

**Landschaftspflegerischer Begleitplan  
zur 43. FNP-Änderung der Kreisstadt Euskirchen  
und zum Bebauungsplan Nr. 2  
„Östlich der Kleeburg“ in Euskirchen-Weidesheim**

**Antragsteller**

Architekturbüro  
Dipl. Ing (FH) Thomas Buderath  
Niederkastenholzer Str. 40b  
53881 Euskirchen

**Auftragnehmer**

Büro für Ökologie & Landschaftsplanung  
Dr. Jürgen Prell, Diplom-Biologe  
Walkmühlenstraße 16  
52074 Aachen  
Tel.: 0241-96905577  
Mobil: 01520-7511611  
e-mail: [info@planungsbuero-prell.de](mailto:info@planungsbuero-prell.de)

Stand: 03.11.2024

## Inhalt

1. Anlass der Planung und Durchführung.....	1
2. Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes.....	1
3. Vorgaben durch bestehende Planungen .....	4
4. Eingriffsregelung .....	6
4.1 Ökologische Bestandsaufnahme .....	6
4.2 Artenschutz .....	7
4.3 Bewertungsverfahren .....	7
4.4 Bestandsbewertung.....	8
4.5 Eingriffsbeschreibung.....	9
4.6 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen.....	9
4.7 Unvermeidbare Beeinträchtigungen .....	10
4.8 Eingriffsbilanzierung .....	10
4.9 Ausgleich .....	12
5. Zusammenfassung.....	12

## 1. Anlass der Planung und Durchführung

Die Stadt Euskirchen möchte mit der 43. Änderung ihres FNP und der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Östlich der Kleeburg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Euskirchener Stadtteil Weidesheim schaffen.

Dabei ist in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) der Eingriff in den Naturhaushalt zu quantifizieren und der daraus resultierende Ausgleich festzusetzen. Die Bewertung erfolgt nach dem Verfahren des LANUV, „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (2021). Entsprechend wurden alle im Eingriffsraum vorkommenden Biotoptypen kartiert, beschrieben und bewertet. Der jetzige Bestand wurde dem Bestand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenübergestellt. In einem weiteren Schritt wurden der Eingriff und die möglichen Konflikte und Beeinträchtigungen beschrieben und bewertet. Abschließend erfolgte die Ermittlung des Ausgleichs. Ergänzend zur Biotoptypenkartierung erfolgte eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 (BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPLANUNG 2023). Die Geländearbeiten dazu fanden im Frühjahr/Sommer 2023 statt.

## 2. Lage und Kurzbeschreibung des Plangebietes

Die B-Planfläche liegt am nordwestlichen Ortsrand des Euskirchener Stadtteils Weidesheim, unmittelbar östlich der sog. Kleeburg. Sie schließt nordwestlich an das bestehende Wohngebiet „Am Dadenbergring“ an und wird nördlich von der Straße „Zur Kleeburg“ und nordöstlich von der „Weidesheimer Straße“, die weiter nach Klein Büllesheim verläuft, begrenzt. Die Planfläche liegt auf dem Gelände einer ehem. Gärtnerei, die durch eine umlaufende Thuja-Hecke eingefasst ist. Nach Nordwesten schließen sich weitere Flurstücke an, die ebenfalls zum Geltungsbereich gehören. Die Planfläche ist etwa 2 ha groß und umfasst die Flurstücke 56, 152, 153, 154, 205 und 206, in der Flur 2 der Gemarkung Weidesheim. Die Kleeburg, die als Wasserburg angelegt wurde und ihre Mühle, liegen unmittelbar westlich der Planung. Der *Kuchenheimer Mühlengraben* verläuft direkt westlich der Kleeburg und das *Niederkastenholzer Fließ* begrenzt die Planfläche im Südwesten.



Abb. 1: Lage der B-Planfläche (rot) östlich von Euskirchen am Ortsrand von Weidesheim.

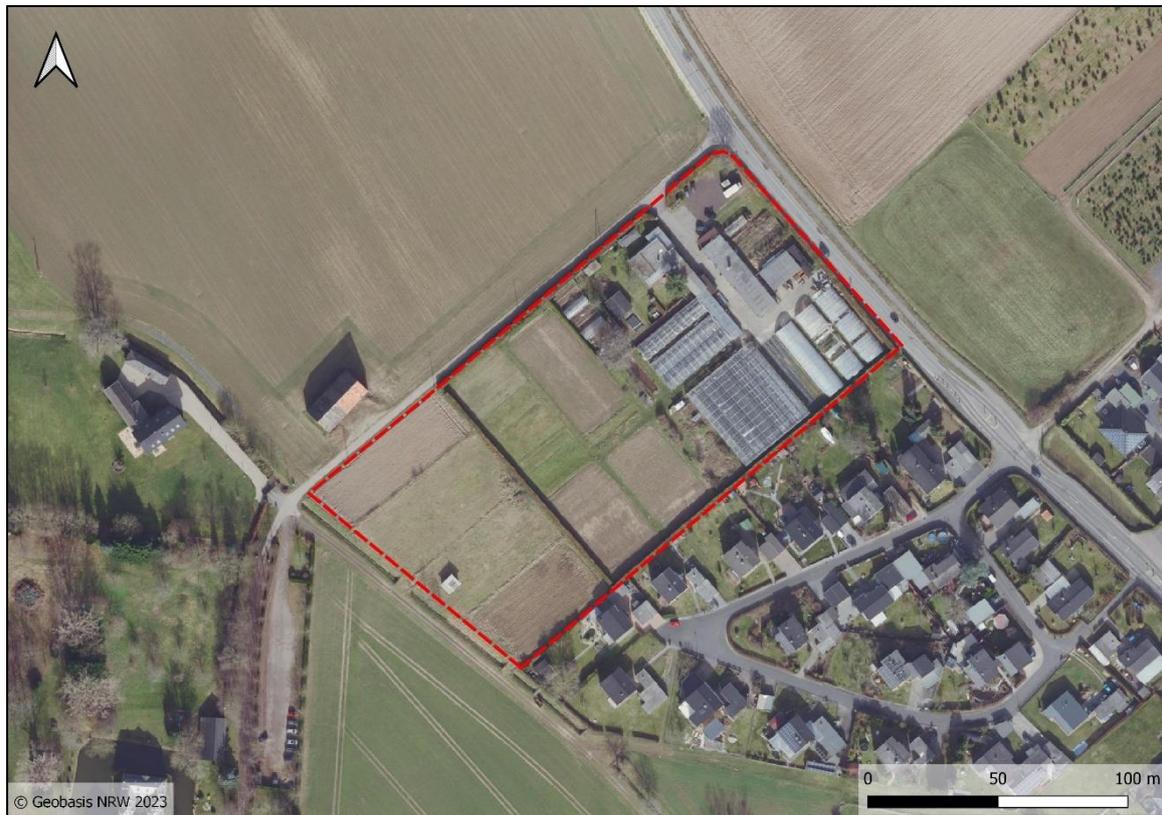


Abb. 2: Lage mit Gärtnerei im Luftbild.



**Abb. 3:** Blick auf das Gärtnergelände mit versiegelten Flächen und ehem. Treibhäusern.



**Abb. 4:** Freiflächen zwischen den Treibhäusern.



**Abb. 5:** Ackerflächen und Grünland am Südwestrand des Geltungsbereichs.



**Abb. 6:** Gehölzbestand des Privatgartens auf dem Flurstück 205.

### 3. Vorgaben durch bestehende Planungen

Die Planfläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans von Euskirchen im Kreis Euskirchen. Laut Landschaftsplan liegt die Planfläche im Außenbereich und zum allergrößten Teil außerhalb von Flächen des Landschaftsschutzes (s. Abb. 5). Lediglich die südwestlichen Enden der Flurstücke 56, 152 bis 154 liegen mit wenigen Metern im LSG „Erfttal und Erftmühlenbach bei Euskirchen“ (2.2-2) unmittelbar am Niederkastenholzer Fließ. Die Kleeburg ist als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ (2.4-1) ausgewiesen. Naturschutzgebiete befinden sich nur in größeren Entfernungen von > 3 km zur Planfläche. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans ist die Fläche zum Teil als Fläche für „Anreicherung/Biotopentwicklung (Niederungen und Täler)“ dargestellt (Abb. 6). Im Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist der Geltungsbereich aktuell als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt (Abb. 7).

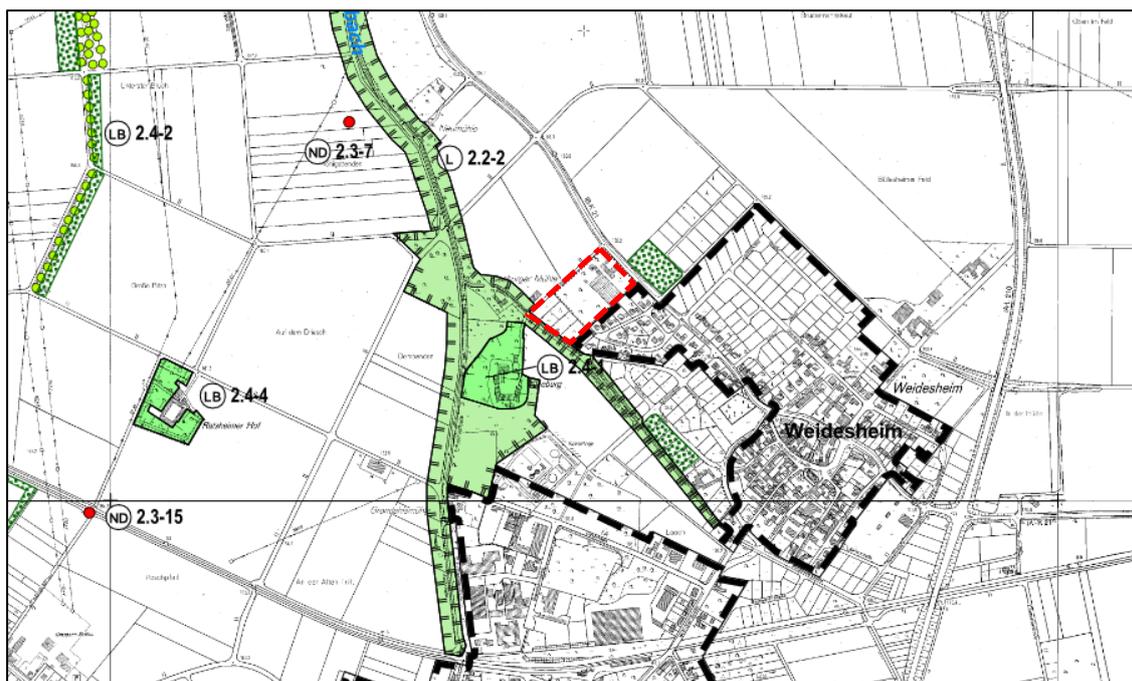


Abb. 7: Auszug auf dem LP der Stadt Euskirchen mit der Eingriffsfläche (rot).

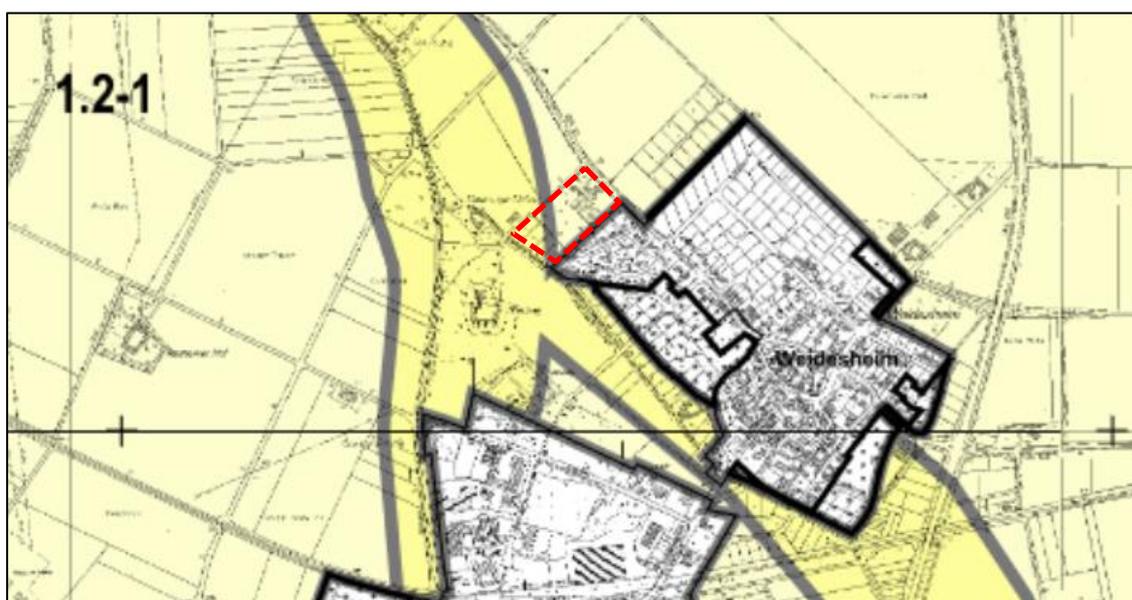
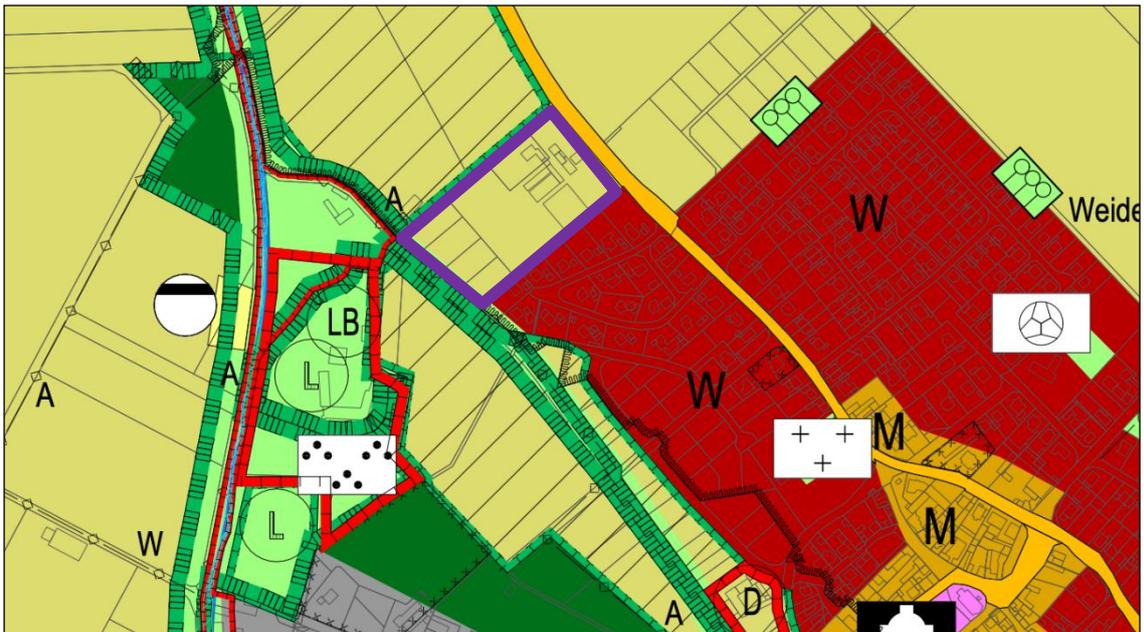


Abb. 8: Entwicklungskarte des Landschaftsplans Euskirchen.



**Abb. 9:** Auszug auf dem FNP der Stadt Euskirchen mit Darstellung als „Fläche für die Landwirtschaft“; Geltungsbereich (lila).

## 4. Eingriffsregelung

Im Folgenden erfolgt die Beschreibung und Bewertung des Bestandes, die Beschreibung und Bewertung des Eingriffs und die Ausgleichsbilanzierung.

### 4.1 Ökologische Bestandsaufnahme

Im Folgenden werden die von den Planungen betroffenen Biotoptypen gemäß der Standard-Biotoptypenliste für NRW nach LANUV (2021) aufgeführt und beschrieben:

- Fettwiese, artenarm (EA, xd2)
- Schnitthecke (BD5, Irg0)
- Garten mit Obstbestand (HK1, ka6)
- Acker (HA, aci)
- Einzelbaum, Jungwuchs (BF, Irt90, ta3-5)
- Versiegelte Flächen (HT, HN, HV, V, me1)

#### **Fettwiese, artenarm (EA, xd2)**

Der Südwestteil des Geltungsbereichs umfasst zwei Grünlandflächen, die artenarme Fettwiese darstellen. Auch Teile des Gärtnereigeländes fallen am ehesten in diese Kategorie.

#### **Schnitthecke (BD5)**

Das Gelände der Gärtnerei ist umlaufend von einer Thuja-Hecke umgeben, die zum allergrößten Teil im B-Plan festgesetzt wird.

**Garten mit Obstbestand (HK1, ka6)**

Das Wohnhaus auf dem Gärtnerigelände unterhält einen relativ wertigen Garten mit Baumbestand aus Walnuss, Birne und Apfel.

**Acker (HA, aci)**

Der Südwestteil des Geltungsbereichs umfasst ebenfalls zwei Ackerflächen.

**Einzelbaum, Jungwuchs (BF, Irt90, ta3-5)**

Um die Grünlandflächen im Südwesten und auf dem Gärtnerigelände stocken wenige junge Einzelbäume.

**Versiegelte Flächen (HT, HN, HV, V, me1)**

Das Gärtnerigelände ist zu großen Teilen versiegelt. Bei der Versiegelung handelt es sich um Gebäude, Gewächshäuser, Park- und andere Verkehrsflächen.

**4.2 Artenschutz**

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, Rauchschnalbe, Star und Turmfalke. Der Bluthänfling wurde mit vier Brutrevieren in der die ehemalige Gärtnerei umsäumenden Thuja-Hecke nachgewiesen. Die Arten Rauchschnalbe, 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.

**4.3 Bewertungsverfahren**

Für die Eingriffsregelung wurde das Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2021) angewendet.

Zuerst erfolgt nach Durchführung der Geländearbeit eine Darstellung des jetzigen Zustandes. Dabei wird jede Fläche des Untersuchungsraumes einem der in der Biotoptypenliste

aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und entsprechend bewertet. Die Biotopwerte werden insbesondere nach den Kriterien Seltenheit, Gefährdung und Wiederherstellbarkeit (Regenerationsfähigkeit) abgeleitet. Jeder Biotoptyp erhält einen Wert auf einer Skala von 0 bis 10. Dabei entspricht 0 dem geringsten und 10 dem höchsten Wert.

Im zweiten Schritt erfolgt eine Ermittlung der Eingriffsdimension unter vorheriger Prüfung von Vermeidungs- und Minderungsmöglichkeiten. Beim Eingriff wird in temporäre und dauerhafte Beeinträchtigungen unterschieden. Im vorliegenden Fall sind alle Eingriffe dauerhaft. Anschließend erfolgt die Bilanzierung des Eingriffs.

#### 4.4 Bestandsbewertung

Die nachfolgende Tabelle fasst die von den Planungen betroffenen Biotoptypen mit ihren dazugehörigen Punktwerten zusammen. Von den im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen sind alle, bis auf die Thuja-Schnitthecke vom Eingriff betroffen. In Abb. 10 sind die Biotoptypen kartographisch dargestellt.

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertigkeit</b>
Fettwiese, artenarm (EA, xd2)	3
Schnitthecke (BD5, lrg0)	2
Garten mit Obstbestand (HK1, ka6)	4
Acker (HA, aci)	2
Einzelbaum, Jungwuchs (BF, lrt90, ta3-5)	6
Versiegelte Flächen (HT, HN, HV, V, me1)	0

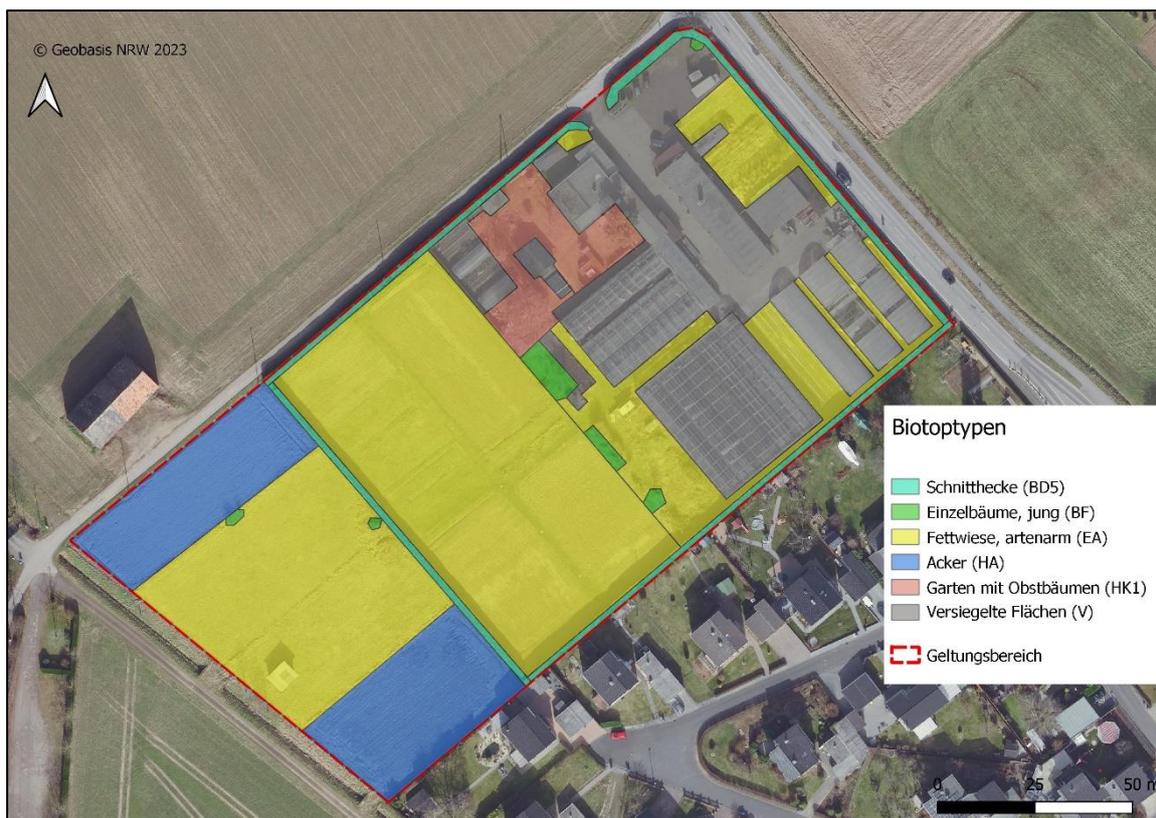


Abb. 10: Biotypen-Karte.

#### 4.5 Eingriffsbeschreibung

Die Festsetzungen im derzeitigen B-Plan umfassen Allgemeine Wohngebiete (WA) mit einer GRZ von 0,4 oder 0,35 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 50%. Sie nehmen 16.760 qm der Gesamtfläche ein. Dazu kommen Verkehrsflächen von 1.780 qm und Grünflächen von 2.142 qm.

Verkehrsflächen werden komplett versiegelt, genauso wie 40% bzw. 35% (inkl. Überschreitung) des allgemeinen Wohngebietes. Diese werden mit 0 Punkten bewertet. Hier ist der Eingriff maximal.

Dazu werden einige Festsetzungen gemacht. Diese umfassen die Grünfläche zum Niederkastenholzer Fließ und die umlaufende Thuja-Hecke.

#### 4.6 Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

Der Verursacher eines Eingriffes ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Außerdem ist der Verursacher angehalten, die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu mindern. Diese Maßnahmen werden auf den Ausgleich angerechnet, soweit sie dauerhaft sind.

Im Rahmen der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Begleitplans wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Verminderung des Eingriffes erarbeitet:

- Die Thuja-Hecke wird wegen ihres ortsbildprägenden Charakters und als Brutstätte für Bluthänflinge festgesetzt.
- Das Umfeld des Eingriffs ist bereits anthropogen vorbelastet.
- Von den geplanten Eingriffen sind keine hochwertigen Biotoptypen betroffen.

#### **4.7 Unvermeidbare Beeinträchtigungen**

Eine Bebauung ist immer mit unvermeidbaren Beeinträchtigungen verbunden. Dabei handelt es sich zunächst um die totale Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Garagen und Stellplätze. Darüber hinaus werden Gärtnereiflächen in Gärten umgewandelt, was aber keinen erheblichen Eingriff darstellt. Ebenfalls fallen lokal begrenzte Lärmemissionen während der Bauphase durch Baustellenverkehr und Baufahrzeuge an. Im Anschluss nimmt die Lärmbelastung durch das Wohngebiet im Vergleich zum Ist-Zustand erwartungsgemäß zu.

Entlang der Südwestgrenze des Eingriffsbereiches wird in kleinen Teilen das LSG „Erfttal und Erftmühlenbach bei Euskirchen“ beansprucht. Um die Beeinträchtigungen der Zielsetzung der Landschaftsplanung an dieser Stelle möglichst abzumildern und den Entwicklungszielen des Landschaftsplans (Anreicherung/Biotopentwicklung) entgegen zu kommen, ist hier ein Ufergehölz zu entwickeln.

#### **4.8 Eingriffsbilanzierung**

Zur Berechnung des Eingriffs wird die Flächengröße (qm) mit der Wertigkeit des vorhandenen Biotoptyps im jetzigen Zustand (Biotopwert nach LANUV 2021) multipliziert. Anschließend wird der Zustand nach Umsetzung der Planung berechnet. Der Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl GRZ) wird für die allgemeinen Wohngebiete mit 0,4 bzw. 0,35 und einer Überschreitung von 50%, angesetzt ( $3.625 \text{ qm} \times 0,6 + 13.135 \text{ qm} \times 0,525$ ). Dabei werden versiegelte Flächen (Biotoptyp Gebäude (HN)) mit 0 Punkten bewertet. Gärten (Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend nicht heimischen Baum- und Straucharten (HJ0, ka4) oder Rasenflächen (intensiv, HJ0, mc2)) werden mit 2 Punkten bewertet. Die Fläche der Thuja-Schnitthecke wird komplett übernommen, da an ihr nur sehr geringfügige Veränderungen zu erwarten sind. Der Flächenanteil der Schnitthecke wird von der Restfläche des allgemeinen Wohngebietes abgezogen. Auf der öffentlichen Grünfläche sind Abpflanzungen geplant. Hier ist ein Ufergehölz (BE, Irg100, ta3-5) aus ortstypischen Baumarten zu entwickeln.

Der zu kompensierende Eingriffswert ergibt sich aus der Differenz dieser Bewertungen.

<b>Tabelle 2: Ist-Zustand</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertigkeit</b>	<b>Fläche</b>	<b>Bewertung Eingriff</b>
Fettwiese, artenarm (EA, xd2)	3	10.348	31.044
Schnitthecke (BD5, Irg0)	2	846	1.692
Garten mit Obstbestand (HK1, ka6)	4	890	3.560
Acker (HA, aci)	2	2.684	5.368
Einzelbaum, Jungwuchs (BF, Irt90, ta3-5)	6	146	876
Versiegelte Flächen (HT, HN, HV, V, me1)	0	5.768	0
<b>Gesamt</b>		<b>20.682 qm</b>	<b>42.540 Punkte</b>
<b>Zustand nach Umsetzung</b>			
<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertigkeit</b>	<b>Fläche</b>	<b>Bewertung Eingriff</b>
WA (GRZ 0,4) (HN)	0	2.175	0
WA (GRZ 0,35) (HN)	0	6.896	0
Zier- und Nutzgarten, Rasen (HJ0, ka4, mc2)	2	6.843	13.696
Schnitthecke (BD5, Irg100)	2	846	1.692
Verkehrsflächen (HN)	0	1.780	0
Öffentl. Grünflächen, Ufergehölz (BE, Irg100)	6	2.142	12.852
<b>Gesamt</b>		<b>20.682 qm</b>	<b>28.240 Punkte</b>

Der so berechnete und zu kompensierende Gesamteingriffswert beträgt demnach **14.300 Punkte**.



Abb. 10: Derzeitiger Bebauungsplan (Quelle: Stadtplanung U. Lanzerath)

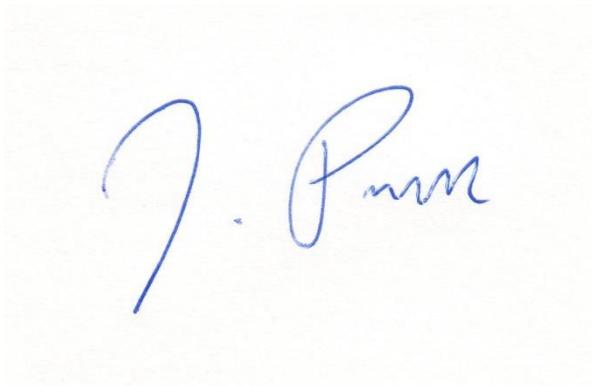
#### 4.9 Ausgleich

Der Ausgleich wird im Verfahren verbindlich geregelt. Der Ausgleich kann über ein Öko-punkte-Konto vorgenommen werden.

### 5. Zusammenfassung

Die Stadt Euskirchen möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Östlich der Kleeburg“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Euskirchener Stadtteil Weidesheim schaffen. Das BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPLANUNG wurde mit der Anfertigung des Landschaftspflegerischen Begleitplans mit integrierter Artenschutzprüfung beauftragt. Für die Eingriffsregelung wurde das Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2021) angewendet. Für die Umsetzung des derzeit vorliegenden B-Plans entsteht ein Defizit von 14.300 Punkten. Der Ausgleich wird im Verlauf des Verfahrens geregelt.

Aachen, 03.01.2024



(Dr. Jürgen Prell)

## 6. Literatur

**BÜRO FÜR ÖKOLOGIE UND LANDSCHAFTSPLANUNG (2023):** Artenschutzrechtliche Prüfung Bebauungsplan Nr. 2 im Ortsteil Weidesheim, Bereich östlich der Kleeburg, an der Weidesheimer Straße und an der Straße Zur Kleeburg, Stadt Euskirchen.

**LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2021):** Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.