehr erzeugt.

Zur verkehrlichen Bewertung heißt es zusammenfassend in dem Gutachten auf S. 33 f. (kursiver Text):

„[...] Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sollte untersucht werden, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine angemessene und leistungsfähige Verkehrsanbindung bei Umsetzung des Baugebietes "Turnierstraße" gegeben ist. Diesbezüglich wurde die bestehende Engstelle in der "Turnierstraße" berücksichtigt. Die Turnierstraße südlich der Von-Halt-Straße ist ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrszeichen 325) auszubilden, wodurch auch aufgrund der geringen Verkehrsbelastungen zwischen den Knotenpunkten Turnierstraße / Von-Halt-Straße und Turnierstraße / Golfstraße sowie der geradlinigen Führung keine Verkehrsbehinderungen in der Engstelle zu erwarten sind.

Im näheren Umfeld der zu untersuchenden Knotenpunkte befindet sich ein weiterer rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 1), der noch nicht vollständig entwickelt ist. Die hier noch zu erwartenden Verkehre wurden in den weiteren Berechnungen des Prognose-1-Falls mitberücksichtigt. Zudem wurde für den Prognosehorizont 2030 auf der Kommerner Straße (B 266) im Prognose-1- Fall eine allgemeine Verkehrssteigerung berücksichtigt.

Die Untersuchung der Leistungsfähigkeiten im Worst-Case-Szenario zeigt, dass an den untersuchten Knotenpunkten mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen ein leistungsfähiger Verkehrsablauf zu erwarten ist, wenn der Knotenpunkt Kommerner Straße (B 266) / L 178 / Trotzenberg (KP01) wie im rechtskräftigen Bebauungsplan (Nr. 1) zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut wird. Wird das Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 1 nicht ausgebaut, so ist der Knotenpunkt Kommerner Straße (B 266) / L 178 / Trotzenberg (KP01) mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen durch den Bebauungsplan „Turnierstraße“ im heutigen Ausbauzustand leistungsfähig. Die Knotenpunkte Kommerner Straße (B 266) / Trotzenberg (KP02) und Kommerner Straße (B 266) / Harbigstraße / Marathonstraße (KP03) sind ebenfalls mit dem heutigen Ausbauzustand leistungsfähig.

Die geplanten Knotenpunkte Turnierstraße / Anbindung Plangebiet West (KP04) mit der Regelungsart „rechts vor links“ sowie der Knotenpunkt Marathonstraße / Anbindung Plangebiet Ost (KP05) als vorfahrgeregelte Einmündungen sind ebenfalls leistungsfähig.“

5.12 Kennzeichnungen

Unter der Rubrik B „Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)“ wird in der vorliegenden Planurkunde besonders darauf hingewiesen, ob besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß Karte der Erdbebenzonen im Bundesland Nordrhein-Westfalen - erstellt vom Geologischen Dienst (GD) NRW in Zusammenarbeit mit dem NRW-Bauministerium - in der **Erdbebenzone 2** sowie in der **Untergrundklasse T** (abrufbar unter: https://www.gd.nrw.de/pr_kd_erdbebenzonen-karte-350000.php). In der DIN 4149 sind diesbezüglich entsprechende bautechnische Maßnahmen aufgeführt. Diese gilt es zu berücksichtigen.

Besagte Karte gibt in Bezug auf die im Jahr 2005 gefasste DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ den Grad der Erdbebengefährdung bis auf die Grenzen der Gemarkungen genau an. Sie stellt die Zuordnung zur betreffenden Erdbebenzone (0,1, 2 oder 3) und zur geologischen Untergrundklasse (R: felsartig, S: tief-sedimentär, T: Übergangsbereiche zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken) dar.

Die Zonenberechnung basiert auf der Annahme eines Erdbebens der angegebenen Intensität mit einer Wiederkehrperiode von 475 Jahren. Dies bedeutet, dass rechnerisch mit 90 Prozent Wahrscheinlichkeit ein solches Erdbeben in 50 Jahren nicht überschritten wird. Gebiete außerhalb von Erdbebenzonen besitzen grundsätzlich eine sehr geringe seismische Gefährdung, in denen auf der Europäischen Makroseismischen Skala die Intensität 6,0 mit der zuvor beschriebenen Wahrscheinlichkeit nicht überschritten wird. Da das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 2 liegt, erreicht die Intensität mit der oben beschriebenen Wahrscheinlichkeit einen Wert zwischen 7,0 und 7,5. Nach der Europäischen Makroseismische Skala (EMS) bedeutet dies in Folge:

Tab.: Makroseismische Skala (EMS-98) (Quelle: Bundesverband Geothermie e. V., Berlin)

Stärkegrad	Kurzbezeichnung	Beobachtung
VII	Gebäudeschäden	Die meisten Personen in Gebäuden erschrecken und flüchten nach draußen. Möbel verrutschen und viele Gegenstände fallen aus Regalen und offenen Schränken. Viele normale Gebäude werden beschädigt, so etwa durch Mauerrisse und teilweise einstürzende Kamine.
VIII	schwere Gebäudeschäden	Möbel können umfallen. Viele normale Gebäude werden beschädigt: Kamine stürzen ein, große Mauerrisse, einige Gebäude fallen teilweise zusammen.

Für das Errichten von Gebäuden sind darüber hinaus die Untergrundklassen (R: felsartig, S: tief-sedimentär, T: Übergangsgebiete) und die Baugrundklassen (A: unverwitterter Fels, B: mäßig verwittert, C: Lockergestein) maßgeblich. Das Plangebiet befindet sich wie bereits zuvor erwähnt in der Untergrundklasse T. In der Regel spricht man bei diesem Übergangstyp von einem weichen geologischen Untergrund.

Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen wird die Thematik über Erdbeben und mögliche Auswirkungen im Plangebiet ausreichend thematisiert, wodurch den Bauherr*innen ein Anstoß gegeben wird das Thema „Erdbeben“ im Rahmen der konkreten Objektplanung nach eigenem Ermessen zu berücksichtigen. Demnach verpflichten sich die zukünftigen Bauherr*innen sich eigenverantwortlich mit dem entsprechenden Sachverhalt auseinander zu setzen. Durch bauliche Vorsorgemaßnahmen kann generell sichergestellt werden, dass ein Gefährdungspotenzial durch einem Erdbebenereignis nicht besteht. Durch erdbebensicheres Bauen können Bauwerke so ausgelegt, ausgestaltet oder nachgerüstet werden, dass sie Erdbeben bis zu einer gewissen Stärke überstehen können.

Überschwemmungsgebiet

Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes liegt im Überschwemmungsgebiet des „Veybachs“. Eine grundsätzliche Betroffenheit der in Rede stehenden Plangebietsfläche kann insofern ausgeschlossen werden, als dass eine Neutrassierung des Umflutgerinnes des Veybachs mit vorgesehener Wall entlang der südlichen Plangebietsgrenze bereits beschlossen ist und zeitnah realisiert wird. Das Eindringen von Außengebietswasser kann aufgrund des vorgesehenen Walls (diese Planung steht jedoch nicht im Zusammenhang mit der vorliegenden Planaufstellung) jedoch nicht in Gänze ausgeschlossen werden. Nach Einschätzungen des Erftverbandes sollte der Gewässerumbau 2022 abgeschlossen sein.

Der Ist-Zustand des in Rede stehenden Überschwemmungsgebiets, bei einem Starkregenereignis von bis zu 20 m³/s, ist als blau karierte Fläche in der nachfolgenden Abbildung dargestellt. Nach Realisierung des Walles kann das Eindringen von Außengebietswasser bis zu einem Starkregenereignis von 20 m³/s zurückgehalten werden (siehe blau eingefärbte Fläche südlich der gelb dargestellten Schutz-Verwallung).

Die in Rede stehenden Flurstücke innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs können somit für eine städtebauliche Wohnnutzung überplant werden. Hierzu liegen auch schriftliche Aussagen des Erftverbandes (Schreiben vom 19.06.2020) und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen (E-Mails vom 14. und 16.07.2020) vor. Es geht daraus zusammenfassend hervor, dass die Parzelle Gemarkung Wißkirchen, Flur 5, Flurstück 288 für den Gewässerausbau und für die Errichtung von Hochwasserschutzanlagen (Wallanlagen) nicht benötigt wird.

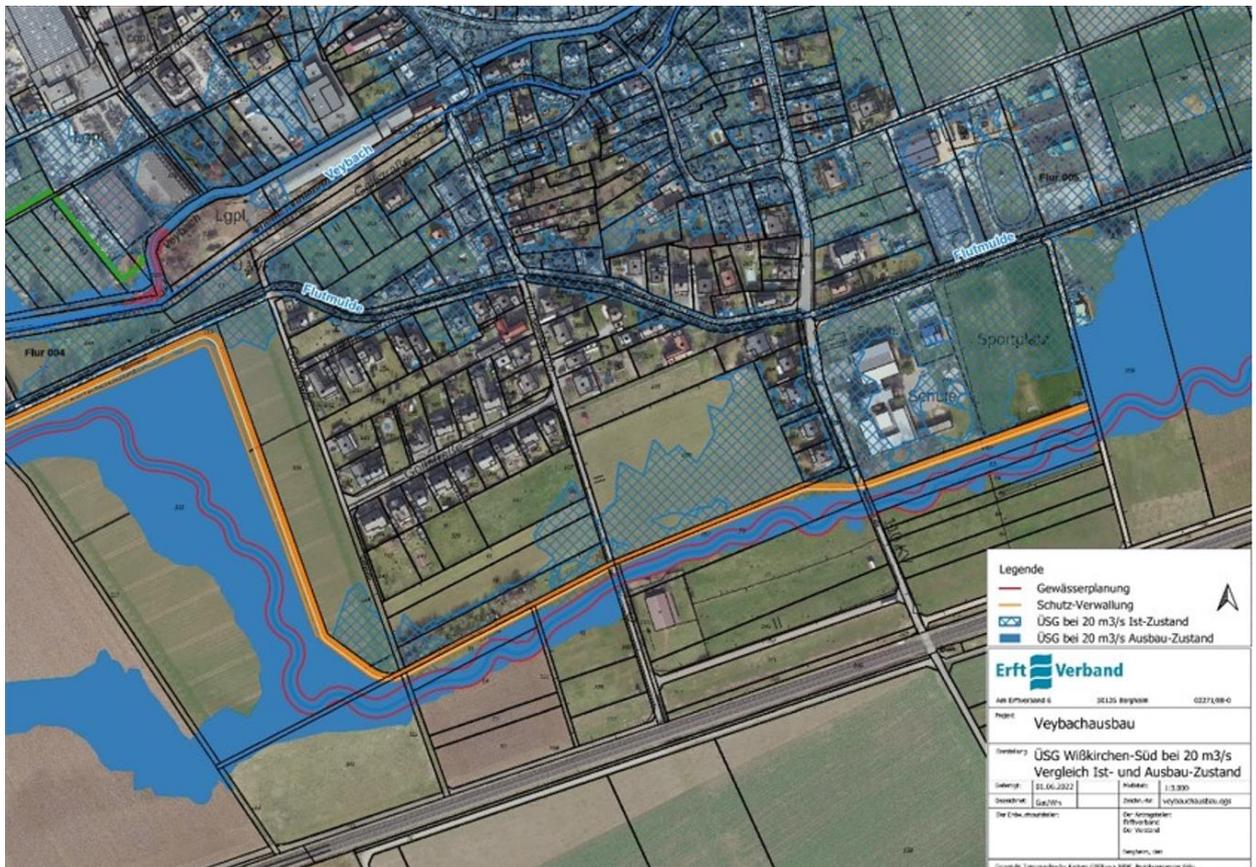


Abb.: Darstellung des Überschwemmungsgebietes des Veybachs bei einem Starkregenereignis bis 20 m³/s (Ist-Zustand und Ausbau-Zustand) (Quelle: Erftverband, Juni 2022)

Bei darüber hinausgehenden Starkregenereignissen (> 20 m³/s) kann ein hinreichender Schutz nicht mehr sichergestellt werden. Daher wird zusätzlich ein Hinweis in der Planurkunde abgebildet, gemäß dessen die Plangeberin für Neubauten eine an Hochwasser angepasste Bauweise empfiehlt.

Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse

Es besteht grundsätzlich die Gefahr, dass der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteigt. 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.

Wegen der Boden- und Grundwasserverhältnisse nahe des Überschwemmungsgebietes sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls 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.

5.13 Hinweise

Unter der Rubrik C „Hinweise“ zum Bebauungsplan werden Hinweise aufgeführt, um den entsprechenden Belangen ausreichend Rechnung zu tragen. Diese Hinweise werden nachfolgend wieder gegeben und erläutert. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass es sich dabei um Empfehlungen ohne Verbindlichkeitscharakter handelt. Die aufgenommenen Hinweise entsprechen nicht dem Inhalt nach dem Feststellungskatalog gemäß § 9 (1) BauGB und sind deshalb nicht festsetzbar.

Archäologische Funde

Archäologische Fundstellen sind innerhalb des Plangebietes bisher unbekannt. Es wird dennoch 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, Zehnthofstraße 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.

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.

Kampfmittelfunde

Durch den Investor bzw. beauftragte Fachstellen oder -unternehmen werden die Plangebietsflächen auf Kampfmittel untersucht. Nach Abschluss der Untersuchungen und gegebenenfalls erforderlicher Entfernung festgestellter Kampfmittel, ist die Plangebietsfläche dem Grunde nach als kampfmittelfrei anzusehen. Eine absolute Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden.

Demnach wird darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden und/oder Feststellung außergewöhnlicher Verfärbungen beim Aushub während der Erd-/Bauarbeiten, 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 sind.

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

Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem.

Im Sinne des § 51 a Landeswassergesetz ist *„Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen möglichst ortsnah dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen, wenn es unbelastet ist und die örtlichen und hydrologischen Bedingungen eine entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung auf Dauer ermöglichen; das Wohl der Allgemeinheit darf dabei nicht beeinträchtigt werden.“*

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.

Da davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, ist das unbelastete Niederschlagswasser der in der

Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ zuzuführen und dort zurückzuhalten bzw. zu versickern.

Einzelheiten der Abwasserbeseitigung obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung.

Überschwemmungsgebiet des Veybachs

Bei neuen Bauvorhaben im ehemaligen Überschwemmungsgebiet des Veybachs wird allgemein darauf hingewiesen, dass Neubauten in einer an Hochwasser angepassten Bauweise errichtet werden sollten. Hierzu können beispielsweise Abdichtungsmaßnahmen am Gebäude vorgenommen werden (etwa druckdichte und hochwasserbeständige Türen und Fenster sowie hochwasserbeständige Lichtschächte rund um Kellerfenster). Weiterhin können Gebäude vor Auftrieb durch Grundwasser geschützt werden. Ferner sind mitunter Rückstauklappen, Absperrschieber oder Abwasserhebeanlagen im Keller sinnvoll. Mitunter empfiehlt sich ein Verzicht auf die Unterkellerung von Wohngebäuden.

Zur Sicherstellung einer effizienten hochwasserangepassten Bauweise wird eine entsprechende Fachplanung beispielsweise durch ein Architektur- oder Ingenieurbüro empfohlen. Ergänzend sei an dieser Stelle auf § 5 (Allgemeines Sorgfaltspflicht) des Wasserhaushaltsgesetzes verwiesen. Gemäß § 5 (2) WHG ist jede *„Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, [...] im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.“*

Eingriffe in den Baugrund

Bei Eingriffen in den 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)) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Erneuerbare Energien

Im Hinblick auf eine klima- und umweltschonende Siedlungsentwicklung wird der Einsatz erneuerbarer Energien empfohlen. In diesem Zusammenhang wird unter anderem auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) verwiesen. Ziel dieses Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom.

Das GEG regelt unter anderem die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und Verwendung von Energieausweisen sowie den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung. Zudem werden die Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude definiert.

Artenschutz

Die ausführenden Firmen sind über das potentielle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist, (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Eingriffe in den Boden und die Vegetation sind - wegen der möglichen Betroffenheit von Reptilien oder anderen im Boden überwinterten Tiere, während der größten Mobilität dieser Tiere - im Zeitraum Mitte April bis Mitte Mai oder im September durchzuführen.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist die Straßenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten. Hierzu sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs mit warmweißer Lichtfarbe (2.700 – 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es ist ferner darauf zu achten, dass die Lampen einen geringen (< 0,04) Leuchtwirkungsgrad im oberen Halbraum aufweisen. Des Weiteren sind vollständig gekapselte Lampengehäuse zu verwenden. Die Oberfläche der Lampen sollte sich nicht über 60 °C erwärmen.

Bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze empfohlen.

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.

Für artenschutzrechtliche Hinweise wird ergänzend auf das Fachgutachten „Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I und II) zu Vögel, Reptilien Tagfaltern und Habitatbewertung zu Kleinsäugetern, inkl. Fledermäusen“ der Beratungsgesellschaft Natur vom November 2021 und die Ausführungen im Kapitel „Artenschutzrechtliche Bewertung“ verwiesen.

Ausschluss von reinen Schottergärten als Vorgärten

Unter einem Schottergarten ist eine Fläche zu verstehen, welche mit Kies bzw. Splitt unterschiedlicher Größen und Herkunft ausgestaltet ist und manchmal über vereinzelte Pflanzen verfügt. Zur Herstellung wird in der Regel die oberste Bodenschicht (Humus) abgetragen und durch Vlies, Folie oder eine Betonschicht gegen unerwünschten Bewuchs abgedichtet. Hierauf wird dann die gewünschte Steinschicht verteilt.

Gerade die Abdichtung zum Unterboden führt zu einer Beeinträchtigung der Wasserinfiltration und stellt zugleich einen wesentlichen Unterschied zu klassischen Stein- und Kiesgärten da, die über einen deutlich höheren Pflanzenanteil verfügen, aus ökologischen Gesichtspunkten zu befürworten sind und entsprechend nicht unter den Begriff „Schottergarten“ fallen.

Um den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen sowie als Beitrag zum Klimaschutz, wird unter der Rubrik „Hinweise“ seitens der Plangeberin der Verzicht auf Schottergärten ausformuliert. Um u.a. dem Gedanken des Artenschutzes und der Artenvielfalt Rechnung zu tragen wird angeregt, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen sind. Schottergärten stellen einen eingeschränkten Lebensraum vieler Lebewesen dar. Zudem erfolgt zumeist eine Überhitzung der Fläche, da die Wärme nach außen hin abgegeben wird und sich somit das Stadtklima insgesamt verschlechtert. Ferner wird durch Schottergärten ein Einfluss auf die Wasserinfiltration und damit gerade bei Starkregenereignissen durch erhöhten Oberflächenabfluss das Überschwemmungsrisiko erhöht.

Der vermeintlich geringere Pflegeaufwand von Schottergärten ist oftmals ein Entscheidungsgrund für derartige Vorgartengestaltungen. Dem ist jedoch entgegenzuhalten, dass bereits nach wenigen Jahren auch hier mit dem Bewuchs durch Unkräuter und Moose zu rechnen ist. Bei einer insektenfreundlichen Vorgartengestaltung mit heimischen Stauden kann der Pflegeaufwand ebenfalls geringgehalten werden und es wird ein wichtiger Beitrag zur Artenvielfalt sowie zur Verbesserung des Mikroklimas und der natürlichen Luftreinhaltung geleistet.

Aus zuvor genannten Gründen wird der nachfolgende, ergänzende Hinweis zur Textfestsetzung Nr. 7 in die Planurkunde aufgenommen (kursiver Text):

Ausschluss von reinen Schottergärten als Vorgärten

Als Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht, und zwar in der kompletten Breite des Grundstückes an der Erschließungsstraße zu verstehen. Bei Eckgrundstücken ist der Vorgarten zwischen der vorderen oder der seitlichen Bau-

flucht. Die Vorgartenfläche ist in den Bauantragsunterlagen oder Bauanzeigeunterlagen darzulegen.

Die Vorgartenflächen sind zu mindestens 40 % zu begrünen bzw. zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten, wie zum Beispiel Abdichtbahnen, sind unzulässig. Davon ausgenommen sind die notwendigen zu befestigenden Flächen, wie Zuwegungen und Zufahrten und nur in Ausnahmefällen zulässigen Stellplätze. Die befestigten und damit versiegelten Flächen dürfen dementsprechend maximal 60 % der Vorgartenfläche ausmachen.

Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Bezug des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

Es wird auf die detaillierte Ausführung bezüglich Schottergärten in der Begründung (Kap. „Hinweise“) verwiesen.

Seitens der Plangeberin wird an dieser Stelle noch einmal ausdrücklich auf die Vorteile von begrüneten Vorgärten hingewiesen, die nicht nur hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes städtebaulich zu begründen sind, sondern auch aus ökologisch und wasserwirtschaftlichen sowie kleinklimatischen Aspekten zu bevorzugen sind.

Die Stadt Euskirchen bringt mit der Festsetzung Nr. 7 „Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB und den ergänzenden Hinweisen zum Ausschluss von reinen Schottergärten ihre angestrebten, städtebaulichen Zielvorstellungen zum Ausdruck und weist auf die Verpflichtung der Grundstückseigentümer*innen zur entsprechenden Umsetzung hin. Die Einhaltung kann über das Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB durchgesetzt werden.

Ferner stützt sich der Ausschluss von reinen Schottergärten auf § 8 (1) BauO NRW, den es seitens der Bauherr*innen dann zu berücksichtigen gilt, wenn der Bebauungsplan keine anderweitigen Festsetzungen für nicht überbaubare Flächen trifft. Demgemäß sind nicht überbaubare Grundstücksflächen grundsätzlich wasseraufnahmefähig zu belassen und zu bepflanzen / begrünen. Der § 8 (1) BauO NRW lautet wie folgt (kursiver Text):

„Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

- 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.“

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.

Landwirtschaftliche Vorbelastung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen. Es können Belastungen (Gerüche, Lärm), zum Beispiel durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen in umliegender Nähe 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 zum Beispiel der Landwirtschaft.

Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind im ländlichen Raum ortsüblich und offensichtlich, insbesondere beim direkten Angrenzen von Wohnbauflächen an den Außenbereich. Die gesetzliche Grundlage zur Untersuchung schädlicher Umwelteinwirkungen bildet das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG). Nach § 3 Abs. 1 BImSchG sind schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Gesetzes Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen sind nicht nach Art, Ausmaß oder Dauer dazu geeignet, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen hervorzurufen und genügen somit nicht der Definition von schädlichen Umwelteinwirkungen. Damit sind Vorgänge wie Saat- oder Erntetätigkeiten schalltechnisch nicht untersuchungsrelevant. Für die Bewirtschaftung von Wiesen- und Ackerflächen greift viel mehr das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme: Anwohner haben nächtliche Tätigkeiten, die aufgrund der Witterung oder sonstiger Umstände unvermeidbar sind, zu dulden. Landwirte haben darauf zu achten, Tätigkeiten so verträglich wie möglich durchzuführen (bspw. außerhalb des Nachtzeitraums).

5.14 Bodenordnung

Die Plangebietsfläche befindet sich bereits überwiegend im Besitz des Projektentwicklers (Flurstück 288, Flur 5, Gemarkung Wißkirchen). Das zweite Flurstück im Geltungsbereich (Flurstück 235) befindet sich im Eigentum der Plangeberin. Im Zuge einer Teilungsvermessung können die neuen Baugrundstücke gebildet werden. Eine Baulandumlegung gemäß den §§ 45 ff. BauGB ist für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplans daher nicht erforderlich.

5.15 Kosten

Die anteilige Kostenübernahme für die Bauleitplanung sowie externe Gutachten und die spätere Erschließung der städtischen Fläche (Flurstück 235 der Flur 5, Gemarkung Wißkirchen) wird im noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Euskirchen und dem Investor geregelt.

6 LANDSCHAFTSPLANUNG IN DER BAULEITPLANUNG

6.1 Allgemeine Bewertungen und Schwellenwertprüfung nach § 13 b BauGB

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 13 b BauGB aufgestellt. Demnach gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne im Außenbereich mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“. Im beschleunigten Verfahren gelten unter anderem die Beteiligungsvorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB (vgl. § 13 a (2) Ziffer 1 BauGB).

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13 a (2) Satz 1 BauGB i. V. m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a (1) und § 10 a (1) BauGB abgesehen.

Ein Bebauungsplan im Außenbereich kann gemäß § 13 b nur für die Schaffung von Baurecht für Wohnnutzungen und nur in dem Fall im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn im Plan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder eine Grundfläche in der Größe von weniger als 10.000 m² festgesetzt wird. Zudem müssen die Flächen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Darüber hinaus ist die Kumulationsregelung analog des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB anzuwenden. Danach sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, diesbezüglich einzurechnen. Entsprechende Bebauungspläne liegen nicht vor.

Die Bruttoplangebietsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan „Turnierstraße“ beträgt ca. 1,63 ha und das Nettobauland ca. 11.830 m². Der Bebauungsplan sieht zwei Ordnungsbereiche vor (WA 1 und WA 2). Im ersten Ordnungsbereich WA 1 beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,35, im zweiten Ordnungsbereich 0,4. Die zulässige maximale Grundfläche ergibt sich aus dem Produkt von festgesetzter GRZ und Nettobaufläche:

$$\text{WA 1: } 0,35 \times 9.665 \text{ m}^2 = 3.382,75 \text{ m}^2$$

$$\text{WA 2: } 0,4 \times 2.165 \text{ m}^2 = 866 \text{ m}^2$$

Summe der zulässigen Grundfläche: 4.248,75 m²

Die zulässige Grundfläche für den gesamten Geltungsbereich beträgt somit maximal ca. 4.250 m². Der Schwellenwert von 10.000 m² wird bei der vorliegenden Planung nicht erreicht oder überschritten. Die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren ist folglich möglich.

Im Übrigen wird auf die noch ausführlicheren Darlegungen zur Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13 b BauGB im Kapitel 2 „Rechtliche Grundlagen“ verwiesen.

Wie die Ausführungen zeigen, kann der § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen. Nach § 13 a (2) Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe im Sinne von § 1 a (3) Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. **Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig.**

6.2 Zu erwartende Beeinträchtigungen und Minimierungsmaßnahmen

Mit der Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und der darauf folgenden Bebauung werden die Natur- und Landschaftspotenziale der Fläche mehr oder weniger stark beeinträchtigt. In diesem Kapitel werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen und ihre Auswirkungen beschrieben sowie landespflegerische Ziele für das Plangebiet unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung formuliert.

In den Textfestsetzungen zum Bebauungsplan werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgeschrieben, um eine möglichst umweltverträgliche Planung zu gewährleisten.

Die Bewertung der Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts ergibt sich aus der Empfindlichkeit der Natur- und Landschaftspotenziale (Boden, Wasser, Klima, Biotope, Landschaftsbild / Erholung) gegenüber äußeren Eingriffen und der potenziellen Belastungsintensität durch die geplante Bebauung. Bei geringer Empfindlichkeit eines Potenzials gegenüber Eingriffen und einer geringen Belastung ergibt sich auch eine geringe Beeinträchtigung durch das geplante Planvorhaben.

Bodenpotential:

Beeinträchtigung / Eingriffsbewertung

Verlust sämtlicher Bodenfunktionen durch die Versiegelung mit Wohn- und Nebengebäuden in Abhängigkeit der festgesetzten GRZ und Erschließungsflächen.

Eingriff in die natürliche Horizontabfolge des Bodens durch die mit den Bauarbeiten verbundenen Grabungen und Herstellung des Planums.

Baubedingte Bodenverdichtung durch den Einsatz von schweren Maschinen, damit Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die natürliche Horizontabfolge und die biologische Aktivität aufgrund von Befahrung bereits stark gestört. Der Boden ist nicht als besonders Schutzwürdig anzusehen.

Bau- und betriebsbedingte Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Versiegelung, Minimierung der Bodeninanspruchnahme im Rahmen der baulichen Tätigkeit.

Schonender Umgang mit dem Boden bei notwendigen Erdarbeiten unter Beachtung der einschlägigen Regelwerken und DIN-Vorschriften (DIN 18915) sowie unter Wiederverwendung des anfallenden Oberbodens für vegetationstechnische Zwecke.

Verbesserung des Bodens durch Festsetzung einer mindestens 20 %igen Grundstücks- sowie einer 40%igen Vorgartenbegrünung

Vermeidung von zusätzlichen Schadstoffeinträgen in den Boden, auch während der Bauarbeiten.

Der **Eingriff** in den Boden ist **quantitativ als mittel und qualitativ als hoch** zu bewerten.

Klimapotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verlust von Kaltluftproduktionsfläche durch Versiegelung und Bebauung bisheriger Wiesenflächen. Großflächige Eingriffe in den Klimahaushalt werden nicht vorbereitet.

Der Wegfall der Wiesenflächen kann durch die Neuanpflanzungen von Gehölzen im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die Fläche hat keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage. Im Umfeld bleiben weiterhin ausreichende Offenlandflächen für die Frischluftversorgung bestehen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Minimierung der Flächenversiegelung.

Verbesserung des Lokalklimas durch Festsetzung einer mindestens 20 %igen Grundstücks- sowie einer 40%igen Vorgartenbegrünung und extensiver Pflege einer öffentlichen Grünfläche für die Niederschlagswasserbeseitigung.

Der **Eingriff** ist als **gering** zu bewerten.

Wasserhaushalt:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Verringerte Versickerungsrate und erhöhter Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund der zusätzlichen Flächenversiegelung, Veränderung der Wasserzufuhr.

Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser; Erhöhung des Verbrauchs von Trinkwasser.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist der Wasserhaushalt durch das Befahren mit schweren Maschinen und Fahrzeugen bereits beeinträchtigt.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Entwässerungsgraben. Nördlich entlang der Von-Halt-Straße verläuft außerdem ein Entlastungsgraben des Veybachs, ein Gewässer III. Ordnung. Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Im Zuge des Hochwasserschutzes soll der Entlastungsgraben des Veybachs südlich um die Siedlungslage herumgeführt werden. Im Rahmen dieser Umlegung wird auch der bestehende Graben entfallen. Entlang des jetzt bestehenden Grabens soll ein Wall errichtet werden. Dadurch wird die Siedlungslage vor Hochwasser geschützt. Die Planungen zur Umlegung sind bereits beendet. Die Umlegung des ersten Bauabschnittes weiter östlich wurde bereits im Oktober 2021 abgeschlossen.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Erhöhung der Wasserspeicherkapazität des Bodens durch Festsetzung einer mindestens 20 %igen Grundstücks- sowie der 40 %igen Vorgartenbegrünung.

Minimierung der Versiegelung, Empfehlung zur Sammlung des Oberflächenwassers in Mulden oder Zisternen und Nutzung als Brauchwasser.

Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche zur Rückhaltung des Niederschlagswassers

Der **Eingriff** ist als **mittel** zu bewerten.

Arten- und Biotoppotential:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Vgl. Kap. 6.3 *Artenschutzrechtliche Belange*

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Der **Eingriff** ist als **gering bis mäßig** zu bewerten.

Landschaftsbild/ Erholung:

Beeinträchtigung / Risikobewertung

Die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsbebauung der Ortslage Wißkirchen. Das Landschaftsbild ist entsprechend durch die bestehende Bebauung vorbelastet. Ansonsten ist das Landschaftsbild insbesondere durch die intensiv genutzten Acker- und zum Teil auch Weideflächen geprägt.

Der Eingriff erfolgt nicht in einen unbelasteten Landschaftsraum. Die Eingriffe können durch geeignete Maßnahmen minimiert werden.

Im Rahmen der geplanten Umlegung des Veybachs ist ein Wall südlich des Plangebietes geplant. Dieser minimiert die Auswirkungen der neuen Siedlungsbebauung auf das Landschaftsbild ebenfalls.

Die Flächen besitzen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die feierabendbezogene Naherholung im Umfeld der Siedlungslage. Die bestehenden Wegeflächen können auch weiterhin durch Spaziergänger und Jogger genutzt werden.

Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen

Durch Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Einhaltung der städtebaulichen Festsetzungen, insbesondere zur maximal zugelassenen Höhenentwicklung.

Verwendung landschaftstypischer Farben bei der äußeren Gestaltung.

Die innere Durchgrünung aufgrund der Festsetzung einer 20%igen Grundstück- sowie der 40%igen Vorgartenbegrünung, trägt ebenfalls zur Minimierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei.

Der **Eingriff** in das Landschaftsbild und in die Erholungsfunktion ist **gering**.

6.3 Artenschutzrechtliche Bewertung

Durch Entscheidungen des europäischen Gerichtshofes und des Bundesverwaltungsgerichtes wurde klargestellt, dass artenschutzrechtliche Belange zusätzlich zur Eingriffsregelung zu beachten sind. Im Bundesnaturschutzgesetz wird zwischen besonders und streng geschützten Arten unterschieden (§ 7 (2) Ziffer 13 und 14 BNatSchG).

Die besonders geschützten Arten sind aufgeführt:

- im Anhang A oder Anhang B der Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97).
- in der Anlage 1, Spalte 2 zu § 1 der Bundesartenschutzverordnung (BArtSch-VO).
- in Rechtsverordnungen nach § 54 (1) BNatSchG.

Des Weiteren zählen die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Richtlinie 79/409/EWG zu den besonders geschützten Arten.

Die streng geschützten Arten bilden eine Teilmenge der besonders geschützten Arten, für die noch strengere Vorschriften gelten. Dies sind die Arten, die im Anhang IV der FFH – Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG) und in der Spalte 3 der BArtSch-VO aufgelistet sind.

Die Auswertung der Naturschutzfachdaten und der Erkenntnisse aus der Vorortbegehung zeigt, dass innerhalb des Plangebietes keine hochwertigen Biotope vorkommen. Auch nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz pauschal geschützte Biotope sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst ist durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen geprägt. Der nördliche Teil wird als Weideflächen für Pferde genutzt. Gehölzbestände sind innerhalb des Geltungsbereiches keine zu verzeichnen. Südlich entlang des Plangebietsrand verläuft ein Graben, der zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme trocken war.

Der Ortsteil Wißkirchen liegt im 3. Quadranten des Messtischblatt 5603 „Euskirchen“. In der folgenden Tabelle sind die für den entsprechenden Quadranten planungsrelevanten Arten aufgeführt:

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
Säugetiere					
Felis silvestris	Wildkatze	Nachweis ab 2000 vorhanden	G↑		
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	U	
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	U↓	
Anthus pratensis	Wiesenpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	S	
Anthus trivialis	Baumpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	U↓	
Bubo bubo	Uhu	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	U↓	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	U	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	
Emberiza calandra	Grauammer	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	S	
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	U	
Lanius collurio	Neuntöter	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G↓	U	
Locustella naevia	Feldschwirl	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	
Lullula arborea	Heidelerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	U↑	
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	U	
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	S	
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	U	
Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↑	G	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	S	
Streptopelia turtur	Turteltaube	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	S	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	
Amphibien					
Alytes obstetricans	Geburtshelferkröte	Nachweis ab 2000 vorhanden	S	S	
Bufo calamita	Kreuzkröte	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	U	
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Nachweis ab 2000 vorhanden	S	S	
Reptilien					
Coronella austriaca	Schlingnatter	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	U	

Abb.: Planungsrelevante Arten im 3. Quadranten des Messtischblattes 5603 „Euskirchen“
 (Quelle: Landschaftsinformationssystem © LANUV NRW)

Zur detaillierten Beurteilung der Betroffenheit geschützter Arten wurde das Büro BG Natur aus Oberwallmenach, vertreten durch Dipl.-Biol. Herrn Fuhrmann, mit der Erstellung eines Artenschutzgutachtens beauftragt. Das Gutachten liegt datiert auf November 2021 vor und kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

Von den insgesamt 31 für das Messtischblatt gelisteten planungsrelevanten Arten konnten durch den Artengutachter im Jahr 2020 lediglich 8 Brutvogelarten nachgewiesen werden: Feldlerche, Wiesenpieper, Bluthänfling, Turmfalke, Rauchschwalbe, Schwarzkehlchen, Turmfalke und Star. Der Gutachter begründet dies im Wesentlichen mit der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und den Störeffekten aufgrund der angrenzenden Siedlungsbebauung.

Die Kartierergebnisse werden in nachfolgender Tabelle zusammenfassend dargestellt:

Artengruppe	Kartierergebnisse
Vögel	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Brutvögel im Plangebiet, vier im unmittelbaren Randbereich (insbesondere an Häusern und in Gärten) - Bodenbrüter erst in 200 m Entfernung. Gehölze für Hecken- und Freibrüter fehlen innerhalb des Plangebietes - „Vogelarten mit Bezug zum Plangebiet sind überwiegend häufig und weit verbreitet in ihren Vorkommen, nur Star und Bluthänfling befinden sich landesweit in einem ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand ihrer Populationen“ - Ausgleich für Mäusejäger (Turm- und Rotfußfalke) im räumlichen Zusammenhang zu empfehlen - Ausgleich für wegfallenden Nahrungsraum z.B. für Bluthänflinge ausgleichsbedürftig - Kein Verlust von Nistplätzen
Säugetiere	keine Nachweise oder Verdachtsmomente
Fledermäuse	<ul style="list-style-type: none"> - Quartiermöglichkeiten innerhalb des Plangebietes fehlen - An drei kartierten Biotopbäumen im Umfeld fanden sich keine Besatzspuren - Verlust von Nahrungsraum, aber nicht essentiell
Amphibien	<ul style="list-style-type: none"> - Geeignete Habitatstrukturen fehlen - Der Graben südlich war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme trockengefallen - Keine Nachweise - In Mäusegängen im Boden überwinternde Tiere können nicht ausgeschlossen werden
Reptilien	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Nachweise - In Mäusegängen im Boden überwinternde Tiere können nicht ausgeschlossen werden
Tagfalter	<ul style="list-style-type: none"> - Nur wenige Artennachweise - Zwei gesetzlich geschützte, aber ungefährdete Arten: Hauhechel-Bläuling und kleines Wiesenvögelchen
Heuschrecken	<ul style="list-style-type: none"> - Nachweis von acht häufigen und allgemein verbreiteten Arten

Daraus leitet der Gutachter die folgenden Planungshinweise ab (nur kurze inhaltliche Wiedergabe):

Vermeidungsmaßnahmen

Nachweise von Reptilien und Amphibien gelangen nicht. In Mäusegängen im Boden überwinternde Tiere könnten aber laut Gutachter nicht vollständig ausgeschlossen werden. Daher wird als Vermeidungsmaßnahme eine Bauzeitenregelung empfohlen: Eingriffe in den Boden und die Vegetation sollten nur in der Zeit der höchsten Mobilität der Tiere, im Zeitraum Mitte April bis Mitte Mai oder im September durchgeführt werden.

Minimierungsmaßnahmen

- Die ausführenden Baufirmen sind über das eventuelle Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet zu unterrichten und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass bei Entdeckung geschützter Arten unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu informieren ist.

- Vergrümnungsmaßnahmen: Nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen (insbesondere Brachen) sind während der gesamten Vegetationsperiode kurzschürig zu halten. Dabei ist ein Balkenmäher mit 15 cm Bodenabstand zu verwenden. Alternativ kann die Fläche auch als Schwarzbrache angelegt werden.
- Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Es kommt zu Grünlandverlust durch Überbauung. Daher ist ein funktionaler Ausgleich von Nahrungshabitaten und Versteckplätzen für bodengebunden lebende Tiere zu erbringen. Beispielfhaft benannt werden hierzu:

- Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland, beispielsweise durch das Anlegen eines 10 m breiten Ackerrandstreifen oder das Anlegen von Feldlerchenfenstern in großflächigen Ackerfluren an jährlich wechselnden Stellen (2 Lerchenfenster/ha)
- Anpflanzung einzelner Wildobstbäume
- Bepflanzung von Freiflächen mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen
- Aufhängung von je 1 Vogelnist-, Bilch-, oder Fledermauskasten je Baugrundstück.

Das Gutachten ist der vorliegenden Begründung als separate Anlage beigefügt und kann in vollem Umfang eingesehen werden. Eine externe Kompensationsfläche zum Ausgleich des Nahrungsraumverlustes wird im weiteren Verfahren noch in die Planung integriert und festgesetzt. Zur Konkretisierung der Kompensationsmaßnahme wird auf folgenden Sachverhalt ergänzend hingewiesen:

Zum Ausgleich von insgesamt 4 Feldlerchenrevieren würde gemäß den vorstehenden Ausführungen ein Kompensationsbedarf von rund 4.000 m² Ackerrandstreifen bestehen. Somit würden bei einem 10 m breiten Ackerrandstreifen 400 m Länge erforderlich. Neben einem reinen Blühstreifen sollte jedoch bei der Suche nach einer passenden Ausgleichsfläche ergänzend geprüft werden, ob zusätzlich ein 3 m breiter Brachestreifen angelegt werden kann. Alternativ müsste der Blühstreifen recht schütter im Aufwuchs sein - zumindest teilweise. Ideal die Feldlerche ist die Kombination aus dichterem Versteck- bzw. Nistplatz und schütterem Nahrungsbereich. Wichtig ist außerdem der Abstand zu Baumreihen, Gebäuden und (ingeschränkt) zu Strommasten.

Erkenntnisse und Empfehlungen des Gutachtens wurden in der Planung berücksichtigt und in diese integriert. Die 20%ige Grundstücksbegrünung schafft neue Nistplätze und auch Nahrungsräume für Vögel und Fledermäuse.

Des Weiteren wurden die folgenden artenschutzrechtlichen Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die ausführenden Firmen sind über das potentielle Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet zu informieren und für Hinweise auf deren Versteckplätze zu sensibilisieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist, (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

Eingriffen in den Boden und die Vegetation sind wegen der möglichen Betroffenheit von Reptilien oder anderen im Boden überwintender Tiere, während der größten Mobilität dieser Tiere, im Zeitraum Mitte April bis Mitte Mai oder im September durchzuführen.

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen ist die Straßenbeleuchtung insektenfreundlich zu gestalten. Hierzu sind Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LEDs mit warm-

weißer Lichtfarbe (2.700 – 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es ist ferner darauf zu achten, dass die Lampen einen geringen ($< 0,04$) Leuchtwirkungsgrad im oberen Halbraum aufweisen. Des Weiteren sind vollständig gekapselte Lampengehäuse zu verwenden. Die Oberfläche der Lampen sollte sich nicht über 60 °C erwärmen.

Bei der Pflanzgestaltung neu angelegter Gärten wird die Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze empfohlen.

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.

Für artenschutzrechtliche Hinweise wird ergänzend auf das Fachgutachten „Fachbeitrag Naturschutz: Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I und II) zu Vögel, Reptilien Tagfaltern und Habitatbewertung zu Kleinsäugetern, inkl. Fledermäusen“ der Beratungsgesellschaft Natur vom November 2021 und die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Plangebietsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (intensives Grünland und Pferdeweide), sodass Vergrümmungsmaßnahmen aktuell nicht erforderlich sind. Sollte sich auf den Flächen bis zum Baubeginn eine andere Nutzung oder insbesondere ein Brache-Zustand einstellen, so sind vor Beginn der Baumaßnahmen Vergrümmungsmaßnahmen (z.B. Anlage einer Schwarzbrache oder Niedrighaltung der Vegetation während der gesamten Vegetationsperiode) umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Hinweise ist nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert.

II AUSSAGEN ZUR NICHT-NOTWENDIGKEIT EINES UMWELT BERICHTS

Am 13. Mai 2017 trat das Gesetz zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ in Kraft - zunächst befristet bis Ende 2019 (Aufstellungsbeschluss) bzw. Ende 2020 (Satzungsbeschluss). Mit der letzten Novellierung des Baugesetzbuchs, in Kraft getreten am 23.06.2021 erfolgte eine Wiederaufnahme des § 13 b in das Baugesetzbuch. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gemäß der letzten Novellierung nunmehr bis zum 31.12.2024 zu fassen.

Demnach wurden § 13 BauGB und § 13 a BauGB um den § 13 b ergänzt. § 13 a gilt somit entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m², durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Im beschleunigten Verfahren gelten zu Teilen die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) 2 Satz 1 BauGB). Nach § 13 a (2) Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe umweltbezogener Informationen nach § 3 (2) BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist aus diesen Gründen nicht notwendig; weitere Ausführungen sind nicht erforderlich.

06. März 2023
Projektnummer:
Bearbeiter:

heu-bb-gra
12 668
Dipl.-Ing. Andy Heuser
Beatrix Busch M. Sc.
Sarah Grajewski M. Sc.

Wißkirchen, den

.....
(Sacha Reichelt Bürgermeister)