

Kreisstadt Euskirchen
Ortsteil Frauenberg

Bebauungsplan Nr. 3
Teilbereich zwischen Annostraße und
Nideggener Straße

Begründung einschließlich Umweltbericht

Parallelverfahren zur 44. Flächennutzungs-
planänderung

Stand: 29.01.2024

*Änderungen / Ergänzungen zum Satzungsbeschluss sind **fett** und **kursiv** dargestellt.
Streichungen (.....) sind entsprechend erkennbar.*

Inhaltsverzeichnis

TEIL I	BEGRÜNDUNG	5
1	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	5
2	BESTANDSSITUATION	7
3	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	8
3.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	8
3.2	Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen	9
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Landschaftsplan „Euskirchen“	13
3.5	Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne	15
3.6	Übergeordnete Umweltplanungen	15
3.7	Sonstige Fachplanungen	17
4	PLANINHALTE	19
4.1	Erschließung / Verkehr	21
4.2	Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten	22
4.3	Maß der baulichen Nutzung	23
4.4	Bauweise und Größe der Baugrundstücke	24
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie sonstige bauplanungsrechtliche Festsetzungen und Empfehlungen	25
4.6	Grünordnerische Festsetzungen	26
4.7	Örtliche Bauvorschriften	29
4.8	Immissionsschutz	30
4.9	Ver- und Entsorgung	34
4.10	<i>Altlasten / Schädliche Bodenveränderung</i>	38
4.11	Kennzeichnungen	38
4.12	Hinweise	40
4.13	Bodenordnung	43
4.14	Kosten	43
4.15	Soziale Wohnraumförderung	43
TEIL II	UMWELTBERICHT	46
1	EINLEITUNG	46
2	ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG	46

3	KURZDARSTELLUNG DER PLANINHALTE SOWIE ANGABEN ZUR BEANSPRUCHUNG VON GRUND UND BODEN	47
4	DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE	50
5	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN	52
5.1	Lage und Relief	52
5.2	Geologie und Böden	53
5.3	Wasserhaushalt	53
5.4	Klima	54
5.5	Reale Vegetation und gegenwärtige menschliche Nutzung – Biotop- und Nutzungstypen	54
5.6	Landschaftsbild und Erholung	55
6	VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	56
6.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)	56
6.2	Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen	57
6.3	Flächennutzungsplan	59
6.4	Landschaftsplan „Euskirchen“	60
6.5	Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne	61
6.6	Übergeordnete Umweltplanungen	61
6.7	Sonstige Fachplanungen	63
7	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)	64
8	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)	64
8.1	Schutzgut Fläche	65
8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	65
8.3	Schutzgut Boden	67
8.4	Schutzgut Wasser	69
8.5	Schutzgut Luft und klimatische Faktoren	70
8.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	71
8.7	Schutzgut Landschaft	72
8.8	Natura2000	73

8.9	Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen	73
8.10	Schutzgut Sachwerte	74
8.11	Schutzgut kulturelles Erbe	74
8.12	Wechselwirkungen	74
8.13	Summationswirkungen	74
9	EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN	75
10	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN	75
11	ALTERNATIVENPRÜFUNG	77
12	ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN	77
13	ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG	78
14	ÜBERWACHUNG DER AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (MONITORING)	78
15	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS	79
16	LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	82

TEIL I BEGRÜNDUNG

1 ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

Die Kreisstadt Euskirchen plant auf Anfrage und Antrag eines privaten Projektentwicklers die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes „Tannenau II“ im Ortsteil Frauenberg. Der Projektentwickler tritt dabei auch als Erschließungsträger für die Plangebietsflächen auf und stellt alle erforderlichen Erschließungsanlagen her.

Frauenberg ist ein Ortsteil der Stadt Euskirchen, welcher sich im gleichnamigen Kreis Euskirchen befindet. Der Kreis Euskirchen ist wiederum im Bundesland Nordrhein-Westfalen zu verorten. Der Ortsteil Frauenberg liegt rund 2,2 km nordwestlich der Siedlungsbebauung von Euskirchen.

Die Plangebietsfläche selbst befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungsgebietes Frauenberg. Sie umfasst die Flurstücke 14 (teilweise), 94 in der Flur 5 sowie das Flurstück 128 in der Flur 4, Gemarkung Frauenberg (siehe nachfolgende Abbildung). Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von rund 2,6 ha auf und schafft gemäß vorliegender Plankonzeption Baurecht für 33 bis 35 freistehende Einzel- und Doppelhäuser.



Abb.: Luftbild mit Darstellung der Flurstücke und nachträglich grob eingezeichnetem Geltungsbereich (Quelle: GeoPortal.NRW; unmaßstäblich/verändert)

Der vorliegende Geltungsbereich ist aufgrund der ländlich geprägten Umgebung, bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit von Infrastrukturen des täglichen sowie mittelfristigen Bedarfs, von Bauinteressent*innen sehr gefragt. Die Stadt Euskirchen selbst verfügt über ein vielschichtiges Infrastrukturangebot, sodass entsprechender Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung sowie jener der Bevölkerung in umliegenden Ortsteilen wie Frauenberg abgedeckt werden können. Die nachhaltige Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen kann durch Deckung vorhandener Baubedarfe in Verbindung mit Zuzug zusätzlicher Haushalte bzw. der Verhinderung von Abwanderungen gesichert werden.

Bedarf an Bauland ist nicht nur in der Stadt Euskirchen selbst, sondern auch in den umliegenden Ortsteilen gegeben. So wird ein entsprechender Bedarf im Ortsteil Frauenberg durch eine hohe Baugrundstücksnachfrage ausgedrückt. Mittels der vorliegenden Planung wird dem aktuell herrschenden

kurz- und mittelfristigen Baugrundstücksbedarf - insbesondere für junge Familien - Rechnung getragen.

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

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

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

Für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in der entsprechenden Größenordnung ist die Plangebietsfläche prädestiniert. Sie ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Baufläche dargestellt. Das in Rede stehende Neubaugebiet stellt somit eine sinnvolle Siedlungsabrundung dar, die bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung in dieser oder ähnlicher Form forciert wird und bildet somit den zukünftigen städtebaulichen Abschluss der Siedlungsbebauung zur freien Landschaft.

Erkennbare Baulücken und Brachflächen im städtebaulichen Umfeld, die zeitnah prioritär einer Wohnbaunutzung zur Verfügung gestellt werden können, stehen nicht in gleichem Maße zur Verfügung. Erkennbaren Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Frauenberg kann eine marktgerechte Verfügbarkeit nicht generell unterstellt werden, da sie oftmals durch Nutzungsansprüche der Grundstückseigentümer*innen belegt sind. In der subjektiven Betrachtungsweise der Eigentümer*innen werden diese Flächen oftmals nicht als Baulücken empfunden. Die Anzahl von Leerständen im Stadtgebiet ist so gering, dass sich hierdurch keine Alternativen für eine zusätzliche Baulandausweisung ergeben. Über geeignete Brachflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs verfügt der Ortsteil Frauenberg nicht.

Die vorliegende Planung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Plangeberin. In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes als sinnvoll und erforderlich erachtet. Dieser wird insofern der planerische Vorrang eingeräumt.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 23.02.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ortsteil Frauenberg gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bürgerversammlung am 22.08.2022 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.08.2022 bis zum 29.09.2022.

In seiner Sitzung am 24.10.2023 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 3, Ortsteil Frauenberg beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 27.11.2023 bis 08.01.2024 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 27.11.2023 an der Planung durchgeführt.

Am hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 3 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Im Parallelverfahren erfolgt die 44. Flächennutzungsplanänderung.

2 BESTANDSSITUATION

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Frauenberg, nordwestlich der Kreisstadt Euskirchen. Frauenberg liegt unmittelbar an der Anschlussstelle zur südlich verlaufenden Autobahn A 1. Westlich hiervon führt die Bundesstraße B 56n an der Ortslage vorbei. Über die nördlich verlaufende Landesstraße L 264 und die Hauptdurchgangsstraße von Frauenberg („Nideggener Straße“ bzw. der L 61 außerhalb der Siedlungsbebauung), ist der Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz gewährleistet.

Der vorliegende Geltungsbereich grenzt im Nordosten bis Osten an bestehende Siedlungsbebauung an. Diese setzt sich hier überwiegend aus Einfamilienhäusern mit geneigten Dächern sowie sich anschließenden Hausgärten zusammen.

Die Plangebietsfläche selbst stellt sich im Wesentlichen als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar (siehe folgende Abbildung). Gehölzbestände sind hingegen keine zu verzeichnen. Insgesamt stellt sich die vorliegende Fläche als artenarmer Standort mit keiner großen Bedeutung für den Biotopschutz dar. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur bestehenden Siedlungsbebauung sowie durch intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen ist das Plangebiet bereits durch Lärm und Bewegungsunruhe vorbelastet und stellt somit lediglich einen Lebensraum für ubiquitäre Arten dar.

Von der gemeindlichen Erschließungsstraße „Annostraße“ im Norden führt ein Wirtschaftsweg nach Süden bis hin zum vorliegenden Plangebiet und verläuft sowohl weiter entlang der Plangebietsgrenze im Westen als auch im Nordosten. Im Nordosten geht dieser Wirtschaftsweg in die teilweise ausgebauten Erschließungsstraße „Tannenau“ über.

Rund 80 m westlich des Plangebiets verläuft der „Bleibach“. Er wird von Ufergehölzen begleitet.



Abb.: Luftbild mit nachträglich rot umkreistem Geltungsbereich
(Quelle: GeoPortal.NRW; unmaßstäblich verkleinert)

3 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Im Rahmen der Bauleitplanung gilt es die Vorgaben übergeordneter Planungen zu berücksichtigen. Daher wird nachfolgend zunächst auf den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, den Regionalplan des Regierungsbezirks Köln (Teilabschnitt Region Aachen), den wirksamen Flächennutzungsplan sowie den Landschaftsplan „Euskirchen“ eingegangen.

3.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Die Landesplanung stellt die Raumordnung auf der Ebene der Länder dar. Sie hat die Aufgabe, den Raum durch planerische Vorgaben (Ziele und Grundsätze), durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. In Nordrhein-Westfalen liegt die entsprechende Zuständigkeit der Landesplanungsbehörde beim Wirtschaftsministerium. Das wichtigste Planungsinstrument ist hier der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan. Die zentralen Rechtsgrundlagen sind hierbei das Raumordnungsgesetz sowie das Landesplanungsgesetz.

Am 17. April 2018 hat das Landeskabinett die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Hierzu wurde im Sommer 2018 ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Auf Basis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat das Landeskabinett am 19. Februar 2019 den entsprechenden Entwurf beschlossen. Der Landtag hat diesem Entwurf am 12. Juli 2019 zugestimmt. Die Änderung des Landesentwicklungsplans trat am Tag nach der am 5. August 2019 erfolgten Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt in Kraft. Der ab dem 6. August 2019 geltende LEP NRW ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017 unter Abänderung durch die Änderung des LEP NRW 2019.

Im nachfolgenden Planausschnitt aus dem wirksamen LEP 2019 (aus der Fassung des LEP 2017) befindet sich der Ortsteil Frauenberg und somit auch das Plangebiet in einem „Freiraum“. Für die Stadt Euskirchen, welche nach der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum gekennzeichnet ist, wird hingegen deutlich „Siedlungsraum“ dargestellt. Einzelheiten über die Betroffenheit der Festlegung „Freiraum“ sind dem nachfolgenden Kapitel 3.2 „Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen“ zu entnehmen.

Darüber hinaus liegt Frauenberg ganzheitlich in einem „Gebiet für den Schutz des Wassers“. Da durch das Planvorhaben keine Wasserschutzgebiete betroffen sind, bestehen grundsätzlich keine Konflikte mit der zuvor genannten Festlegung. Westlich angrenzend zum Ortsteil Frauenberg verlaufen weiterhin ein „Gebiet für den Schutz der Natur“ sowie ein „Überschwemmungsgebiet“. Beide landesplanerischen Festlegungen überdecken nicht das Plangebiet, sodass ebenfalls mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzwürdigkeit der genannten Festlegungen zu rechnen ist.

Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen ist zu schlussfolgern, dass den landesplanerischen Belangen grundsätzlich ausreichend Rechnung getragen wird.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (entsprechend dem Stand der Regionalplanung am 01.01.2016) mit eingezeichneter Lage des Ortsteils Frauenberg (rotes Quadrat) (Quelle: www.land.nrw.de/thema/landesplanung)

3.2 Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen) umfasst räumlich die Kreise Stadt Aachen sowie die Städteregion Aachen, Düren, Euskirchen und Heinsberg. Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr. 26 vom 10. Juni 2003, Seite 301 bekanntgemacht.

Gemäß § 16 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 11.02.2001 wird der GEP Region Aachen damit Ziel der Raumordnung und Landesplanung. Er ist von den Behörden des Bundes und des Landes, den Gemeinden und Gemeindeverbänden, von den öffentlichen Planungsträgern sowie im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben von den bundesunmittelbaren und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Gemäß Kapitel 1, Ziel 1 des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Aachen soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden „im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung [...] auf den Flächen vollziehen, die im GEP als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.“ Entsprechend

Erläuterung 1 in Kapitel 1 bedeutet der Verzicht auf die Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit <2.000 Einwohner kein allgemeines Bauverbot oder die Verhinderung einer bauleitplanerischen Entwicklung. Die Ausweisung von Baugebieten ist jedoch im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung und der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung (vgl. Ziel 1) auf die Sicherung des Bestandes und auf die städtebaulich sinnvolle Abrundung vorhandener Ortschaften zu beschränken. Der Umfang der Baugebietsausweisungen ist in diesen Fällen am Bedarf der ansässigen Bevölkerung zu orientieren (vgl. hierzu OVG-Urteil vom 18.10.2013, Az. 10.D 4/11 NE).

Nach dem GEP für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist das Plangebiet durch die Darstellung „Freiraum“ bzw. „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ und somit von keiner präzisieren Siedlungsflächendarstellung gekennzeichnet. In der textlichen Darstellung des Regionalplans darf der Freiraum jedoch in Anspruch genommen werden, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist. Dies ist dann der Fall (siehe Kapitel 2. „Freiraumgliederung, -entwicklung und -funktionen“ - Unterkapitel 2.1 „Freiraum“ in der textlichen Darstellung des Regionalplans, Seite 41, kursiver Text):

- *„[...] wenn Flächenbedarf für siedlungsräumliche Nutzungen nicht innerhalb des Siedlungsraumes bzw. für Verkehrsinfrastruktur nicht durch Ausbau vorhandener Infrastruktur gedeckt werden kann oder*
- *wenn der regionalplanerisch dargestellte Siedlungsraum unter Berücksichtigung der ortsüblichen Siedlungsstruktur für die absehbare Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung nicht ausreicht.*

Die Inanspruchnahme von Freiraum ist bei bestehendem Bedarf abweichend von vorstehender Regelung auch zulässig, wenn eine gleichwertige Fläche dem Freiraum wieder zugeführt oder in eine innerstädtische Grünfläche umgewandelt wird.

Ist die Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich, muss sie flächensparend und umweltschonend erfolgen. [...]“

Den vorstehenden Anforderungen gemäß Ausführungen im Textteil des Regionalplans wird diesen durch den vorliegenden Bebauungsplan ausreichend Rechnung getragen. Zur Deckung des mittelfristigen Baugrundstücksbedarfs insbesondere für Einzel- und Doppelhäuser sieht die Stadt Euskirchen es als erforderlich an, neue Baugrundstücke auszuweisen. Das beabsichtigte Baugebiet stellt insgesamt eine sinnvolle Siedlungserweiterung dar, die bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung seit langer Zeit forciert wird und somit den zukünftigen städtebaulichen Abschluss der Wohnbebauung zur freien Landschaft hin bildet. Zudem besitzt das Plangebiet aufgrund seiner südlichen Siedlungsrandlage eine besondere Attraktivität aufgrund der bestehenden Infrastrukturen, beispielsweise der Stadt Euskirchen, die nicht nur zur Versorgung des täglichen Bedarfs dienen.

Erkennbare Baulücken und Brachflächen im städtebaulichen Umfeld, die zeitnah prioritär einer Wohnbaunutzung zur Verfügung gestellt werden können, stehen nicht in gleichem Maße zur Verfügung. Erkennbaren Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Frauenberg kann eine marktgerechte Verfügbarkeit nicht generell unterstellt werden, da sie oftmals durch Nutzungsansprüche der Grundstückseigentümer*innen belegt sind. In der subjektiven Betrachtungsweise der Eigentümer*innen werden diese Flächen oftmals nicht als Baulücken empfunden. Die Anzahl von Leerständen im Stadtgebiet ist so gering, dass sich hierdurch keine Alternativen für eine zusätzliche Baulandausweisung ergeben. Über geeignete Brachflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs verfügt der Ortsteil Frauenberg nicht.

Westlich zur Plangebietsfläche verläuft gemäß Darstellungen des wirksamen Regionalplans ein Gewässer. Dabei handelt es sich um den „Bleibach“. Parallel zum „Bleibach“ verläuft außerdem eine Freiraumfunktion für den „Schutz der Natur“ sowie für den „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Die zuvor genannten Freiraumfunktionen werden nicht vom Plangebiet erfasst, sodass allgemein keine Konflikte mit den Darstellungen des wirksamen Regionalplanes bestehen. Hierzu wird an dieser Stelle angemerkt, dass es sich bei den Darstellungen des Regionalplans grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie überlassen den untergeordneten

Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich. Relevante überbaubare Grundstücksflächen sind hierbei nicht betroffen.

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

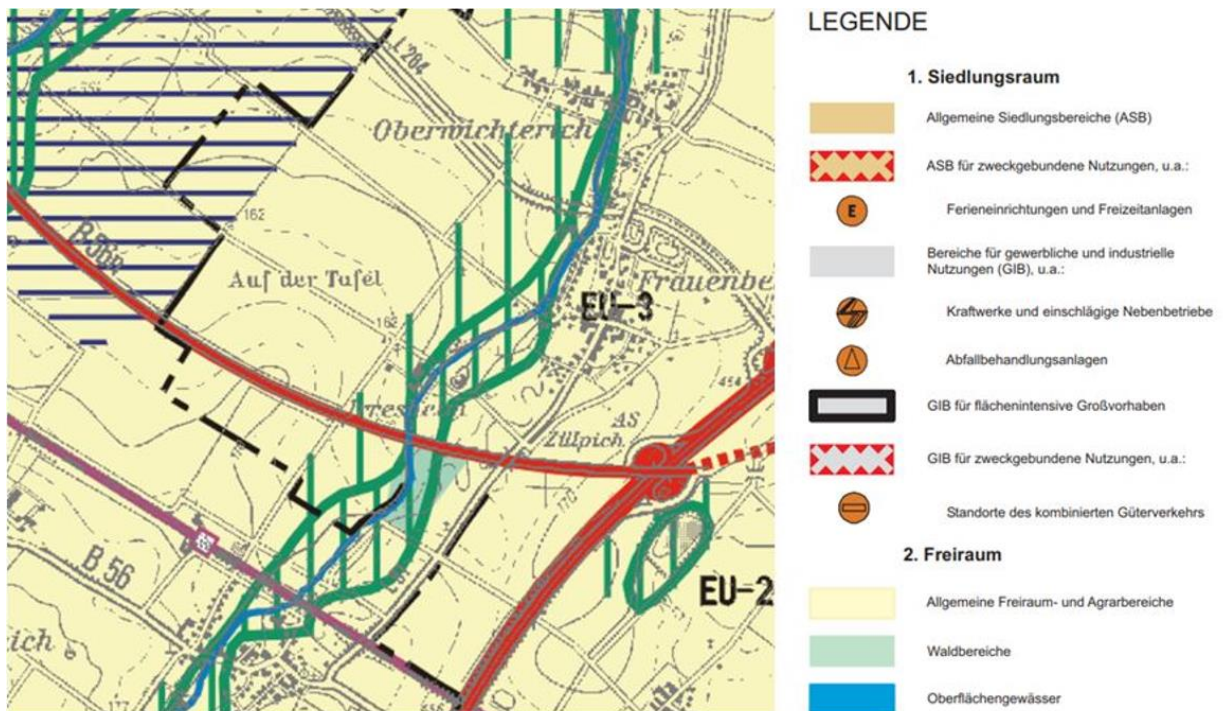


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalplan mit Teilauszug der dazugehörigen Legende (unmaßstäbliche Darstellung)

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Euskirchen wird die Plangebietsfläche bereits teilweise als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit ist aus Sicht der übergeordneten, vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung des Ortsteils Frauenberg am südlichen Siedlungsrand gefasst worden.

Ein kleiner Teilbereich im Südwesten wird zudem als „Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB“ dargestellt. An dieser Vorgabe orientiert sich der vorliegende verbindliche Bauleitplan ebenfalls und weist an besagtem Bereich eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Auch dies entspricht somit überwiegend dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

Allerdings wird der südliche Bereich des Plangebiets derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (siehe nachfolgende Abbildung).

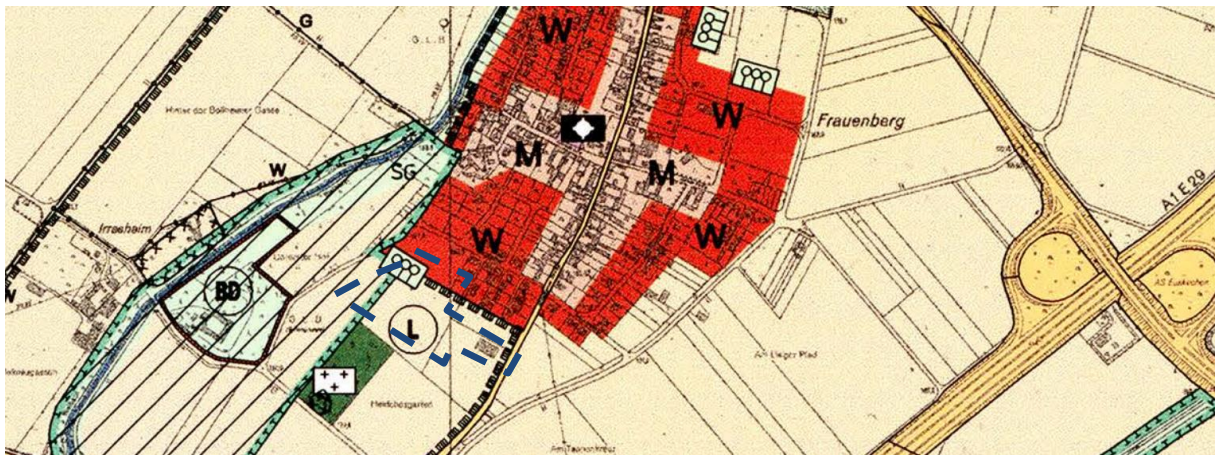


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen - mit nachträglich blau dargestellter Lagemarkierung des in Rede stehenden Bebauungsplangebietes (unmaßstäbliche Darstellung)

Gemäß Mitteilungsvorlage (Drucksachen-Nr.:421/2021) der Stadt Euskirchen vom 19.11.2021 (Betreff: Bebauungsplan Nr. 3, Ortsteil Frauenberg, Teilbereich zwischen Annostraße und Nideggener Straße) hat die Bezirksregierung Köln bereits im Sommer 2018 eine Zusage für die südliche autarke Erschließung in Aussicht gestellt, sofern eine flächenhafte Kompensation erfolge. So würden mit dem damaligen Gestaltungsentwurf rund 12.600 m² als Bauland ausgewiesen, die seinerzeit im Flächennutzungsplan als „Landwirtschaftliche Fläche“ gekennzeichnet waren. Die Kompensation sollte gemäß damaligen Abstimmungen im Osten von Frauenberg nordöstlich und östlich der Straße „In den Weiden“ erfolgen. Gemäß damaligen Überlegungen bestünde die Möglichkeit, in diesem Bereich ca. 11.600 m² Wohnbaufläche zurückzunehmen.

Nunmehr wurde die Wohnbauflächenrücknahme im Ortsteil Frauenberg konkretisiert und es wurde hierzu eine Fläche entlang des nordöstlichen Siedlungsrandes ausgewählt. An dieser Stelle erfolgt eine Wohnbauflächenrücknahme, mit einhergehender Ausweisung von rund 1,3 ha landwirtschaftlicher Fläche.

Um dem Entwicklungsgebot hinreichend Rechnung zu tragen, erfolgt die 44. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Euskirchen im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB. Eine entsprechende kartographische Darstellung der Änderungsflächen kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Sie verfügen jeweils über eine Größe von rund 1,3 ha und stellen somit einen hinreichenden Flächentausch dar.

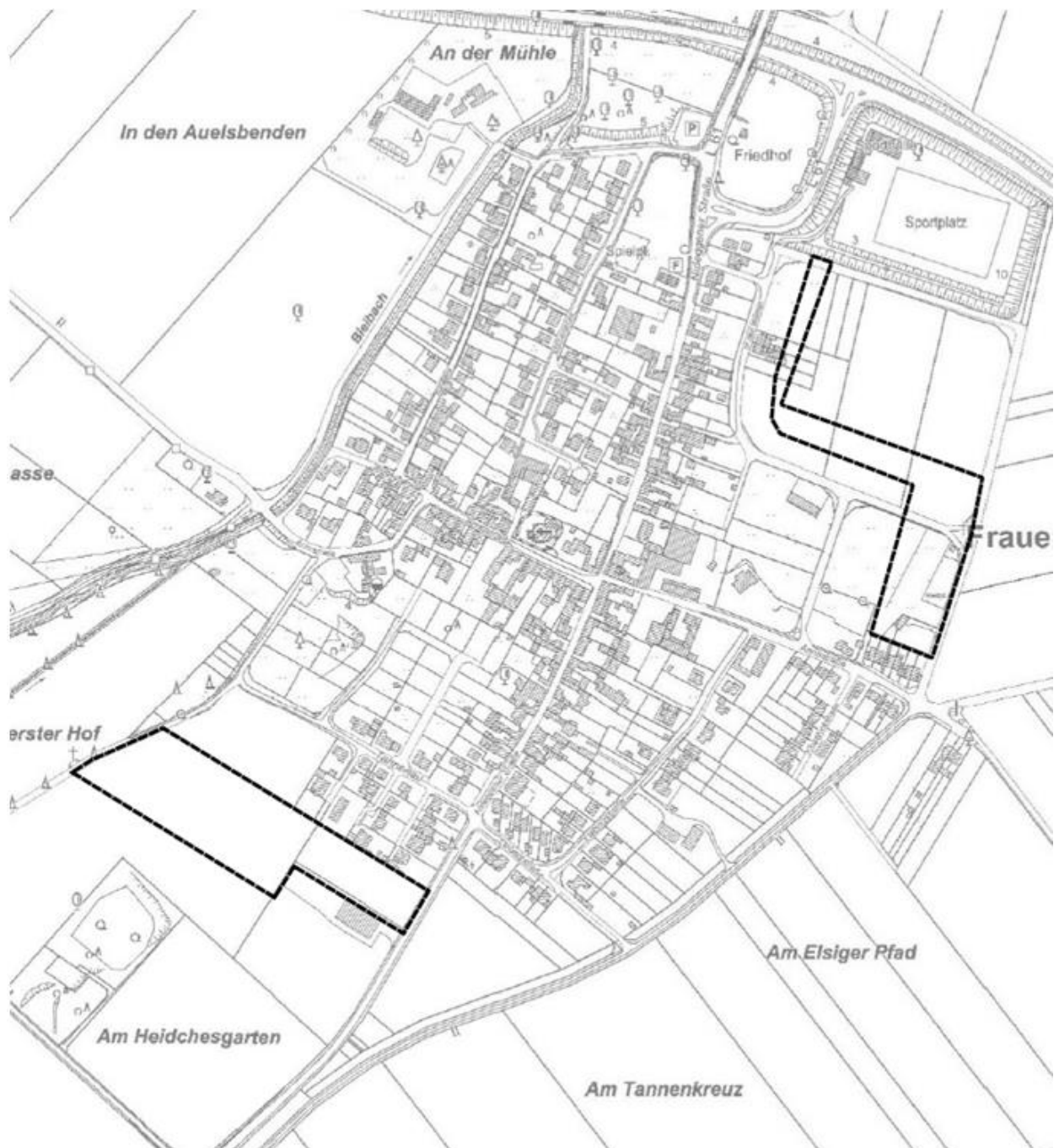


Abb.: Darstellung der Änderungsflächen der 44. FNP-Änderung
© Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2022 (genordet; ohne Maßstab)

3.4 Landschaftsplan „Euskirchen“

Für den Kreis Euskirchen wurde gemäß § 16 Abs. 2 LG NW der Landschaftsplan als Satzung beschlossen. Der Landschaftsplan wird auf der Grundlage der §§ 15 bis 42e des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) sowie der §§ 6 bis 11 der Verordnung zur Durchführung des Landschaftsgesetzes (DVO-LG) aufgestellt. Die rechtskräftige Satzung basiert auf den §§ 15 bis 41 LG NW und ist datiert auf den Mai 2007.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplans wird die vorliegende Plangebietsfläche ohne Festsetzungen dargestellt. Konfliktpunkte bestehen somit keine.

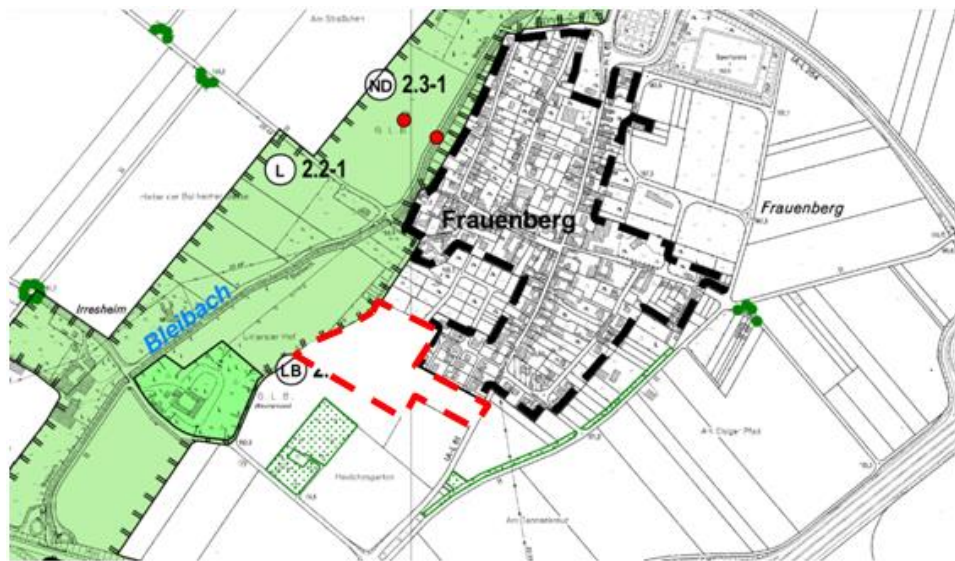


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan Euskirchen mit nachträglich rot dargestelltem Plangebiet, Festsetzungskarte, Mai 2007 (unmaßstäbliche Darstellung)

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans liegt die Plangebietsfläche teils in einem „gemäß gültigem Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehenen und bis zur Rechtsverbindlichkeit nachfolgender Bebauungspläne befristet zu erhaltenden Gebiet“. Hierdurch werden Teile des Plangebiets auf übergeordneter Planungsebene für die Errichtung von baulichen Anlagen vorbehalten, sodass der Landschaftsplan dieser baulichen Entwicklungsmöglichkeit grundsätzlich nicht entgegensteht. Lediglich der südliche Teilbereich liegt in einem Bereich mit „Niederungen und Täler“, was vorliegend allerdings mit keinen Konflikten verbunden ist. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um einen verhältnismäßig kleinen Teilbereich, sodass die entsprechende Schutzwürdigkeit zur Erhaltung und Sicherung der Niederungen und Täler kaum beeinträchtigt wird.

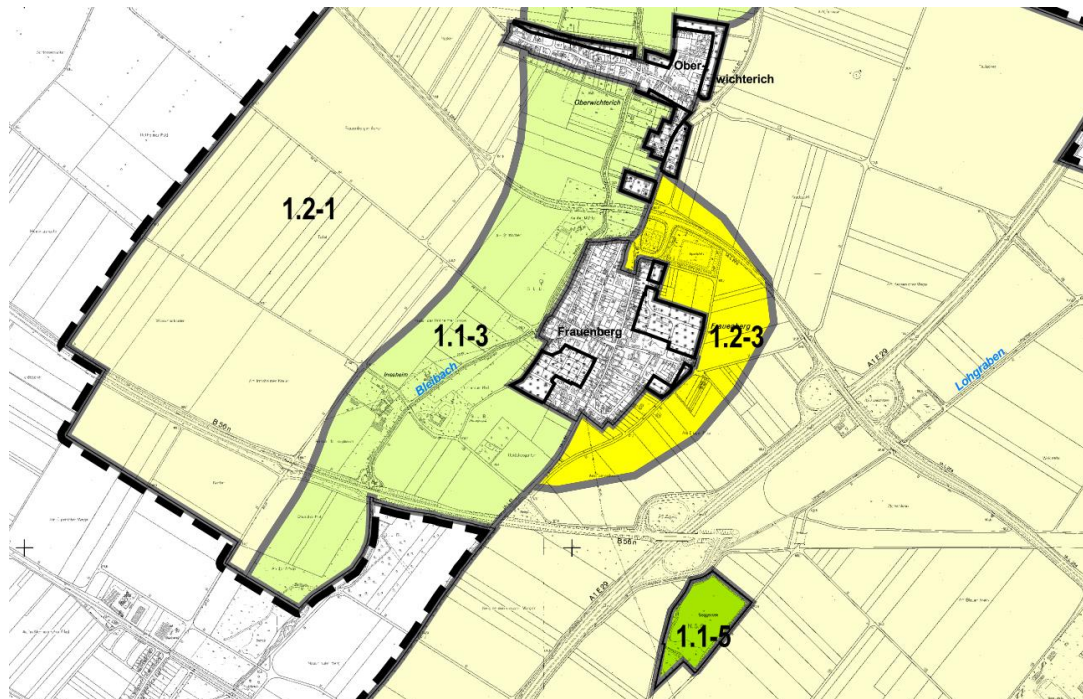


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan Euskirchen, Entwicklungskarte, Mai 2007 (unmaßstäbliche Darstellung)

3.5 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3.6 Übergeordnete Umweltplanungen

Die planungsrelevante Betroffenheit von naturschutzfachlich relevanten Schutzgebieten - in Auswertung von Fachinformationssystemen - können der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Hierzu wurden unter anderem Karten und Daten im GEOportal.ⁿ_n abgefragt. Die Naturschutzinformationen wurden dabei in den Fachportalen – „Natur und Umwelt“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen und dem dazugehörigen Kartenmaterial abgefragt.

Planungsrelevante Betroffenheit von naturschutzfachlich relevanten Schutzgebieten:

Biotopkataster:	BK-5206-004 „Bleibachau zwischen B 56n und Wichterich“
Nach § 62 BNatSchG geschützte Biotope:	keine Betroffenheit
Gesetzlich geschützte Biotope	keine Betroffenheit
Schutzwürdige Biotope	Bleibachtal bei Oberwichterich und Frauenberg
Landschaftsschutzgebiete	keine Betroffenheit
Naturparke:	NTP-010 Naturpark Rheinland
Nationalpark	keine Betroffenheit
Naturschutzgebiete:	keine Betroffenheit
Natura-2000-Gebiete	keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete	keine Betroffenheit

Wie die Auflistung zeigt, kommen keine gesetzlich geschützten Biotope, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes vor, sodass hier keine Konflikte gegeben sind. Es sei jedoch auf die Inhalte der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln - Dez. 54, Wasserwirtschaft - Obere Wasserbehörde, Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz vom 22.09.2022 hingewiesen: „[...] Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Zone IIIB des geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Oberelvenich. [...] Grundsätzlich bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben, da sich das WSG zurzeit im Planungszustand befindet und somit derzeit keine rechtsverbindliche Wasserschutzgebietsverordnung vorliegt. [...]“. Für weitere Details siehe Kap. „Wasserschutzgebiete“ weiter unten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Rheinland“ und unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Bleibachtal bei Oberwichterich und Frauenberg“. Wie bereits unter Kapitel 3.4 erwähnt, wird im Landschaftsplan „Euskirchen“ der nordwestliche Geltungsbereich von einer Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes überlagert. Bei weiterer Recherche unter „geoportal.nrw/fachportale3“ wird jedoch unter entsprechenden Fachportalen kein Landschaftsschutzgebiet für den genannten Bereich angezeigt. Hier wird ausschließlich das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Bleibachtal bei Oberwichterich und Frauenberg“ dargestellt, welches den Geltungsbereich des Plangebietes nicht überdeckt, sondern lediglich westlich an dieses angrenzt (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb.: Auszug der Plangebietsfläche und Umgebung mit eingblendetem LSG
(Quelle: GEOportal.NRW (Stand: 24.07.2023))

Des Weiteren wird gemäß Kataster schutzwürdiger Biotope (BK) das Biotop „Bleibachau zwischen B 56n und Wichterich“ in einem Teilbereich überplant. Schutzziel des Biotopes ist: „Schutz und Entwicklung einer Bachau mit Grünlandbereichen, Obstwiesen und Feldgehölzen als Biotopverbundfläche von regionaler Bedeutung“. In der Bestandssituation stellt sich der gesamte Geltungsbereich und damit auch der überplante Teil des Biotops als intensiv genutzter Acker dar. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass es sich bei dem zuvor genannten Biotop nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Im Vergleich zur Gesamtgröße des ausgewiesenen Biotoptypen (der teils auch mit dem ausgewiesenen „Gebiet für den Schutz der Natur“ übereinstimmt) stellt sich die in Anspruch genommene Fläche als verhältnismäßig kleinflächig dar. Insofern wird dem in Rede stehenden Vorhaben der planerische Vorrang eingeräumt, um den Bedarf an Wohnraum im Ortsteil Frauenberg kurz- und mittelfristig bedienen zu können.

Ferner sieht die Plankonzeption im Westen des Geltungsbereichs eine Ausgleichsfläche mit rund 4.220 m² vor, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beiträgt. Eine Teilfläche hiervon soll in Form eines Regenrückhaltebeckens dem Ausgleich der Wasserführung dienen. Zudem wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ auf einer Fläche von rund 450 m² zeichnerisch festgesetzt.

Des Weiteren beinhaltet der in Rede stehende Bebauungsplan entlang der südlichen Plangebietsgrenze einen 8 m breiten Gehölzstreifen zur randlichen Eingrünung (Ordnungsbereich A) auf öffentlicher Fläche. Gemäß Textfestsetzung ist in diesem Bereich ein 3-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen, standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Dieser Ordnungsbereich A weist insgesamt eine Fläche von rund 980 m² auf.

3.7 Sonstige Fachplanungen

In diesem Kapitel werden die wasserrechtlichen Belange berücksichtigt bzw. näher beleuchtet. Daher werden nachfolgend Aussagen zur potenziellen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten sowie zum Hochwasserschutz getroffen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem derzeit ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Es sei jedoch auf die Inhalte der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln - Dez. 54, Wasserwirtschaft - Obere Wasserbehörde, Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz vom 22.09.2022 hingewiesen:

„[...] Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Zone IIIB des geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Oberelvenich. [...] Grundsätzlich bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben, da sich das WSG zurzeit im Planungszustand befindet und somit derzeit keine rechtsverbindliche Wasserschutzgebietsverordnung vorliegt.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone IIIB des geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Oberelvenich und damit im Einzugsgebiet einer aktiven Trinkwassergewinnungsanlage, die auch in Zukunft weiter betrieben wird, sollte [...] berücksichtigt werden. Die Trinkwassergewinnung gilt es im Hinblick auf das in der Wasserversorgung geltende Vorsorgeprinzip zu schützen. [Es gilt] zu beachten, dass es bei der Ausweisung des WSG zu möglichen Einschränkungen für die Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit bestimmter (Bau-) Vorhaben im Plangebiet kommen kann. Auch auf die Haftung für Änderungen der Wasserbeschaffenheit gemäß § 89 WHG muss in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen werden.

Hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes bestehen keine generellen Bedenken, sofern die baulichen Anlagen an die Kanalisation angeschlossen und die Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eingehalten werden. [...]

Zum Schutz des Grundwassers gilt generell die Allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes. Demnach ist „Jede Person [...] verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

- 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,*
- 2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,*
- 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und*
- 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“*

[...]“

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des „Bleibaches“ (siehe nachfolgende Abbildung). Dies geht aus dem Fachinformationssystem ELWAS mit dem Auswertewerkzeug ELWAS-WEB hervor; ein elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte bleibt das Ausmaß bei einem Starkregenereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit in etwa dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gleich, sodass die relevante überbaubare Grundstücksfläche grundsätzlich nicht von Auswirkungen in Folge von Starkregenereignissen bedroht ist (siehe Abbildung „Hochwassergefahrenkarte, hohe Wahrscheinlichkeit 2. Zyklus 2019“).



Abb.: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (in Blau) im Bereich des „Bleibaches“
(Quelle: ELWAS-WEB - www.elwasweb.nrw.de/)

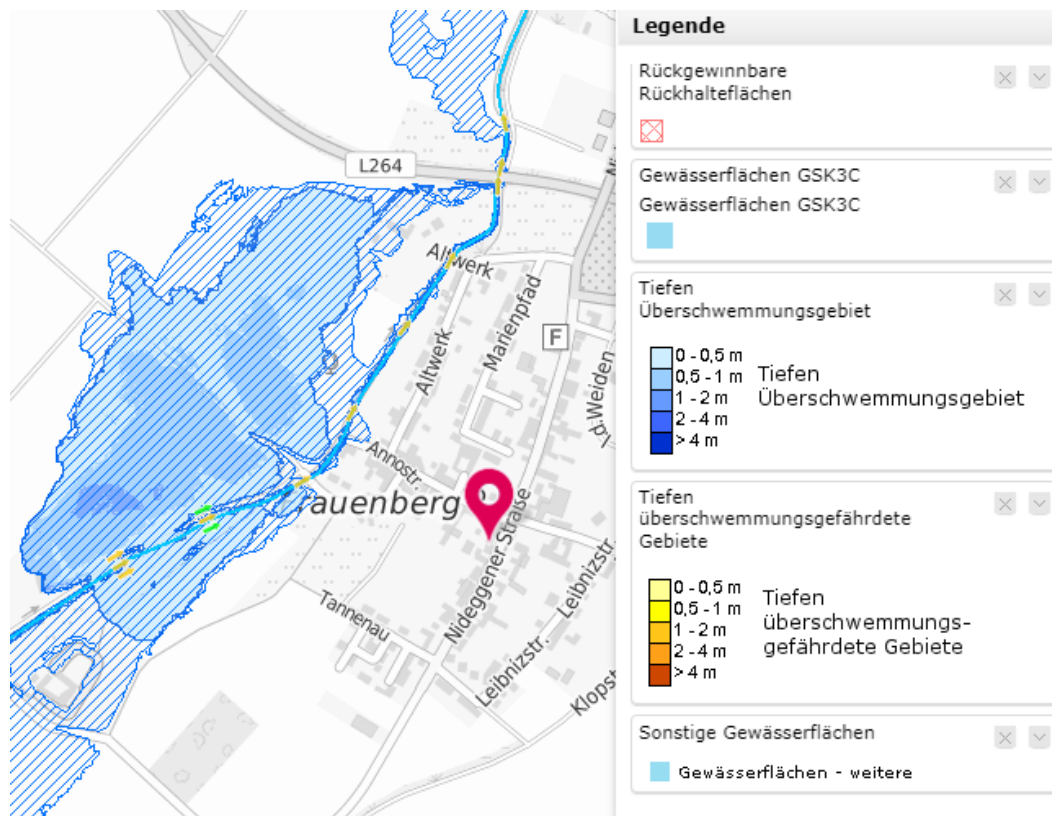


Abb.: Hochwassergefahrenkarte, hohe Wahrscheinlichkeit 2. Zyklus 2019
(Quelle: ELWAS-WEB - www.elwasweb.nrw.de/)

4 PLANINHALTE

Gemäß städtebaulichem Gestaltungsentwurf sind rund 35 Baugrundstücke zur Errichtung freistehender Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Es wird das Planungsziel verfolgt, die Baugrundstücke in einem Zeitraum von wenigen Jahren vollständig zu vermarkten und bebauen zu lassen.

Die Plankonzeption sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO vor. Potenziell störende Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nicht zugelassen, um den Kerncharakter eines (Allgemeinen) Wohngebietes weiterhin zu bewahren. Ferner soll ein erhöhter Ziel- und Quellverkehr somit im Neubaugebiet vermieden werden.

Die Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper orientiert sich an der städtebaulichen Gestalt der Siedlungsbebauung in der Umgebung des Plangebietes. Die Errichtung von Wohngebäuden ist in maximal zweigeschossiger Bauweise mit einer Gebäudehöhe von maximal 10,00 m zulässig. Eine entsprechende Regelung ohne weitergehende Einschränkung durch eine festgesetzte maximale Traufhöhe trägt der städtebaulichen Situation in der Stadt Euskirchen und Umgebung Rechnung. Hierdurch soll eine gewisse Flexibilität für mögliche architektonische Bauformen gewährleistet werden. Aus städtebaulicher Sicht wird die Beschränkung auf eine maximale Bauhöhe von 10,00 m als ausreichend erachtet.

Die vorliegende Plankonzeption trägt insbesondere dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien (v. a. der Nutzung der Sonnenenergie) Rechnung. Durch die zurückhaltenden und flexiblen Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine optimale Ausrichtung der Baukörper, respektive der Dachflächen, zur individuellen Errichtung von Sonnenkollektoren ermöglicht. Diese sind gemäß

Textfestsetzung zur Höhenentwicklung der baulichen Anlagen bei der Höchstgrenze der Gebäudehöhen nicht mit zu berücksichtigen.

Die Gebäude dürfen nur als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus wird auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit (WE) zulässig. Hierdurch soll ebenfalls der künftige Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets möglichst geringgehalten und zugleich eine höhere Wohnqualität erzielt werden. Außerdem sieht der Bebauungsplan eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² für Einzelhäuser sowie 250 m² je Baugrundstück einer Doppelhaushälfte vor.

Im Südwesten des Geltungsbereichs wird eine 8,00 m breite, randliche Eingrünung durch den Ordnungsbereich A festgesetzt (öffentliche Grünfläche). Zudem wird eine private Grundstücksbegründung festgesetzt, um die innere Durchgrünung und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Im Westen des Plangebietes wird außerdem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt (Ordnungsbereich B). Für die Fläche wird zusätzlich die Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ festgesetzt. Unbelastetes Niederschlagswasser, welches nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten werden kann, ist dieser Fläche zuzuführen und dort zu versickern.

Die Ordnungsbereiche A und B sind von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind jedoch die zweckgebundenen baulichen Maßnahmen für das Becken (in Erdbauweise) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Das Erschließungskonzept zeichnet sich durch eine Hauptanbindung an die gemeindliche Erschließungsstraße „Nidegger Straße“ im Südosten aus. Über die weiterführende Anbindung ist der Anschluss an die nördlich verlaufende L 264 und an die südlich verlaufende Bundesstraße B 56n gesichert. Über die L 264 und die B 56n ist weiterhin eine Anbindung an die Autobahn A 1 gewährleistet, sodass insgesamt ein verkehrsgünstiges Infrastrukturangebot und der Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt sind.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße (mit einer Verkehrsflächenbreite von 8,25 m), die vom Anknüpfungspunkt im Südosten an die bestehende Gemeindestraße „Nidegger Straße“ mittig bis zur zeichnerisch festgesetzten Grünfläche in das Plangebiet hineingeführt wird und von dort aus weiter in Richtung Norden verläuft. Zusätzlich sieht die Erschließungskonzeption eine untergeordnete Stichstraße im östlichen Geltungsbereich vor. Die öffentliche Verkehrsfläche ist bewusst so gewählt worden, um möglichst viele Baugrundstücke zu schaffen und zugleich sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Ferner soll somit eine Doppelererschließung bei künftigen Erweiterungsoptionen bereits im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ausgeschlossen werden.

Die Verkehrsflächenbreite der Haupteerschließungsstraße ermöglicht langfristig die Errichtung eines beidseitigen Gehwegs. Zudem wird die fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte durch die 2,10 m breite Anbindung an die bestehende Straße „Tannenau“ sichergestellt.

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

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten
- Maximale Gebäudehöhe von 10,00
- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser

- Festsetzung von max. 2 WE je Einzelhaus, bzw. max. 1 WE je Doppelhaushälfte
- Festsetzung einer privaten Grundstücksbegrünung sowie einer öffentlichen, randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A am südwestlichen Plangebietsrand
- Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung im Ordnungsbereich B und einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Eine weitergehende Begründung der Plankonzeption und die Erläuterung der einzelnen Festsetzungen erfolgt in den folgenden Kapiteln. Nachfolgend ist die Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 3 im Ortsteil Frauenberg und deren Darstellungsinhalte abgebildet und veranschaulicht die zuvor beschriebenen Grundzüge der Planung.



Abb.: Planzeichnung zum Bebauungsplanentwurf
(unmaßstäblich verkleinert)

4.1 Erschließung / Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die gemeindliche Erschließungsstraße „Nidegger Straße“ im Südosten. Insgesamt kann somit eine verkehrsgünstige Anbindung an die sich anschließenden Landesstraßen L 61, L 264 und die Bundesstraße B 56n sichergestellt werden. Ein Zugang an das regionale sowie überregionale Straßennetz ist damit gewährleistet.

Für die innere verkehrliche Erschließung sieht die Plankonzeption eine Haupteerschließungsstraße (8,25 m Verkehrsflächenbreite) vor, an die sich eine untergeordnete Nebenstraße (7,50 m Verkehrsflächenbreite) im Nordosten des Plangebiets anschließt. Durch den Anknüpfungspunkt im Osten an die „Nidegger Straße“ kann eine Anbindung an das örtliche sowie überörtliche Verkehrsnetz

gewährleistet werden, weshalb die beiden Erschließungsstraßen im Norden in einer T-förmigen Wendeanlage enden.

Die Verkehrsflächenbreite der Haupteerschließungsstraße ermöglicht langfristig die Errichtung eines beidseitigen Gehwegs. **Die Haupteerschließungsstraße weist eine für die im Plangebiet anfallenden Verkehre ausreichende Breite auf.** Des Weiteren wird die fußläufige Erreichbarkeit der Ortsmitte durch die 2,10 m breite Anbindung an die bestehende Straße „Tannenau“ ermöglicht.

Aufgrund der Verkehrsflächenbreite der Haupteerschließungsstraße mit insgesamt 8,25 m, wird Engstellen in den Haupteerschließungswegen vorgebeugt und zugleich die Flächeninanspruchnahme sowie Erschließungskosten - dort wo nicht unbedingt erforderlich - möglichst geringgehalten. Die vorgesehenen Verkehrsflächenbreiten im gesamten Plangebiet bieten eine hinreichende Breite für den maßgeblichen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw, aber auch Pkw/Lkw. Hinsichtlich der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (kurz RAST 06) wird bei einem Begegnungsfall von Pkw und Lkw eine Fahrbahnbreite von 5,00 m und bei einem Begegnungsfall von Pkw und Pkw eine Fahrbahnbreite von 4,10 m empfohlen. Über die gewählten Verkehrsflächenbreiten kann somit etwa die Hausmüllentsorgung sowie die Erreichbarkeit durch den Rettungsdienst sichergestellt werden.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass Einzelheiten der Straßenraumgestaltung nicht der Bebauungsplan festlegt. In diesem wird lediglich eine Gesamtverkehrsflächenbreite als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Konzeptionell werden die einzelnen Verkehrsarten (PKW, Fußgänger, Fahrrad), nach der örtlichen Situation, im Misch- oder Trennprinzip gestaltet. **Die Ausgestaltung des Straßenraums obliegt jedoch der konkreten fachtechnischen Erschließungsplanung und ist dieser vorbehalten.**

Die Erschließungskonzeption berücksichtigt zudem eine künftige Erschließungsmöglichkeit in Richtung Norden, an die derzeit nicht vollständig ausgebaute Straße „Tannenau“. Konkrete Pläne liegen seitens der Plangeberin derzeit jedoch nicht vor, weshalb in der Planzeichnung auch das derzeitige Ausbauende der Haupteerschließungsstraße gekennzeichnet ist.

Im Hinblick auf die verkehrsplanerischen Auswirkungen des in Rede stehenden Neubaugebiets - mit seinen geplanten 33 Wohnbaugrundstücken und dem damit einhergehenden, zunehmenden motorisierten Individualverkehr - werden diese als unkritisch bewertet. Begründet werden kann dies damit, dass eine eigenständige, direkte Anbindung an die „Nideggener Straße“ erfolgt. Somit kann Ziel- und Quellverkehr direkt hierüber abgeleitet werden und muss nicht erst noch durch die bestehende Wohnbebauung geleitet werden.

Die „Nideggener Straße“ verfügt über eine hinreichende Leistungsfähigkeit.

4.2 Art der baulichen Nutzung und Zulässigkeiten

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind in solchen Gebieten gemäß § 4 (2) BauNVO grundsätzlich Wohngebäude, Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in „Allgemeinen Wohngebieten“ ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden im Plangebiet bewusst ausgeschlossen und nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO als unzulässig definiert, da diese Nutzungsarten den Charakter des Plangebietes am Siedlungsrand stören würden. Sie sind mit den umliegenden Bebauungs- und Nutzungsstrukturen in Siedlungsrandlage nicht verträglich und entsprechen daher nicht den Zielvorstellungen der Plangeberin.

Auf die Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR) wurde hingegen bewusst verzichtet, da zwar vorwiegend Wohnnutzung zugelassen werden soll, zudem jedoch auch Anlagen zugelassen werden, die den materiellen, kulturellen oder sozialen Bedürfnissen des Gebiets dienen. So schließt der

Bebauungsplan neben Wohngebäuden die Nutzungen gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht aus. Allgemeine Wohngebiete sind somit lebendiger und abwechslungsreicher als reine Wohngebiete und bieten mehr Nutzungsflexibilität.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

Im gesamten Plangebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,35 festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viele Quadratmeter Gebäudegrundfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche zulässig sind. Demnach können maximal 35 % der Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten überbaubaren Fläche bebaut werden.

Diese Festsetzung wird getroffen, um den Eingriff in Natur und Landschaft - insbesondere hinsichtlich des Schutzgutes Boden - möglichst gering zu halten. Auch durch die Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung zu Nebenanlagen auf dem Grundstück wird der sparsame Umgang mit Grund und Boden gewährleistet. Damit sind große Teile der privaten Grundstücke als Grünflächen anzulegen, die auch der inneren Gebietsdurchgrünung zugutekommen. Dennoch wird eine hinreichende Gebäudegrundfläche zugelassen. So kann etwa bei einem rund 500 m² großen Baugrundstück ein Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 175 m² errichtet werden. Selbst bei einer Mindestgrundstücksgröße von 250 m² je Doppelhaushälfte würden (unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO; d.h. max. GRZ von 0,525) 131,25 m² überbaubare Fläche zur Verfügung stehen.

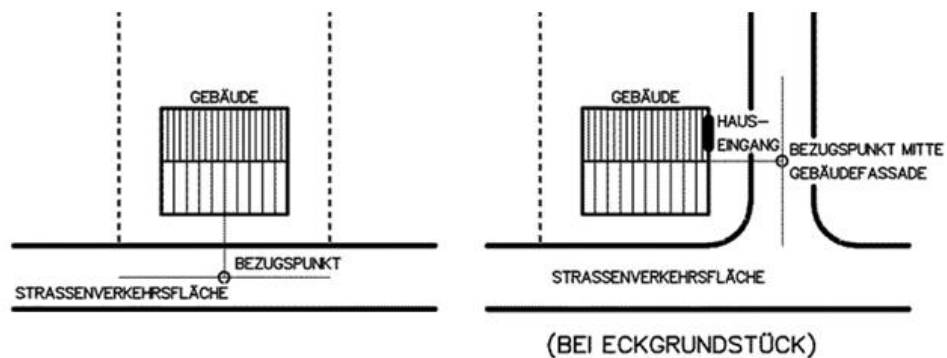
Um einem nicht gewollten Mietwohnungsbau im Plangebiet vorzubeugen bzw. diesen nicht über Gebühr zu ermöglichen, werden Festsetzungen über die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden getroffen. Pro Wohngebäude als Einzelhaus sind daher maximal zwei Wohnungen zulässig, je Doppelhaushälfte ist hingegen nur eine Wohneinheit zulässig.

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

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

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

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

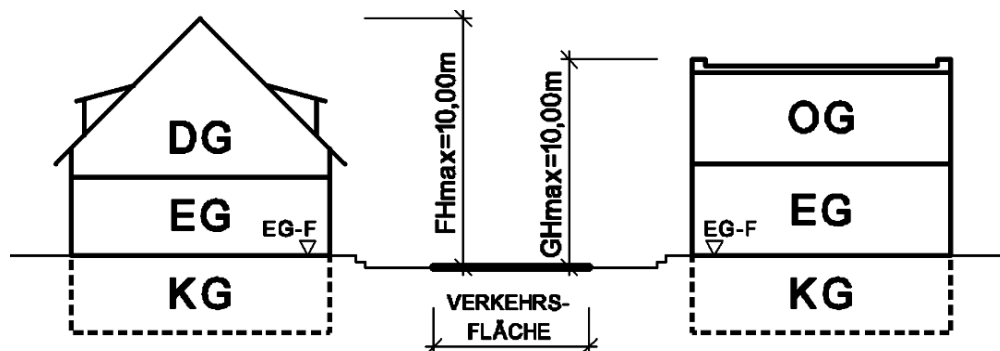


**Abb.: Systemskizze zur Lage des unteren Maß Bezugspunktes
(eigene Darstellung)**

Im Bebauungsplan wird die Höhenlage der Erschließungsstraße mittels Zahlenwerte und einer begleitenden tabellarischen Aufstellung verdeutlicht und damit zeichnerisch festgesetzt. Die Höhenlage der Straßenmittellachse wurde dabei auf Grundlage einer Straßenvorentwurfsplanung ermittelt und berechnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Abweichungen bei der späteren tatsächlichen Realisierung der Straße auf Grundlage einer Ausführungs- und Genehmigungsplanung gegenüber der hier zugrundeliegenden Straßenvorentwurfsplanung möglich sind! **Die hier getroffene Festsetzung dient primär der rechtssicheren Bestimmung eines unteren Maß Bezugspunktes mit der Festlegung einer konkreten Höhenlage.** Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen der Straßenmittellachse (Gradienten) können daher nicht als verbindliche Höhenlage der Straße angesehen werden und rechtlich gelten.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika). Die nachfolgende Systemskizze verdeutlicht den Sachverhalt zur Gebäudehöhe. Technische Nebenanlagen und Dachaufbauten, wie beispielsweise Photovoltaik- oder Solaranlagen, werden auf die festgesetzte max. Höhe baulicher Anlagen nicht angerechnet.



**Abb.: Systemskizze zur zulässigen maximalen Höhenentwicklung
(mit exemplarischer Gebäudedarstellung) (eigene Darstellung)**

4.4 Bauweise und Größe der Baugrundstücke

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

Ferner legt die Textfestsetzung Nr. 3 fest, dass Gebäude lediglich als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen. Diese erläuternde Festsetzung kommt den Erfordernissen zur Einbindung in das bestehende Siedlungsgefüge und das vorhandene Ortsbild entgegen. Daher werden Doppelhäuser lediglich im Bereich zunehmender Bestandsbebauung und nicht im Randbereich des Plangebietes zugelassen (siehe WA 2 in der Planzeichnung). Es entsteht somit eine aufgelockerte Bebauung, die einen halbtransparenten neuen Ortsrand bildet.

Zur Erläuterung:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude und haben an den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Unter einem Doppelhaus ist die Errichtung zweier konstruktiv selbstständiger Gebäude, die an einer Seite aneinandergelagert sind, zu verstehen. An den beiden seitlichen sowie an den rückwärtigen Nachbargrenzen sind die nach Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen ebenfalls einzuhalten. Üblicherweise zeichnet sich das Doppelhaus dadurch aus, dass es auf zwei verschiedenen aneinandergrenzenden Grundstücken errichtet wird.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan vor, dass eine **Mindestgrundstückgröße** von 400 m² im Ordnungsbereich WA 1 eingehalten werden muss, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Im Ordnungsbereich WA 2 ist eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² bei Doppelhäusern sowie 400 m² bei Einzelhäusern einzuhalten. Es soll somit im Ordnungsbereich WA 2 - hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - eine dichtere Bebauung zugelassen werden. Daher wird für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereiche mit WA 2 eine Mindestgrundstücksgröße von 250 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.

Diese Festsetzung Nr. 4 ist gemäß § 9 (1) Ziffer 3 BauGB seitens der Plangeberin möglich. Städtebauliches Ziel der Festsetzung ist, eine nachträgliche Grundstücksteilung zu verhindern und damit einer später von dem Gestaltungsentwurf stark abweichenden bzw. zunehmenden Besiedlungsdichte entgegenzuwirken.

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

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

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

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

Im Plangebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze

zulässig. Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Eine Nutzung der von der Straße abgewandten rückwärtigen Grundstücksbereiche (außerhalb der überbaubaren Flächen) wird damit für die genannten baulichen Anlagen ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind notwendige Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zulässig. Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von mindestens 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten und als Grünfläche zu gestalten.

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ umbautem Raum zulässig. Zudem sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht in den nach § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

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

4.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

Demgemäß ist zur **randlichen Eingrünung** im Ordnungsbereich A ein 3-reihiger Gehölzstreifen mit heimischen, standortgerechten Gehölzgruppen anzulegen und durch artgerechte Pflege langfristig zu erhalten. Innerhalb des Ordnungsbereiches A ist im Abstand von 1,00 m x 1,50 m ein Strauch in der Pflanzqualität Heister, 2xv., o.B., 120-150 cm sowie auf der gesamten Länge alle 10-12 m ein Hochstamm in der Pflanzqualität 3xv., m.B., StU 12-14 cm bzw. ein Baum 3. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine detaillierte Pflanzliste kann dem Anhang der Begründung entnommen werden.

Die Plankonzeption sieht zudem eine **private Grundstücksbegrünung** zur inneren Durchgrünung des Plangebietes vor. Hierzu sind mindestens 20 % der Baugrundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind hierbei mind. 1 Laubbaum als Hochstamm in der Qualität 3xv mDb StU 16-18 cm und mind. 5 Sträucher in der Qualität Heister 3xv mB 175-200 anzupflanzen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen. Es sollten bevorzugt heimische, standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste verwendet werden.

Die privatrechtlichen Abstandsflächen müssen beachtet werden. Hier ist Einvernehmen mit den benachbarten Grundstückseigentümer*innen zu treffen bzw. der Pflanzabstand entsprechend zu wählen (Gehölze über 2 m Höhe - Abstand 2 m). Zum angrenzenden Feld und zu den Hausgärten sollten vorzugsweise auch mit Sträuchern 2 m Pflanzabstand eingehalten werden.

Unabhängig davon ist die **Vorgartenfläche** zu mindestens 40 % als Vegetationsfläche (mit z.B. Rasen, Gräsern, **Blumen/Stauden**, Sträuchern, Kletterpflanzen, Gehölzen) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen wie Kies und Bruchstein sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Vegetationsfläche zulässig.

Erläuterungen zur Vorgartenfläche: Als Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht und zwar in der Breite des Grundstückes entlang der Erschließungsstraße zu verstehen. Bei Eckgrundstücken ist der Vorgarten der Bereich zwischen der vorderen oder der seitlichen Bauflucht. Die Vorgartenfläche ist in den Bauantragsunterlagen oder Bauanzeigeunterlagen darzulegen. **Die Regelung zu Vorgartenflächen ist für jene Grundstückbereiche nicht zwingend anzuwenden, wo stattdessen eine Gartennutzung mit Vegetationsfläche erfolgt.**

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

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

Seitens der Plangeberin wird an dieser Stelle deutlich darauf hingewiesen, dass Schottergärten - aufgrund entgegenstehender Auswirkungen zu obigen städtebaulichen Zielsetzungen - nicht gewollt sind. Die Stadt Euskirchen verweist auf die vorstehend genannten Vorteile begrünter Vorgärten.

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

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

Um den natur- und artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen sowie als Beitrag zum Klimaschutz, wird daher seitens der Plangeberin für einen Verzicht auf Schottergärten plädiert. Um u.a. dem Gedanken des Artenschutzes und der Artenvielfalt Rechnung zu tragen wird angeregt, dass Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen vorwiegend zu begrünen sind.

Schottergärten stellen einen eingeschränkten Lebensraum vieler Lebewesen dar. Zudem erfolgt zu meist eine Überhitzung der Fläche, da die Wärme nach außen hin abgegeben wird und sich somit das Stadtklima insgesamt verschlechtert. Ferner wird durch Schottergärten ein Einfluss auf die Wasserinfiltration und damit - gerade bei Starkregenereignissen durch erhöhten Oberflächenabfluss - das Überschwemmungsrisiko erhöht.

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

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

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

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

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

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

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

Des Weiteren wird eine **Festsetzung zur Dachbegrünung** nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffen, die ebenfalls dem Klimaschutz Rechnung tragen soll. Demnach sind Flachdächer sowie geneigte Dächer bis 20° Dachneigung ab einer Gesamtfläche von 100 m² mit einer Dachbegrünung auszustatten, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten. Die Textfestsetzung gilt jedoch nicht für Bereiche notwendiger technischer Anlagen sowie für Bereiche mit Dachluken/-fenstern. Die durchwurzelbare Substratschicht sollte mit einer Mindeststärke von 10 cm angelegt werden, um die Niederschlagswasserrückhaltung zu erhöhen. Nutzbare Freibereiche auf Dächern und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts sind auch in Bereichen der Dachbegrünung zulässig. Die Kombination von Photovoltaik und Dachbegrünung bietet nicht nur einen ökologischen Mehrwert, sondern auch einen wirtschaftlichen Mehrwert für Hauseigentümer*innen.

Mittels Dachbegrünung wird eine Vielzahl an positiven Effekten bedingt. So erfolgt beispielsweise ein Schutz der Dachabdichtung vor extremen Temperaturdifferenzen, UV-Strahlung und Hagelschlag. Regenwasser wird vor Ort zurückgehalten (extensive Dachbegrünungen halten etwa 40 - 80 % des Jahresniederschlags zurück) und auch des (Klein-)Klimas wird durch Evaporation und Transpiration verbessert. Das zurückgehaltene Regenwasser wird verdunstet und kühlt die Umgebung. Die Dachbegrünung wirkt bei austauschschwachen Wetterlagen somit anregend auf Ausgleichsströmungen. Weiterhin erfolgt eine Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft. Ferner kann eine Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes der Dachflächen erzielt werden, da der Dachbegrünungsaufbau wie eine zusätzliche Lage Dämmung wirkt - im Sommer als Hitzeschild und im Winter als Wärmedämmung. Des Weiteren werden temporäre oder dauerhafte Lebensräume von Kleintieren und potenzieller (Teil-) Lebensraum von Vögeln, die Rast-, Futter- und Nistmöglichkeiten vorfinden, geschaffen.

Der Umfang der Wirkung ist bezogen auf den jeweiligen Einzelfall zwar eher gering, die angestrebte Wirkung wird aber in der Summe vieler Einzelmaßnahmen erreicht, weshalb die mit der Festsetzung verbundenen Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit angemessen sind. In Anbetracht dessen ist Ziel der Plangeberin eine möglichst flächendeckende Dachbegrünung zu erreichen, und somit die Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch neue Baugebiete in Teilen zu kompensieren.

In Ergänzung hierzu sei an dieser Stelle auch auf die **Möglichkeit einer Fassadenbegrünung** hingewiesen. Diese wirkt sich wie Dachbegrünung positiv auf die Artenvielfalt sowie das städtische Makro- und Mikroklima aus.

Weiterhin wird die Fläche des Ordnungsbereichs B zur **Niederschlagswasserbeseitigung** festgesetzt. Die konkreten Versickerungsmulden (entsprechend einer fachtechnischen Planung) sind naturnah als Becken in Erdbauweise zu gestalten und ebenso wie verbleibende Freiflächen als extensiv genutztes artenreiches Dauergrünland anzulegen. Dazu sind die Flächen mit einer Ansaatmischung aus dem Ursprungsgebiet 2 einzusäen und ein- bis zweimalig pro Jahr zu mähen. Da es sich um Versickerungsflächen handelt, die mitunter feucht sein werden, sollte hier eine Feuchtwiesenmischung zum Einsatz kommen. Weiterhin gilt es bei der Herstellung und Pflege zu berücksichtigen, dass die Erste Mahd ist ab dem 15.6. eines Jahres zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht zulässig.

Im Randbereich des Beckens sind mindestens 5 heimische Laubbäume und 15 Sträucher zu pflanzen. Hierdurch soll neben der Minderung des Eingriffes in den Naturhaushalt auch der Eingriff in das Landschaftsbild verringert werden.

Zudem wird eine **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Diese Fläche ist naturnah zu gestalten. Hierzu sind mindestens 4 heimische Laubbäume 2. Ordnung sowie 5 Sträucher anzupflanzen.

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

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Wesentlich für die Qualität des Baugebietes ist die Abstimmung der äußeren Gestalt baulicher Anlagen. Zur Wahrung des Gebietscharakters werden daher nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO NW im Rahmen örtlicher Bauvorschriften unter anderem Festsetzungen hinsichtlich der Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten getroffen. Entsprechende Inhalte sind neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans von den Bauherr*innen zu berücksichtigen.

In Anpassung an die Umgebungsstruktur und um innerhalb des Baugebietes einen einheitlichen Gebietscharakter zu erzielen, zugleich jedoch gewisse Gestaltungsfreiräume zu ermöglichen, werden alle geneigten sowie flache **Dachformen** zugelassen. Krüppelwalmdächer werden wegen ihrer ortstypischen Form hingegen ausgeschlossen. Ferner wird die max. zulässige Dachneigung auf 45° beschränkt und ermöglicht somit – unter gewissen Rahmenbedingungen - einen vielfältigen Gestaltungsspielraum.

In dem gesamten Stadtbereich herrschen dunkelgraue Dacheindeckungen mit matter Oberfläche vor, deshalb soll die **Dacheindeckung** in Farbe und Material eingeschränkt werden. Demgemäß sind folgende Dacheindeckungen zulässig:

Matte Dachziegel in den RAL-Farbtönen:

- RAL 7009-7022, 7024, 7036, 7043 (Grautöne)
- RAL 8002-8022, 8024-8028 (Brauntöne)
- RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (Schwarzttöne)
- RAL 6008 (Grüntön)

Abweichend hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) zulässig. Außerdem sind Dacheindeckungen aus Zinkblech sowie begrünte Dächer zulässig.

Eine Beschränkung hinsichtlich der Größe und Anordnung der **Dachgauben und Dacheinschnitte** erfolgt, um das Hauptdach eines Gebäudes als solches noch erkennen zu können und damit eine

gewisse Einheitlichkeit hinsichtlich der Dachlandschaft zu gewährleisten. Daher ist die Gliederung der Dachfläche durch Dachaufbauten nur bei Dächern mit mindestens 35 Grad zulässig. Weiterhin sind Dachaufbauten nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte ist in ihrer Summe bis zu 50% der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig. Der horizontale Abstand einzelner Dachaufbauten untereinander muss mind. 1,00 m betragen. Von den äußeren Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Der obere Schnittpunkt der Dachgaube muss mind. 0,80 m unterhalb des Dachfirstes liegen. Weiterhin sind Zwerchgiebel (Dachaufbauten in Verlängerung des aufgehenden Außenmauerwerks mit Unterbrechung der Trauflinie) mit einer Mindestbreite von 2,00 m und max. ein Drittel der Länge der traufseitigen Außenwand zulässig.

Die Festsetzung der maximalen **Drempelhöhe** von 1,0 m soll moderne Architekturformen ermöglichen. Dies wird jedoch auf Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss beschränkt.

Werbeanlagen werden aufgrund der geplanten allgemeinen Wohnnutzung nur eingeschränkt zugelassen. Durch die Einschränkungen sollen gestalterische Störungen des Ortsbildes von Frauenberg vermieden werden. Daher sind Werbeanlagen genehmigungspflichtig. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Ihre Größe pro Betriebseinheit ist auf max. 0,50 qm begrenzt. Außerdem sind Werbeanlagen vor der straßenseitigen Baugrenze nicht zulässig.

Hinsichtlich der Gebäudegestaltung von Doppelhäusern wird zudem im Bebauungsplan geregelt, dass sich Doppelhaushälften innerhalb eines Doppelhauses gegenseitig in ihrer äußeren Gestaltung und Farbgebung anpassen müssen. Dies gilt insbesondere für die Dachform sowie die Dacheindeckung. Doppelhäuser sind innerhalb eines Doppelhauses zwingend mit einer einheitlichen Dachneigung und gleicher Firstrichtung auszuführen. Hierdurch soll ein städtebaulich einheitlicher Charakter innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Ferner werden Festsetzungen zur **Gestaltung von Einfriedungen** gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO und § 86 (1) Ziffer 5 BauO NRW getroffen. Hierdurch soll ein harmonischer Übergang zum öffentlichen Raum sichergestellt werden, die baugestalterischen Freiheiten jedoch nicht über Gebühr eingeschränkt werden. Insofern sind Einfriedungen im Bereich der Erschließungsstraße bis zu einer Höhe von 1,00 m, gerechnet ab Oberkante mittleres Straßenniveau der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Hier sind nur lebende Heckenpflanzungen bzw. Einfriedungen aus natürlichen Materialien (z.B. Holzzäune) zulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen sind lebende Hecken sowie offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Die Anbringung eines Sichtschutzes ist zulässig, bis die gepflanzte Hecke diese Funktion erbringt. Grundsätzlich ist eine möglichst naturnahe Gestaltung der Einfriedungen anzustreben.

Einfriedungen gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Ihre Anordnung und Gestaltung prägen entscheidend den Charakter des Straßen- und Ortsbildes. Aus ökologischen Gründen und im Hinblick auf die Wohnqualität ist eine möglichst naturnahe Gestaltung der Einfriedungen anzustreben. Ebenso wie andere Pflanzmaßnahmen trägt auch eine „lebende Einfriedung“ aus Pflanzen wie Hecken oder Sträuchern zu einem besseren Mikroklima bei (z. B. durch Senkung der Temperatur durch Verdunstung und geringere Wärmespeicherung), bieten Lebensraum für einheimische Tierarten und tragen zu einem attraktiveren Erscheinungsbild von Baugebieten bei. Aus diesem Grund wurde die vorstehend erläuterte Textfestsetzung zur Einfriedung getroffen.

4.8 Immissionsschutz

Durch den Bebauungsplan wird für das Plangebiet Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, die die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. Dennoch werden potentielle Störquellen bzw. Emissionsquellen in umliegender Nähe zum Plangebiet verzeichnet, auf die nachfolgend näher eingegangen werden soll.

Südöstlich des Plangebiets befindet sich eine Geräte- und Lagerhalle, von der jedoch keine erhöhten immissionsschutzrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen. Die Halle dient der Lagerung von Materialien, weshalb lediglich mit temporären Geräuschimmissionen zu rechnen ist.

Im Südwesten - in einer Entfernung von etwa 400 m - befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Durch die gegebene große Entfernung und der bereits in einem näheren Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb gelegenen, schützenswerten Bebauung, sind ebenfalls keine planungsrelevanten Immissionen in Form von Lärm oder Geruch auf das Plangebiet zu erwarten. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass auf dem Plangebiet die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden (müssen) bzw. der Störgrad nur in entsprechendem Umfang ausgeübt werden darf.

Zusammengefasst kann festgehalten werden, dass die schützenswerte Nutzung im Plangebiet dem Grunde nach nicht näher an zuvor genannte Emissionsquelle (landwirtschaftliche Hofstelle) heranrückt, als es die bestehende, schützenswerte Wohnbebauung bereits tut. Die Bestandsgebäude stellen daher den maßgeblichen Immissionsort dar.

Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes hinsichtlich der umliegenden landwirtschaftlich orientierten Emissionsquellen keine Konflikte.

Abschätzung der Verkehrsmengenentwicklung

Der zu erwartende Mehrverkehr ist bei rund 33 Baugrundstücken als gering einzuschätzen. Im Bebauungsplan ist eine Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus und damit je Baugrundstück auf die Zahl zwei festgesetzt.

Nachfolgend wird eine Abschätzung der Verkehrsmehrbelastung in der Ortslage Frauenberg aufgezeigt. Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt aus Richtung Osten über die bestehende Gemeindestraße „Nidegger Straße“ durch die Ortslage bzw. aus der bestehenden Siedlungsbebauung heraus.

Um die Verkehrsmengenbelastung abschätzen bzw. präziser bewerten zu können, werden die Angaben der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, herangezogen, da die aktuelle „Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 2006) keine Angabe zur Prognosemehrbelastung enthalten. Kernangabe der EAE ist, dass in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 7.00 und 8.00 Uhr etwa die Hälfte der Berufstätigen die Wohnung verlässt. Demnach ist bei der Entstehung von Einzelhäusern (gemäß Planentwurf durchaus möglich) folgt zu rechnen:

- 33 Baugrundstücke bei zugelassenen max. 2 Wohneinheiten je Baugrundstück bei der Errichtung von Einzelhäusern = max. 66 Wohneinheiten (WE)
- 66 WE x 2,5 durchschnittliche Wohnungsbelegung = 165 Einwohner (EW)
- 165 EW x 38 % Erwerbsquote x 50 % Arbeitsstättenweg in der morgendlichen Spitzenstunde x 95 % Pkw-Anteil dividiert durch 1,2 Personen je Pkw =

rechnerisch: 24,8 Fahrzeuge in der Spitzenstunde

gerundet: 25 Fahrzeuge in der Spitzenstunde.

Es ergibt sich eine maximal erhöhte Verkehrsbelastung von 25 Fahrzeugen in der maßgeblichen Spitzenstunde. Damit ergibt sich ein Durchschnittswert von einem zusätzlichen Fahrzeug alle 2-3 Minuten in der Spitzenstunde.

Dies ist als eine geringe und zumutbare Mehrbelastung einzustufen. Eine Überschreitung der immissionsschutzrelevanten Orientierungswerte gemäß Beiblatt der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet ist aufgrund der geringen Mehrbelastung nicht gegeben. Es wird durch die

Baugebietsentwicklung zu keiner unzumutbaren Mehrbelastung der bestehenden Erschließungsstraßen kommen. Die Verkehrsmengenabschätzung würde in etwa gleich ausfallen bei der Entstehung einzelner Doppelhäuser, da Textfestsetzung Nr. 6 für Einzelhäuser maximal zwei Wohneinheiten zulässt, je Doppelhaushälfte jedoch nur eine Wohneinheit.

Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass sich der entstehende Verkehr nicht ausschließlich in Richtung der bestehenden Siedlungsbebauung von Frauenberg bewegen wird. In Richtung Süden kann über die Landesstraße L 61 beispielsweise die Bundesstraße B 56n und darüber weiter die Autobahn A 1 erreicht werden. Insofern wird lediglich der Pendlerverkehr für nach Euskirchen die Ortslage und damit die bestehenden Engstellen passieren.

Schallimmissionen

Im Umfeld des Plangebietes sind demgemäß mehrere potenzielle Störquellen hinsichtlich Verkehrsschall bekannt. Der Ortsteil Frauenberg liegt nahe der Anschlussstelle „Euskirchen“ der südlich verlaufenden Autobahn A 1. Westlich hiervon führt die B 56n unmittelbar an der Ortslage vorbei. Durch die nördlich verlaufende Landesstraße L 264 sowie die Landesstraße L 61, die im Bereich der Siedlungsbebauung als Gemeindestraße ausgewiesen wird, können weitere potenzielle Schallbelastungen auf das Plangebiet einwirken.

Zur konkreten Ermittlung möglicher Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Schallemissionen - ausgehend von den zuvor genannten klassifizierten Straßen in der näheren Umgebung des Plangebietes - wird die Einholung eines Immissionsgutachtens als erforderlich erachtet und wurde daher bei einem Fachbüro in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten liegt datiert auf den 17.03.2023 vor. Die planungsrelevanten Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens sind entsprechend in die Unterlagen eingearbeitet worden (siehe auch Textfestsetzung Nr. 9 in der Planurkunde).

In der Zusammenfassung des Schallgutachtens vom 17.03.2023 heißt es wie folgt (*kursiver Text*):

„[...] Entsprechend dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung müssen von der Planung hervorgerufene Lärmkonflikte (bspw. durch Heranrückende Wohnbebauung an Schallquellen) grundsätzlich durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden.

Im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens ist somit zu eruieren, ob in der Umgebung des Plangebietes mögliche Lärmschutzkonflikte zu erwarten sind. Sofern Konflikte vorliegen, sind Maßnahmen zur Bewältigung der Konflikte zu definieren. In den nachfolgenden Abschnitten werden die untersuchungsrelevanten Aufgabenstellungen und die schalltechnischen Ergebnisse zusammenfassend dargestellt.

Anlagenlärm

Es liegt eine landwirtschaftliche Halle direkt südlich angrenzend an das Plangebiet. Zwischenzeitlich hat eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Halle zu einer gewerblichen Halle stattgefunden. Die Einwirkungen des Anlagenlärms werden nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm)“ beurteilt. Die Halle dient als Stellplatz für maximal 3 Lkw. Da sich die Zu- und Abfahrten der Lkw auf den Beurteilungszeitraum Tag beschränken, wurde in dem vorliegenden Fall lediglich der Werktag (06.00-22.00 Uhr) detailliert untersucht und bewertet.

Schalltechnische Konflikte hinsichtlich des Anlagenlärms im Plangebiet werden nicht ermittelt. Der maßgebliche Immissionsrichtwert sowie der Spitzenpegel der TA Lärm werden eingehalten. **Die Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes wird nicht erforderlich.**

Verkehrslärm

Die Geräuscheinwirkungen des Straßenverkehrslärms durch die A 1, die B 56N, die L 264 und die L 61 (Nidegger Straße) sind schalltechnisch relevant. Als maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Verkehrslärm wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen. Die im Planungsprozess seitens der Stadt Euskirchen genehmigte Ortsschildverlagerung auf Höhe der Einmündung

zur gewerblich genutzten Halle wurde bei den Berechnungen bereits berücksichtigt. Im Plangebiet sind die Geräuscheinwirkungen aufgrund der Nideggener Straße pegelbestimmend, es wurden deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ermittelt. Aufgrund der hohen Überschreitungen der Orientierungswerte sowohl am Tag als auch in der Nacht sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wurden Maßnahmen wie bspw. die Errichtung einer Schallschutzwand und die Reduzierung der Geschwindigkeit der A 1 diskutiert. Die Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen ist im vorliegenden Fall nicht realisierbar und die Umsetzung einer Geschwindigkeitsreduzierung auf Ebene der Bauleitplanung nicht möglich.

Bei der Erarbeitung des Schallschutzkonzepts wird deshalb insbesondere auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 abgestellt und somit die Möglichkeit für passive Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Das schalltechnische Gutachten empfiehlt die Ausführung der Außenbauteile mit einem für die Lärmbelastung ausreichenden Schalldämmmaß sowie den Einbau von schallgedämmten Lüftern oder gleichwertigen Maßnahmen technischer Art in zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen in weiten Teilen des Plangebietes. **Die maßgeblichen Außenlärmpegel liegen zwischen 62 dB(A) im nördlichen Bereich des Plangebiets und 70 dB(A) im Bereich der Baugrenzen nächstgelegen zur L 61, entsprechend ist ein gesamtes Bauschall-Dämmmaß R'W_{ges} der Außenbauteile bis 40 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen erforderlich.**

Aufgrund der im Plangebiet ermittelten hohen Geräuscheinwirkungen am Tag in Zuordnung zu der L 61 werden hier **Maßnahmen für Außenwohnbereiche** erforderlich.

Im gesamten Plangebiet werden Beurteilungspegel über 45 dB(A) ermittelt. Bei Beurteilungspegeln in dieser Größenordnung ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich. **Aus diesem Grund sind an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume schalldämmende Lüfter oder technische Maßnahmen vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen.**

Zunahme des Verkehrslärms

Durch die Entwicklung des Plangebiets wird zusätzlicher Verkehr auf den vorhandenen Straßenabschnitten generiert. Für die Aufgabenstellung „Zunahme des Verkehrslärms“ gibt es keine rechtlich fixierte Beurteilungsgrundlage. Die planbedingte Zunahme des Verkehrslärms ist im Einzelfall zu prüfen und zu beurteilen. [...] Durch den geringfügigen zusätzlichen Verkehr auf dem genannten Streckenabschnitt kann eine wesentliche Pegelzunahme ausgeschlossen werden.

Aufgrund der geringen Zahl zusätzlicher Fahrzeugbewegungen, sowie der kurzen Anbindung zu einer übergeordneten Landesstraße mit einer Bündelungsfunktion der Verkehre wird die Zunahme des Verkehrslärms als erwartbar und hinnehmbar eingestuft. (Konzept dB plus GmbH, 17.03.2023, S. 24 f.)

Verkehrserhebung

Zur Erfassung der aktuell vorhandenen Verkehrsstärken im Bereich der Nideggener Straße wurde seitens des Projektentwicklers zudem eine Verkehrserhebung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind seitens des Schallgutachters entsprechend berücksichtigt worden.

Die Erhebung erfolgte dabei richtungsgetrennt für die zwei Fahrstreifen im Zeitraum vom 08. Dezember bis 15. Dezember 2022, d.h. an 8 Tagen über jeweils 24 Stunden pro Tag. Die Fahrzeuge wurden im Bereich des Bebauungsplangebietes erfasst. Ferner zeigte die Auswertung der Verkehrserhebung, dass die Verkehrsbelastung an der Nideggener Straße einen durchschnittlichen täglichen Verkehr von DTV = 1.188 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 1,55 % aufweist. Der durchschnittliche Verkehr an einem Werktag liegt bei DTV_W = 1.254 Kfz/24h mit einem Schwerverkehrsanteil von 1,83 %.

Landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen

Ergänzend sei an dieser Stelle auch noch einmal darauf hingewiesen, dass das Plangebiet teilweise im Bereich landwirtschaftlich geprägter Nutzungsstrukturen liegt, die im Süden und Westen an das Bebauungsplangebiet mittelbar oder unmittelbar angrenzen. Hierzu wurde bereits ein entsprechender Hinweis in die Planurkunde aufgenommen. Einzelheiten gehen aus dem Kapitel 4.11 „Hinweise“ - Unterpunkt „Landwirtschaftliche Vorbelastung“ hervor.

4.9 Ver- und Entsorgung

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

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

Stromversorgung und Telekommunikation

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

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

Gemäß Anregung der Westnetz GmbH im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde zudem eine Fläche von 6 m x 4 m im Randbereich der Spielplatzfläche als Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Der Standort wurde bewusst nicht im Bereich von ausgewiesenen Baufenstern gewählt, da mitunter leise Geräusche von einer Trafostation wahrnehmbar sind.

Trink- und Löschwasserversorgung

Es ist anzunehmen, dass die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Brauchwasser durch den Anschluss an das bestehende Netz sichergestellt ist.

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

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

Gebietsentwässerung

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt im qualifizierten Trennsystem. Es erfolgt somit eine getrennte Sammlung und Ableitung von Niederschlags- und Schmutzwasser. Das anfallende Schmutzwasser wird leitungsgebunden in den Erschließungsstraßen gesammelt und letztendlich am bestehenden Kanal in der Gemeindestraße „Annostraße“ – mit dem bestehenden Gefälle des natürlichen Geländes - eingeleitet.

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

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

Ferner wird gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Köln - Dez. 54, Wasserwirtschaft - Obere Wasserbehörde, Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz vom 22.09.2022 darauf hingewiesen, dass das geplante Vorhaben innerhalb der Zone IIIB des geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Oberelvenich liegt.

Die Trinkwassergewinnung gilt es im Hinblick auf das in der Wasserversorgung geltende Vorsorgeprinzip zu schützen. Entsprechend wird darauf hingewiesen, dass es bei der Ausweisung des WSG zu möglichen Einschränkungen für die Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit bestimmter (Bau-) Vorhaben im Plangebiet kommen kann. Auch auf die Haftung für Änderungen der Wasserbeschaffenheit gemäß § 89 WHG sei besonders hingewiesen.

Zum Schutz des Grundwassers gilt generell die Allgemeine Sorgfaltspflicht nach § 5 des Wasserhaushaltsgesetzes. Demnach ist „Jede Person [...] verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um

1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden,
2. eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers sicherzustellen,
3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und
4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.“

Da davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, ist das unbelastete Niederschlagswasser der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ zuzuführen und in naturnah gestalteten Becken bzw. Mulden in Erdbauweise zu versickern.

Einzelheiten der Abwasserbeseitigung obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung und sind daher auf der nachfolgenden Planungsebene zu konkretisieren. Nachfolgend werden ergänzende Ausführungen zur Entwässerungsvorplanung vorgenommen, um bereits auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die grundsätzliche Versickerungsmöglichkeit des Ordnungsbereichs B aufzuzeigen.

Um das natürliche Gleichgewicht des Wasserkreislaufs möglichst wenig zu beeinträchtigen, ist ein "naturnaher" Umgang mit Regenwasser anzustreben. Ziele dabei sind die Förderung der Verdunstung, Erhöhung der Versickerung und Verringerung des Oberflächenabflusses. Die gesicherte

Entwässerung der Siedlungsflächen ist hierbei zu gewährleisten. Nachteilige Auswirkungen auf Grundwasser und oberirdische Gewässer sind zu verhindern. Zum naturnahen Umgang mit Regenwasser haben sich folgende Bausteine bewährt:

- (dezentrale) Versickerung
- (dezentrale) Rückhaltung
- oberirdische Sammlung und Ableitung

Demgemäß ist für das geplante Neubaugebiet „Tannenau II“ eine zentrale Versickerung in Form eines Erdbeckens vorgesehen.

Das Versickerungsbecken ist auf Grundlage eines 20-jährigen Regenereignisses dimensioniert. Die Regendaten sind anhand des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA DWD 2020) ermittelt. Durch Ausnutzung des Freibordes soll zudem ein 50-jähriges Regenereignis schadlos zurückgestaut werden können.

Seitens des Investors wurde das Baugrundlabor Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH beauftragt, ein hydrologisches Gutachten zur Bestimmung der Durchlässigkeit des Untergrundes zu erstellen.

Die Dimensionierung des Versickerungsbeckens erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138. Demnach ist eine Niederschlagsbewirtschaftung in Form einer Versickerungsanlage möglich, wenn die Durchlässigkeit des Sickerraums in einem k_f -Bereich von 1×10^{-3} bis 1×10^{-6} m/s liegt.

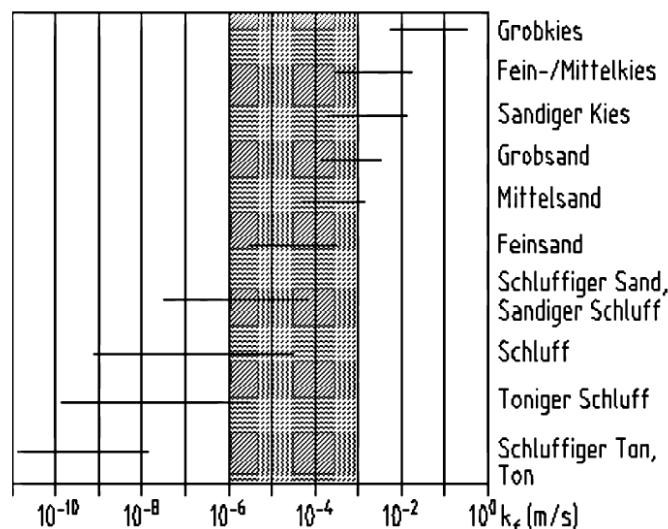


Abb.: Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte von Lockergesteinen und entwässerungstechnisch relevantem Versickerungsbereich

Das Geotechniklabor Dr. Jung + Lang Ingenieure hat vor Ort Sickertests durchgeführt und kam zu folgendem Ergebnis (kursiver Text):

„Zur Bestimmung der Durchlässigkeit der Auenlehme wurde ein Auffüllversuch in der Bohrung BS/VV 1 in 2,50 m Tiefe mit Einbindung nur in die Lehme ausgeführt.

Die Prüfung der Durchlässigkeit der Sande und Kiese erfolgte in den Aufschlüssen BS/VV 2 und BS/VV 3 durch Versickerungsversuche in 3 m Tiefe (BS/VV 2) bzw. 5 m (BS/VV 3) mit Anschluss bzw. Einbindung in die Kiese [...]

Mit dem Versickerungsversuch in BS/VV 1 wurde im Auenlehm ein Durchlässigkeitsbeiwert ermittelt, der außerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Bereiches nach ATV-A138 von $1,0 \times 10^{-3}$ m/s bis $1,0 \times 10^{-6}$ m/s liegt.

Hangseits im Bereich des Aufschlusses BS/VV 2 mit einer geringen Einbindetiefe in die Kiessande sowie einer vollständigen Einbindung in die Sande in BS/VV 3 wurde ein mittlerer k_f -Wert von $1,8 \times 10^{-6}$ m/s ermittelt.

Damit sind die Auenlehme nach DIN 18130-1 als schwach durchlässig und die Kiessande als durchlässig zu bewerten. [...]

Ausweislich der Untersuchungsergebnisse sind die oberflächennahen Lehme für eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser nicht geeignet. Die Kiessande, die in allen Bohrungen in vergleichbaren Tiefen festgestellt wurden, sind grundsätzlich für eine Versickerung geeignet. Da jedoch im Bereich des geplanten Versickerungsbeckens oberflächennah Auenlehme bis in ca. 2,8 m Tiefe unter GOK anstehen, ist ein Bodenaustausch mit Anschluss an die Kiessande erforderlich.

Als Austauschmaterial geeignet ist z.B. ein feinkornarmer, sandiger Kies (z.B. Frostschutzmaterial).

Der Bemessung des Versickerungsbeckens ist ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1,8 \times 10^{-6}$ m/s zugrunde zu legen.

Nach den Erläuterungen [...] ist ein höchster Bemessungswasserstand von 159,5 m NN anzunehmen. Die Sohle der geplanten Versickerungsanlage ist in einer Höhe von 160,5 m NN vorgesehen.

Damit kann auch bei Hochwasser eine erforderliche Sickerstrecke von min. 1,0 m gewährleistet werden. Darüber hinaus wird die Sickerrate durch die relativ hohen Grundwasserstände erfahrungsgemäß nicht negativ beeinflusst.“

Somit ist eine Bewirtschaftung des Niederschlagswassers durch Versickerung möglich.

Laut dem Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept ist insgesamt ein Speichervolumen von 935,00 m³ erforderlich. Der Wert setzt sich zusammen aus 365 m³ für das Versickerungsbecken sowie 570 m³ Porenanteil durch den Bodenaustausch mit Kiessand. Dies wird mit einer Sohlfläche von 1.200,00 m² und einer Einstautiefe von 0,30 m, einem Freibord von 0,20 m sowie einer Böschung von 1:2 erzielt. Zudem ist ein Bodenaustausch von Sohlfläche bis – 2,70 m Geländeoberkante (GOK) mit 32/64 Kiessand erforderlich, um das Einleiten des anfallenden Niederschlagswassers in die versickerungsfähige Schicht sicherzustellen. Der Porenanteil des aufgefüllten Kiesel wird mit 25 % des Speichervolumens angerechnet. Dadurch ergibt sich ein zusätzliches Speichervolumen von $(1200,00 \text{ m}^2 \times (2,70 \text{ m} - 0,50 \text{ m Tiefe Versickerungsbecken} - 0,30 \text{ bewachsener Oberboden}) \times 25 \% =) 570,00 \text{ m}^3$.

Für den wasserrechtlichen Antrag wird zudem eine Bewertung nach DWA-M 153 erforderlich sein.

Ergänzend zu den vorstehenden Aussagen wird auf folgenden Sachverhalt gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde verwiesen:

„[...] Aufgrund der Nähe zum Bleibach sind hohe Grundwasserstände zu erwarten, dies ist in der Planung der Versickerung zu berücksichtigen. Grundsätzlich muss die Entwässerung gemeinwohlverträglich erfolgen. Somit müssen alle Kanalisationen hydraulisch ausreichend leistungsfähig sein, sämtliche anfallenden Wässer schadlos abführen zu können. Autowäschungen sind im gesamten Baugebiet unzulässig. Die zukünftigen Eigentümer sind hierüber durch die Kommune entsprechend zu informieren. Alle Leitungsführungen müssen rechtlich abgesichert sein. [...]“

Außengebietswasser

Das Eindringen von Außengebietswasser auf die vorliegende Plangebietsfläche ist als unwahrscheinlich einzustufen, da das natürliche Gelände von Südosten nach Nordwesten abfällt. Südwestlich des Plangebietes verläuft die bereits bestehende Gemeindestraße „Nideggener Straße“, deren Abflussrinne das anfallende Oberflächenwasser bereits vor Erreichen der Plangebietsfläche ableitet.

4.10 Altlasten / Schädliche Bodenveränderung

Gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde im Hauptbeteiligungsverfahren wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet in dem gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu führenden Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, keine Eintragungen vorliegen.

Ferner wurde bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren darauf hingewiesen, dass der Außenbereich und die angrenzenden historischen Hochflutbereiche des Bleibachs eine geogene Bleibelastung aufweisen könnten. In den ergänzend vorgelegten Bodenanalysen nach Bodenschutzverordnung (BBodSchV) wurden Bleigehalte im Feststoff von 120 bis 180 mg/kg Boden im Tiefenbereich 0 - 30 cm ermittelt. Die Prüfwerte nach BBodSchV von 200 mg/kg für Kinderspiel und 400 mg/kg Wohngebiete werden somit nicht überschritten. Nach BBodSchV besteht somit keine schädliche Bodenveränderung (vgl. Umwelttechnische Stellungnahme von Dr. Jung + Lang Ingenieure GmbH, Bericht-Nr. 4146S02 vom 24.08.2023; Analytik: Agrolab Labor GmbH, Auftrag 3449231 4146 - Frauenberg. vom 18.08.2023).

Ferner heißt es in der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde:

„Nach Sichtung der vorliegenden Unterlagen bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde keine Bedenken. [...] Sollten bei der Vorhabenrealisierung schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden bzw. sich entsprechende Hinweise ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.

Innerhalb des Bebauungsplans kann Boden umgelagert und wiederverwertet werden. Überschussmassen (Bodenmassen) sind ordnungsgemäß zu entsorgen. [...]“

4.11 Kennzeichnungen

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

Erdbebenzone

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

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

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

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

Stärke-grad	Kurzbe-zeichnung	Beobachtung
VII	Gebäude-schäden	Die meisten Personen in Gebäuden erschrecken und flüchten nach draußen. Möbel verrutschen und viele Gegenstände fallen aus Regalen und offenen Schränken. Viele normale Gebäude werden beschädigt, so etwa durch Mauerrisse und teilweise einstürzende Kamine.
VIII	schwere Ge-bäudeschä-den	Möbel können umfallen. Viele normale Gebäude werden beschädigt: Kamine stürzen ein, große Mauerrisse, einige Gebäude fallen teilweise zusammen.

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

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

Baugrundverhältnisse / Grundwasserverhältnisse:

Es besteht grundsätzlich die Gefahr, dass der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeober-fläche ansteigt. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Ein-flüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grund-wassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bau-werksabdichtungen“ zu beachten.

Wegen der Boden- und Grundwasserverhältnisse nahe eines Überschwemmungsgebietes sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grün-dungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnach-weise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für

bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

4.12 Hinweise

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

Archäologische Funde

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

Bodenschutz

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18 915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.

Kampfmittelfunde

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

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

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

Ergänzend sei auf folgende Ausführung gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) vom 15.09.2022 hingewiesen (kursiver Text):

„Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Daher ist die zu überbauende Fläche [...] auf Kampfmittel zu überprüfen.“

Die Beantragung dieser Überprüfung erfolgt über die Ordnungsbehörde. Bezüglich der weiteren Vorgehensweise hat der Bauherr sich bitte mit der Ordnungsbehörde in Verbindung zu setzen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Bohrlochdetektion. Beachten Sie in diesem Fall den Leitfaden auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf (www.brd.nrw.de/themen/ordnung-sicherheit/kampfmittelbeseitigung). Dort finden Sie auch weitere Informationen zum Thema Kampfmittelüberprüfung.“

Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser

Die Abwasserentsorgung für das Plangebiet erfolgt im qualifizierten Trennsystem.

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

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

Da davon auszugehen ist, dass nicht sämtliches anfallendes Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zurückgehalten werden kann, ist das unbelastete Niederschlagswasser der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ zuzuführen und dort zu versickern.

Einzelheiten der Abwasserbeseitigung obliegen der fachtechnischen Erschließungsplanung.

Seitens der Stadt Euskirchen wird den künftigen Bauherr*innen nahegelegt, unter dem Aspekt des Klimawandels u.a. aus wasserversorgungstechnischer Sicht, einen sparsamen und rücksichtsvollen Umgang mit dem vorhandenen Trinkwasser zu pflegen. Als kritische Vorgänge werden dahingehend die Nutzung von Trinkwasser zur Gartenbewässerung, zur Poolbefüllung und zum Autowaschen insbesondere in der Trockenperiode gesehen. Daher werden an dieser Stelle folgende allgemeingültige Hinweise gegeben:

- Die Gartenbewässerung wird mittels Nutzung von Zisternenwasser empfohlen
- Es wird empfohlen jene Gartenpflanzen zu bevorzugen, die mit gar keiner bzw. wenig zusätzlicher Wässerung gedeihen (d.h. Vermeidung von wasserintensiven Pflanzenarten)
- Die Poolbefüllung sollte nur außerhalb der Monate Juni, Juli und August erfolgen
- Die private Autowäsche sollte auf dem eigenen Grundstück möglichst unterlassen werden

Eingriffe in den Baugrund

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

Erneuerbare Energien

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

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

Im Sinne der solarenergetischen Optimierung sollte die Hauptfassade der Gebäude nach Süden ausgerichtet werden. Der Großteil der Gebäude sollte nicht mehr als 30° von einer Südausrichtung abweichen und von NW-N-NO erschlossen werden. Auch die Dachform und -neigung sollten – wenn möglich - den effizienten Einsatz von Solaranlagen berücksichtigen bzw. ermöglichen (Photovoltaik: 30°, Solarthermie: 45° Neigung).

Beispielsweise kann durch passive solare Wärmegewinnung durch die Einstrahlung von Sonnenenergie erzielt werden (in erster Linie über die südlich ausgerichtete Fassade). Die Ausrichtung der Hauptfassade, hinter der sich die am häufigsten genutzten (Wohn-) Räume befinden, ist daher entscheidend für die passive Solarenergienutzung. Neben den passiven Wärmegewinnen steigert die Südausrichtung durch die längere Gesamtbesonnungsdauer auch die Wohnatmosphäre und reduziert den Bedarf an elektrischer Beleuchtung.

Solarthermie- als auch Photovoltaikanlagen erzielen die höchste Leistung, wenn sie nach Süden ausgerichtet sind. Doch auch bei einer südwest- oder südostausgerichteten Anlage stehen immer noch bis zu 95 % der solaren Einstrahlung zur Verfügung. Infolge der reduzierten Einspeisevergütung ist für die Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen zudem nicht nur die Gesamtproduktion der Anlage entscheidend, sondern auch die Stromproduktion im Bedarfszeitraum. Berufstätige Haushalte verbrauchen den Strom beispielsweise vorwiegend am Morgen sowie am späten Nachmittag und Abend. (süd-)ost- bzw. (süd-)westausgerichtete PV-Anlagen, die auch die tieferen Sonnenstände am Morgen und Nachmittag nutzen, können in diesen Fällen sogar von Vorteil sein.

Um künftige Bauherr*innen nicht über Gebühr einzuschränken, werden vorstehend genannte Aspekte hinsichtlich der Erneuerbaren Energien lediglich als Hinweise in der vorliegenden Planung aufgenommen. Die Stadt Euskirchen bringt hiermit jedoch deutlich ihre Ambitionen hinsichtlich des Klimaschutzes zum Ausdruck und möchte einen gewissen Denkanstoß geben.

Artenschutz

Für fachliche Empfehlungen zum Artenschutz und zur allgemeinen Förderung des Naturhaushalts wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag verwiesen.

Gemäß den Inhalten des Artenschutzgutachtens von September 2022 wird darauf hingewiesen, dass die Untere Naturschutzbehörde bei Entdeckung gesetzlich geschützter, wild lebender Tiere während der Baumaßnahmen unmittelbar in Kenntnis zu setzen ist, (Vorsorgepflicht für evtl. notwendige, fachgerechte Rettungsmaßnahmen; Abwehr eines möglichen Umweltschadens).

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

Ferner sollte auch die private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich gewählt und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Hierbei wird empfohlen die Beleuchtung durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien auf eine gewisse Nutzungszeit zu begrenzen.

Mit den vorstehend genannten hinweisen möchte die Plangeberin mehr Bewusstsein für die Zusammenhänge zwischen der Wahl der Beleuchtung und der Ökologie schaffen.

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

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

Landwirtschaftliche Vorbelastung

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

4.13 Bodenordnung

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

Die Realisierung des Plangebietes im Hinblick auf die Erschließung und Grundstücksbildung erfolgt investorenseitig. Eine zukünftige neue Grundstücksaufteilung wird privatrechtlich geregelt. Es werden mittels einer Teilungsvermessung zweckmäßig zugeschnittene Grundstücke zur Umsetzung des Bebauungsplans geschaffen.

4.14 Kosten

Sämtliche Kosten für die Bauleitplanung, erforderliche Fachgutachten sowie der ökologische Ausgleich werden investorenseitig getragen. Für die Stadt Euskirchen fallen keine Kosten an.

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

4.15 Soziale Wohnraumförderung

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

Mit dem am 1. Januar 2010 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum in Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) hat der Landesgesetzgeber von der durch die

Föderalismusreform übertragenen Kompetenz Gebrauch gemacht und die soziale Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen auf eine neue gesetzliche Grundlage gestellt. Das WFNG NRW berücksichtigt die landesspezifischen Gegebenheiten und wird den besonderen gesellschaftlichen Anforderungen an eine wirksame soziale Wohnraumförderung und den künftigen Anforderungen der unterschiedlichen Wohnungsmärkte in Nordrhein-Westfalen gerecht.

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

Gemäß **§ 9 (1) Nr. 7 BauGB** können aus städtebaulichen Gründen Flächen festgesetzt werden, auf denen (ganz oder teilweise) nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Zweck der Vorschrift ist demgemäß die Festsetzung von Flächen, auf denen Vorhaben von ihrer Ausstattung her so zu errichten sind, dass ihre Förderung mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus möglich ist.

Die Festsetzung zielt somit allein auf die baulichen Voraussetzungen für eine soziale Wohnraumförderung ab, nicht aber auf den verpflichtenden Bau von beispielsweise Sozialwohnungen sowie die tatsächliche Inanspruchnahme der Fördermittel. Rechtsfolge einer derartigen Flächenfestsetzung liegt somit lediglich darin, dass bei Inanspruchnahme der Fördermittel entsprechendes Wohngebäude den Bindungen nach dem Wohnraumförderungsrecht unterliegen. Insofern erübrigt sich ein derartiges Festsetzungserfordernis tendenziell, da auch ohne Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 7 BauGB sozialer Wohnungsbau gefördert werden kann.¹

Des Weiteren bietet **§ 9 (1) Nr. 8 BauGB** die Möglichkeit, einzelne Flächen aus städtebaulichen Gründen festzusetzen, auf denen (ganz oder teilweise) nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind. Gemäß Urteil des BVerwG (Beschl. v. 17.12.1992 – 4 N 2.91, aaO vor Rn. 1) zählen zu den Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf nicht die Gruppen einkommensschwacher Wohnungssuchender.

Besagte Festsetzungsmöglichkeit hat somit zum Ziel, Flächen für Personengruppen mit besonderen Wohnbedürfnissen wie Behinderte, alte Menschen und Studenten vorzubereiten, nicht jedoch Wohnzwecken dienende Grundstücke für bestimmte Bevölkerungsgruppen bereitzuhalten. Dementsprechend ist eine Flächenfestsetzung zur sozialen Wohnraumförderung auch nicht auf Grundlage des § 9 (1) Nr. 8 BauGB möglich.²

Nach **§ 11 BauGB** kann jedoch im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen Plangeberin und Investor vertraglich geregelt werden, dass preisgebundenes Bauland für eine gewisse Anzahl an bzw. für bestimmte Baugrundstücke vorzusehen ist. Preis- und Belegungsbindungen in einem Bebauungsplan sind hingegen bauplanungsrechtlich nicht festsetzbar.³ So heißt es in EZBK/Krautzberger BauGB § 11 Rn. 144-150a (kursiver Text): „Der Begriff der „Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“ iSd § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist aus dem städtebaulichen Zusammenhang auszulegen. Inhaltlich deckt er sich weitgehend mit dem der Zielgruppe der sozialen Wohnraumförderung [...]“.

¹ EZBK/Söfker BauGB § 9 Rn. 75

² EZBK/Söfker BauGB § 9 Rn. 82-85

³ Prof. Dr. Otto C.-W. und Dr. V. Schepers (2019): Keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage? Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung auf unsicherem Grund In: Recht und Praxis (Nr. 5/2019). Das Grundeigentum. Abrufbar unter: www.brl.de/sites/default/files/2019-03/201903_Das%20Grundeigentum_0519-Schepers-Otto.pdf (Letzter Abruf: 16.05.2022).

Es sei an dieser Stelle bereits darauf hingewiesen, dass mit dem Investor eine Abwendungsvereinbarung für das Flurstück 128, Flur 4, Gemarkung Frauenberg geschlossen worden ist. Demgemäß verpflichtet sich dieser 2 Baugrundstücke bei Einzelhausbebauung – bzw. 4 Baugrundstücke bei einer Doppelhausbebauung – an einen Personenkreis zu veräußern, der die Einkommensgrenzen nach § 13 WFNG NRW und die sonstigen Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen erfüllt.

Einheimischenmodell

~~Weiterhin beabsichtigt die Stadt Euskirchen, Baugrundstücke vorzugsweise für Bürger*innen aus Frauenberg sowie den umliegenden Ortsteilen zur Verfügung zu stellen (sogenanntes Einheimischenmodell). Zwischen dem Entwickler und der Stadt wird daher eine Vereinbarung geschlossen, in der sich der Entwickler verpflichtet, Baugrundstücke vorzugsweise an Bürger*innen aus Frauenberg sowie den umliegenden Ortsteilen zu vergeben. Zum Satzungsbeschluss wird eine genaue Abwicklung des Einheimischenmodells ausgearbeitet, die entsprechend umzusetzen ist.~~

TEIL II UMWELTBERICHT

1 EINLEITUNG

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

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

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

2 ANLASS UND ZIELSETZUNG DER PLANUNG

Die Kreisstadt Euskirchen plant auf Anfrage und Antrag eines privaten Projektentwicklers die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes „Tannenau II“ im Ortsteil Frauenberg. Der Projektentwickler tritt dabei auch als Erschließungsträger für die Plangebietsflächen auf und stellt alle erforderlichen Erschließungsanlagen her.

Frauenberg ist ein Ortsteil der Stadt Euskirchen, welcher sich im gleichnamigen Kreis Euskirchen in NRW befindet. Der Ortsteil Frauenberg liegt rund 2,2 km nordwestlich der Siedlungsbebauung von Euskirchen.

Die Plangebietsfläche selbst befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungsgebietes Frauenberg. Sie umfasst die Flurstücke 14 (teilweise), 94 und 128 in der Flur 5, Gemarkung Frauenberg. Insgesamt weist das Plangebiet eine Größe von rund 2,6 ha auf und schafft Baurecht für 33 freistehende Einzel- und Doppelhäuser.

Der vorliegende Geltungsbereich ist aufgrund der ländlich geprägten Umgebung, bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit von Infrastrukturen des täglichen sowie mittelfristigen Bedarfs, von Bauinteressent*innen sehr gefragt. Die Stadt Euskirchen selbst verfügt über ein vielschichtiges Infrastrukturangebot, sodass entsprechender Bedarf für die ortsansässige Bevölkerung sowie jener der Bevölkerung in umliegenden Ortsteilen wie Frauenberg abgedeckt werden können. Die nachhaltige Auslastung der vorhandenen Infrastrukturen kann durch Deckung vorhandener Baubedarfe in Verbindung mit Zuzug zusätzlicher Haushalte bzw. der Verhinderung von Abwanderungen gesichert werden.

Bedarf an Bauland ist nicht nur in der Stadt Euskirchen selbst, sondern auch in den umliegenden Ortsteilen gegeben. So wird ein entsprechender Bedarf im Ortsteil Frauenberg durch eine hohe Baugrundstücksnachfrage ausgedrückt. Mittels der vorliegenden Planung wird dem aktuell herrschenden kurz- und mittelfristigen Baugrundstücksbedarf - insbesondere für junge Familien - Rechnung getragen.

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

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

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

Für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in der entsprechenden Größenordnung ist die Plangebietsfläche prädestiniert. Sie ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Baulfläche dargestellt. Das in Rede stehende Neubaugebiet stellt somit eine sinnvolle Siedlungsabrundung dar, die bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung in dieser oder ähnlicher Form forciert wird und bildet somit den zukünftigen städtebaulichen Abschluss der Siedlungsbebauung zur freien Landschaft.

Erkennbare Baulücken und Brachflächen im städtebaulichen Umfeld, die zeitnah prioritär einer Wohnbaunutzung zur Verfügung gestellt werden können, stehen nicht in gleichem Maße zur Verfügung. Erkennbaren Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Frauenberg kann eine marktgerechte Verfügbarkeit nicht generell unterstellt werden, da sie oftmals durch Nutzungsansprüche der Grundstückseigentümer*innen belegt sind. In der subjektiven Betrachtungsweise der Eigentümer*innen werden diese Flächen oftmals nicht als Baulücken empfunden. Die Anzahl von Leerständen im Stadtgebiet ist so gering, dass sich hierdurch keine Alternativen für eine zusätzliche Baulandausweisung ergeben. Über geeignete Brachflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs verfügt der Ortsteil Frauenberg nicht.

Die vorliegende Planung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Plangeberin. In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes als sinnvoll und erforderlich erachtet. Dieser wird insofern der planerische Vorrang eingeräumt.

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

Der städtebauliche Gestaltungsentwurf sieht insgesamt rund 33 Baugrundstücke für den Bau von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern vor. Es wird das Planungsziel verfolgt, die Baugrundstücke in einem Zeitraum von wenigen Jahren vollständig zu vermarkten und bebauen zu lassen.

Die Plankonzeption sieht die Ausweisung eines Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vor. Potenziell störende Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nicht zugelassen, um den Kerncharakter eines (Allgemeinen) Wohngebietes weiterhin zu bewahren.

Die Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper orientiert sich an der städtebaulichen Gestalt der Siedlungsbebauung in der Umgebung des Plangebietes. Die Errichtung von Wohngebäuden ist in maximal zweigeschossiger Bauweise mit einer Gebäudehöhe von maximal 10,00 m zulässig. Eine

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

Die vorliegende Plankonzeption trägt insbesondere dem Aspekt der Nutzung regenerativer Energien (v. a. der Nutzung der Sonnenenergie) Rechnung. Durch die zurückhaltenden und flexiblen Festsetzungen des Bebauungsplans wird eine optimale Ausrichtung der Baukörper, respektive der Dachflächen, zur Errichtung von Sonnenkollektoren ermöglicht.

Die Gebäude dürfen nur als Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO errichtet werden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus beschränkt. Je Doppelhaushälfte ist lediglich eine Wohneinheit zulässig. Hierdurch soll ebenfalls der künftige Ziel- und Quellverkehr des Plangebiets möglichst geringgehalten und zugleich eine höhere Wohnqualität erzielt werden.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan vor, dass eine Mindestgrundstückgröße von 400 m² im Ordnungsbereich WA 1 eingehalten werden muss, um dem ländlichen Charakter des Wohngebietes und der vorhandenen Siedlungsrandlage Rechnung zu tragen. Im Ordnungsbereich WA 2 soll hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden hingegen eine dichtere Bebauung zugelassen werden. Daher wird für die in der Planzeichnung ausgewiesenen Bereiche mit WA 2 eine Mindestgrundstückgröße von 250 m² für Doppelhaushälften festgesetzt.

Im Südwesten des Plangebietes wird eine öffentliche, randliche Eingrünung durch den Ordnungsbereich A festgesetzt. Außerdem wird eine private, innere Durchgrünung der Baugrundstücksflächen festgesetzt, um unter anderem die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Im Westen des Plangebietes wird außerdem eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffer 20 BauGB festgesetzt (Ordnungsbereich B). Für die Fläche wird zusätzlich die Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung“ festgesetzt. Unbelastetes Niederschlagswasser, welches nicht auf den einzelnen Baugrundstücken zurückgehalten werden kann, ist dieser Fläche zuzuführen und dort zu versickern.

Die Ordnungsbereiche A und B sind von Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind jedoch die zweckgebundenen baulichen Maßnahmen für das Becken (in Erdbauweise) zur Niederschlagswasserbeseitigung.

Das Erschließungskonzept zeichnet sich durch eine Hauptanbindung an die gemeindliche Erschließungsstraße „Nideggener Straße“ im Südosten aus. Über die weiterführende Anbindung an die Landesstraße L 61 „Nideggener Straße“ ist der Anschluss an die nördlich verlaufende L 264 und an die südlich verlaufende Bundesstraße B 56n gesichert. Über die L 264 und die B 56n ist weiterhin eine Anbindung an die Autobahn A 1 gewährleistet, sodass insgesamt ein verkehrsgünstiges Infrastrukturangebot und der Anschluss an das regionale und überregionale Straßennetz sichergestellt ist.

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße (mit einer Verkehrsflächenbreite von 8,25 m), die vom Anknüpfungspunkt im Südosten an die bestehende Gemeindestraße „Nideggener Straße“ mittig bis zur zeichnerisch festgesetzten Grünfläche in das Plangebiet hineingeführt wird und von dort aus weiter in Richtung Norden verläuft. Zusätzlich sieht die Erschließungskonzeption eine untergeordnete Stichstraße im Osten vor. Die öffentliche Verkehrsfläche ist bewusst so gewählt worden, um möglichst viele Baugrundstücke zu schaffen und zugleich sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Die Verkehrsflächenbreite der Haupteerschließungsstraße ermöglicht langfristig die Errichtung eines beidseitigen Gehwegs und wurde daher in der vorliegenden Dimensionierung für zielführend erachtet.

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

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten
- Maximale Gebäudehöhe von 10,00 m
- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus, max. 1 WE je Doppelhaushälfte
- Festsetzung einer privaten Grundstücksbegrünung sowie einer öffentlichen, randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A am südwestlichen Plangebietsrand
- Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung im Ordnungsbereich B
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Nutzungsart	Flächengröße (m ²)	Flächengröße (Prozent)
Gesamtes Plangebiet	ca. 25.850 m²	100 %
Nettobauland	ca. 16.615 m ²	ca. 64,27 %
- Versiegelte Grundstücksfläche bei GRZ 0,35 (WA) zzgl. Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 (4) BauNVO (d.h. GRZ 0,525)	ca. 8.723 m ²	ca. 33,74 %
- Unversiegelte private Grundstücksfläche	ca. 7.892 m ²	ca. 30,53 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 3.582 m ²	ca. 13,86 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 5.653 m ²	ca. 21,87 %
- Niederschlagswasserversickerung; OB B	ca. 4.220 m ²	ca. 16,32 %
- Randliche Eingrünung OB A	ca. 983 m ²	ca. 3,81 %
- Spielplatz	ca. 450 m ²	ca. 1,74 %

4 DARSTELLUNG DER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLÄNE

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

Fachgesetze / Fachpläne	Inhalt	Berücksichtigung in vorliegender Planung durch
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung am 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Grundstücksbegrünung sowie einer randlichen Eingrünung - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Hinweise zu Kampfmitteluntersuchungen - Hinweise zur Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser - Hinweis zur Verwendung erneuerbarer Energien - Hinweis zum Artenschutz - Verzicht auf Schottergärten im Plangebiet
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Grundstücksbegrünung sowie einer randlichen Eingrünung - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Hinweise zu Kampfmitteluntersuchungen - Hinweise zur Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser - Empfehlung zur Verwendung erneuerbarer Energien - Hinweis zum Artenschutz

		- Verzicht auf Schottergärten im Plangebiet
Landesnatuschutzgesetz (LnatSchG NRW) - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214), in der derzeit geltenden Fassung	Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Grundstücksbegrünung sowie einer randlichen Eingrünung - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Hinweise zu Kampfmitteluntersuchungen - Hinweise zur Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser - Empfehlung zur Verwendung erneuerbarer Energien - Hinweis zum Artenschutz - Verzicht auf Schottergärten im Plangebiet
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturschichte	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Grundstücksbegrünung sowie einer randlichen Eingrünung - Hinweis zu Eingriffen in den Baugrund und in den Boden - Verzicht auf Schottergärten im Plangebiet
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Grundstücksbegrünung sowie einer randlichen Eingrünung - Hinweise zur Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser - Verzicht auf Schottergärten im Plangebiet

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559; 15.11.2016 S. 934, 02.07.2019 S. 341, 29.05.2020 S. 376), Gl.-Nr.: 77, in der derzeit geltenden Fassung	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen	- Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung - Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung - Festsetzung einer Grundstücksbegrünung sowie einer randlichen Eingrünung - Hinweise zur Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser - Verzicht auf Schottergärten im Plangebiet
Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung	Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmälern und Denkmalbereichen	- Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der unteren Denkmalbehörde oder des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege

Weitere Fachgesetze:

- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung** (Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung**
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung** (Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen)

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplans sowie weiterer umweltrelevanter übergeordneter Planungen betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte berücksichtigt.

5 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER NATÜRLICHEN GRUNDLAGEN

5.1 Lage und Relief

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

Der Stadtteil Frauenberg liegt nordwestlich der Stadt Euskirchen und nordwestlich der Autobahn A1. Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Frauenberg zwischen Nidegger Straße und der Bleibachau.

5.2 Geologie und Böden

Die Böden des Plangebietes sind nach der Bodenkarte (BK 50) überwiegend als Braunerde ohne Grundwasser und Staunäseeinfluss kartiert. Die Hauptbodenart ist Lehm/Schluff

Die bodenökologischen Verhältnisse im Plangebiet sind aufgrund der intensiven Ackernutzung durch Pflügen, Befahrung mit schweren Fahrzeugen und Maschinen sowie dem Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln bereits stark anthropogen überformt, die natürliche Horizontabfolge und die biologische Aktivität gestört.

Insgesamt werden keine besonders naturnahen oder besonders schutzwürdigen Böden überplant.

5.3 Wasserhaushalt

Westlich des Plangebietes verläuft der „Bleibach“. Mit der Bebauung wird ein Abstand von über 100 m von dem Gewässer gehalten. Das unbelastete Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll innerhalb des Plangebietes zurückgehalten bzw. dort ortsnah versickert werden. Einzelheiten legt die entwässerungstechnische Fachplanung fest.

Entsprechend der Anregungen der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens (Stellungnahme des Kreises Euskirchen vom 27.09.2022) wird darauf hingewiesen, dass es für eine zielgerichtete Einleitung in das Grundwasser einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß der §§ 8, 9 und 10 WHG bedarf, die noch vor Baubeginn bei der zuständigen Behörde zu erwirken ist. In diesem Zuge ist **im weiteren Verfahren** ein hydrogeologisches Gutachten ~~vorab erstellen zu lassen~~ **in Auftrag gegeben und vorgelegt worden.**

Grundsätzlich muss die Entwässerung gemeinwohlverträglich erfolgen. Somit müssen alle Kanalisationen hydraulisch ausreichend leistungsfähig sein, um sämtliche anfallenden Wässer schadlos abführen zu können. Die Leitungsführung zum Gewässer muss rechtlich abgesichert sein.

Das Plangebiet befindet sich außerdem außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung ist auch der Wasserhaushalt der Fläche bereits stark anthropogen geprägt. Eine besondere Schutzwürdigkeit besteht derzeit nicht.

Ergänzend sei an dieser Stelle jedoch auf die Inhalte der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln - Dez. 54, Wasserwirtschaft - Obere Wasserbehörde, Gewässerentwicklung und Hochwasserschutz vom 22.09.2022 hingewiesen:

„[...] Das geplante Vorhaben liegt innerhalb der Zone IIIB des geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Oberelvenich. [...] Grundsätzlich bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben, da sich das WSG zurzeit im Planungszustand befindet und somit derzeit keine rechtsverbindliche Wasserschutzgebietsverordnung vorliegt.

Die Lage des Plangebietes innerhalb der Zone IIIB des geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Oberelvenich und damit im Einzugsgebiet einer aktiven Trinkwassergewinnungsanlage, die auch in Zukunft weiter betrieben wird, sollte jedoch berücksichtigt werden. Die Trinkwassergewinnung gilt es im Hinblick auf das in der Wasserversorgung geltende Vorsorgeprinzip zu schützen. [Es gilt zu beachten], dass es bei der Ausweisung des WSG zu möglichen Einschränkungen für die Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit bestimmter (Bau-) Vorhaben im Plangebiet kommen kann. Auch auf die Haftung für Änderungen der Wasserbeschaffenheit gemäß § 89 WHG muss in diesem Zusammenhang besonders hingewiesen werden.

Hinsichtlich der Belange des Grundwasserschutzes bestehen keine generellen Bedenken, sofern die baulichen Anlagen an die Kanalisation angeschlossen und die Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen eingehalten werden. [...]“

5.4 Klima

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

Folgende Kennwerte charakterisieren das Klima des Plangebietes:

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

(Klimaatlas Nordrhein-Westfalen)

Lokalklimatisch stellt das Plangebiet aufgrund der Ausprägung als Offenland grundsätzlich eine Kaltluftproduktionsfläche dar. In klaren Nächten kühlt hier die Oberfläche des Offenlandes ab. Aufgrund der Geländeneigung und der geringen Vegetationsdeckung aufgrund der Ackernutzung hat die Fläche jedoch keine besondere Bedeutung für die Frischluftversorgung der Ortslage.

Die randliche Eingrünung und die innere Durchgrünung tragen zukünftig zur Frischluftversorgung des Neubaugebietes bei.

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

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Frauenberg der Kreisstadt Euskirchen.

Die erste Bestandsaufnahme wurde am 16. Mai 2017 bei sonniger Wetterlage und warmen Temperaturen durchgeführt. Eine weitere Bestandsaufnahme erfolgte am 11. August 2020, ebenfalls bei sonniger Wetterlage und warmen Temperaturen.

Das Plangebiet überplant ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen. Wertgebende Strukturen wie Gehölze, Hecken, Säume oder ähnliches fehlen innerhalb des Plangebiets.

Östlich grenzt Bestandswohnbebauung an das Plangebiet an. Nördlich befinden sich Pferdeweiden und Wiesen mit Gehölzen. Nordwestlich befindet sich die Bleibachaue. Entlang des Wirtschaftsweges befinden sich hier Kleingärten mit heimischen und nicht-heimischen Gehölzen. Der Bleibach selbst wird durch Ufergehölze gesäumt. Ansonsten wird die Aue in diesem Bereich überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Lediglich weiter nördlich ist die Nutzung extensiv.

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

Aufgrund fehlender Strukturen ist das Habitatpotential des Plangebietes gering. Die Ackerfläche hat lediglich eine Bedeutung für Offenlandarten und im Offenland jagenden Vögeln und Fledermäuse. Diese finden im kleinen Wäldchen weiter südlich sowie in den Gehölzen der Wiesen und Weideflächen weiter nördlich mögliche Quartiere, Nistplätze oder Ansitze. Aufgrund der Nähe zur Bestandsbebauung und der nahen Gehölzbestände ist das Habitatpotential für die Feldlerche als gering einzustufen.



Abb.: Auszug aus dem Biotop- und Nutzungstypenplan
(unmaßstäbliche Darstellung, Legende siehe Anhang der Begründung)

5.6 Landschaftsbild und Erholung

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Frauenberg. Das Landschaftsbild ist durch die bestehende Siedlungslage bereits vorbelastet. Ansonsten ist das Landschaftsbild überwiegend durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen sowie durch Gehölzreihen und –gruppen geprägt. Im direkten Umfeld des Plangebietes ist das Landschaftsbild lediglich im Osten durch die bestehende Siedlungsbebauung vorbelastet. Ansonsten ist das Landschaftsbild überwiegend durch die intensiven Ackerflächen geprägt, aber auch durch die Gehölzbestände der Kleingärten wie auch die nördlich gelegenen Wiesen- und Weideflächen.

Erholungsfunktion

Die Plangebietsflächen selbst besitzen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Die das Plangebiet umgebenden und durchquerenden Wirtschaftswege werden von Fußgängern, Spaziergängern und Wanderern genutzt. Diese Nutzung kann auch nach Umsetzung der Planung erfolgen.

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

6 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Im Rahmen der Bauleitplanung gilt es die Vorgaben übergeordneter Planungen zu berücksichtigen. Daher wird nachfolgend zunächst auf den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, den Regionalplan des Regierungsbezirks Köln (Teilabschnitt Region Aachen), den wirksamen Flächennutzungsplan sowie den Landschaftsplan „Euskirchen“ eingegangen.

6.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Die Landesplanung stellt die Raumordnung auf der Ebene der Länder dar. Sie hat die Aufgabe, den Raum durch planerische Vorgaben (Ziele und Grundsätze), durch raumordnerische Zusammenarbeit und durch Abstimmung raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. In Nordrhein-Westfalen liegt die entsprechende Zuständigkeit der Landesplanungsbehörde beim Wirtschaftsministerium. Das wichtigste Planungsinstrument ist hier der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) als zusammenfassender, überörtlicher und fachübergreifender Raumordnungsplan. Die zentralen Rechtsgrundlagen sind hierbei das Raumordnungsgesetz sowie das Landesplanungsgesetz.

Am 17. April 2018 hat das Landeskabinett die Einleitung eines Änderungsverfahrens für den LEP NRW beschlossen, um mehr Freiräume für Kommunen, Wirtschaft und Bevölkerung zu schaffen. Hierzu wurde im Sommer 2018 ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Auf Basis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen hat das Landeskabinett am 19. Februar 2019 den entsprechenden Entwurf beschlossen. Der Landtag hat diesem Entwurf am 12. Juli 2019 zugestimmt. Die Änderung des Landesentwicklungsplans tritt am Tag nach der am 5. August 2019 erfolgenden Veröffentlichung im Gesetzes- und Verordnungsblatt in Kraft. Der ab dem 6. August 2019 geltende LEP NRW ergibt sich aus der LEP-Fassung von 2017 unter Abänderung durch die Änderung des LEP NRW 2019.

Im nachfolgenden Planausschnitt aus dem wirksamen LEP 2019 (aus der Fassung des LEP 2017) befindet sich der Ortsteil Frauenberg und somit auch das Plangebiet in einem „Freiraum“. Für die Stadt Euskirchen, welche nach der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum gekennzeichnet ist, wird hingegen deutlich „Siedlungsraum“ dargestellt. Einzelheiten über die Betroffenheit der Festlegung „Freiraum“ sind dem nachfolgenden Kapitel 3.2 „Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen“ zu entnehmen.

Darüber hinaus liegt Frauenberg ganzheitlich in einem „Gebiet für den Schutz des Wassers“. Da durch das Planvorhaben keine Wasserschutzgebiete betroffen sind, bestehen grundsätzlich keine Konflikte mit der zuvor genannten Festlegung. Westlich angrenzend zum Ortsteil Frauenberg verlaufen weiterhin ein „Gebiet für den Schutz der Natur“ sowie ein „Überschwemmungsgebiet“. Beide landesplanerischen Festlegungen überdecken nicht das Plangebiet, sodass ebenfalls mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutzwürdigkeit der genannten Festlegungen zu rechnen ist.

Unter Verweis auf vorstehende Ausführungen ist zu schlussfolgern, dass den landesplanerischen Belangen grundsätzlich ausreichend Rechnung getragen wird.



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (entsprechend dem Stand der Regionalplanung am 01.01.2016) mit eingezeichneter Lage des Ortsteils Frauenberg (rotes Quadrat) (Quelle: www.land.nrw/de/thema/landesplanung)

6.2 Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (GEP Region Aachen) umfasst räumlich die Kreise Stadt Aachen sowie die Städteregion Aachen, Düren, Euskirchen und Heinsberg. Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr. 26 vom 10. Juni 2003, Seite 301 bekanntgemacht.

Gemäß § 16 Abs. 3 Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 11.02.2001 wird der GEP Region Aachen damit Ziel der Raumordnung und Landesplanung. Er ist von den Behörden des Bundes und des Landes, den Gemeinden und Gemeindeverbänden, von den öffentlichen Planungsträgern sowie im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben von den bundesunmittelbaren und den der Aufsicht des Landes unterstehenden Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten.

Gemäß Kapitel 1, Ziel 1 des Regionalplans Köln, Teilabschnitt Region Aachen soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden „im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung [...] auf den Flächen vollziehen, die im GEP als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.“ Entsprechend Erläuterung 1 in Kapitel 1 bedeutet der Verzicht auf die Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit <2.000 Einwohner kein allgemeines Bauverbot oder die Verhinderung einer bauleitplanerischen Entwicklung. Die Ausweisung von Baugebieten ist jedoch im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung und der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung (vgl. Ziel 1) auf die Sicherung des Bestandes und auf die städtebaulich sinnvolle Abrundung vorhandener Ortschaften zu beschränken. Der Umfang der Baugebietsausweisungen ist in diesen Fällen am Bedarf der ansässigen Bevölkerung zu orientieren (vgl. hierzu OVG-Urteil vom 18.10.2013, Az. 10.D 4/11 NE).

Nach dem GEP für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist das Plangebiet durch die Darstellung „Freiraum“ bzw. „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ und somit von keiner

präzisieren Siedlungsflächendarstellung gekennzeichnet. In der textlichen Darstellung des Regionalplans darf der Freiraum jedoch in Anspruch genommen werden, wenn die Inanspruchnahme erforderlich ist. Dies ist dann der Fall (siehe Kapitel 2. „Freiraumgliederung, -entwicklung und -funktionen“ - Unterkapitel 2.1 „Freiraum“ in der textlichen Darstellung des Regionalplans, Seite 41, kursiver Text):

- *„[...] wenn Flächenbedarf für siedlungsräumliche Nutzungen nicht innerhalb des Siedlungsraumes bzw. für Verkehrsinfrastruktur nicht durch Ausbau vorhandener Infrastruktur gedeckt werden kann oder*
- *wenn der regionalplanerisch dargestellte Siedlungsraum unter Berücksichtigung der ortsüblichen Siedlungsstruktur für die absehbare Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung nicht ausreicht.*

Die Inanspruchnahme von Freiraum ist bei bestehendem Bedarf abweichend von vorstehender Regelung auch zulässig, wenn eine gleichwertige Fläche dem Freiraum wieder zugeführt oder in eine innerstädtische Grünfläche umgewandelt wird.

Ist die Inanspruchnahme von Freiraum erforderlich, muss sie flächensparend und umweltschonend erfolgen. [...]“

Den vorstehenden Anforderungen gemäß Ausführungen im Textteil des Regionalplans wird diesen durch den vorliegenden Bebauungsplan ausreichend Rechnung getragen. Zur Deckung des mittelfristigen Baugrundstücksbedarfs insbesondere für Einfamilienhäuser sieht die Stadt Euskirchen es als erforderlich an, neue Baugrundstücke auszuweisen. Das beabsichtigte Baugebiet stellt insgesamt eine sinnvolle Siedlungserweiterung dar, die bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung seit langer Zeit forciert wird und somit den zukünftigen städtebaulichen Abschluss der Wohnbebauung zur freien Landschaft hin bildet. Zudem besitzt das Plangebiet aufgrund seiner südlichen Siedlungsrandlage eine besondere Attraktivität aufgrund der bestehenden Infrastrukturen beispielsweise der Stadt Euskirchen, die nicht nur zur Versorgung des täglichen Bedarfs dienen.

Erkennbare Baulücken und Brachflächen im städtebaulichen Umfeld, die zeitnah prioritär einer Wohnbaunutzung zur Verfügung gestellt werden können, stehen nicht in gleichem Maße zur Verfügung. Erkennbaren Baulücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortsteils Frauenberg kann eine marktgerechte Verfügbarkeit nicht generell unterstellt werden, da sie oftmals durch Nutzungsansprüche der Grundstückseigentümer*innen belegt sind. In der subjektiven Betrachtungsweise der Eigentümer*innen werden diese Flächen oftmals nicht als Baulücken empfunden. Die Anzahl von Leerständen im Stadtgebiet ist so gering, dass sich hierdurch keine Alternativen für eine zusätzliche Baulandausweisung ergeben. Über geeignete Brachflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs verfügt der Ortsteil Frauenberg nicht.

Westlich zur Plangebietsfläche verläuft gemäß Darstellungen des wirksamen Regionalplans ein Gewässer. Dabei handelt es sich um den „Bleibach“. Parallel zum „Bleibach“ verläuft außerdem eine Freiraumfunktion für den „Schutz der Natur“ sowie für den „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“. Die zuvor genannten Freiraumfunktionen werden nicht vom Plangebiet erfasst, sodass allgemein keine Konflikte mit den Darstellungen des wirksamen Regionalplanes bestehen. Hierzu wird an dieser Stelle angemerkt, dass es sich bei den Darstellungen des Regionalplans grundsätzlich nicht um parzellenscharfe Darstellungen handelt. Sie überlassen den untergeordneten Planungsebenen Interpretations- und Ausgestaltungsmöglichkeiten gerade im Randbereich. Relevante überbaubare Grundstücksflächen sind hierbei nicht betroffen.

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



Abb.: Auszug aus dem wirksamen Regionalplan mit Teilauszug der dazugehörigen Legende (unmaßstäbliche Darstellung)

6.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Euskirchen wird die Plangebietsfläche bereits teilweise als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit ist aus Sicht der übergeordneten, vorbereitenden Bauleitplanung bereits eine grundsätzlich positive Entscheidung für die weitere wohnbauliche Entwicklung des Ortsteils Frauenberg am südlichen Siedlungsrand gefasst worden.

Ein kleiner Teilbereich im Südwesten wird zudem als „Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB“ dargestellt. An dieser Vorgabe orientiert sich der vorliegende verbindliche Bauleitplan ebenfalls und weist an besagter Stelle eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Auch dies entspricht somit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB.

Allerdings wird der südliche Bereich des Plangebiets derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Somit ist der Flächennutzungsplan gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren anzupassen. Daher werden im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplans rund 1,3 ha landwirtschaftliche Fläche zurückzunehmen und als Wohnbaufläche auszuweisen.

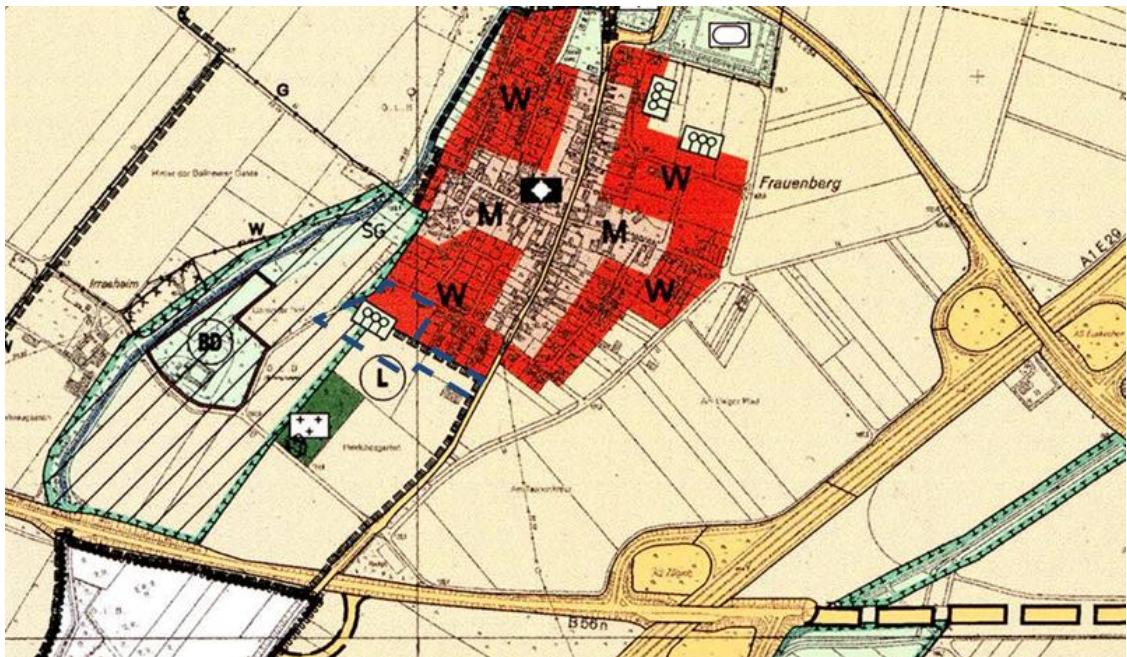


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Euskirchen mit Lagemarkierung des Bebauungsplangebietes (unmaßstäbliche Darstellung)

6.4 Landschaftsplan „Euskirchen“

Für den Kreis Euskirchen wurde gemäß § 16 Abs. 2 LG NW der Landschaftsplan als Satzung beschlossen. Der Landschaftsplan wird auf der Grundlage der §§ 15 bis 42e des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG NW) sowie der §§ 6 bis 11 der Verordnung zur Durchführung des Landschaftsgesetzes (DVO-LG) aufgestellt. Die rechtskräftige Satzung basiert auf den §§ 15 bis 41 LG NW und ist datiert auf den Mai 2007.

In der Festsetzungskarte des Landschaftsplans wird die vorliegende Plangebietsfläche ohne Festsetzungen dargestellt. Konfliktpunkte bestehen somit keine.

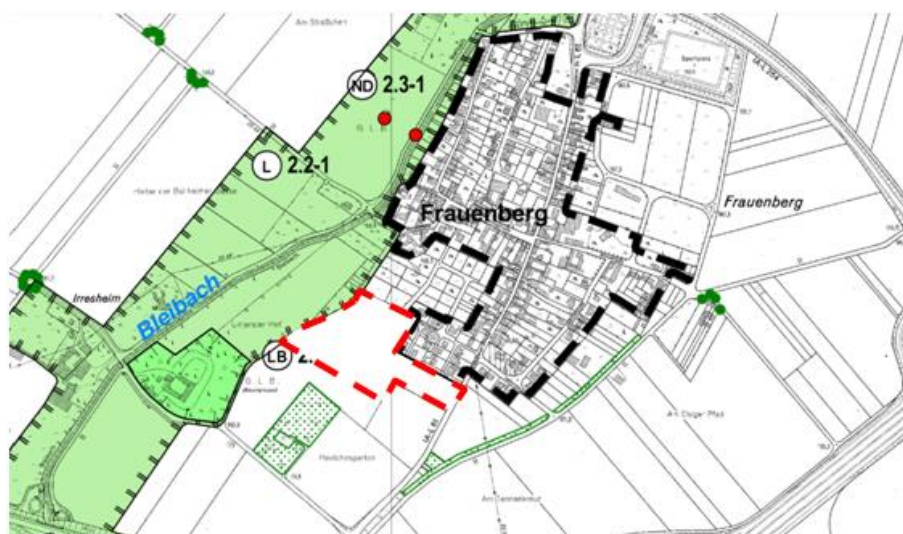
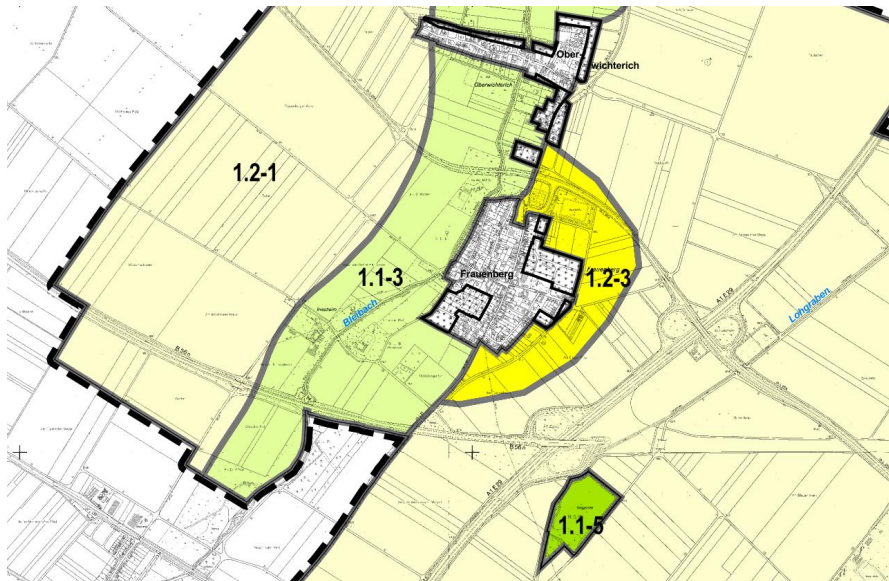


Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan Euskirchen mit nachträglich rot dargestelltem Plangebietes, Festsetzungskarte, Mai 2007 (unmaßstäbliche Darstellung)

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans liegt die Plangebietsfläche teils in einem „gemäß gültigem Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehenen und bis zur Rechtsverbindlichkeit nachfolgender Bebauungspläne befristet zu erhaltenden Gebiet“. Hierdurch werden Teile des Plangebiets auf übergeordneter Planungsebene für die Errichtung von baulichen Anlagen vorbehalten, sodass der Landschaftsplan dieser baulichen Entwicklungsmöglichkeit grundsätzlich nicht entgegensteht. Lediglich der südliche Teilbereich liegt in einem Bereich mit „Niederungen und Täler“, was vorliegend allerdings mit keinen Konflikten verbunden ist. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich lediglich um einen kleinen Teilbereich, sodass die entsprechende Schutzwürdigkeit zur Erhaltung und Sicherung der Niederungen und Täler kaum beeinträchtigt wird.



Auszug aus dem Landschaftsplan Euskirchen mit Lagemarkierung des Bebauungsplangebietes (roter Kreis), Entwicklungskarte, Mai 2007 (unmaßstäbliche Darstellung)

6.5 Vorhandenes Planungsrecht, benachbarte Bebauungspläne

Für den Bereich des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

6.6 Übergeordnete Umweltplanungen

Die planungsrelevante Betroffenheit von naturschutzfachlich relevanten Schutzgebieten - in Auswertung von Fachinformationssystemen - können der nachfolgenden Aufstellung entnommen werden. Hierzu wurden unter anderem Karten und Daten im GOEportal.NRW abgefragt. Die Naturschutzinformationen wurden dabei in den Fachportalen – „Natur und Umwelt“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen und dem dazugehörigen Kartenmaterial abgefragt.

Planungsrelevante Betroffenheit von naturschutzfachlich relevanten Schutzgebieten

Biotopkataster:	BK-5206-004 „Bleibachau zwischen B 56n und Wichterich“
Nach § 62 BNatSchG geschützte Biotope:	keine Betroffenheit
Schutzwürdige Biotope	Bleibachtal bei Oberwichterich und Frauenberg
Landschaftsschutzgebiete	keine Betroffenheit (laut www.tim-online.nrw.de)
Naturparke:	NTP-010 Naturpark Rheinland
Nationalpark	keine Betroffenheit
Naturschutzgebiete:	keine Betroffenheit
Natura-2000-Gebiete	keine Betroffenheit
Wasserschutzgebiete	keine Betroffenheit

Wie die Auflistung zeigt, kommen keine gesetzlich geschützten Biotope, Naturschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete oder Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes vor, sodass hier keine Konflikte gegeben sind. Ergänzend sei auch an dieser Stelle noch einmal auf das **geplante** Wasserschutzgebiet (WSG) Oberelvenich hingewiesen. Detaillierte Ausführungen hierzu können u.a. dem Kapiteln „Wasserhaushalt“ der vorliegenden Begründung entnommen werden. Laut Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde heißt es diesbezüglich: *„Grundsätzlich bestehen keine rechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben, da sich das WSG zurzeit im Planungszustand befindet und somit derzeit keine rechtsverbindliche Wasserschutzgebietsverordnung vorliegt.“*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks „Rheinland“ und unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Bleibachtal bei Oberwichterich und Frauenberg“. Wie bereits unter Kapitel 3.4 erwähnt, wird im Landschaftsplan „Euskirchen“ der nordwestliche Geltungsbereich von einer Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes überlagert. Bei weiterer Recherche unter „geoportal.nrw/fachportale3“ wird jedoch unter entsprechenden Fachportalen kein Landschaftsschutzgebiet für den genannten Bereich angezeigt. Hier wird ausschließlich das angrenzende Landschaftsschutzgebiet „Bleibachtal bei Oberwichterich und Frauenberg“ dargestellt, welches den Geltungsbereich des Plangebietes nicht überdeckt.

Des Weiteren wird gemäß Kataster schutzwürdiger Biotope (BK) das Biotop „Bleibachau zwischen B 56n und Wichterich“ in einem Teilbereich überplant. Schutzziel des Biotopes ist der „Schutz und die Entwicklung einer Bachau mit Grünlandbereichen, Obstwiesen und Feldgehölzen als Biotopverbundfläche von regionaler Bedeutung“. In der Bestandssituation stellt sich der gesamte Geltungsbereich und damit auch der überplante Teil des Biotops als intensiv genutzter Acker dar. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass es sich bei dem zuvor genannten Biotop nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Im Vergleich zur Gesamtgröße des ausgewiesenen Biotoptypen (der teils auch mit dem ausgewiesenen „Gebiet für den Schutz der Natur“ übereinstimmt) stellt sich die in Anspruch genommene Fläche als verhältnismäßig Kleinflächig dar. Insofern wird dem in Rede stehenden Vorhaben der planerische Vorrang eingeräumt, um den Bedarf an Wohnraum im Ortsteil Frauenberg kurz- und mittelfristig bedienen zu können.

Ferner sieht die Plankonzeption im Westen des Geltungsbereichs eine ca. 4.220 m² große Ausgleichsfläche vor, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beiträgt. Hier soll unter anderem ein naturnah gestaltetes Becken zur Versickerung von Niederschlagswasser entstehen und damit dem Ausgleich der Wasserführung dienen. Zudem wird eine rund 980 m² öffentliche Grünfläche zur randlichen Eingrünung im Norden des Plangebiets festgesetzt.

6.7 Sonstige Fachplanungen

In diesem Kapitel werden die wasserrechtlichen Belange berücksichtigt bzw. näher beleuchtet. Daher werden nachfolgend Aussagen zur potentiellen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten sowie zum Hochwasserschutz getroffen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem derzeit ausgewiesenen Wasserschutzgebiet. Weitergehenden Ausführungen sind daher für die in Rede stehende Planung nicht erforderlich.

Gemäß Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde sei jedoch darauf hingewiesen, dass sich das in Rede stehende Plangebiet innerhalb der Schutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes (WSG) Oberelvenich befindet.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des „Bleibaches“ (siehe nachfolgende Abbildung). Dies geht aus dem Fachinformationssystem ELWAS mit dem Auswertewerkzeug ELWAS-WEB hervor; ein elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW.

Gemäß Hochwassergefahrenkarte bleibt das Ausmaß bei einem Starkregenereignis mit hoher Wahrscheinlichkeit in etwa dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gleich, sodass die relevante überbaubare Grundstücksfläche grundsätzlich nicht von Auswirkungen in Folge von Starkregenereignissen bedroht ist (siehe Abbildung „Hochwassergefahrenkarte, hohe Wahrscheinlichkeit 2. Zyklus 2019“).



Abb.: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (in Blau) im Bereich des „Bleibaches“
(Quelle: ELWAS-WEB - www.elwasweb.nrw.de/)

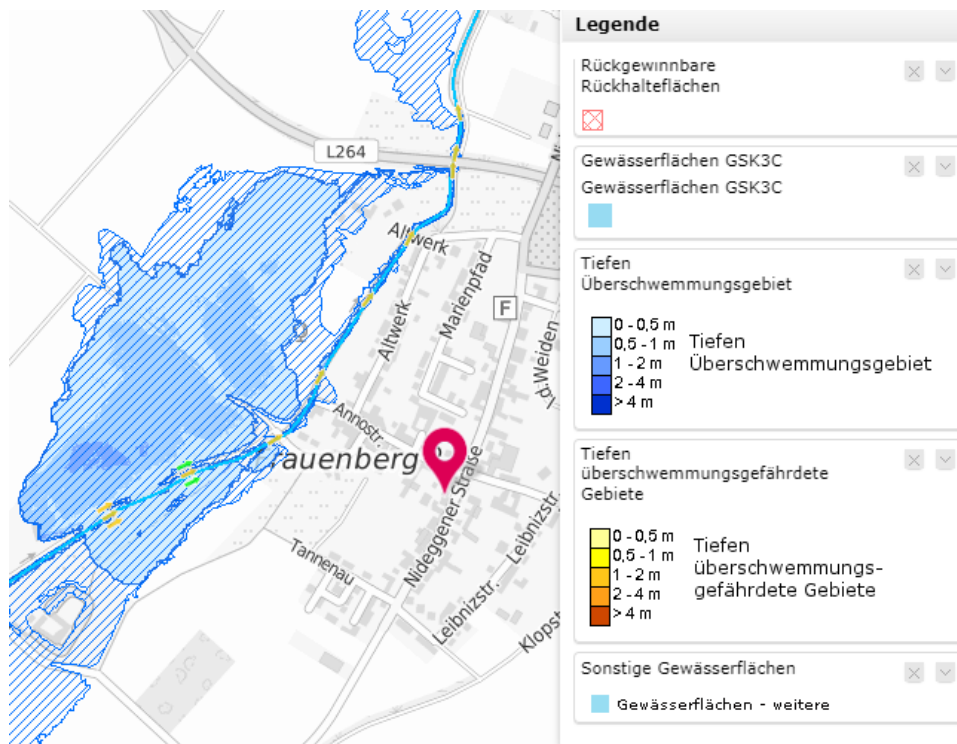


Abb.: Hochwassergefahrenkarte, hohe Wahrscheinlichkeit 2. Zyklus 2019
(Quelle: ELWAS-WEB - www.elwasweb.nrw.de/)

Baumschutzsatzung

Die Kreisstadt Euskirchen verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung.

Weitere sonstige Fachplanungen

Informelle Planungen (Rahmenplan, Entwicklungskonzept, etc.) liegen nicht vor.

Ein Lärminderungsplan liegt ebenfalls nicht vor.

7 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS (STATUS-QUO-PROGNOSE)

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

8 ERMITTLUNG UND BEWERTUNG POTENZIELL ERHEBLICHER UMWELTAUSWIRKUNGEN (PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DES PLAN-VORHABENS)

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

der Erheblichkeit der Auswirkungen für das einzelne Schutzgut ohne Berücksichtigung der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

8.1 Schutzgut Fläche

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Flächeninanspruchnahme von ca. 2,6 ha Ackerfläche.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
betriebsbedingt	Keine.	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Abschließende Bewertung					
Die Inanspruchnahme von Ackerflächen ist grundsätzlich als erheblich zu bewerten, da hierdurch Flächen für den Nahrungs- oder Futtermittelanbau verloren gehen und meist nicht an anderer Stelle neu ausgewiesen werden.					

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust von Offenlandflächen als Lebens- und Nahrungsraum für Tiere.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe im Rahmen der Bauarbeiten	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbedingt	Lärmbelastungen und Beeinträchtigungen durch Bewegungsunruhe und geringfügig erhöhten Ziel- und Quellverkehr.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
Allgemeine Bewertung und Vorbelastungen					

Aufgrund fehlender Strukturen ist das Habitatpotential des Plangebietes gering. Die Ackerfläche hat lediglich eine Bedeutung für Offenlandarten und im Offenland jagende Vögel und Fledermäuse. Diese finden im kleinen Wäldchen weiter südlich sowie in den Gehölzen der Wiesen und Weideflächen weiter nördlich mögliche Quartiere, Nistplätze oder Ansitze. Aufgrund der Nähe zur Bestandsbebauung und der nahen Gehölzbestände ist das Habitatpotential für die Feldlerche als gering einzustufen.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Gehölze sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konfliktbestände nur im Zeitraum vom 1. Oktober eines Jahres bis Ende Februar des Folgejahres zu roden.	Vermeidung der Störung brütender Vögel und der Tötung von Jungvögeln	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
	Hinweis auf Benachrichtigungspflicht der UNB bei Entdeckung geschützter, wild lebender Tiere	Vermeidung der Beeinträchtigung geschützter Arten	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
Minimierungsmaßnahmen	Insektenfreundliche Straßenbeleuchtung	Vermeidung von Kollisionen von Vögeln und Fledermäusen im Straßenverkehr	☐ ☒ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
	Empfehlung zur Verwendung heimischer standortgerechter Pflanzgestaltung von Privatgärten	Neue Teillebensräume für Flora und Fauna (z.B. Gehölze als Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse, Wiesen und Blütenpflanzen für Schmetterlinge und andere Insekten)	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Empfehlung Aufhängen von Vogelnist-, Fledermaus- und Bilchkästen im Plangebiet	Nist- und Quartierplätze für Vögel, Fledermäuse und Bilche	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Anlage von Ziergärten mit heimischen Gehölzen	Neue Teillebensräume für Flora und Fauna (z.B.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (randliche Eingrünung im OB A)	Gehölze als Nist- und Quartierplätze für Vögel und Fledermäuse, Wiesen und Blütenpflanzen für Schmetterlinge und andere Insekten)	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Es ist zum jetzigen Stand der Planung nicht davon auszugehen, dass durch den Bebauungsplan und seine spätere Umsetzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG eintreten. Es ist nicht zu schlussfolgern, dass sich durch Störungen der Erhaltungszustand lokaler Populationen streng geschützter Arten verschlechtert. Aufgrund des geringen Habitatpotentials und der positiven Wirkungen durch neue Strukturvielfalt durch die neue Bebauung wird der Eingriff als nicht erheblich bewertet. Zur präzisen Bewertung artenschutzrechtlicher Belange wurde seitens des Projektentwicklers im Vorfeld bereits ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse des nun vorliegenden Gutachtens sind auf September 2022 datiert. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind erhebliche Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zum derzeitigen Stand der Planung nicht zu erwarten. Das ohnehin sehr Strukturarme Planungsgebiet kann unter Beachtung den oben erwähnten Maßnahmen seine biologische Funktionalität aus faunistischer Sicht grundsätzlich weitestgehend erhalten.						

8.3 Schutzgut Boden

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von bisherigen Ackerflächen	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch Maschinen und Baufahrzeuge.	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in den Boden durch parkende und Fahrende Fahrzeuge	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen					

Die Eingriffe erfolgen nicht in unbelasteten oder gar schutzwürdigen Boden. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung insbesondere der Ackerflächen sind die Böden bereits verdichtet und das Bodengefüge und die biologische Bodenaktivität sowie der Bodenwasserhaushalt gestört. Infolge von Pflügen ist auch die natürliche Horizontabfolge des Bodens nicht mehr erhalten. Grundsätzlich sind Eingriffe in das Schutzgut Boden dennoch qualitativ als erheblich zu bewerten. Dies liegt daran, dass das Schutzgut Boden nicht vermehrt werden kann. Der Eingriff in eine versiegelte Fläche kann nur dann ausgeglichen werden, wenn eine andere Fläche, im vergleichbaren Umfang, entsiegelt wird. Dies ist in den meisten Fällen jedoch nicht möglich. So ist das auch im Fall der vorliegenden Planung.						
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.		☒ ☐ ☐	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (pauschale Grundstücksbegrünung und Flächen des Ordnungsbereichs A)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die Filterfunktionen des Bodens verbessert.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
	Entwicklung und Pflege von extensivem Dauergrünland auf bisher intensiv bewirtschaftetem Acker (OB B)	Biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens werden verbessert.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
sonstige positive Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Durch Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen entfällt in diesem Bereich der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden.			☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Grundsätzlich sind die zu erwartende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der						

festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ dennoch erreicht werden.

8.4 Schutzgut Wasser

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust sämtlicher Boden- und Wasserfunktionen der Fläche durch Versiegelung von Ackerflächen	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung aufgrund des veränderten Abflussregimes	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☒ ☐	☐
baubedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
	Wasserverbrauch zum Betrieb von Baumaschinen	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbedingt	Gefahr der Versickerung von Schmier- und Treibstoffen in Boden und Grundwasser	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐
	Zusätzlicher Trinkwasserverbrauch	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐

Vorbelastungen und allgemeine Bewertungen

Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung ist auch der Wasserhaushalt der Fläche bereits stark anthropogen überprägt. Eine besondere Schutzwürdigkeit besteht nicht.

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Vermeidungsmaßnahmen	Minimierung der Versiegelung auf das nötige Mindestmaß.	Vermeidung unnötiger zusätzlicher Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Minimierungs- und	Empfehlung der Rückhaltung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zisternen	Ausgleich der Wasserführung, dadurch Vermeidung bzw.	☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐

Ausgleichs- maßnah- men		Minderung von Abflussspitzen.				
	Festsetzung von Ge- hölzpflanzungen (pau- schale Grundstücksbe- grünung und Flächen des OB A)	Boden wird gelo- ckert und das Bodengefüge verbessert. Da- mit wird auch die Wasserre- tentionsfunktion des Bodens ver- bessert.	☐ ☐ ☒	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Ausgleich der Wasser- führung durch Fläche und Maßnahme im Ord- nungsbereich B (RRB)		☐ ☐ ☒	☐ ☒ ☐	☒ ☐	☐
sonstige positive Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Durch Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen verringert sich der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Boden- und Grundwasser.			☐ ☒ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Grundsätzlich sind die zu erwarten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als erheblich zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen im Plangebiet sowie der festgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird das Bewertungsniveau „nicht erheblich“ erreicht.						

8.5 Schutzgut Luft und klimatische Faktoren

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
anlagebe- dingt	Verlust von Kaltluftproduktionsfläche	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
baubedingt	Luftverunreinigungen durch Schadstoff- fissionen von Baumaschinen und -fahr- zeugen.	☒ ☐ ☐	☒ ☐ ☐	☐ ☒	☐
betriebsbe- dingt	Schadstoffemissionen durch Heizungen der Wohnhäuser und Fahrzeuge.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☐ ☒	☐

Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mitte lfrstg langfristig	ständig temporär	grenzüber- schreitend
Ausgleichs- maßnah- men	Festsetzung von Ge- hölzpflanzungen (pau- schale Grundstücksbe- grünung und Flächen des Ordnungsbereichs A)	Erhöhung der Zahl der Frisch- luftproduzenten zur Frischluftver- sorgung des Wohngebietes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Ausgleich der Wasser- führung durch Fläche und Maßnahme im Ord- nungsbereich B (RRB)		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung						
Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und klimatische Faktoren sind nicht zu erwarten.						

8.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

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

negative Auswirkungen			direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Verlust strukturarmer Ackerflächen		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
bau- und betriebsbedingt	Keine.		☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐	☐ ☐	☐
Maßnahmen		positive Auswirkungen	direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (pauschale Grundstücksbegrünung und Flächen des Ordnungsbereichs A)	Erhöhung des Strukturangebotes.	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Anlage von Gebäuden und Hausgärten		☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐

	Ausgleich der Wasserführung durch Fläche und Maßnahme im Ordnungsbereich B (RRB)	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung					
Das Schutzgut Biodiversität ist von dem Planvorhaben nicht erheblich negativ betroffen. Im Gegenteil. Die Strukturvielfalt wird durch die Anlage von Hausgärten auf bisherigen Ackerflächen erhöht.					

8.7 Schutzgut Landschaft

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

negative Auswirkungen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
anlagebedingt	Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Erweiterung des Siedlungskörpers auf bisher unbebaute Flächen	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Maßnahmen		direkt indirekt sekundär	kurzfristig mittelfristig langfristig	ständig temporär	grenzüberschreitend
Minimierungsmaßnahmen	Einhaltung städtebaulicher Festsetzungen	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Anlage von Gebäuden und Hausgärten	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Entwicklung von Extensivwiese im Ordnungsbereich B (RRB)	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (pauschale Grundstücksbegrünung und Flächen des Ordnungsbereichs A)	☒ ☐ ☐	☐ ☐ ☒	☒ ☐	☐
Abschließende Bewertung					

Bei Beachtung aller Textfestsetzungen zur Gestaltung und Dimensionierung der Baukörper sowie der festgesetzten randlichen Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild insgesamt zu minimieren. Erhebliche, negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der Vorbelastungen nicht zu erwarten.

8.8 Natura2000

Gemäß der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie, 21. Mai 1992) sollen die Mitgliedstaaten dazu beitragen, die Artenvielfalt zu sichern, indem die natürlichen Lebensräume sowie die wildlebenden Tiere und Pflanzen erhalten werden.

Grundsätzlich ist also eine Verträglichkeitsprüfung (VP) immer schon dann durchzuführen, wenn die Möglichkeit nicht auszuschließen ist, dass ein Projekt einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen (Summationswirkung) ein FFH- oder Vogelschutzgebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Wesentlich für die Unzulässigkeit eines Projektes oder Planes ist, ob es sich um eine **erhebliche** Beeinträchtigung des FFH-Vogelschutzgebiets handelt.

Entscheidend ist dabei die Beantwortung der Frage, ob und inwieweit die relevanten Lebensräume und Arten des Gebietes durch das Projekt / den Plan erheblich beeinträchtigt werden. Dies ist der Fall, wenn sie entweder verschwinden oder derartig gestört oder verändert werden, dass sie ihre Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck, die zu ihrer Auswahl als FFH- oder Vogelschutzgebiete geführt haben, nicht mehr oder nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen können.

Es sind jedoch keine Natura 2000-Gebiete direkt von den Planungen betroffen. Auch in der nahen Umgebung des Plangebietes sind keine Natura 2000-Gebiete verzeichnet, die durch die vorliegende Planung beeinträchtigt werden könnten.

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

8.9 Schutzgut Bevölkerung und Gesundheit des Menschen

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

Durch den Bebauungsplan wird formal Baurecht für mehrere Wohnbaugrundstücke innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO geschaffen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Nutzungen bekannt, welche die Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Stelle grundsätzlich unterbinden würden. So sind keinerlei störende Gewerbebetriebe zu verzeichnen. Die Umgebungsbebauung ist bereits stark wohnbaulich geprägt.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Geräte- und Lagerhalle. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Entwicklung des Wohngebietes ergeben sich im Umkehrschluss auch keine Störungen auf die angrenzenden Nutzungen, sprich der vorhandenen Wohnbebauung. Ein erheblicher und störender Mehrverkehr durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet ist aufgrund der vergleichsweise geringen Plangebietsgröße ebenfalls nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Aussagen und Bewertungen ist nicht mit erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

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

8.10 Schutzgut Sachwerte

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine entsprechenden Sachwerte vorhanden.

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

8.11 Schutzgut kulturelles Erbe

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

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis zur vorsorgenden Berücksichtigung denkmalschützender und archäologischer Belange aufgenommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand gehen von der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen für das Schutzgut kulturelles Erbe aus.

8.12 Wechselwirkungen

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

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

8.13 Summationswirkungen

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

Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine Planungen bekannt durch deren Zusammenwirkungen erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt und die Schutzgüter zu erwarten sind.

9 EMISSIONSVERMEIDUNG, NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN, ENERGIEEINSPARUNG, SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Für das Baugebiet wird die Anwendung energiesparender Techniken für Hausbau und Energienutzung empfohlen. Die aktuellen rechtlichen Vorschriften für die Neuerrichtung von Gebäuden geben hinreichend hohe Standards für die Wärmedämmung und den Energieverbrauch vor. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung von Solaranlagen nicht unterbunden. Auf die Festsetzung einer Hauptgebäudeorientierung wird verzichtet, so dass die Baukörper bzw. die größten Dachflächen optimal zur Ausnutzung der Sonnenenergie platziert werden können.

Die detaillierte Entwässerungsplanung ist der konkreten Fachplanung vorbehalten.

10 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER ERHEBLICHEN UMWELTWIRKUNGEN

In diesem Kapitel sind nach den Vorgaben des BauGB Aussagen zu Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich prognostizierter erheblicher Umweltwirkungen zu treffen. Der Maßstab der Bewertung ist somit ein erheblicher Eingriff. Durch die vorliegende Planung sind ohne Berücksichtigung von Kompensationsmaßnahmen erhebliche Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prognostizieren:

- Fläche
- Boden
- Wasser

Die anderen Schutzgüter sind nicht erheblich betroffen.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltwirkungen sind zu nennen (lediglich inhaltliche Wiedergabe):

Boden

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebsphase
Minimierungsmaßnahmen	Der Oberboden ist gemäß DIN 18915 nach Horizonten geordnet abseits vom Baubetrieb zu lagern und vor Verdichtung o.ä. zu schützen.		☒	☐
Ausgleichsmaßnahmen	Festsetzung von Gehölzpflanzungen (pauschale Grundstücksbegrünung und	Boden gelockert und das Bodengefüge verbessert. Damit werden auch die biologische Aktivität und die	☐	☒

	Flächen des Ordnungsbe- reichs A)	Filterfunktionen des Bodens verbessert.		
	Entwicklung und Pflege von extensivem Dauergrünland auf bisher intensiv bewirt- schaftetem Acker (OB B)	Biologische Aktivität und die Puffer- und Filterfunktionen des Bodens werden verbes- sert.	☐	☒
sonstige positive Auswirkungen			Während Bauphase	Während Betriebs- phase
Durch Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen entfällt in diesem Be- reich der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in den Boden			☒	☒

Wasser

	Maßnahme	Wirkung	Während Bauphase	Während Betriebs- phase
Vermei- dungs- maßnah- men	Minimierung der Versiege- lung auf das nötige Min- destmaß.	Vermeidungsmaßnahmen	☒	☐
Minimie- rung- und Aus- gleichs- maßnah- men	Empfehlung der Rückhal- tung des unbelasteten Oberflächenwassers in Zis- ternen	Minimierung- und Aus- gleichsmaßnahmen	☐	☒
	Festsetzung von Gehölz- pflanzungen (pauschale Grundstücksbegrünung und Flächen des OB A)	Boden wird gelockert und das Bodengefüge verbes- sert. Damit wird auch die Wasserretentionsfunktion des Bodens verbessert	☐	☒
	Ausgleich der Wasserfüh- rung durch Fläche und Maßnahme im Ordnungsbe- reich B (RRB)		☐	☒
sonstige positive Auswirkungen			Während Bauphase	Während Betriebs- phase
Durch Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen verringert sich der Ein- trag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in das Boden- und Grund- wasser.			☒	☒

Die verloren gehenden Flächen für die Landwirtschaft können im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht neu ausgewiesen werden. Innerörtliche Flächenverfügbarkeiten fehlen der Ortsgemeinde. Aufgrund mangelnder Alternativen wird **daher an dieser Stelle der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt.**

Wie die Aufstellung zeigt, sind Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Eingriffsausgleich bereits in den Bebauungsplan integriert, sodass eine umweltverträgliche Planung

gewährleistet wird. Erhebliche Umweltauswirkungen können damit weitgehend vermieden werden.

11 ALTERNATIVENPRÜFUNG

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

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

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

Innerörtliche Entwicklungspotentiale fehlen. Der Ortsteil Frauenberg ist überwiegend von intensiv genutzten Ackerflächen umgeben. Insbesondere in den Ortsrandbereichen finden sich aber auch regelmäßig Wiesen sowie Weideflächen mit Gehölzen. Die Umsetzung der Planung auf einer anderen Fläche hätte somit mindestens die gleichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

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

12 ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

In diesem Kapitel sind gemäß Anlage 1 Nr. 2e erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d und i, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, zu beschreiben.

In die Beschreibung sind ggf. Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Auswirkungen sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle aufzunehmen.

In diesem Zusammenhang ist einerseits die Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben hinsichtlich schwerer Unfälle oder Katastrophen zu bewerten. Da es sich vorliegend um die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes handelt, wird nicht von einer Verwendung gefährlicher Stoffe ausgegangen. Somit ist dieses Risiko als gering zu bewerten.

Zum anderen können Ereignisse außerhalb des Geltungsbereichs auf im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungen in einer Weise einwirken, sodass deren Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ebenfalls zu bewerten sind.

Frauenberg liegt in der Erdbebenzone 2 nach der Kategorisierung der DIN 4149. Durch diese Einstufung sind im Baugebiet für Hochbauten die entsprechenden Maßnahmen der DIN 4149 zu ergreifen.

Weiterhin wird vor Baubeginn eine Kampfmitteluntersuchung seitens des Investors durchgeführt. Zudem liegt das Plangebiet außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des „Bleibaches“.

Ergänzend sei an dieser Stelle auf die südöstlich angrenzende Lagerhalle hingewiesen, deren Schallemissionen im Rahmen des beauftragten Schallgutachtens untersucht, bewertet und damit – durch Einarbeitung der Ergebnisse in die Planunterlagen zur Offenlage - entsprechend berücksichtigt werden. Es ist nicht von einer Verwendung gefährlicher Stoffe auszugehen, weshalb das Risiko für einen schweren Unfall oder eine Katastrophe auch an dieser Stelle als gering eingestuft wird.

Durch vorliegende Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die eine ausgesprochene Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen aufweisen. Erhebliche negative Auswirkungen durch solche Unfälle oder Katastrophen sind entsprechend nicht zu erwarten.

Ebenso sind durch vorliegende Planung keine Eingriffe zu erwarten, durch deren Auswirkungen eine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten ist.

13 ANMERKUNGEN ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Als Methodik der vorliegenden Umweltprüfung ist die Auswertung von fachlichen Angaben und Informationen sowie die Bestandsaufnahme vor Ort zu nennen. Die erste Bestandsaufnahme wurde am 16. Mai 2017 bei sonniger Wetterlage und warmen Temperaturen durchgeführt. Eine weitere Bestandsaufnahme erfolgte am 11. August 2020, ebenfalls bei sonniger Wetterlage und warmen Temperaturen.

Es wurden überwiegend digitale Kartenunterlagen der Landesverwaltungen zu den Themen Hydrogeologie, Schutzgebiete, kartierte Biotop, geschützte Biotop, Grundwasserlandschaften, Gewässergüte, Gewässerstrukturgüte, Bodentypen-Gesellschaften und Klima ausgewertet. Daneben war auch die Auswertung der topografischen Karte und von Luftbildern eine wichtige Stütze bei der Interpretation der bei Geländebegehungen aufgenommenen Daten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichts sind keine aufgetreten.

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

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

Hierbei sind verschiedene Zeithorizonte für das Monitoring zu beachten: Die Umsetzung der städtebaulichen und auf das Baugrundstück bezogenen Festsetzungen können bereits mit Umsetzung der einzelnen Baumaßnahmen überwacht werden.

Die Auswirkungen sind in zwei Zeitrahmen prüfbar: Durchführung der städtebaulichen Minimierungsfestsetzungen und landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen in engem zeitlichem

Zusammenhang mit der Realisierung des Planvorhabens und langfristig im Zuge des Wachstumsfortschrittes der Vegetation.

Folgende Monitoringmaßnahmen sind abzuleiten:

Überwachungsgegenstand	Zeitpunkt	Aufgabenträger	Art des Monitorings
Einhaltung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Stadt bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung – Dokumentation der Ergebnisse
Umsetzung der festgesetzten Begrünung der Baugrundstücke	Bauantrag, Nachkontrolle nach Realisierung, turnusmäßige Nachkontrolle alle 10 Jahre	Bauaufsicht, Stadt bzw. beauftragte VGV-Bau- und Umweltverwaltung	Unterlagensichtung im Verwaltungsgang, Begehung oder Luftbildauswertung – Dokumentation der Ergebnisse
Anlage / Umsetzung der internen und externen Kompensationsmaßnahme(n)	Zehnjähriger Turnus bzw. im Zuge ohnehin vorzunehmender Erhebungen	Fachbehörden, Fachplaner	Begehung und Bestandsbewertung im Zuge ohnehin anstehender Bestandsbewertungen (z. B. Landschaftsplanfortschreibungen)

Für das Monitoring ist die Stadt nach dem BauGB zuständig. Sie ist jedoch auch auf den Sachverstand der zuständigen Fachbehörden, insbesondere der Unteren Naturschutzbehörde angewiesen.

Durch die Bündelung der Monitoringmaßnahmen auf den Realisierungszeitpunkt/ bzw. einen zehnjährigen Turnus kann eine effiziente Durchführung in einem Arbeitsschritt erfolgen. Sofern im Rahmen der normalen Tätigkeit den jeweils zuständigen Fachbehörden erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen bekannt werden, sind diese der Stadt bzw. der beauftragten Verwaltung mitzuteilen (vgl. § 4 c Satz 1 BauGB).

15 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Die Kreisstadt Euskirchen plant auf Anfrage und Antrag eines privaten Projektentwicklers die Entwicklung des vorliegenden Plangebietes im Ortsteil Frauenberg. Der Projektentwickler tritt dabei auch als Erschließungsträger für die Plangebietsflächen auf und stellt alle erforderlichen Erschließungsanlagen her.

Frauenberg ist ein Ortsteil der Stadt Euskirchen, welcher sich im gleichnamigen Kreis Euskirchen in NRW befindet. Der Ortsteil Frauenberg liegt rund 2,2 km nordwestlich der Siedlungsbebauung von Euskirchen. Die Plangebietsfläche selbst befindet sich am südwestlichen Rand des Siedlungsgebietes Frauenberg zwischen Nideggener Straße und Bleibachau.

Die Plankonzeption sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vor. Potentiell störende Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden nicht zugelassen, um den Kerncharakter eines (Allgemeinen) Wohngebietes weiterhin zu bewahren. Der städtebauliche Gestaltungsentwurf sieht insgesamt rund 33 Baugrundstücke für den Bau von freistehenden Einzelhäusern vor.

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

- Konzipierung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit den entsprechend aufgezeigten Zulässigkeiten bzw. Unzulässigkeiten

- Maximale Gebäudehöhe von 10,00 m
- Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser
- Festsetzung von max. 2 Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus, max. 1 WE je Doppelhaushälfte
- Festsetzung einer privaten Grundstücksbegrünung sowie einer öffentlichen, randlichen Eingrünung im Ordnungsbereich A am südwestlichen Plangebietsrand
- Festsetzung einer Fläche für die Niederschlagswasserbeseitigung im Ordnungsbereich B

Die innere verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Haupteerschließungsstraße mit einer Verkehrsflächenbreite von 8,25 m sowie einer weiteren Nebenstraße (7,50 m) im Nordosten des Plangebiets. Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet durch einen Anknüpfungspunkt der Haupteerschließungsstraße an die „Nidegger Straße“ östlich des in Rede stehenden Geltungsbereichs.

Das Plangebiet überplant ausschließlich intensiv genutzte Ackerflächen. Wertgebende Strukturen wie Gehölze, Hecken, Säume oder ähnliches fehlen innerhalb des Plangebiets. Das Plangebiet selbst enthält keine Biotope, die einem besonderem Schutzstatus unterliegen. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden keine geschützten Pflanzenarten vorgefunden. Aufgrund fehlender Strukturen ist das Habitatpotential des Plangebietes gering. Die Ackerfläche hat lediglich eine Bedeutung für Offenlandarten und im Offenland jagende Vögel und Fledermäuse. Diese finden im kleinen Wäldchen weiter südlich sowie in den Gehölzen der Wiesen und Weideflächen weiter nördlich mögliche Quartiere, Nistplätze oder Ansitze. Aufgrund der Nähe zur Bestandsbebauung und der nahen Gehölzbestände ist das Habitatpotential für die Feldlerche als gering einzustufen.

Wasser- und Bodenfunktionen der Fläche sind aufgrund der intensiven Ackernutzung bereits stark anthropogen überprägt und auch das Landschaftsbild ist aufgrund der Nähe zum Siedlungsrand bereits vorbelastet.

Die Bewertung der Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter kam zu dem Ergebnis, dass überwiegend keine erheblich negativen Beeinträchtigungen zu prognostizieren sind. Mit Ausnahme der Eingriffe in die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser sind die Eingriffe als nicht erheblich zu bezeichnen.

Zur Minimierung der Eingriffe in Natur und Landschaft enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und randlichen Eingrünung. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können außerdem durch die Festsetzung von Flächen für die Niederschlagswasserbeseitigung ausgeglichen werden.

In Abstimmung mit der Plangeberin und Unteren Naturschutzbehörde werden seitens des Investors für das ermittelte Restdefizit Ökopunkte aus dem Ökokonto „Zül-03-Ülpenich-Kninnberg“ sowie aus dem Ökokonto „Net-01-Holzmülheim“ erworben. Hierzu wurde ein Vertrag zwischen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft und Investor aufgesetzt. Somit kann ergänzend zu den plangebietsinternen Kompensationsmaßnahmen eine Umwandlung von Ackerfläche in Grünland erfolgen.

Des Weiteren kommt das Artenschutzgutachten (datiert auf September 2022) abschließend zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit wertgebender Kleinsäuger, Fledermäuse, Vögel, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken nicht gegeben ist. Allerdings ist von Nahrungshabitatverlusten für Greif- und Eulenvögeln, Star und Bluthänfling sowie verschiedenen Fledermausarten auszugehen. Zudem ist eine geringe Störungszunahme auf Baum-, Gebüsch- und Nischenbrüter in größerem Abstand zum Bauvorhaben nicht gänzlich auszuschließen. In dem Gutachten werden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt, welche in den vorliegenden Planunterlagen entsprechend berücksichtigt worden sind.

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

In Bezug auf § 1 a (2) BauGB wird die vorgesehene Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen für die Entwicklung eines Allgemeines Wohngebietes im Ortsteil Frauenberg seitens der Plan-geberin als erforderlich erachtet, um dem bestehenden Baugrundstücksbedarf Rechnung zu tragen. **Innerörtliche Flächenverfügbarkeiten fehlen dem Ortsteil Frauenberg. Aufgrund mangelnder Alternativen wird daher an dieser Stelle der städtebaulichen Entwicklung der Vorrang eingeräumt.**

Abschließend bleibt festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich überwiegend keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den zusätzlichen Erwerb von Ökopunkten kann der Eingriff vollständig kompensiert werden.

16 LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS

Übergeordnete Pläne

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen

Flächennutzungsplan der Kreisstadt Euskirchen

Landschaftsplan „Euskirchen“: Entwicklungs- und Festsetzungskarte, Mai 2007

Kartengrundlagen und Online-Kartendienste

Geschäftsstelle des IMA GDI Nordrhein-Westfalen. Geoportal Nordrhein-Westfalen: <https://www.geoportal.nrw/suche?lang=de&searchTerm=3E7CC528-6560-4BBE-AAB0-7DE2417EF993> [letzter Zugriff: 01.02.2022]

Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, ELWAS-WEB, www.elwasweb.nrw.de/ [letzter Zugriff 28.07.2020]

TIM-online. Amtliche Geobasisdaten für Nordrhein-Westfalen. <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> [letzter Zugriff: 01.02.2022]

https://maps.regioplaner.de/?activateLayers=Heilquellen_geplant,Heilquellen_fest,Trinkwasser_geplant,Trinkwasser_festgesetzt [letzter Zugriff: 01.02.2022]

https://www.brd.nrw.de/system/files/migrated_documents/media/document/2014-09/rpd_f_fachbeitrag_lanuv_karte_13_potenziell-naetuerliche-waldgesellschaften.pdf

Deutscher Wetterdienst: Klima-Atlas von Nordrhein-Westfalen

Rechtsvorschriften und Gesetzestexte

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung am 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542, in Kraft getreten am 01. März 2010), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LnatSchG NRW) - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214), in der derzeit geltenden Fassung

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998, das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 8. Juli 2016 (GV. NRW Nr. 22 vom 15.07.2016 S. 559; 15.11.2016 S. 934, 02.07.2019 S. 341, 29.05.2020 S. 376), Gl.-Nr.: 77, in der derzeit geltenden Fassung

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245), in der derzeit geltenden Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist, in der derzeit geltenden Fassung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057), in der derzeit geltenden Fassung

Euskirchen, den.....

Anhang

- *Legende Biotop- und Nutzungstypenplan*
- *Pflanzliste (Stand: 01/2022)*

Legende Biotop- und Nutzungstypenplan

B KLEINGEHÖLZE

<i>BB9</i>	Gebüsche mittlere Standorte
<i>BD0</i>	Hecke
<i>BF1</i>	Baumreihe
<i>BF3</i>	Einzelbaum

E GRÜNLAND

<i>EA0</i>	Fettwiese
<i>EB0</i>	Fettweide

H WEITERE ANTHROPOGEN BEDINGTE BIOTOPE

<i>HA0</i>	Acker
<i>HC2</i>	Grünlandrain
<i>HC3</i>	Straßenrand
<i>HJ1</i>	Ziergarten
<i>HN1</i>	Gebäude
<i>HS0</i>	Kleingartenanlage, Grabeland
<i>HT0</i>	Hofplatz, Lagerplatz
<i>HV3</i>	Parkplatz

V VERKEHRS- UND WIRTSCHAFTSWEGE

<i>VA3</i>	Gemeindestraße
<i>VB1</i>	Feldweg, befestigt
<i>VB2</i>	Feldweg, unbefestigt

ZUSATZCODES

<i>oe</i>	grasreich
<i>sth</i>	extensiv genutzt
<i>stu</i>	Standort sekundär
<i>tl</i>	blütenpflanzenreich
<i>xd2</i>	artenarm

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Plangebietsgrenze

SCHUTZGEGENSTÄNDE / BESONDERHEITEN



§ 30 BNatSchG – Biotope : –

Schutzgebiete : –

Prioritätsraum VBS : –

Biotopkartierung : –

Grundlage: Biotoptypenkartierung nach
Biotoptypenschlüssel RLP (Conze/Cordes)

Pflanzliste (Stand: 01/2022)



Anlage 1 Pflanzenliste (Stand 01/2022)

Gehölze 1. Ordnung (Großbäume bis 40 m)

Acer platanoides	(Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Betula pendula	(Sand-Birke)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Fraxinus excelsior	(Gemeine Esche)
Larix decidua	(Lärche)
Pinus sylvestris	(Gemeine Kiefer)
Populus nigra	(Schwarz-Pappel)
Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
Quercus robur	(Stieleiche)
Salix alba	(Silber-Weide)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Tilia platyphyllos	(Sommerlinde)
Ulmus minor	(Feld-Ulme)
Ulmus laevis	(Flatter-Ulme)

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe bis 20 m)

Acer campestre	(Feldahorn)
Betula pubescens	(Moor-Birke)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Prunus padus	(Traubenkirsche)
Pyrus pyraister	(Wild-Birne)
Salix fragilis	(Bruchweide)
Sorbus aria	(Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus domestica	(Speierling)
Sorbus torminalis	(Elsberere)



Gehölze 3. Ordnung (Bäume mittlerer Größe bis 10 m)

<i>Cornus mas</i> *	(Kornelkirsche)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Roter Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Haselnuß)
<i>Crataegus laevigatus</i>	(Zweigriffeliger Weißdorn)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Eingriffeliger Weißdorn)
<i>Frangula alnus</i>	(Faulbaum)
<i>Ilex aquifolium</i>	(Stechpalme)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Malus sylvestris</i>	(Holz-Apfel)
<i>Mespilus germanica</i> *	(Echte Mispel)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)
<i>Rhamnus cathartica</i> **	(Purgier-Kreuzdorn)
<i>Rubus fruticosus</i>	(Brombeere)
<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Salix cinerea</i>	(Grauweide)
<i>Salix purpurea</i>	(Purpurweide)
<i>Salix triandra</i>	(Mandel-Weide)
<i>Salix viminalis</i>	(Korb-Weide)
<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Sambucus racemosa</i>	(Traubenholunder)
<i>Taxus baccata</i> **	(Eibe)
<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)

* nicht in der freien Landschaft pflanzen ** giftig!

Kulturbäume *

<i>Malus domestica</i>	(Kultur-Apfel)
<i>Pyrus communis</i>	(Kultur-Birne)
<i>Prunus domestica</i>	(Kultur-Pflaume)
<i>Prunus avium</i> ssp.	(Kultur-Kirsche)

* nach Sortenempfehlung des Landschaftsplans Nr. 16 'Euskirchen' für die Zülpicher Börde und Voreifel



Gehölze für flächige Bestände

<i>Amelanchier ovalis</i>	(Gemeine Felsenbirne)
<i>Berberis vulgaris</i>	(Berberitze)
<i>Cytisus scoparius</i>	(Besenginster)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Lonicera x xylosteum</i>	(Rote Heckenkirsche)
<i>Ribes rubrum</i>	(Rote Johannisbeere)
<i>Ribes nigrum</i>	(Schwarze Johannisbeere)
<i>Rosa canina</i>	(Hunds-Rose)
<i>Rosa corymbifera</i>	(Hecken-Rose)
<i>Rosa rubiginosa</i>	(Wein-Rose)
<i>Rosa tomentosa</i>	(Filz-Rose)
<i>Rubus idaeus</i>	(Himbeere)
<i>Salix aurita</i>	(Öhrchenweide)
<i>Salix rosmarinifolia</i>	(Rosmarin-Weide)

Gehölze für geschnittene Hecken

<i>Acer campestre</i>	(Feld-Ahorn)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Taxus baccata</i> *	(Eibe)

* giftig!