

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr.2
(östlich der Kleeburg)**

**der Kreisstadt Euskirchen
Ortsteil Weidesheim**

-Vorentwurf-

Inhalt

1.	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	2
2.	Planverfahren	2
2.1	Planverfahren	2
2.2	Ablauf des Verfahrens	2
3.	Rahmenbedingungen	3
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2	Ziele der Raumordnung / Regionalplan	3
3.3	Flächennutzungsplan	4
3.4	Landschaftsplan	5
3.5	Landschaftsbildanalyse	6
3.5	Überschwemmungsgebiete / Starkregen	6
3.6	Bestehendes Planungsrecht	7
4.	Städtebauliche Planung	7
5.	Inhalte des Bebauungsplanes	8
5.1	Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB	8
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
5.4	Verkehrsflächen	9
5.5	Grünordnerische Festsetzungen	9
5.6	Gestalterische Festsetzungen	9
5.7	Ver- und Entsorgung	9
6.	Kennzeichnungen und Hinweise	9
6.1	Erdbebenzonen	10
6.2	Bodendenkmalpflege	10
6.3	Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses	10
6.4	Kampfmittel	10
6.5	DIN-Normen	10
7.	Rechtsgrundlagen	11
8.	Auswirkungen der Planung	11
8.1	Umweltauswirkungen	11
8.2	Artenschutzrechtliche Belange	11
8.3	Sonstige Auswirkungen / Umsetzung der Planung	11
8.4	Soziale Infrastruktur	11
9.	Flächenbilanz	12

Städtebauliche Begründung

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Im Nordwesten von Weidesheim, an der Weidesheimer Straße (K 21) südlich des Weges „Zur Kleeburg“ befindet sich eine ehemalige Gärtnerei, die inzwischen aufgegeben wurde.

Eine Entwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft GmbH aus Euskirchen beabsichtigt das Gelände zu erwerben und bis auf das Wohngrundstück der ehemaligen Eigentümer (Zur Kleeburg 1) einer Wohnbebauung zuzuführen. Angestrebt wird eine Mischung aus Mehrfamilienhäusern an der Weidesheimer Straße und angrenzend Einzel- und Doppelhäusern.

Die Wohnungstypologien innerhalb der Mehrfamilienhäuser werden im weiteren Planungsprozess noch festgelegt. Die Entwickler erklären sich dazu bereit, auch geförderten Wohnungsbau zu errichten. Es wird eine Quote von 12 % diskutiert.

Die Umsetzung der vorstehend beschriebenen Wohnbebauung beschreibt ein Planerfordernis im Sinne des Baugesetzbuches, dem durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes, in einem sog. verbindlichen Bauleitplanverfahren, entsprochen werden kann.

Da der Flächennutzungsplan hier landwirtschaftliche Fläche darstellt, ist zudem eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum soll somit in angemessener Weise Rechnung getragen.

2. Planverfahren / Ablauf

2.1 Planverfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 2 und § 2a BauGB als „Vollverfahren“ mit zwei Beteiligungsschritten und Umweltprüfung, die in Form des Umweltberichts dokumentiert wird (gesondertes Dokument), durchgeführt. Neben dem Umweltbericht wird ein Landschaftspflegerischer Begleitplan mit Bilanzierung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Maßnahmen zum Ausgleich dieser Eingriffe (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) erstellt. Darüber hinaus wird eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) erstellt.

2.2 Ablauf des Verfahrens

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Kreisstadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 28.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2, Ortsteil Weidesheim gefasst.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme in der Zeit vom ____ bis ____ einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom ____.

In seiner Sitzung am ____ hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Kreisstadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 2, Ortsteil Weidesheim beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom ____ bis ____ einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom ____ durchgeführt.

Am ____ hat der Rat der Kreisstadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 2, Ortsteil Weidesheim gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Rahmenbedingungen

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordwesten von Weidesheim und umfasst die Flurstücke Gemarkung Weidesheim, Flur 2, Nr. 205 (Zur Kleeburg 1), 206, 56, 152, 153 und 154.

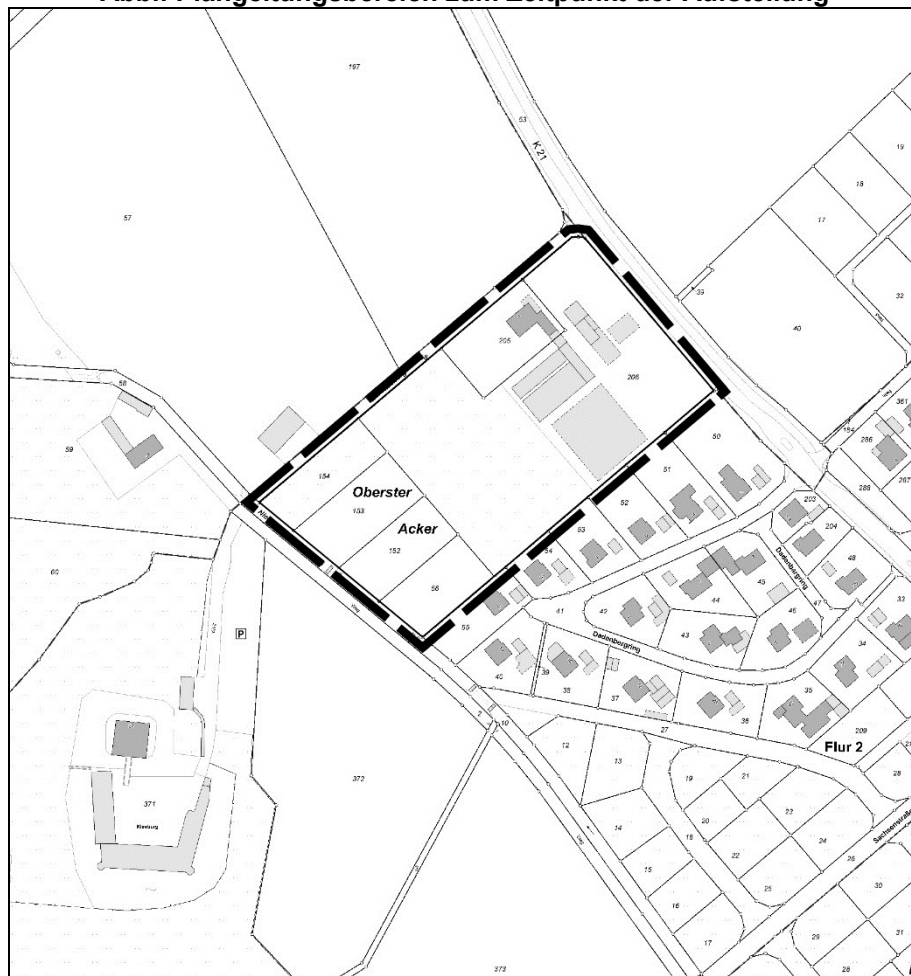
Es wird begrenzt:

- im Osten von der Weidesheimer Straße (K 21),
- im Süden von den Gärten der Bebauung Dadenbergring 2 bis 12,
- im Westen von dem Niederkastenholzer Fließ,
- im Norden von der Straße Zur Kleeburg.

Das Gebiet ist im nordöstlichen Abschnitt durch die Gärtnerei genutzt. Die Grundstücke zum Niederkastenholzer Fließ sind landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt umfasst der Plangeltungsbereich eine Fläche von rd. 20.681 m².

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen,

Abb.: Plangeltungsbereich zum Zeitpunkt der Aufstellung

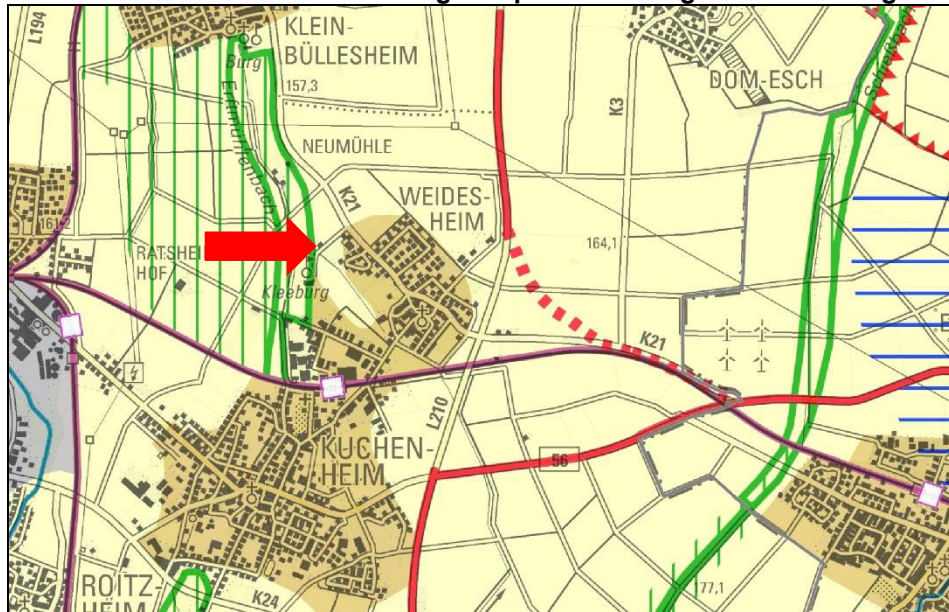


Geobasis NRW 2020 (genordert, ohne Maßstab)

3.2 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem **Regionalplan** des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist Weidesheim weitgehend als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Das Plangebiet selbst ist nur noch randlich – an der Weidesheimer Straße – von der ASB-Darstellung erfasst.

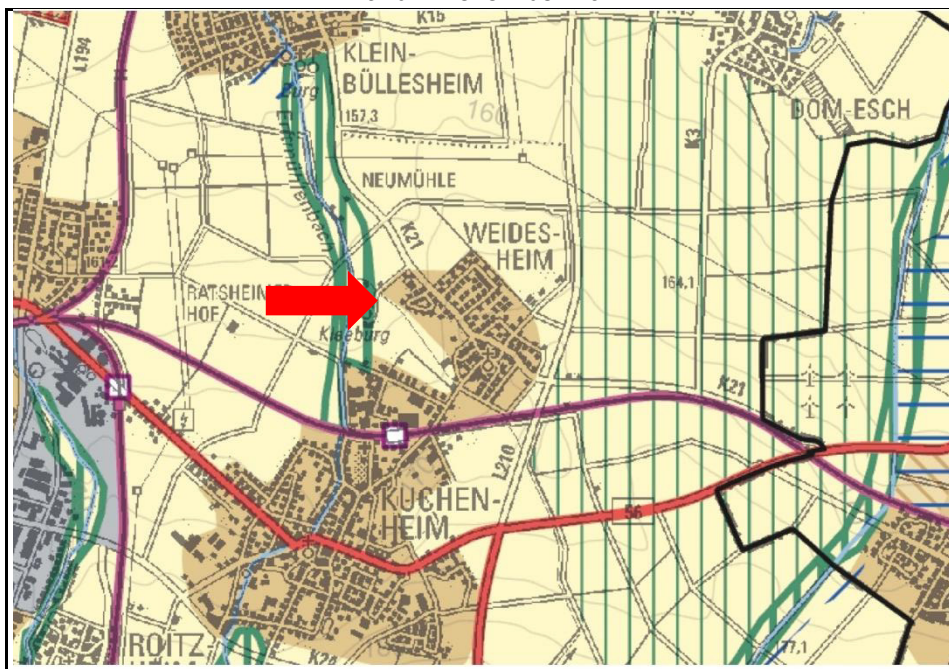
Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan mit Plangebietsverortung



Land NRW 2023 - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) (genordet, ohne Maßstab)

Innerhalb des in Aufstellung befindlichen Regionalplans -RP- (Stand: Dezember 2021) ist die Ausweisung der gesamten Plangebietsfläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) vorgesehen.

**Abb.: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt – Region Aachen
-Entwurf Dezember 2021-**



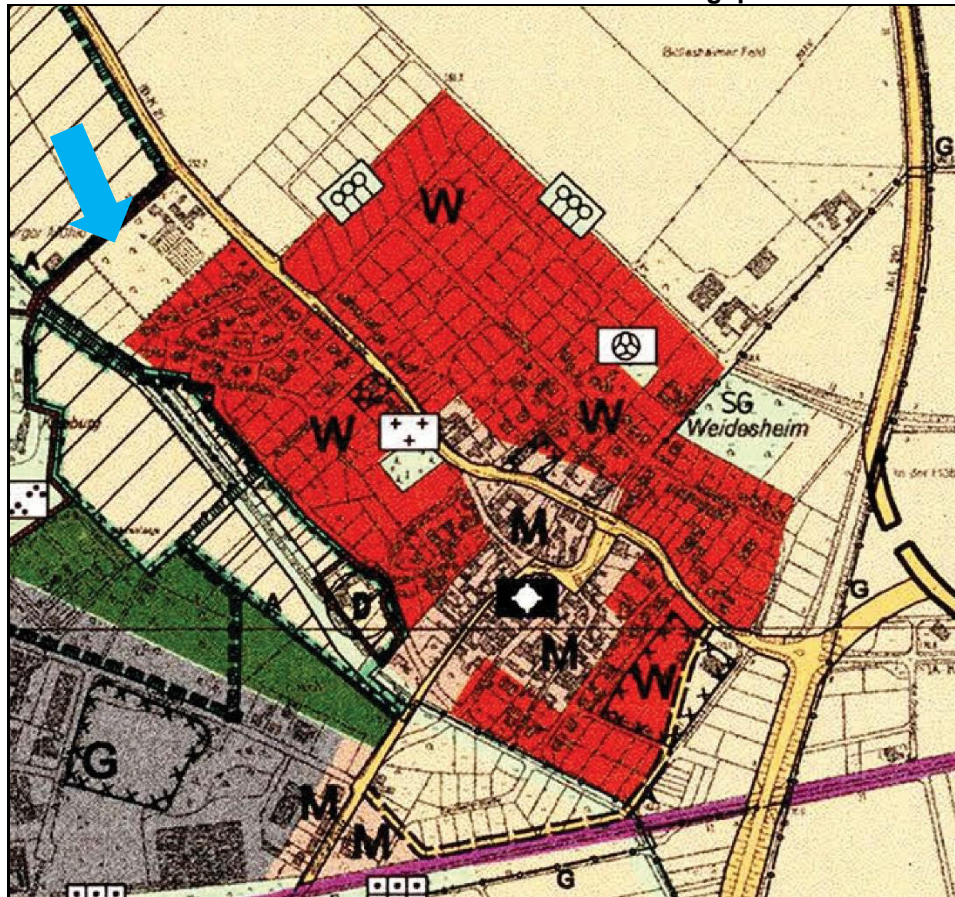
Bezirksregierung Köln (genordet, ohne Maßstab)

3.3 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** der Kreisstadt Euskirchen stellt für den angestrebten Plangelungsbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Die Planungsabsichten sind somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt. Somit wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



Stadt Euskirchen (genordet, ohne Maßstab)

Da der Flächennutzungsplan vorliegend geändert werden muss, wurde mit Schreiben vom 28. August 2023 eine Anfrage gem. § 34 Landesplanungsgesetz an die Bezirksregierung Köln gestellt. Diese wurde mit Schreiben vom 20. September 2023 positiv beschieden.

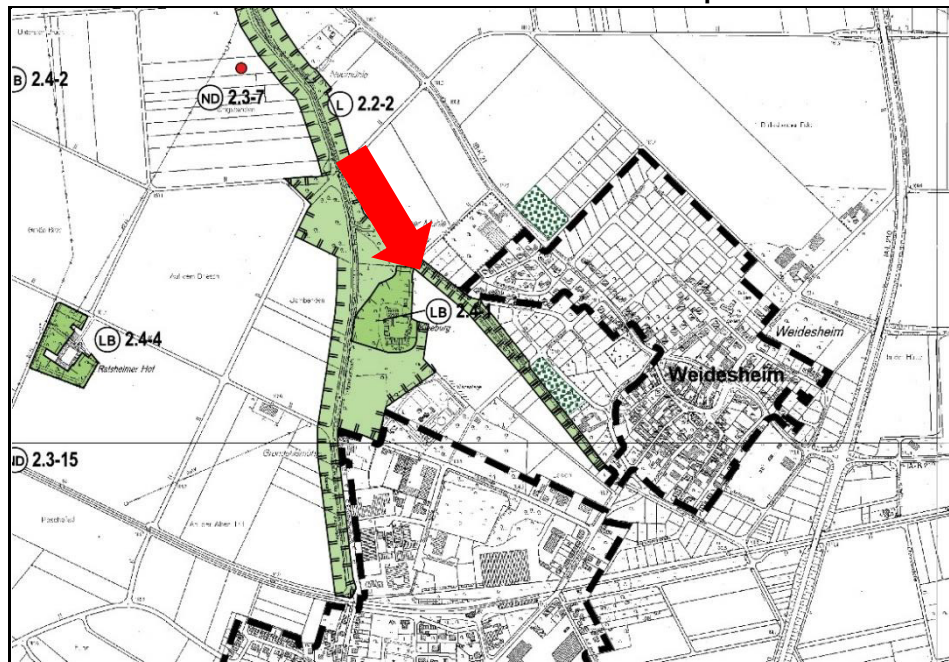
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Flächennutzungsplan angrenzend an das Plangebiet ein Denkmal sowie eine Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt sind. Auf den Grundsatz 3-3 LEP NRW „Historische Stadtkerne, Denkmäler und andere kurlandschaftlich wertvolle Gegebenheiten“ zu beachten, wird hingewiesen.

3.4 Landschaftsplan

Der Untersuchungsraum gehört zur naturräumlichen Haupteinheit der NR-553 „Zülpicher Börde und zum gleichnamigen Landschaftsraum LR-II-016 „Zülpicher Börde“. Die Zülpicher Börde selbst bildet den südlichen Teil der Niederrheinischen Bucht.

Die Flächen am Niederkastenholzer Fließ sind vom **Landschaftsplan Euskirchen erfasst** und liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Erfttal und Erftmühlenbach bei Euskirchen“. Die weiteren Flächen des Untersuchungsraumes weisen keinen Schutzstatus auf.

Abb.: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan



Kreis Euskirchen (genordet, ohne Maßstab)

3.5 Landschaftsbildanalyse

Ziel der Landschaftsbildanalyse im Kreis Euskirchen aus dem Jahr 2015 ist die vertragliche Abstimmung der Belange von Klimaschutz, Landschaftsschutz und Tourismus vor dem Hintergrund der zu erwartenden Veränderungen in der Landschaft durch Infrastrukturmaßnahmen, v.a. im Rahmen der Energiewende. Damit soll im Aufgaben- und Zuständigkeitsbereich der Kreisverwaltung Euskirchen für den Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz im Rahmen der Landschaftsplanung die Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz sichergestellt werden.

Aus dem Wortlaut des Gesetzes: „... Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass ... (3.) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind ...“.

Das Konzept dient als Hilfestellung für den Kreis Euskirchen und die kreisangehörigen Kommunen, mögliche Auswirkungen von Landschaftsveränderungen auf die Kulturlandschaft frühzeitig und qualifiziert auf Grundlage der Landschaftsbildanalyse zu bewerten. Aufgrund der Betrachtungsebene der vorliegenden Landschaftsbildanalyse (im Maßstab 1:25.000) auf Gemeindeebene bleibt die konkrete, vorhabenbezogene Bewertung der Landschaftsbildbeeinträchtigungen der Einzelfallbetrachtung im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorbehalten und kann nicht durch die hier vorliegende übergeordnete Betrachtungsebene ersetzt werden.

Das Plangebiet wird in der Gesamtbewertung der Landschaftsbildeinheiten mit 2 „Gering strukturiertes Offenland der Zülpicher Börde zwischen Großbüllesheim und Stotzheim“ bewertet.

3.5 Überschwemmungsgebiete / Starkregen

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von gesetzlich festgesetzten oder auch vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten.

Die Starkregengefahrenhinweiskarte NRW weist für das Plangebiet Wasserhöhen von bis zu 20 cm im Extremfall aus.

Inzwischen hat der Kreis Euskirchen für das gesamte Kreisgebiet Starkregengefahrenkarten erstellen lassen. Gemeinsam mit den kreisangehörigen Kommunen und der Dr. Pecher AG wurden drei Regenszenarien gemäß der NRW-Arbeitshilfe „Kommunales Starkregenrisikomanagement“ simuliert.

Die Starkregengefahrenkarte (2023) des Kreises Euskirchen „Szenario 1 (40,8 – 44,8 l/m² in einer Stunde) Simulation eines einstündigen Starkregens einer Belastung zwischen 40,8 und 44,8 Liter/m² Niederschlag (Starkregenindex SRI 7) für das hydrologische Einzugsgebiet des Kreises Euskirchens, statistische Wiederkehrzeit 100 Jahre“ weist in wenigen Teilbereichen Überflutungsgefahren für das Plangebiet aus.

Abb. Auszug aus der Karte AIS Starkregenvorsorge Kreis Euskirchen



Kreis Euskirchen, genordet, ohne Maßstab

3.6 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

4. Städtebauliche Planung

Das städtebauliche Konzept sieht die HAUPTerschließung von der Weidesheimer Straße (K 21) vor. Die innere HAUPTerschließung ist über eine 7,5 m breite Straße geplant. Diese knickt dann nach Südwesten ab und mündet in einem verringerten Querschnitt von 6,0 m in einen Wendehammer, der das Wenden von Müllfahrzeugen zulässt. Zur Wegeparzelle „Zur Kleeburg“ ist eine untergeordnete Verbindung geplant, welche durch eine Umlaufsperre nicht durchfahrbar gestaltet werden soll. Im Bedarfsfall (z.B. Feuerwehr) kann diese Umlaufsperre geöffnet werden. Die Flurstücke entlang des Niederkastenholzer Fließes werden über die vorgenannte untergeordnete Anbindung im Nordwesten bzw. einen Stichweg im Südosten erschlossen. Da diese Grundstücke nicht mit dem Müllfahrzeug angefahren werden können, werden in Zuordnung zum Wendehammer Aufstellflächen für die Wertstofftonnen angeordnet. Diese sollen dort am Abholtag abgestellt werden.

Die Bushaltestelle Dadenbergring ist vom Plangebiet in ca. 200 m Fußwegentfernung erreichbar. Hier verkehrt die Stadtbuslinie 870.

Das Bebauungskonzept sieht eine Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern vor. Zudem sind an der Weidesheimer Straße drei Mehrfamilienhäuser (MFH) geplant. Die Wohnungstypologien der Mehrfamilienhäuser werden im weiteren Planungsprozess noch festgelegt. Die Entwickler erklären sich dazu bereit, auch geförderten Wohnungsbau zu errichten. Es wird eine Quote von 12 % diskutiert. Im städtebaulichen Vertrag wird eine entsprechende Regelung getroffen.

Die erforderlichen Stellplätze für die Mehrfamilienhausbebauung werden jeweils gebündelt zur Weidesheimer Straße orientiert.

Für die neue bauliche Nutzung wird im Untersuchungsgebiet eine gestaffelte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35, bis 0,4 angestrebt. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete werden damit teilweise ausgeschöpft.

Im Gebiet befindet sich ein Wohnhaus (Flurstück 205, Gem. Weidesheim, Flur 2). Das Gebäude soll erhalten bleiben. Das 1.736 m² Grundstück lässt eine zusätzliche Verdichtung zu. Der Planentwurf sieht daher auch auf diesem Grundstück eine zusätzliche Baumöglichkeit mit einem Einfamilienhaus vor.

Die Anbindung einschließlich Ver- und Entsorgung erfolgt über die innere Erschließung des Plangebietes.

Der Landschaftsverband Rheinland wurde vorab wegen möglicher Bodendenkmäler angefragt.

Dies erfolgte, da östlich der K 21 archäologische Funde festgestellt wurden. Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland teilte mit, dass zum derzeitigen Wissensstand keine Konflikte mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes zu erwarten sind.

Das Plangebiet befindet sich nahe an einem Baudenkmal gemäß § 3 DSchG NRW, der Kleeburg (Wohnhaus und landwirtschaftliches Anwesen), welche innerhalb des historischen Kulturlandschaftsbereiches Nr. 254 Erftmühlenbach (Euskirchen) gemäß Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Köln (LVR 2016) liegt.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO

Um die geplante Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen, ist eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) geplant.

Mit der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes (WA) soll der städtebauliche und planungsrechtliche Charakter der südlich angrenzenden Bestandsnutzungen aufgenommen und im Plangebiet fortgeführt werden. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind städtebaulich verträglich und dazu geeignet, aufgrund des städtebaulichen Nutzungscharakters des umgebenden Bestandes das Plangebiet zusätzlich nutzungsspezifisch zu beleben. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese dem geplanten Charakter des Gebiets entgegenstehen sowie Nutzungskonflikte mit den Bestandsnutzungen im näheren Umfeld vorbereiten könnten. Neben dem dafür notwendigen Flächenbedarf ist bei diesen Nutzungen mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird zukünftig durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Im gesamten Gebiet ist eine zweigeschossige Bebauung geplant. Die Gebäudehöhen (Gh) sind mit bis zu 8 m bei Flachdächern und Pultdächern und bis zu 10 m bei Sattel- oder Zeltedächern geplant. Für die Mehrfamilienhäuser soll ein zusätzliches Nichtvollgeschoss (bisher Stafelgeschoss) mit einer Höhe von bis zu 10 m zugelassen werden.

Für die neue bauliche Nutzung wird im Untersuchungsgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für die Mehrfamilienhäuser und von 0,35 für die Einfamilienhäuser angestrebt. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete werden damit teilweise ausgeschöpft.

Diese sind dem städtebaulichen Konzept zu entnehmen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird durch Baugrenzen geregelt. Eine Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO als Anbauzone für untergeordnete Bauteile ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker, Vordächer und Außentreppen darf bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m betragen, um eine zeitgemäße Ausbildung von Balkonen zu gewährleisten. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO NRW sind einzuhalten.

5.4 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der geplanten Verkehrsflächen erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Das Gärtnereigelände ist umlaufend mit einer hohen Schnitthecke (Thuja) eingefriedet, die ortsbildprägenden Charakter – insbesondere zur Weidesheimer Straße - besitzt. Diese Hecke ist weitgehend zu erhalten. An Stellen, an denen die Hecke ersetzt werden muss, sind heimische Arten vorzuziehen.

Weitere grünordnerische Festsetzungen werden im weiteren Verfahren getroffen.

5.6 Gestalterische Festsetzungen

.... erfolgt im weiteren Verfahren.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Das Entwässerungskonzept sieht vor, das Wohngebiet im Trennsystem zu entwässern. Das häusliche Schmutzwasser wird über einen neuen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Der Anschluss erfolgt an die bestehende Mischwasserkanalisation im Süd-Westen (Bestandsschacht in der Straße Zur Kleeburg).

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Hof- und Dachflächen) wird zusammen mit dem Oberflächenwasser der öffentlichen Straße, Parkplatz- und Gehwegflächen über Regenwasserkanäle abgeleitet und in den bestehenden Graben („Niederkastenholzer Fließ“) am südwestlichen Ende des Gebiets gedrosselt eingeleitet. Die Rückhaltung des Regenwassers im Starkregenereignis wird über einen Stauraumkanal sowie einzelne aneinander gereihete Retentionskörper (Rigolen) sichergestellt.

Genaue Angaben zu den Einleitbedingungen werden derzeit untersucht.

6. Kennzeichnungen und Hinweise

In den Bebauungsplan Nr. 2 Weidesheim, östlich der Kleeburg werden nachstehende Hinweise aufgenommen:

6.1 Erdbebenzonen

Die Gemarkung Weidesheim befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

6.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6.3 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Kanalisation einzuleiten.

6.4 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das beigegefügte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“.

6.5 DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Kreisstadt 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.

7. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zum Zeitpunkt der Offenlage gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zu Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S. 666 ff) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umweltauswirkungen

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht.

8.2 Artenschutzrechtliche Belange

Es wurde eine Artenschutzprüfung (Büro für Ökologie & Landschaftsplanung, Aachen) durchgeführt.

Im Ergebnis wird festgestellt:

Im zeitigen Frühjahr 2023 wurde das BÜRO FÜR ÖKOLOGIE & LANDSCHAFTSPLANUNG mit der Erarbeitung einer Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 2 im Ortsteil Weidesheim beauftragt. Es wurden im Vorfeld bereits faunistische Kartierungen angesetzt, da mit der Nutzung planungsrelevanter Tierarten zu rechnen war. Bei der Vogelkartierung wurden 18 Vogelarten festgestellt. Insgesamt wurden vier planungsrelevante Vogelarten vertiefender betrachtet: Bluthänfling, Rauchschwalbe, Star und Turmfalke. Der Bluthänfling wurde mit vier Brutrevieren in der die ehemalige Gärtnerei umsäumenden Thuja-Hecke nachgewiesen. Die Arten Rauchschwalbe, Star und Turmfalke gelten als Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet.

Die Gesamtbetrachtung der Vögel lässt keine artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen in erheblichem Maße erkennen. Zum Schutz der Vögel insgesamt ist eine Bauzeitenregelung hinsichtlich der Baufeldfreimachung notwendig. Abweichungen hiervon erfordern eine weitere fachliche Begutachtung und Abstimmung mit der UNB. Darüberhinausgehende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

Für Fledermäuse lagen ebenfalls Hinweise auf mögliche Quartiere an einem Bestandsgebäude vor. Um den Verbotstatbestand der Tötung für Fledermäuse auszuschließen, wurden bereits im Februar 2023 geeignete Abdeckungen an dem Gebäude entfernt. So kann sichergestellt werden, dass keine Tiere in Spaltenquartieren bei Abriss des Gebäudes getötet werden. Die Zauneidechse konnte nicht nachgewiesen werden.

8.3 Sonstige Auswirkungen / Umsetzung der Planung

... wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8.4 Soziale Infrastruktur

... wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Flächenbilanz

Das Gesamtgebiet umfasst eine Fläche von		20.682 m²
Das Gärtneriegelände umfasst		rd. 14.907 m²
Der Versiegelungsgrad innerhalb des Gärtneriegeländes beträgt mit Foliengewächshäusern, Fahrflächen, etc. (abgegriffen aus dem Luftbild)		rd. 5.800 m²
gemäß den geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen ergeben sich folgenden Flächengrößen:		
WA-Gebiet	GRZ 0,4	3.625 m²
WA-Gebiet	GRZ 0,35	13.135 m²
öffentliche Verkehrsflächen		1.780 m²
Grünflächen zum Niederkastenholzer Fließ		2.142 m²
davon		
Zulässige Versiegelung in den WA-Gebieten einschließlich Überschreitungsmöglichkeit gem. § 19 Abs. 4 BauNVO		9.070 m²
3 Mehrfamilienhäuser a' 8 Wohneinheiten		34 WE
4 Doppelhäuser (8 Doppelhaushälften)		8 WE
15 Einzelhäuser (einschließlich Flurstück 205)		22 WE bei 1,5 WE/Gebäude

aufgestellt: November 2023

Stadt Euskirchen

Bebauungsplan Nr. 2 „Östlich der Kleeburg“ der Stadt Euskirchen

Begründung zur Frühzeitigen Beteiligung

Teil 2: Umweltbericht

Hartmut Fehr, Diplom-Biologe
Gut Tannenbusch 1
52223 Stolberg
Tel.: 0160-7573803
e-mail: info@planungsbuero-fehr.de

Stand: 09.01.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	1
1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2 Geplante Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens	3
1.3 Berücksichtigung von Gesetzen und Plänen	5
2. Schutzgutbezogene Umweltprüfung	11
2.1 Schutzgut Mensch – Faktor Lärm	11
2.1.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation	11
2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...	12
2.1.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen	12
2.1.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
2.1.5 Monitoring	12
2.2 Schutzgut Mensch – Faktor Luftbelastung	12
2.2.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation	12
2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...	13
2.2.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen	13
2.2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.2.5 Monitoring	13
2.3 Schutzgut Mensch – sonstige Immissionen (Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) ...	13
2.3.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation	13
2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...	13
2.3.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen	13
2.3.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
2.3.5 Monitoring	14
2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope	14
2.4.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation	14
2.4.1.1 Tierwelt	14
2.4.1.2 Pflanzenwelt und Biotoptypen	14
2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...	15
2.4.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen	15
2.4.3.1 Tierwelt	15
2.4.3.2 Pflanzenwelt und Biotoptypen	16
2.4.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
2.4.5 Monitoring	16
2.5 Schutzgut Landschaft und Erholung, Landschaftsbild sowie Schutzgebiete	16
2.5.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation	16
2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...	17
2.5.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen	17
2.5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	17
2.5.5 Monitoring	17
2.6 Schutzgut Fläche	18
2.6.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation	18
2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...	18
2.6.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen	18
2.6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	18
2.6.5 Monitoring	18
2.7 Schutzgut Boden	18
2.7.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation	18
2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...	19
2.7.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen	20
2.7.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.7.5 Monitoring	21

2.8 Schutzgut Wasser	21
2.8.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation	21
2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...	21
2.8.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen.....	22
2.8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	22
2.8.5 Monitoring	22
2.9 Schutzgut Klima.....	22
2.9.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation	22
2.9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ...	23
2.9.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen.....	23
2.9.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
2.9.5 Monitoring	23
2.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
2.10.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation	23
2.10.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .	24
2.10.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen.....	24
2.10.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	25
2.10.5 Monitoring	25
2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern/Belangen und Kumulationseffekte	25
3. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
4. Prüfverfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	25
5. Umweltüberwachung – Monitoring.....	25
6. Zusammenfassung	26
7. Verzeichnis verwendeter Quellen und Literatur	28

1. Einleitung

Gemäß BauGB ist für Bauleitpläne sowie ihre Änderung oder Ergänzung eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen. Diese beinhaltet gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB einen **Umweltbericht** mit folgendem Inhalt:

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben:
 - a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.
 - b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;
2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:
 - a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;
 - b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge
 - aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
 - bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
 - cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
 - dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
 - ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
 - ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

Die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele Rechnung tragen;

- c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;
- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
- e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

3. zusätzliche Angaben:

- a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.
- b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.
- c) Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.
- d) Eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Die zu prüfenden Umweltbelange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB erarbeitet und zusammenfassend dargestellt:

- a) Auswirkungen auf:
 - Tiere
 - Pflanzen

- Fläche
 - Boden
 - Wasser
 - Luft
 - Klima
 - Das Wirkungsgefüge zwischen diesen Faktoren
 - Landschaft und biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a bis d.
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes am westlichen Ortsrand von Euskirchen-Weidesheim nahe der Kleeburg zu schaffen.

1.2 Geplante Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortstrand des Euskirchener Ortsteils Weidesheim. Es umfasst insbesondere das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei mit dem dazugehörigen Wohngebäude sowie im Südwesten bislang ackerbaulich genutzte Flächen. Das Gebiet wird im Nordosten begrenzt durch die Weidesheimer Straße und im Nordosten durch die Straße „Zur Kleeburg“. Im Südosten grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung mit Gärten von Weidesheim an. Südwestlich verläuft das Niederkastenholzer Fließ.

Die Fläche liegt in der Gemarkung Weidesheim, in der Flur 2 auf den Flurstücken 56, 152, 153, 154 (bisherige Ackerparzellen), 205 (Parzelle des Wohngebäudes und 206 (Gärtnereigelände). Die Gesamtgröße der Fläche beträgt ca. 2,07 Hektar.

Die Fläche ist im FNP derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt, so dass der FNP im Parallelverfahren zu ändern ist.

Die Planung sieht in weiten Teilen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Innerhalb des WA wird eine GRZ von 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung gemäß § 19 BauNVO wird nicht ausgeschlossen. Die Haupteerschließung erfolgt von der Weidesheimer Straße aus über eine 7,50 Meter breite Straße, deren Querschnitt sich im weiteren Verlauf auf 5 - 6 Meter Breite reduziert.

Bei einer Gesamtfläche des Allgemeinen Wohngebietes von ca. 16.760 qm ergibt sich eine mögliche Versiegelung durch Wohnbebauung von 9.071 qm. Darüber hinaus ergibt sich eine Versiegelung durch Verkehrsflächen von 1.780 qm. Dem steht eine bislang auf dem Gärtnereigelände bereits versiegelte Fläche von 5.768 qm gegenüber. Die mögliche Neuversiegelung beträgt somit 5.083 qm.

6.843 qm können als Garten gestaltet werden. Weitere 846 qm werden als Schnitthecke festgesetzt. Ganz im Südwesten verbleibt eine öffentliche Grünfläche mit einer Fläche von 2.142 qm.

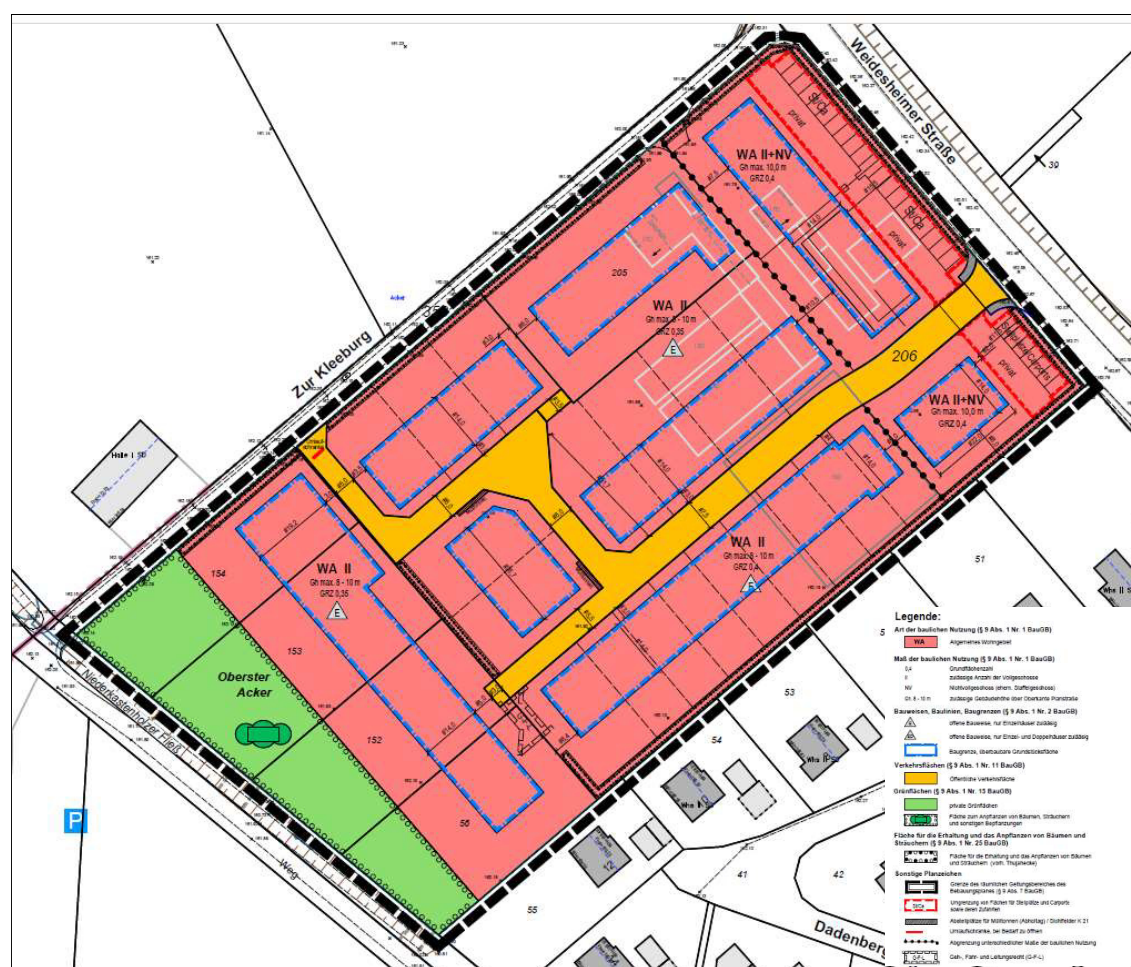


Abb. 1: Auszug aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes.

1.3 Berücksichtigung von Gesetzen und Plänen

Bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind insbesondere folgende Gesetze für die Bauleitplanung relevant:

Schutzgut	Gesetz	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionschutzgesetz inkl. der Verordnungen und Erlasse TA Lärm DIN 18005	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB).“ „Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen ... vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“ „Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.“ Im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens sind die Richtwerte der TA Lärm für die jeweiligen Baugebietstypen heranzuziehen, so dass diese zum Nachweis der späteren Vollziehbarkeit zusätzlich im Bauleitplanverfahren betrachtet werden. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll. Für Bebauungspläne sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ heranzuziehen.
Tiere und Pflanzen	Baugesetzbuch Bundesnaturschutzgesetz	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen ... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“ „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich ... so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie

Schutzgut	Gesetz	Zielaussage
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz	3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft“ (§ 1 Abs. 1 BNatSchG). Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten: 1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, 2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert, 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
Fläche	Baugesetzbuch	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... die Auswirkungen auf ... Fläche ... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“
Boden	Baugesetzbuch	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... die Auswirkungen auf ... Boden ... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“ „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenverdichtung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ (§ 1a (2) BauGB)

Schutzgut	Gesetz	Zielaussage
Boden	Landesbodenschutzgesetz Bundesbodenschutzgesetz	Gemäß den Vorgaben des LBodSchG ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen und eine Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken (§1 Abs. 1 LBodSchG). Diese Vorgabe entspricht der in § 1a BauGB formulierten Bodenschutzklausel. Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
Wasser	Baugesetzbuch Wasserhaushaltsgesetz	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... die Auswirkungen auf ... Wasser... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“ Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§1 WHG). Gemäß § 55 WHG gilt: (1) Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Dem Wohl der Allgemeinheit kann auch die Beseitigung von häuslichem Abwasser durch dezentrale Anlagen entsprechen. (2) Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
Luft	Baugesetzbuch	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... die Auswirkungen auf ... Luft ... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“

Schutzgut	Gesetz	Zielaussage
Luft	Bundesimmissions- schutzgesetz TA Luft	„Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen ... vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.“ Die TA Luft dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
Klima	Baugesetzbuch	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... die Auswirkungen auf ... Klima ... (§1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).“
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	§ 1 (s.o.; „Tiere und Pflanzen“)
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	Baugesetzbuch Denkmalschutzgesetz NRW	„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen, die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere ... umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB).“ „Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege die Denkmäler zu schützen und zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und das Wissen über Denkmäler zu verbreiten. Dabei ist auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken.“ (§ 1 DSchG NW) „Wer Bodendenkmäler entdeckt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem zuständigen Denkmalfachamt anzuzeigen.“ (§ 16 (1) DSchG NW). „Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“ (§16 (2) DSchG).

Darüber hinaus sind im vorliegenden Fall im Besonderen die nachfolgend aufgeführten Fachpläne mit den dort formulierten Zielen relevant.

Regionalplan

Im derzeit gültigen (Stand 2003) **Regionalplan Köln - Teilabschnitt Aachen** - ist das Plangebiet an der Weidesheimer Straße zusammen mit der hiesigen Ortslage als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Der Regional-

plan befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Mit Stand Dezember 2021 ist das gesamte Plangebiet als ASB dargestellt.

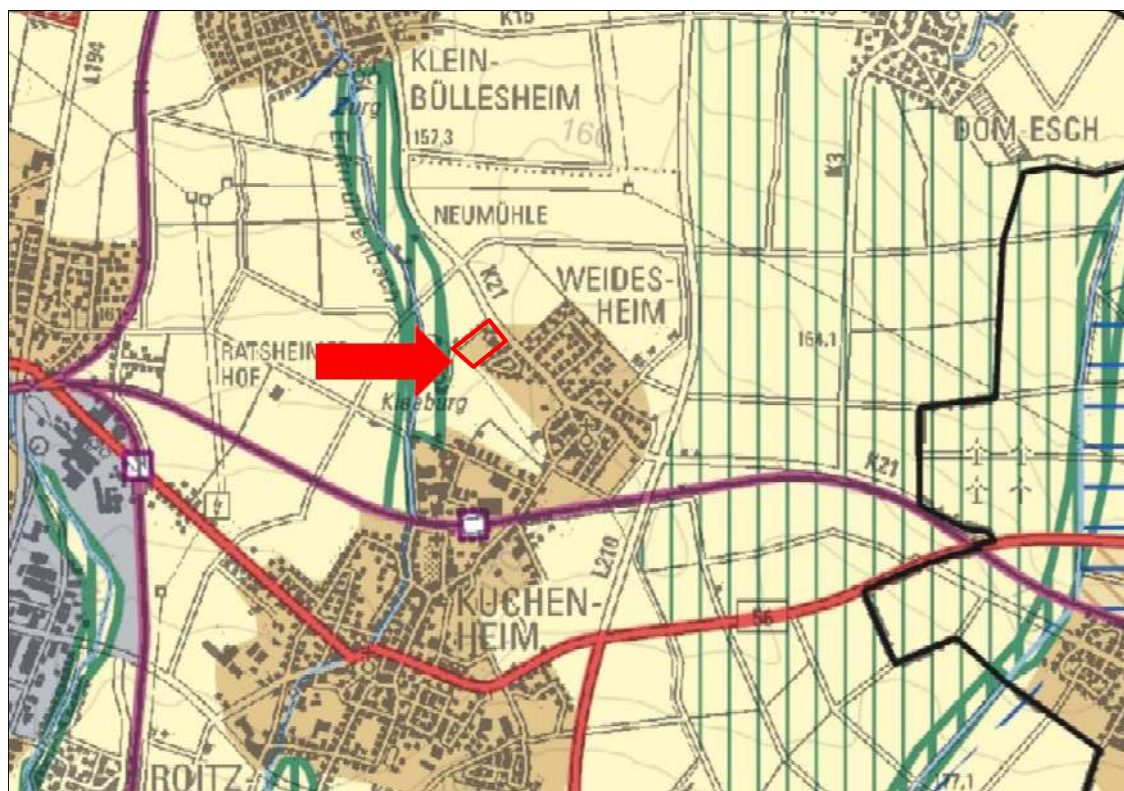


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand der Neuaufstellung 2021, mit der B-Planfläche (rot umrandet).

Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Parallelverfahren findet eine Änderung dieser Darstellung statt.

Schutzgebiete/Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet des Natur- oder Landschaftsschutzes. Südlich grenzt aber im Bereich des Niederkastenholzer Fließes unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Erfttal und Erftmühlenbach bei Euskirchen“ (Ziffer 2.2-2 im Landschaftsplan Euskirchen) an. Das Gelände der südlich liegenden Kleeburg ist zudem als Geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4-1 gemäß LP Euskirchen) ausgewiesen.

Schutzgebiete höherer Schutzkategorie (Naturschutzgebiet und Natura-2000-Gebiete) gibt es erst in Entfernungen von über 3 Kilometern.

Wasserschutzgebiete/Überschwemmungsgebiete

Das nächstliegende Wasserschutzgebiet Lommersum liegt mit der Zone 3B in einer nordwestlichen Entfernung von ca. 2,3 km. Das nächstliegende Überschwemmungsgebiet entlang des Erftmühlenbaches beginnt in etwa 130 m westlicher Entfernung. Hinweise in der Hochwassergefahrenkarte oder der Hochwasserrisikokarte gibt es für das Plangebiet nicht. In der vom Kreis Euskirchen erstellten Starkregengefahrenkarte sind bei einer Simulation eines ein-

stündigen Regens mit 40,8 – 44,8 l/qm kleinflächig Überflutungsgefahren im Plangebiet eingetragen.



Abb. 3: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte des Kreises Euskirchen; Plangebiet rot.

Lärmbelastungskarten, Umgebungslärmkartierung

Das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (MKULNV NRW) hat Daten zum Umgebungslärm veröffentlicht. Für das Plangebiet ergeben sich keine zu berücksichtigenden Hinweise, da es relevante Lärmquellen (Schiene/Straße) erst in weiter Entfernung zum Plangebiet gibt.

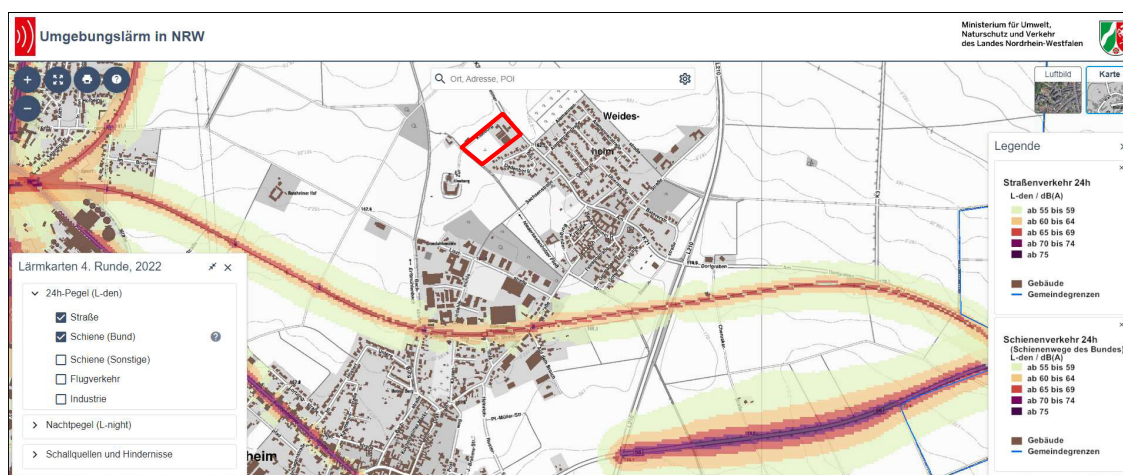


Abb. 4: Umgebungslärmkarte NRW mit 24h-Pegel Straße/Schiene. Plangebiet rot umrandet.

Bodenkarte

Gemäß der Bodenkarte NRW, Maßstab 1:50.000 (Hrsg.: Geologischer Dienst NRW) liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorwiegend der Bodentyp Parabraunerde vor. Nur ganz im Südwesten entlang des Niederkastenholzer Fließes schließt sich der Bodentyp Gley-Vega an.

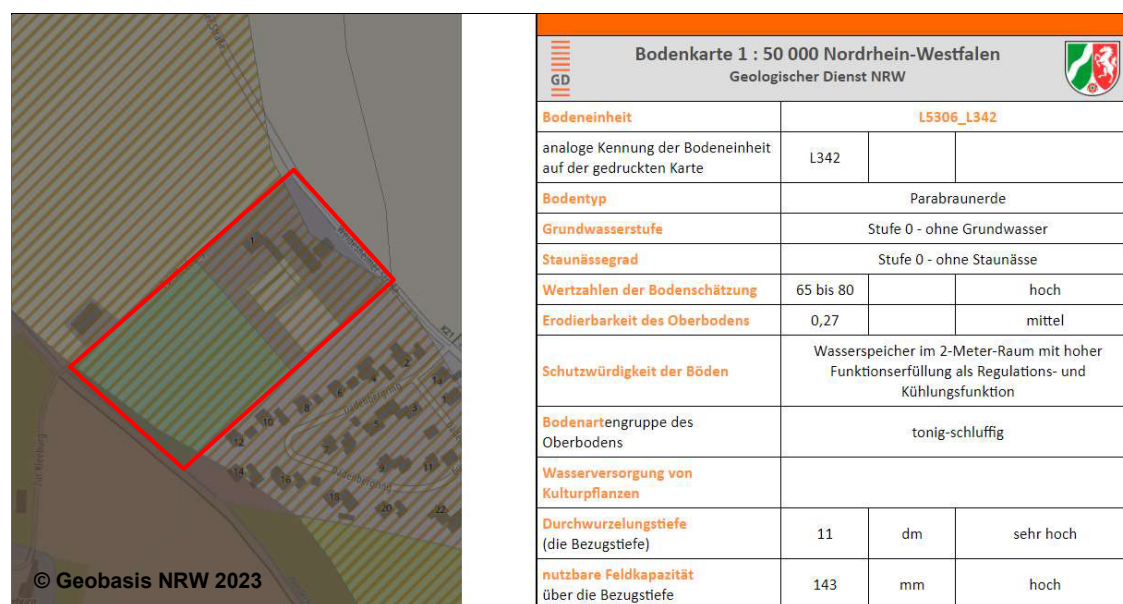


Abb. 5: Ausschnitt aus der Bodenkarte.

Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen in den betroffenen Bereichen der Parabraunerden mit 65-80 im hohen Bereich. Grund- und Stauwassereinfluss ist nicht gegeben. Die Schutzwürdigkeit des Bodens resultiert aus der Funktion als „Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion“.

2. Schutzgutbezogene Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Planung wird nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bzw. den zu diskutierenden Umweltbelang bezogen vorgenommen. Dies gewährleistet eine zusammenhängende und nachvollziehbare Betrachtung. Die Kapitel sind jeweils gegliedert in:

1. Bestandsaufnahme (Beschreibung und Bewertung).
2. Prognose bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung).
3. Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen.
4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung).
5. Ggf. erforderliche Monitoringmaßnahmen.

2.1 Schutzgut Mensch – Faktor Lärm

2.1.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation

Die Umgebungslärmkarten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) gibt keine zu berücksichtigenden Hinweise, da es relevante Lärmquellen (Schiene/Straße) erst in weiter Entfernung zum Plangebiet gibt. Im Nordosten des Plangebietes liegt die K21, die nachfolgend mitten durch Weidesheim verläuft. Gut 300 Meter südlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet im Norden von Kuchenheim, welches in nördliche Richtungen großzügig eingegrünt ist. An der östlichen Grenze des Gewerbegebietes reicht dies bis auf 50 Meter an die südliche Ortslage von Weidesheim heran.

2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch Lärm sind nach derzeitigem Stand nicht zu prognostizieren. Die auf das Gebiet im Nordosten einwirkende Kreisstraße wird bei Verschiebung des Ortseingangsschildes nach Nordwesten (Einfahrt „Zur Kleeburg“) auf die im Ort zulässige Geschwindigkeit reduziert, so dass dort keine von der Ortslage abweichenden Lärmemissionen entstehen. Mit einer erheblichen Beaufschlagung des Plangebietes durch Lärm, der vom gut 300 Meter südlich liegenden, eingegrüntem Gewerbegebiet bei Kuchenheim ausgeht, ist nach derzeitigem Stand ebenfalls nicht zu rechnen. An anderer Stelle reicht dieses Gebiet bis auf ca. 50 Meter an die Ortslage von Weidesheim heran. Vom Wohngebiet selbst gehen keine ortsuntypischen Emissionen aus. Durch den bisherigen Gärtnereibetrieb handelt es sich zudem um eine vorbelastete Lage.

2.1.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Umweltauswirkungen durch Lärm sind nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

2.1.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die derzeitige Nutzung erhalten und die Schallimmissionssituation in der Umgebung ändert sich nicht. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

2.1.5 Monitoring

Ein Monitoring ist nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

2.2 Schutzgut Mensch – Faktor Luftbelastung

2.2.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation

Hinsichtlich der Bewertung aktueller Luftbelastungen sind insbesondere die Parameter Feinstaub (PM 2,5 und PM 10) und Stickoxide (NO_x) relevant. Laut des Online-Emissionskataster Luft NRW (<https://www ekl.nrw.de/ekat/>) liegen die Werte für Feinstaub PM 10 im von der Planung betroffenen Raster (1 x 1 km) bei einer Durchschnittsmenge von 101,83 kg/qkm, was der zweitniedrigsten möglichen Belastung entspricht. In der östlich angrenzenden Ortslage von Weidesheim liegt die Belastung mit durchschnittlich 406,56 kg/qkm erwartungsgemäß höher. Insgesamt stellt Feinstaub aber keinen wesentlichen, belastenden Faktor dar.

Die Gesamtmenge an Stickoxiden liegt im betroffenen Raster mit 0,813 t/qkm ebenfalls in der zweitniedrigsten Kategorie. Nach Osten in der Ortslage schließen sich erwartungsgemäß mit durchschnittlich 3,21 t/km etwas höher belastete Bereiche an.

Die Bezirksregierung Köln stellt bei Gefahr einer Überschreitung der von der EU vorgegebenen Schadstoff-Grenzwerte Luftreinhaltepläne auf. Für die Stadt Euskirchen liegt ein solcher Plan nicht vor. Selbst für den Fall, dass die Notwendigkeit einer Luftreinhalteplanung bestehen würde, wäre der Ortsteil Weidesheim hiervon sicher nicht betroffen.

2.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da es sich bei der Planung nicht um eine emissionsintensive Nutzung handelt, die weithin in die Umgebung wirkt, sind durch den wohngebietsbezogenen Verkehr zwar lokal höhere NO₂-Werte zu erwarten, gesamträumlich betrachtet ist eine sich im Speziellen aus der hier geplanten Nutzung ergebende Überschreitung der zulässigen Feinstaub- und NO_x-Grenzwerte im Jahresmittel aber nicht zu sehen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Luftbelastungen sind nach derzeitigem Stand nicht zu prognostizieren.

2.2.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch/Faktor Luft sind nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

2.2.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

2.2.5 Monitoring

Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltüberwachung und der Effizienzkontrolle für das Schutzgut Mensch im Hinblick auf den Faktor Luft sind nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

2.3 Schutzgut Mensch – sonstige Immissionen (Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen, Geruch)

2.3.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation

Das B-Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand des Euskirchener Ortsteils Weidesheim unmittelbar angrenzend an die bestehende Ortslage. Die bereits bebauten Bereiche sind ortstypisch beleuchtet. Das B-Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Achtungsabstandes zu einem Betrieb der der Störfall-Verordnung unterliegt. Im weiteren Umfeld des Plangebietes (ca. 1,5 km westlicher Entfernung) befindet sich die Zuckerfabrik der Firma Pfeifer & Langen GmbH & Co. KG. Gemäß Aussage der Bezirksregierung Köln ist in ca. 5-7 % der Jahresstunden mit Geruchsimmissionen zu rechnen.

2.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch „sonstige Immissionen“, sind nach derzeitigem Stand nicht zu sehen.

2.3.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf „sonstige Immissionen“ sind derzeitig nicht notwendig.

2.3.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Daraus ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

2.3.5 Monitoring

Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltüberwachung und der Effizienzkontrolle für das Schutzgut Mensch im Hinblick auf sonstige Faktoren sind nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

2.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biotope

2.4.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation

2.4.1.1 Tierwelt

Im Zuge einer Artenschutzprüfung erfolgte im Jahr 2023 eine Erfassung der Vogelwelt und der Reptilien (insbesondere Zauneidechse) (BÜRO FÜR ÖKOLOGIE & LANDSCHAFTSPLANUNG 2023). Bei der Brutvogelkartierung im Frühjahr/Sommer 2023 wurden im Plangebiet 18 Arten festgestellt. Als planungsrelevante Art wurde der Bluthänfling erfasst, der mit 4 Paaren in der umlaufenden Thuja-Hecke brütet. Weitere planungsrelevante Arten waren Turmfalke, Rauchschwalbe und Star, die jedoch nicht im Plangebiet brüten, sondern dieses lediglich überfliegen oder für die gelegentliche Nahrungssuche nutzen. Bei den übrigen Arten handelt es sich um häufige und ungefährdete Kleinvogelarten der Siedlungsränder.

Die Untersuchung der Reptilienfauna erfolgte mittels regelmäßig kontrollierter Reptilienmatten. Zu keinem der Kontrolltermine konnten Reptilien (oder Amphibien) im Plangebiet festgestellt werden.

2.4.1.2 Pflanzenwelt und Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte im Rahmen der Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplans zum Bebauungsplan (BÜRO FÜR ÖKOLOGIE & LANDSCHAFTSPLANUNG 2024).



Abb. 6: Biotoptypenkarte aus dem LBP (BÜRO FÜR ÖKOLOGIE & LANDSCHAFTSPLANUNG 2024).

Das Plangebiet besteht zum einen aus dem ehemaligen Gärtneiregelände im Nordosten mit den alten Gewächshäusern, umlaufenden Wiesen und einer Thuja-Hecke sowie einem Wohngrundstück mit Gebäude und Garten mit Obstbestand. Südwestlich schließt sich zunächst eine Fettwiese innerhalb des von einer Thuja-Hecke eingegrüntes Gärtneiregeländes an. Weiter südwestlich und somit außerhalb der Gärtnerei befinden sich eine weitere Fettwiese und 2 Ackerparzellen.

2.4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht eine Umnutzung des Gebietes zwecks Entwicklung eines Wohngebietes vor. Die bestehende Thuja-Hecke kann weitestgehend erhalten bleiben und wird wo immer möglich zum Schutz festgesetzt. Darüber hinaus erfolgen auch Heckenneupflanzungen, so dass die Eingriffsbilanz diesbezüglich neutral bleibt. Brutplätze des Bluthänflings bleiben somit letztlich vollumfänglich erhalten. Allgemeine Betroffenheiten der Vögel werden durch eine Bauzeitenregelung vermieden (siehe 2.4.3).

Reptilien und Amphibien wurden im Plangebiet nicht angetroffen. Potenzielle Fledermaus-Sommerquartiere hinter Verkleidungen an abzureißenden Gebäuden wurden vorsorglich im Winterhalbjahr entfernt. Weitere Artengruppen sind nicht betroffen.

Die Planung stellt einen unvermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt dar. Dieser ist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (BÜRO FÜR ÖKOLOGIE & LANDSCHAFTSPLANUNG 2024) entsteht unter Anrechnung der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet ein Kompensationsdefizit von 14.300 Punkten (Bewertungsverfahren nach LANUV 2021). Bei einer üblichen Aufwertungsmaßnahme um 3 Punkte sind somit überschlägig 0,48 ha externer Fläche notwendig, um den Eingriff auszugleichen. Derzeit sind noch keine konkreten externen Maßnahmen festgesetzt. Dies geschieht im Laufe des Verfahrens bis zum Satzungsbeschluss.

Unter Berücksichtigung von Ausgleichs-, Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ist somit zu prognostizieren, dass es nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt kommen wird.

2.4.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

2.4.3.1 Tierwelt

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und zum Schutz der hier vorkommenden Tierwelt sind gemäß Artenschutzprüfung (BÜRO FÜR ÖKOLOGIE & LANDSCHAFTSPLANUNG 2023) folgende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- **Bauzeiten:** Die Baufeldfreimachung (Beseitigung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden, Abriss von Gebäuden und Gewächshäusern) soll zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. – 30.09.) stattfinden. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der UNB denkbar, wenn vorab gutachter-

lich festgestellt wurde, dass sich im Bereich der beanspruchten Flächen keine Vogelbrut befindet.

- An den Gebäuden konnten im Vorfeld mögliche, für Fledermäuse geeignete Spaltenstrukturen festgestellt werden, die ggf. als Sommerquartier dienen. Eine Wintertauglichkeit besteht nicht. Daher wurden im Februar 2023 vorsorglich Abdeckungen an Gebäuden entfernt, unter denen sich ggf. im Sommerhalbjahr Fledermäuse aufhalten könnten. Damit wird einer möglichen Tötung von Tieren beim Abriss vorgebeugt.

2.4.3.2 Pflanzenwelt und Biotoptypen

Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt kann teilweise durch Pflanzmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes erzielt werden. Neben randlichen Nachpflanzungen von Heckenstrukturen steht hierzu insbesondere eine 2.142 qm große Pflanzfläche im Südwesten zur Verfügung, die mit einem „Ufergehölz“ zum Niederkastenholzer Fließ vermitteln soll.

Zum vollständigen Ausgleich sind externe Maßnahmen notwendig, um das Kompensationsdefizit von 14.300 Punkten (gemäß LANUV 2021) auszugleichen. Bis zum Satzungsbeschluss wird eine Maßnahme verbindlich festgesetzt und vertraglich gesichert.

2.4.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche in ihrer derzeitigen Form und Nutzung zunächst erhalten. Eine Überbauung der Fläche würde dann nicht vorgenommen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

2.4.5 Monitoring

Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltüberwachung und der Effizienzkontrolle für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biotope wären für den Fall nötig, dass die Bebauung innerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) erfolgt. Für diesen Fall ist vorab eine Überprüfung aller relevanten Strukturen auf Vogelbrut notwendig.

2.5 Schutzgut Landschaft und Erholung, Landschaftsbild sowie Schutzgebiete

2.5.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation

Beim B-Plangebiet handelt es sich um eine bislang überwiegend als Gärtnerei genutzte Fläche, die nach Südwesten hin an landwirtschaftliche Flächen (Acker, Grünland) grenzt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Niederkastenholzer Fließ. Jenseits davon schließt sich das Gelände der Kleeburg an. Südöstlich liegt die Ortslage Weidesheim. Südlich, nordwestlich und nordöstlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Gemäß der Landschaftsbildanalyse des Kreises Euskirchen liegt das Plangebiet im „gering strukturierten Offenland der Zülpicher Börde zwischen Großbüllesheim und Stotzheim“ (Stufe 2). Durch die bisherige Nutzung als Gärtnerei hat das Gebiet zudem keine Funktion hinsichtlich der Naherholung. Schutzgebiete sind nicht direkt betroffen. Das unmittelbar angrenzende Niederkasten-

holzer Fließ liegt aber im Landschaftsschutzgebiet „Erfttal und Erftmühlenbach bei Euskirchen“. Das Gelände der südlich liegenden Kleeburg ist zudem als Geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4-1 gemäß LP Euskirchen) ausgewiesen.

Schutzgebiete höherer Schutzkategorie (Naturschutzgebiet und Natura-2000-Gebiete) gibt es erst in Entfernungen von über 3 Kilometern.

2.5.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird der wohnbauliche Ansatz im hiesigen Bereich ausgebaut und verfestigt, allerdings auf einer in weiten Teilen durch eine bisherige Gärtnerei genutzten Fläche. Dies entspricht auch den Zielen der Landesplanung. In der geplanten Neufassung des Regionalplans liegt das Plangebiet im Allgemeinen Siedlungsbereich.

Die umlaufende Hecke bleibt in weiten Teilen erhalten bzw. wird in Richtung Südwesten fortgesetzt. Zur landschaftlich attraktiv eingegrünten Kleeburg südwestlich des Plangebietes erfolgt eine vermittelnde Abpflanzung am Südwestrand des Gebietes. Da das bestehende Gärtnereigelände die Sicht auf diese Strukturen von der K 21 aus bislang bereits verhindert hat, ändert sich an der von der Straße aus erlebbaren Situation nichts. Auch sonst ändert sich an der landschaftlichen Situation in der wenig strukturierten Landschaft wenig. Bestehende Wege, die ggf. für ortsnahe Spaziergänge genutzt werden, bleiben erhalten.

Die Abpflanzung im Südwesten schafft auch einen Puffer zum Niederkastholzer Fließ und stärkt damit dessen Funktion. Eine Betroffenheit von Schutzgebieten ist auszuschließen.

In diesem Sinne sind erhebliche nachteilige Umweltwirkungen auf die Schutzgüter Landschaft, Landschaftsbild, Erholung und Schutzgebiete nicht zu prognostizieren.

2.5.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen bestehen in erster Linie in den Pflanzmaßnahmen am südwestlichen Rand des Plangebietes. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen und notwendig.

2.5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

2.5.5 Monitoring

Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltüberwachung und der Effizienzkontrolle für das Schutzgut Landschaft, Erholung, Landschaftsbild und Schutzgebiete sind nicht festzusetzen.

2.6 Schutzgut Fläche

2.6.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,07 ha. Der Bereich umfasst zu gut 70% das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Knapp 30 % am südwestlichen Rand werden landwirtschaftlich genutzt.

2.6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die wohnbauliche Nutzung steigt der sich aus der Nutzung als Gärtnerei ergebende Versiegelungsgrad von knapp 28 % des Gesamtgebietes (5.768 qm) auf künftig ca. 52 % (10.851 qm durch Gebäude und Straßen). Somit wird die anthropogene Nutzung verfestigt und intensiviert, allerdings in einem künftigen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ gemäß Regionalplan. Damit entspricht die Bebauungsplanung den Zielen der Landesplanung. Unzweifelhaft geht eine Fläche für den Naturhaushalt verloren. Dieser Flächenverlust ist aber auf übergeordneter Ebene gesamträumlich in Wert gesetzt worden. Insofern findet zwar ein Eingriff in die Fläche statt. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche in diesem Sinne aber nicht zu sehen.

2.6.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Speziell für das Schutzgut Fläche zu definierende Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen sind nicht zu formulieren.

2.6.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

2.6.5 Monitoring

Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltüberwachung und der Effizienzkontrolle für das Schutzgut Fläche sind nicht festzusetzen.

2.7 Schutzgut Boden

2.7.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation

Die Bodenkarte BK50 zeigt für den Bereich des geplanten Gewerbegebietes vorwiegend den Bodentyp Parabraunerde. Dieser Bodentyp weist vor Ort hohe Bodenwertzahlen (65-80) auf und besitzt keinen Grund- oder Stauwassereinfluss. Die Schutzwürdigkeit des Bodens resultiert aus der Funktion als „Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion“.

Ganz im Südwesten entlang des Niederkastenholzer Fließes schließt sich der Bodentyp Gley-Vega an. Dieser Bereich wird nicht bauplanerisch beansprucht.

Im Rahmen einer Erkundung der Bodenbeschaffung und Bodenschichtung im Sommer 2022 (WITTLER INGENIEURBÜRO GEOLOGIE UND UMWELT, 2022) wurden 14 Kleinrammbohrungen und 6 schwere Rammsondierungen durchgeführt. Unter einer ca. 40-60 cm mächtigen humosen, tonig-schluffigen Oberbodenschicht

folgt bis zu einer Tiefe von ca. 2 m unter GOK eine Schicht mit Lösslehm aus Schluff mit wechselnden Beimischungen aus Ton und Feinsand.

Darunter folgt mitteldicht bis dicht gelagerter Erftschotter aus sandigem Kies mit wechselnden Ton- und Schluffanteilen bis zu einer Tiefe von 5,60 m unter GOK. An den Erftschotter schließen sich tertiäre Schichten als unterste erbohrte Einheit an.

Grundwasser wurde in fast allen Sondierungen in einer Tiefe von 2,85 bis 3,21 Meter unter GOK erbohrt. Die Bohrungen erfolgten in einer Trockenperiode. Daher wird darauf hingewiesen, dass die erbohrten Grundwasserstände von ca. 3 Meter unter GOK vermutlich den unteren Bereich der natürlichen Grundwasseramplitude darstellen.

Darüber hinaus führte das gleiche Büro eine orientierende Bodenuntersuchung durch (WITTLER INGENIEURBÜRO GEOLOGIE UND UMWELT, 2023). Hierbei wurden 73 Feststoffbodenproben in gasdichten Glasgefäßen inkl. der separaten Entnahme von Oberbodenproben aus 0-10 cm Tiefe und 10-35 cm Tiefe entnommen und chemisch untersucht. Bodenuntersuchungen in den bebauten Bereichen, insbesondere den Gewächshäusern, waren nicht möglich und sind nachzuholen.

Im Rahmen der Bohrungen wurden organoleptisch erkennbare Auffälligkeiten nicht festgestellt. Die Laboruntersuchungen erfolgten an Mischproben. Bis auf den Wert für TOC (Total Organic Carbon) wurden im Oberboden keine Überschreitungen der Z0-Zuordnungswerte für Lehm und Schluff festgestellt. Der erhöhte TOC-Wert ergibt sich aus den hohen humosen, durchwurzelter Anteilen in den Proben. Prüfwertüberschreitungen nach BBodSchV für den Wirkpfad Boden-Mensch wurden ebenfalls nicht festgestellt. In keine der Proben wurden zudem erhöhte Herbizidkonzentrationen ermittelt.

Auch in der darunter lagernden Lösslehmschicht wurden keine Überschreitungen der Z0-Zuordnungswerte festgestellt. Im darunter anstehenden Erftschotter wurde in der Mischprobe eine Überschreitung des Nickelgehaltes festgestellt. Dies stellt aber keine Verunreinigung dar, sondern ist geogen bedingt. Ebenfalls unbelastet ist die unterste Schicht aus tertiären Tonen. Bodenbelastung sind auf Basis der erfolgten Untersuchungen somit nach derzeitigem Stand auszuschließen.

Das Planungsgebiet wird der Erdbebenzone 2 und der geologischer Untergrundklasse T zugeordnet.

2.7.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Überbauung des B-Plangebietes mit Gebäuden, Zufahrten und Stellplätzen wird es zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen kommen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,07 ha. Bislang versiegelt sind 5.768 qm. Die Planung ermöglicht künftig eine Versiegelung 10.851 qm. Die Neuversiegelung beträgt somit bis zu 5.083 qm. Die Versiegelung führt zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion im Bereich der beanspruchten Flächen. Betroffen ist eine Fläche, die aufgrund ihrer Funktion als „Wasserspeicher im 2-Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunkti-

on“ als schutzwürdiger Boden deklariert ist. Derartige Böden gibt es allerdings großflächig im gesamten Bördenraum zwischen Euskirchen und Swisttal und darüber hinaus bis Bornheim, bzw. in westliche Richtungen bis Zülpich und Vettweiß, sodass der Eingriff zwar unzweifelhaft lokal als erheblich zu bezeichnen ist, in der Gesamtschau aber nicht zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen führt, sofern die im folgenden Kapitel formulierten Maßnahmen zum Schutz des Bodens eingehalten werden. Hierzu zählt insbesondere eine Sicherung der wertvollen humosen Oberbodenschicht, die an anderer Stelle wiederverwendet werden kann.

Hinweise auf Bodenbelastungen und/oder (nicht geogen bedingte) Prüfwertüberschreitungen liegen nach derzeitigem Stand nicht vor.

2.7.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Schutz des Bodens sind insbesondere:

Als grundlegende Minderungsmaßnahme ist § 202 BauGB zu beachten:

- „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.“

Darüber hinaus gilt:

- Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden muss auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915) erfolgen. Einmischung von Fremdmaterialien und Bauabfällen auf den Bodendepots sind nicht zulässig und zu vermeiden.
- Eine gute Entwässerung von evtl. anfallenden Bodendepots ist zu gewährleisten, z.B. durch steile Trapezform mit Neigung von mindestens 4 %.
- Die Schütthöhe für das Oberbodendepot darf maximal 2 Meter betragen (DIN 19731). Das Unterbodendepot darf eine maximale Schütthöhe von 4 Metern haben.
- Die Depots sollten möglichst nicht befahren werden, v.a. nicht mit schweren Radfahrzeugen.
- Sofortige Begrünung des zwischengelagerten Oberbodenmaterials. Günstig sind tiefwurzelnde, winterharte und stark wasserzehrende Pflanzen wie z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupine oder Ölrettich (vgl. DIN 19731).
- Überschüssiger Boden ist so zeitnah wie möglich vollständig von der Lagerfläche zu entfernen und abzufahren.

Sofern im Zuge weiterer Bodenerkundungen, oder im Rahmen der anstehenden Bodenarbeiten, bodenfremde Auffüllungen oder Verunreinigungen gefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unmittelbar zu informieren. Die Arbeiten sind zu stoppen und den Weisungen der Bodenschutzbehörde ist zu folgen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen.

Der Hinweis zur Erdbebenzone ist in den Textlichen Festsetzungen gegeben.

2.7.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

2.7.5 Monitoring

Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltüberwachung und der Effizienzkontrolle für das Schutzgut Boden sind nachzeitigem Stand nicht nötig. Solche können sich ggf. ergeben, wenn es im Rahmen der Bodenarbeiten Hinweise auf bodenfremde Stoffe und Verunreinigungen gibt. Das weitere Vorgehen ist dann gemäß Weisung der Unteren Bodenschutzbehörde auszuführen.

2.8 Schutzgut Wasser

2.8.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation

Im B-Plangebiet selbst gibt es keine stehenden oder fließenden Gewässer. Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich das Niederkastenholzer Fließ. Dieser Graben wird künftig für die Niederschlagsentwässerung des Gebietes genutzt.

Das nächstliegende Wasserschutzgebiet Lommersum liegt mit der Zone 3B in einer nordwestlichen Entfernung von ca. 2,3 km. Das nächstliegende Überschwemmungsgebiet entlang des Erftmühlenbaches beginnt in etwa 130 m westlicher Entfernung. Hinweise in der Hochwassergefahrenkarte oder der Hochwasserrisikokarte gibt es für das Plangebiet nicht. In der vom Kreis Euskirchen erstellten Starkregengefahrenkarte sind bei einer Simulation eines einstündigen Regens mit 40,8 – 44,8 l/qm kleinflächig Überflutungsgefahren im Plangebiet eingetragen.

Grundwasser wurde im Rahmen der bodenkundlichen Untersuchungen (WITTLER INGENIEURBÜRO GEOLOGIE UND UMWELT, 2022) in einer Tiefe von ca. 3 Meter unter GOK erbohrt, was vermutlich den unteren Bereich der natürlichen Grundwasseramplitude darstellt. Von Seiten des Gutachters wurden auch die Bedingungen für eine dezentrale Versickerung ermittelt und als ungünstig bewertet. „Aus gutachterlicher Sicht sind die Voraussetzungen für eine richtlinienkonforme dezentrale Versickerung im B-Plangebiet nicht gegeben.“

2.8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Stillgewässer sind von der Maßnahme nicht betroffen. Das unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzende Niederkastenholzer Fließ soll gemäß dem Entwässerungskonzept künftig für die Niederschlagsentwässerung genutzt werden. Der auf den Grundstücken sowie den Straßen, Parkplätzen und Gehwegflächen anfallende Niederschlag soll gedrosselt eingeleitet werden. Die Rückhaltung des Wassers bei Starkregenereignissen erfolgt über einen Stauraumkanal sowie einzelne aneinander gereihte Rigolen. Genaue Angaben zu den Einleitbedingungen werden derzeit untersucht. Schmutzwasser wird über einen neuen Schmutzwasserkanal abgeführt.

Das Plangebiet liegt weit außerhalb von Wasserschutzzonen, so dass es diesbezüglich keine Einschränkungen gibt. Das nächste Überschwemmungsgebiet ist 130 Meter entfernt, so dass das Plangebiet auch diesbezüglich außerhalb liegt.

In der Starkregengefahrenkarte des Kreises Euskirchen gibt es lokale Eintragungen innerhalb des Plangebietes, auf die hingewiesen wird.

Das Grundwasser steht bei etwa 3 Meter unter GOK an. Bei konkreten Planungen ist dies im Hinblick auf die Gründung und Wasserhaltung zu berücksichtigen. Das bodenkundliche Gutachten (WITTLER INGENIEURBÜRO GEOLOGIE UND UMWELT, 2022) gibt hierzu umfassende Hinweise.

In der Gesamtschau sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht zu prognostizieren.

2.8.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Niederschlagswasser von Dachflächen, Straßen und Plätzen ist gemäß dem Entwässerungskonzept durch einen Stauraumkanal gedrosselt in das Niederkastenholzer Fließ abzuführen.

Auf die Darstellungen in der Starkregengefahrenkarte des Kreises Euskirchen wird hingewiesen.

Die im bodenkundlichen Gutachten (WITTLER INGENIEURBÜRO GEOLOGIE UND UMWELT, 2022) gegebenen Hinweise zur Gründung und Wasserhaltung sind zu beachten.

Über diese Maßnahmen hinaus sind weitere für das Schutzgut Wasser zu definierende Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen nach derzeitigem Stand nicht zu formulieren.

2.8.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

2.8.5 Monitoring

Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltüberwachung und der Effizienzkontrolle für das Schutzgut Wasser sind nach derzeitigem Stand nicht festzusetzen.

2.9 Schutzgut Klima

2.9.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation

Der Geltungsbereich liegt im Landschaftsraum Zülpicher Börde. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt in Euskirchen bei ca. 10,3°C. Die jährliche Niederschlagssumme beträgt ca. 830 mm. Hinsichtlich der Klimatope wird laut Klimatopkarte des LANUV NRW das Klima im Plangebiet derzeit als „Gewerbe/Industrieklima, offen“ bezeichnet, was der vormaligen Nutzung als Gärtnerei mit Gebäuden und Gewächshäusern geschuldet ist. Unmittelbar südöstlich schließt sich ein „Vorstadtklima“ an. Ansonsten herrscht in der Umgebung „Freilandklima“. Gemäß der Klimaanalysekarte wird der Geltungsbereich des Plangebietes im nordöstlichen Teil als „Siedlung, weniger günstige thermische Situation“ und im Südwesten als „Grünfläche mit einer geringen thermischen Ausgleichsfunktion“ dargestellt. Der angrenzende Siedlungsbereich wird als „Siedlung, günstige thermische Situation“ deklariert.

2.9.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Das Klimatop wird sich durch die Bebauung der Fläche lokal ändern. Bisherige Freiflächen (mit geringer thermischer Ausgleichsfunktion) werden teilweise versiegelt, teilweise aber auch bepflanzt. Die Gebäude und Gewächshäuser (weniger günstige thermische Situation) werden größtenteils abgerissen und weichen einer aufgelockerten Bebauung. Insgesamt ist damit zu rechnen, dass hier entsprechend dem angrenzenden Siedlungsbereich eine „Siedlung, günstige thermische Situation“ entstehen wird.

In der Gesamtbilanz ist somit zwar mit einer lokalen Veränderung des Klimatops zu rechnen, die sich in Teilbereichen verschlechtert, aber auch in Teilen verbessert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind somit nicht zu prognostizieren.

2.9.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Begegnung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nach derzeitigem Stand nicht vorgesehen.

2.9.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bleibt der derzeitige Zustand erhalten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben sich daraus nicht.

2.9.5 Monitoring

Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltüberwachung und der Effizienzkontrolle für das Schutzgut Klima sind nicht festzusetzen.

2.10 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.10.1 Bestandsaufnahme der aktuellen Umweltsituation

Das Bebauungsplangebiet liegt unweit des gemäß § 3 DSCHG NRW festgesetzten Baudenkmals „Kleeburg“, die sich im Kulturlandschaftsbereich Nr. 254 „Erftmühlenbach“ befindet. Es handelt sich um eine zweiteilige Wasserburg mit gut erhaltener Grabenanlage. Gemeinsam mit der zugehörigen Mühle und der Scheune am Weg „Zur Kleeburg“ ergibt sich ein Ensemble an historischen Gebäuden und Elementen.

Von der K 21 im Nordosten wird der Blick auf den eingegrüneten Burgkomplex durch die bisherige Gärtnerei mit ihrer Eingrünung blickverstellt. Fährt man von Kleinbüllesheim im Nordwesten auf Weidesheim zu, so ist die Burg selbst durch die eingrünenden Gehölze zumindest teilweise sichtbar. Die Gebäude an der Zufahrt „Zur Kleeburg“ sind ohne Sichtverstellung zu sehen. Das der Kleeburg nächstliegende Wohngebäude am Dadenbergring ist ca. 170 Meter entfernt.

Der Erftmühlenbach jenseits der Kleeburg ist als Bodendenkmal eingetragen. Direkte Hinweise auf mögliche Bodendenkmäler im hiesigen Plangebiet liegen nach derzeitigem Stand nicht vor.

Hinsichtlich möglicher Sachgüter sind insbesondere bestehende Leitungsverläufe zu berücksichtigen. Das Gärtneriegelände ist diesbezüglich erschlossen und das Leitungsnetz ist entsprechend weiter auszubauen.

2.10.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung wird den durch die bisherige Gärtnerei vorhandenen baulichen Ansatz verfestigen. Die Wohnbebauung wird bis auf ca. 155 Meter an die Burg heranrücken, also etwas näher als die bisherige Bebauung am Dandenbergring (170 Meter). Der südlichste Teil des Bebauungsplangebietes wird großzügig durch ein festgesetztes Ufergehölz eingegrünt, so dass ein Puffer entlang des Niederkastenholzer Fließes zur Burg entsteht. Die „Erlebbarkeit“ der eigentlichen Burg von der K 21 aus Richtung Kleinbüllesheim kommend ist bereits jetzt durch Eingrünung der Burg, teilweise auch durch die Scheune an der Zufahrt zur Kleeburg, weitestgehend sightverstellt. Auf Höhe der Gärtnerei ist die Burg von der Straße aus gar nicht zu sehen (Hecke, Gewächshäuser, Gebäude). Die offene Einzelhausbebauung im Plangebiet sowie die als Puffer zum Fließ eingebrachte Bepflanzung werden dazu führen, dass die Sicht von der K21 aus auf dem letzten freien Stück vor der Straße „Zur Kleeburg“ weiter eingeschränkt wird. Diese kleinflächige Sichteinschränkung kann aber nicht als erhebliche nachteilige Umweltauswirkung bewertet werden. Gleiches gilt für das etwas nähere Heranrücken der Wohnbebauung. Die Burg selbst, die dem Ensemble zugehörigen Gebäude und die Eingrünung werden durch die bauliche Entwicklung nicht tangiert oder gar beeinträchtigt. Die Niederschlagsentwässerung des neuen Baugebietes erfolgt gedrosselt in das Niederkastenholzer Fließ, so dass übermäßige Einleitmengen, die eine negative Auswirkung auf das Burggelände haben, nach menschlichem Ermessen vermieden werden. Hierzu wird ein entsprechendes Entwässerungskonzept entwickelt.

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen. Vorsorglich wird auf die Schutzmaßnahmen gemäß DSchG NRW hingewiesen (siehe 2.10.3).

Das bestehende Leitungsnetz wird soweit notwendig in der Planung berücksichtigt bzw. entsprechend den Anforderungen der neuen Bebauung ausgebaut.

Nach derzeitigem Stand sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf Kulturgüter und Sachgüter nicht zu prognostizieren.

2.10.3 Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde im Zuge der Baumaßnahmen ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalschutzbehörde 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 LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§16 DSchG NW).

Weitere Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Umweltauswirkungen sind nach derzeitigem Stand nicht notwendig.

2.10.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Erhebliche nachteilige Umweltwirkungen auf Denkmäler sind auch bei Nichtdurchführung der Planung nach derzeitigem Stand nicht zu prognostizieren.

2.10.5 Monitoring

Maßnahmen zur Umweltüberwachung wären nur für den Fall notwendig, dass archäologische Bodenfunde aufgeschlossen werden (siehe 2.10.3).

2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern/Belangen und Kumulationseffekte

Zwischen den Schutzgütern können sich potenzielle Wechselwirkungen ergeben. Insbesondere Einwirkungen (wie Versiegelungen) auf das Schutzgut Boden wirken auch auf die Schutzgüter Pflanzen, Wasser und Klima. Diese Aspekte wurden aber bei der Besprechung der einzelnen Schutzgüter bereits behandelt. Darüber hinaus ergeben sich aus der Betrachtung möglicher Wechselwirkungen oder Kumulationseffekte nach derzeitigem Stand keine vollkommen neuen, noch nicht behandelten Aspekte.

3. IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei der Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist darauf hinzuweisen, dass die Fläche im in Aufstellung befindlichen Regionalplan (Stand Dez. 2021) als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt ist. Die Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung. Zudem hat bereits auf übergeordneter Ebene eine Alternativenprüfung für das Stadtgebiet und darüber hinaus stattgefunden.

4. PRÜFVERFAHREN UND SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Der Umweltbericht greift auf aktuell durchgeführte Erhebungen (Biotoptypen- und Habitatkartierung, Faunistische Untersuchung und Artenschutzprüfung, Baugrunduntersuchung und Entwässerungskonzept) und auf auszuwertendes Daten- und Kartenmaterial (Fachinformationen LANUV, Schutzgebiete, Boden, Wasser, Klima, Lärm) sowie Darstellungen bestehender Pläne zurück. Im weiteren Verfahren werden die im Rahmen der Beteiligung gegebenen Hinweise berücksichtigt. Nach derzeitigem Stand ist eine hinreichende Grundlage für eine Darstellung der Umweltsituation und eine Bewertung des Vorhabens gegeben.

5. Umweltüberwachung – Monitoring

Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltüberwachung und der Effizienzkontrolle sind für die überwiegende Zahl der Schutzgüter nicht festzusetzen. Solche Maßnahmen wären für das Schutzgut Tiere ggf. notwendig, wenn die Baufeldfreimachung (inkl. Abriss der Bestandsgebäude und Gewächshäuser) innerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) erfolgt. Für diesen Fall ist vorab eine Überprüfung auf Vogelbrut notwendig.

Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltüberwachung und der Effizienzkontrolle für das Schutzgut Boden wären nötig, wenn es im Rahmen der Bodenarbeiten Hinweise auf bodenfremde Stoffe und Verunreinigungen gibt. Das

weitere Vorgehen ist dann gemäß Weisung der Unteren Bodenschutzbehörde auszuführen.

Monitoringmaßnahmen im Sinne der Umweltüberwachung und der Effizienzkontrolle für das Schutzgut Bodendenkmäler wären nötig, wenn Hinweise auf mögliche, archäologisch relevante Bodenfunde entdeckt würden. Dann sind die Arbeiten sofort zu stoppen und die zuständige(n) Denkmalbehörde(n) zu informieren.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Im hiermit vorgelegten Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 2 „Östlich der Kleeburg“ in Euskirchen-Weidesheim wurden einleitend Inhalt und Ziele der Planung beschrieben und die Art und der Umfang der Festsetzungen erläutert. Darüber hinaus wurden die vorhandenen Vorgaben durch Gesetze und Pläne dargestellt.

Im zweiten Teil erfolgte die schutzgutbezogene Umweltprüfung. Für jedes Schutzgut erfolgte eine Bearbeitung nach folgendem Schema:

1. Bestandsaufnahme (Beschreibung und Bewertung).
2. Prognose bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung).
3. Maßnahmen zur Begegnung nachteiliger Auswirkungen.
4. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung).
5. Ggf. erforderliche Monitoringmaßnahmen.

Die Planung sieht vor, die Fläche in weiten Teilen als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Im Südwesten erfolgt eine Festsetzung als „private Grünfläche“.

Beim Schutzgut Mensch sind insbesondere mögliche Einwirkungen durch Lärm, Luftbelastung sowie sonstige Immissionen wie Erschütterungen, Wärme, Licht und Strahlen sowie Geruch zu beurteilen. Nach derzeitigem Stand sind diesbezüglich keine erheblichen nachteiligen Umweltwirkungen zu sehen.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen der Tierwelt sind Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen notwendig. Hierzu zählt insbesondere eine Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung und Gebäudeabriss außerhalb der Vogelbrutzeit). Funktionserhaltende Maßnahmen für geschützte Arten sind nicht notwendig.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biototypen und Vegetation ergeben sich insbesondere durch den Verlust bisheriger Wiesen und Ackerflächen. Die Kompensation des Eingriffs erfolgt teilweise durch Pflanzmaßnahmen im Plangebiet. Darüber hinaus sind externe Maßnahmen notwendig, die im Verfahrensverlauf entwickelt werden.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Landschaft, Erholung, Landschaftsbild und Schutzgebiete sind nicht zu prognostizieren.

Mit der Planung ist eine Veränderung der Fläche verbunden. Die bisherigen Gewächshäuser werden zusammen mit einem Teil der Gebäude abgerissen, und das Gelände wird zusammen mit bisherigen Freiflächen im Südwesten neu bebaut. Ganz im Südwesten werden Acker- und Grünlandflächen als Puffer zum Niederkastholzer Fließ und der südlich liegende Kleeburg bepflanzt. Die im Vergleich zum Bestand zusätzlich möglich werdende Versiegelung umfasst gut 5.000 qm. Dieser Flächenverlust ist aber auf übergeordneter Ebene (Regi-

onalplan) gesamträumlich in Wert gesetzt worden. Insofern findet zwar ein Eingriff in die Fläche statt. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche in diesem Sinne aber nicht zu sehen.

Da eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist, wird Niederschlagswasser der Dächer, der Straßen und Parkplätze über einen Stauraumkanal gedrosselt in das Niederkastenholzer Fließ geführt. Abwasser wird in den Schmutzwasserkanal geleitet. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind damit nicht verbunden. Das Grundwasser steht derzeit in einer Tiefe von ca. 3 Meter unter Flur an. Dies ist bei der Gründung und Wasserhaltung im Gebäudebau zu berücksichtigen.

Durch die Versiegelung von schutzwürdigen Böden, die im hiesigen Raum allerdings fast flächendeckend vertreten sind, geht die Bodenfunktion in Teilen des Plangebietes verloren. Mit Hilfe von Schutzmaßnahmen lässt sich der wertvolle Oberboden sichern. Auflagen für die Zwischenlagerung werden erteilt. Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nach derzeitigem Stand nicht vor. Sofern im Zuge weiterer Bodenerkundungen, oder im Rahmen der anstehenden Bodenarbeiten, bodenfremde Auffüllungen oder Verunreinigungen gefunden werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde unmittelbar zu informieren.

In Bezug auf das Schutzgut Klima wird es durch die weitere Versiegelung zu einer Veränderung des jetzigen Freilandklimas im südlichen Teil des Plangebietes hin zu einem Klima der Siedlungsbereiche kommen. In der nördlichen Hälfte mit den Gewächshäusern und Bauten wird die thermische Ausgleichsfunktion durch die neue Nutzung hingegen tendenziell verbessert. In der Gesamtbilanz ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Klima.

Südlich des Plangebietes befindet sich mit der Kleeburg und den umgebenden Gräben, Grünflächen und historischen Gebäuden ein markantes Baudenkmal. Die „Erlebbarkeit“ des Denkmals ist von der K21 aus bereits jetzt teilweise sichtbar. Dieser Ansatz wird verfestigt, was aber nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Baudenkmals zu bewerten ist. Als Puffer erfolgt im Südwesten des Plangebietes eine Abpflanzung zwischen Baugebiet und Burggelände. Zusätzliche Niederschlagswässer werden gedrosselt in den Graben eingeleitet, um Niederschlagsspitzen, die über den Graben in die Umgebung wirken, zu vermeiden. Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Stand nicht betroffen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde im Zuge der Baumaßnahmen ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren und die Arbeiten zu stoppen.

Die Betrachtung der Wechselwirkungen ergibt keine zusätzlichen, nicht schon bei den einzelnen Schutzgütern betrachteten Aspekte.

Mit Hilfe der durchgeführten Begutachtungen und des ausgewerteten Daten- und Kartenmaterials sowie der Darstellungen bestehender Pläne, konnte eine gute Grundlage für eine Darstellung der Umweltsituation und eine Bewertung des möglichen Eingriffs für die Frühzeitige Beteiligung gegeben werden. Die Eingaben im Rahmen des weiteren Verfahrens werden berücksichtigt.

7. VERZEICHNIS VERWENDETER QUELLEN UND LITERATUR

BÜRO FÜR ÖKOLOGIE & LANDSCHAFTSPLANUNG (2023): Artenschutzprüfung Bebauungsplan Nr. 2 im Ortsteil Weidesheim, Bereich östlich der Kleeburg, an der Weidesheimer Straße und an der Straße Zur Kleeburg, Stadt Euskirchen. Stand 14.07.2023.

BÜRO FÜR ÖKOLOGIE & LANDSCHAFTSPLANUNG (2024): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 2 „Östlich der Kleeburg“ in Euskirchen-Weidesheim. Stand 03.01.2024.

WITTLER INGENIEURBÜRO GEOLOGIE UND UMWELT (2022): Gutachten zu Bodenuntersuchungen unter baugrundtechnischen und hydrogeologischen Aspekten für das Bauvorhaben Bebauungsplangebiet „Zur Kleeburg“ in 53881 Euskirchen-Weidesheim. Stand 19.09.2022.

WITTLER INGENIEURBÜRO GEOLOGIE UND UMWELT (2023): Gutachterlicher Bericht zu orientierenden Bodenuntersuchungen unter abfalltechnischen und umwelthygienischen Aspekten für das Bauvorhaben Bebauungsplan „Zur Kleeburg“ in 53881 Euskirchen-Weidesheim. Stand: 18.02.2023.

Karten und Pläne

Karte der schutzwürdigen Böden – 3. Auflage 2017. Geologischer Dienst NRW (2017).

Klimaatlas NRW; Klimatopkarte, Klimaanalysekarte. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

Online-Emissionskataster Luft NRW. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW. Erhebungsjahr 2016.

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Aachen.

Umgebungslärmkarte NRW. Stand 2017. Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen.

Gesetze, Verordnungen, Erlasse

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Bundesbodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 432), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel III des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Denkmalschutzgesetz NRW – Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen vom 11. März 1980.

DIN 18005 - Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005 Teil I- Ausgabe Mai 1987 - RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.7.1988.

Landesbodenschutzgesetz NRW (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 9. Mai 2000, GV. NRW S. 439, zuletzt geändert am 20. September 2016, GV. NRW S. 790.

Landesnatorschutzgesetz NRW - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatorschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

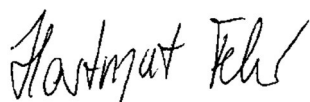
Landeswassergesetz NRW - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559; 15.11.2016 S. 934 16) Gl.-Nr.: 77, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 559).

TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) - vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503). Geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5).

TA Luft - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 24. Juli 2002.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Stolberg, 09.01.2024



(Hartmut Fehr)