

# Stadt Euskirchen

## 50. Änderung des Flächennutzungsplanes "Kirchheim"

Stadt Euskirchen

Begründung Teil A gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Stand: 11.09.2025



Übersichtskarte ohne Maßstab

© Geobasis NRW 2025

## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Planverfahren	3
1.3	Fachgutachten	4
1.4	Umweltbericht	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Lage des Plangebietes	4
2.2	Bestand	5
2.3	Umgebung	6
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	6
3.1	Landes- und Regionalplanung	6
3.2	Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes	8
3.3	Bestehendes Planungsrecht	8
3.4	Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG	8
4.	BEDARFSHERLEITUNG UND STANDORTWAHL	9
5.	INHALTE DER 50. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	10
5.1	Geltende Fassung	10
5.2	Geänderte Fassung	10
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	10
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	10
6.2	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	11
6.3	Verkehr / Mobilität	11
6.4	Ver- und Entsorgung	11
6.5	Hochwasserschutz	12
6.6	Boden / Baugrund	13
6.7	Naturhaushalt / Ökologie	15
6.8	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	16
6.9	Sachgüter	17
6.10	Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gem. § 1a BauGB	17
6.11	Klimaschutz und Klimaanpassung	17
7.	FLÄCHENBILANZ	18

### **Begründung Teil B (Umweltbericht)**

Erarbeitung erfolgt zur öffentlichen Auslegung / Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 BauGB

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Planungsanlass**

Die Stadt Euskirchen beabsichtigt im Ortsteil Kirchheim auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei die Entwicklung eines neuen Wohngebietes. Dazu soll als städtebaulich verträgliche Arrondierung auf 4,38 ha ein Wohngebiet entwickelt werden. Die Fläche am nordwestlichen Ortsrand wurde bisher hauptsächlich von einer Gärtnerei genutzt und ist dadurch zum Teil mit Gewächshäusern bebaut. Das Plangebiet wird durch den rund 150 m nordöstlich vom Plangebiet entfernten Teilgeltungsbereich B ergänzt, um die Entwässerung sicherzustellen. Ziel und Zweck des Bauleitplanverfahrens ist – entsprechend der umgebenden Bebauung – die Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Bereiche sind im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, sodass eine Änderung des FNP zu den geplanten Nutzungen notwendig ist. Hierzu soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des FNP im Parallelverfahren erfolgen. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein Wohngebiet im Osten und an Flächen für die Landwirtschaft im Norden und Westen an. Im Süden verläuft entlang der Plangebietsgrenze die Landesstraße Arloffer Straße. Daran anschließend sind im FNP derzeit Wohnbauflächen dargestellt, die allerdings bisher nicht entwickelt wurden. Im Osten und Süden ist das Plangebiet bereits erschlossen.

Im städtebaulichen Konzept ist für dieses Gebiet eine Wohnbebauung geplant, weshalb für den Änderungsbereich nun die Darstellung von Wohnbauflächen vorgesehen ist. Hierfür ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung ein Flächentausch notwendig.

### **1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Planverfahren**

Die Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I S. 394). Die weiteren der FNP-Änderung zugrunde gelegten Rechtsvorschriften sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Der Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren soll voraussichtlich im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Euskirchen im September 2024 gefasst werden.

Vor der frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung durch einen zweiten Teilgeltungsbereich ergänzt. Hintergrund ist die Notwendigkeit eines Regenrückhaltebeckens, welches für die Entwässerung des Plangebietes notwendig ist und das nicht innerhalb des Plangebiets untergebracht werden kann.

Zudem wurde der Geltungsbereich in Richtung Norden erweitert, um eine Ortsrandeingußung darzustellen.

### 1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten / Stellungnahmen sind nach jetzigem Kenntnisstand erforderlich und werden spätestens bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfes zur öffentl. Auslegung erarbeitet und die Ergebnisse in die Planung eingestellt:

Landschaft / Artenschutz / Umwelt	Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, Februar 2025
Erschließung	Gotthardt + Knippers beratende Ingenieure
Geohydrologie / Baugrund	geotechnik west Ingenieurbüro Bernd Harth, Monschau, Februar 2025

### 1.4 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Begründung Teil B).

## 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage des Plangebietes

Das geplante Wohngebiet (Teilgeltungsbereich A) befindet sich im Süden der Stadt Euskirchen am nordwestlichen Ortsrand von Kirchheim, nördlich der Arloffer Straße (L 11) und westlich der Gregor-Mendel-Straße. Im Westen wird es durch einen Wirtschaftsweg und im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt. Der Planbereich weist eine Gesamtgröße von 4,38 ha auf. Die Fläche für das Regenrückhaltebecken (Teilgeltungsbereich B) befindet sich nördlich der Keplerstraße und westlich der Gregor-Mendel-Straße. Sie wird durch angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden und Osten begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung eindeutig zeichnerisch festgesetzt.



der Gärtnerei sollen in Zukunft mit Bebauung überplant werden. Dennoch sind sowohl Gärtnerei als auch die Privathäuser Teil der FNP-Änderung.

#### Teilgeltungsbereich B

Der Teilgeltungsbereich B des Plangebietes befindet sich nördlich der Keplerstraße und westlich der Gregor-Mendel-Straße. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

### **2.3 Umgebung**

#### Teilgeltungsbereich A

Umgeben wird das Gebiet im Osten vom Siedlungsrand des Ortsteils Kirchheim mit einer aufgelockerten Bebauung, überwiegend bestehend aus freistehenden Wohngebäuden. Ein Großteil dieser ist eingeschossig mit einem ausgebauten Satteldach. Das Plangebiet soll von Osten her erschlossen werden. Hier verläuft der Weilerweg, welcher an die Arloffer Straße anschließt. An der Arloffer Straße befindet sich die gleichnamige Bushaltestelle, welche das Plangebiet an den Ort Kirchheim und die Innenstadt von Euskirchen anbindet.

Die Ortsmitte von Kirchheim liegt 600 m südöstlich des Plangebiets. Hier befinden sich unter anderem eine Bäckerei, eine Apotheke, die Kirche St. Martinus, mehrere gastronomische Betriebe und Banken sowie – etwas außerhalb der Dorfmitte – die Grundschule (Katholische Grundschule Kirchheim), zwei Kindergärten und ein Supermarkt.

Nördlich und westlich wird das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese werden von Wirtschaftswegen durchzogen, die auch zu Naherholungszwecken genutzt werden. Der Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG-5306-0012) ausgewiesen.

#### Teilgeltungsbereich B

Um den Teilgeltungsbereich B schließen im Norden und Osten landwirtschaftlich genutzt Flächen an.

Im Süden und Westen wird das Plangebiet von Straßen begrenzt. Südlich hinter der Keplerstraße folgt ein Wohngebiet am Ortsrand von Kirchheim. Das Wohngebiet wird durch lockere Bebauung charakterisiert. Westlich entlang der Gregor-Mendel-Straße befindet sich eine größere Hallennutzung mit Satteldach sowie ein freistehendes Einfamilienhaus. An das Einfamilienhaus schließen nördlich weitere Gewächshäuser und landwirtschaftlich genutzt Hallen an. Dahinter folgen in Richtung Westen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Euskirchen als Mittelzentrum eingestuft. Kirchheim selber liegt innerhalb des nachrichtlich dargestellten Freiraums.

Der derzeit gültige Regionalplan (Regionalplan Köln, Kreis Euskirchen) stellt die räumlichen Geltungsbereiche als „allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Der Regionalplanentwurf zur derzeit laufenden Neuaufstellung des Regionalplanes sieht für den Ortsteil Kirchheim eine Festlegung als ASB vor.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG äußerte die Bezirksregierung Köln gegen die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken.

Im Hinblick auf das erforderliche Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB weist das Städtebaudezernat der Bezirksregierung Köln auf folgende Punkte hin:

„Der Ortsteil Kirchheim ist im geltenden Regionalplan nicht als ASB sondern als Freiraum (AFAB) ohne besondere weitere Restriktionen festgelegt. Der Regionalplan-Entwurf sieht jedoch aktuell vor, dort einen ASB festzulegen. Auch hier gilt in Bezug auf die geplante Siedlungsentwicklung, dass diese aufgrund der gesamtstädtischen Flächensituation nur in einem Flächentausch erfolgen könnte. Eine zeitnahe Entwicklung (vor Rechtskraft eines neuen Regionalplans mit Siedlungsbereichsfestlegung) würde mit Blick auf Ziel 2.4 LEP NRW einen Tausch im Bereich des Ortsteils Kirchheim erfordern. Hier sind aktuell auf Ebene des Flächennutzungsplanes umfangreiche Bauflächenreserven vorhanden, die die zulässige Entwicklung des Ortsteils im Freiraum gem. Ziel 2.4 LEP NRW abdecken.“

Künftig soll der Flächennutzungsplan hier eine Wohnbaufläche von 4,08 ha darstellen. Ergänzend dazu soll als Ortsrandeingrünung eine Sonstige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ (ca. 0,3 ha) im Norden dargestellt werden. Der Teilgeltungsbereich B wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Eine Anpassung des derzeit gültigen Regionalplans ist einerseits aus Gründen der landesplanerisch geringen Bedeutung, aber auch im Hinblick auf die ohnehin im Regionalplan-Entwurf geplante Festlegung als ASB nicht erforderlich.

Aufgrund der Erweiterung des Geltungsbereiches wird bis zur Veröffentlichung des Entwurfs eine weitere landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG an die Bezirksregierung gestellt.

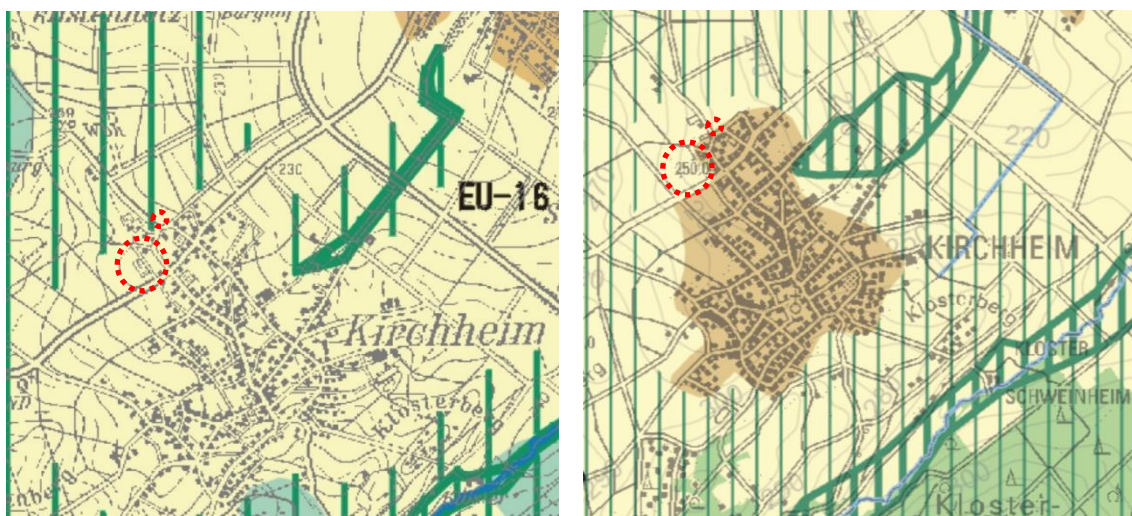


Abb. 3: Auszüge aus dem Regionalplan Köln, links derzeit geltend, rechts Entwurf 2024  
Quelle: Bezirksregierung Köln, mit Überlagerung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung

### 3.2 Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Euskirchen sind die Teilgeltungsbereiche der 50. Änderung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.



Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen  
Quelle: Stadt Euskirchen, mit Überlagerung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung

### 3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich besteht kein Bebauungsplan.

### 3.4 Sonstige Schutzgebiete nach BNatSchG

#### ***Landschaftsplan***

Die Teilgeltungsbereich A und B der 50. Flächennutzungsplanänderung liegen im Geltungsbereich des Landschaftsplans (LP) Euskirchen. Für die Geltungsbereiche ist in der Entwicklungskarte des LP das Entwicklungsziel „1.1-2 Strukturbereich Agrarlandschaft“ festgesetzt. Im Süden grenzt das Gebiet an eine zukünftige Wohnbaufläche.

Die vorgesehene Wohnbebauung (Teilgeltungsbereich A) im Plangebiet ist mit dem Ziel „Strukturbereich Agrarlandschaft“ nicht vereinbar. Aufgrund des geplanten Flächentausches werden andere Flächen, welche aktuell als Wohnbaufläche ausgewiesen sind nicht bebaut und bleiben als Landschaftsfläche erhalten. Daher ist die Umnutzung der Fläche dennoch vertretbar.

Nördlich und westlich wird das Plangebiet umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Bereich ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG-5306-0012) gesichert. Die geplante Nutzung des Teilgeltungsbereiches B liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der Teilgeltungsbereichgröße ist eine Nutzung vertretbar. Zudem wird das Landschaftsbild nicht durch bauliche Anlagen (Hochbau) beeinflusst.



## **5. INHALTE DER 50. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

### **5.1 Geltende Fassung**

Der Aufstellungsbeschluss des Flächennutzungsplanes der Stadt Euskirchen erfolgte am 10.12.1998. Am 10.12.2003 wurde der Feststellungsbeschluss gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Euskirchen gemäß § 6 Absatz 6 BauGB erfolgte am 19.05.2023.

Im bislang gültigen Flächennutzungsplan sind die Änderungsbereiche als „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 9a BauGB dargestellt und wurde bisher anteilig als Gärtnerfläche genutzt. Die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu Wohnbauland ist bereits im Kapitel 6.10 begründet worden.

### **5.2 Geänderte Fassung**

Die Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft entspricht nicht mehr den künftigen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Euskirchen und der zukünftig beabsichtigten Nutzung des Planbereiches. Die wesentlichen Ziele der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes sind

- die Vorbereitung zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse sowie
- die Schaffung einer Ortseingrünung am nördlichen Ortsrand
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes am Ortsrand von Kirchheim.

Dies erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22, so dass Planungsrecht kurzfristig geschaffen werden kann.

Entsprechend der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung wird die Darstellung des Teilgeltungsbereiches A in der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche gem. §5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB die bisherige Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft ersetzen. Der nördliche Bereich wird als Sonstige Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Die Darstellung orientiert sich an der Entwicklung und Prägung der unmittelbaren östlichen Umgebung. Der Teilgeltungsbereich B wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 dargestellt.

## **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

### **6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation**

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren

zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Das Plangebiet befindet sich direkt nördlich der L 11. Im weiteren Verfahren wird daher möglicher Verkehrslärm oder Lärm durch angrenzende Nutzungen (zum Beispiel: landwirtschaftliches Gewerbe) berücksichtigt werden.

## **6.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild**

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Errichtung des Wohngebietes beeinträchtigt werden könnten. Zudem fügt sich die Planung in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Arrondierung unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur dar. Durch die relative Nähe zu Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur wird hier ein attraktiver Wohnstandort entwickelt, der zukünftig zur Befriedigung der Wohnungsraumnachfrage sowie zur Stärkung des Ortsteils Kirchheim beitragen wird.

Das Ortsbild wird sich am westlichen Eingang von Kirchheim durch den Bau eines Wohngebietes im Vergleich zur bisherigen Nutzung mit Gewächshäusern verändern. Um ein attraktives Ortsbild zu unterstützen wird im Bauleitplanverfahren Eingrünungen des Plangebietes festgesetzt und Gestaltungsanforderungen getroffen werden. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird im Norden ebenfalls eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Das geplante Regenrückhaltebecken hat ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld, da die Fläche weiterhin begrünt werden kann und sich so in die Umgebung einfügt.

## **6.3 Verkehr / Mobilität**

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an die Arloffer Straße (L 11) und wird bereits über den Weilerweg teilweise erschlossen. Die Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz werden im weiteren verbindlichen Bauleitplanverfahren durch ein Verkehrsgutachten ermittelt werden.

Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet, da an der Arloffer Straße in ca. 50 m Entfernung bereits eine Bushaltestelle („Arloffer Straße“) besteht, an der mehrmals täglich Busse in Richtung Euskirchen und Kirchheim fahren.

Die Ortsmitte ist ca. 600m entfernt und schnell mit dem Fahrrad oder zu Fuß erreichbar.

## **6.4 Ver- und Entsorgung**

Es ist geplant, dass Niederschlagswasser ausgehend vom Plangebiet über die private Grundstücksfläche bis zur Gregor-Mendel-Straße zu führen und von dort durch die Straßeparzelle bis zum Vorfluter abzuleiten. Über diese Trasse soll ebenfalls das anfallende Schmutzwasser dem Mischwasserkanal in der Gregor-Mendel-Straße zugefügt werden.

Hierfür ist das Geh- / Fahr- / Leitungsrecht auf dem betroffenen Grundstück im Geltungsbereich dauerhaft zu sichern. Da das Niederschlagswasser nur gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden darf ist ein Regenwasserrückhaltebecken erforderlich, welches auf dem

Flurstück 21 unmittelbar vor dem Vorfluter platziert werden soll und als Teilgeltungsbereich B im Bebauungsplan festgesetzt wird. Die Sicherung der Rechte und die Verfügbarkeiten sind außerhalb der Bauleitplanung zu klären.

Im weiteren Verlauf sind die Ansätze in einem Entwässerungskonzept detaillierter auszuarbeiten. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.

## **6.5 Hochwasserschutz**

Während in festgesetzten Überschwemmungsgebieten neue Bauflächenausweisungen i. d. R. nicht zulässig sind (§ 78 WHG), sind die nach WHG bzw. BauGB zu berücksichtigenden Risikogebiete im Rahmen der Bauleitplanung in die Abwägung einzustellen, d. h. das Hochwasserrisiko und die damit verbundene Gefahr für Leben und Gesundheit sowie mögliche erhebliche Sachschäden sind bei der Bauflächenausweisung zu berücksichtigen.

Hochwassergefahrenkarten bzw. Hochwasserrisikokarten stellen die örtliche Hochwassersituation für ein Extremhochwasser, für ein 100-jährliches Ereignis und für ein 20-jährliches Hochwasserereignis dar und weisen auch die entsprechende Wassertiefe aus. Da sich das Plangebiet nicht in der Nähe eines klassifizierten Gewässers befindet liegen keine Hochwassergefahrenkarten vor.

Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen in kurzer Zeit (über 90 mm pro Stunde) verbunden mit hohen Fließgeschwindigkeiten werden im Zuge des fortschreitenden und sich beschleunigenden Klimawandels deutlich häufiger auftreten. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass Großwetterlagen sich über längere Zeiträume in einer Region halten und die Gefahr von langanhaltenden ergiebigen Regenschauern infolgedessen steigt. Die untere Karte zeigt, dass im Fall von extremen Starkregen vor allem auf den bereits versiegelten Flächen der Gärtnerei (Teilgeltungsbereich A) mit Wassermengen bis zu 100 cm, punktuell auch bis zu 200 cm zu rechnen ist. Um das Neubaugebiet vor Starkregenzufluss aus der Umgebung zu schützen, ist am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes ein Erdwall vorgesehen.

Im Teilgeltungsbereich B ist auf Basis der Modellierung bei Starkregenereignissen nicht mit Hochwasser zu rechnen. Durch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens wird sich das Niederschlagswasser jedoch zukünftig in diesem Bereich sammeln, um so Überflutungen und Gefahren an anderen Orten zu mindern.

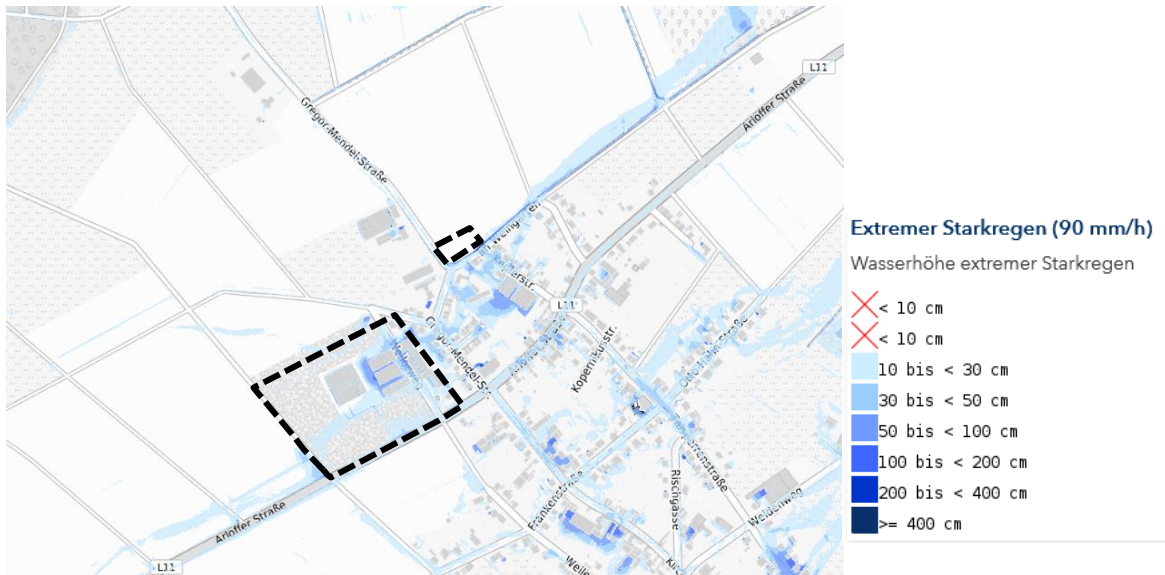


Abb. 6: Betroffenheit durch extremen Starkregen (90mm/h)  
Quelle: Klimaatlas Nordrhein-Westfalen

## 6.6 Boden / Baugrund

### **Baugrundvoruntersuchung**

Im Rahmen der Planung wurde von geotechnik West Ingenieurbüro Bernd Harth eine Baugrundvoruntersuchung<sup>1</sup> für den Teilgeltungsbereich A erstellt. Dabei wurden insgesamt 6 Bohrungen (3 Rammkernsondierungen RKS und 3 Rammkernsondierungen DPL) durchgeführt. Als oberste Schicht wurde im Plangebiet ein umgelagerter Ober- / Ackerboden mit einer Mächtigkeit von circa 0,4 - 0,5 m festgestellt. Darunter folgen in den Bohrungen RKS 2 und RKS 3 bis circa 1,3 – 1,9 m gewachsene Decklehme, die vom Verwitterungsfels des Grundgebirges (mürber Mergelstein) abgelöst werden. Bei den Bohrungen RKS 2 und RKS 3 war bei einer Tiefe von 2,0 m (RKS 2) bzw. 2,4 m (RKS 3) kein Sondierfortschritt mehr festzustellen. Bei der RKS 1 reichen die Decklehme bis 1,6 m unter Flur. Darunter folgt im Tiefbereich von 1,6 – 2,5 m gemischtkörniger Hang- / Solifluktionsschutt, welcher bis 3,0 m Tiefe von halbfestem Verwitterungslehm / bindig zersetztem Fels abgelöst wird. Ab da wurde auch hier ein mürber Mergelsteinfels erbohrt, bei welchem die Bohrung bei 3,3 m festkamm.

Die gewachsenen Lehmböden stellen bei steifer Konsistenz eine ausreichend gute Tragfähigkeit dar. Einschränkungen ergeben sich hinsichtlich des Setzungspotenzials. Der mürbe Mergelsteinfels stellt im Vergleich zu der Lockergesteinsdecke einen signifikant besser tragfähigen und kaum mehr zusammendrückbaren Baugrund dar. Im Rahmen von nennenswerten bis in den Verwitterungsfels hineinreichenden Aushubarbeiten muss mit erhöhtem Aufwand sowie geologische bedingtem Mehrausbruch gerechnet werden.

In baurelevanten Tiefen ist nicht mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Wasservorkommen beschränken sich auf das i.d.R. niederschlagsabhängige

<sup>1</sup> vgl. Geotechnischer Bericht zu Baugrund und Versickerung: Erschließungsgebiet ehemalige Gärtnerei in 53881 Euskirchen-Kirchheim, geotechnik west Ingenieurbüro Bernd Harth, Februar 2025

Vorhandensein von Staunässe/Hang-/Sicker-/ Schichtenwasser aus auf die Geländeoberfläche auftreffendem und in den anstehenden Lehmböden mehr oder weniger gut versickerndem bzw. ggf. auf der Felsoberfläche hangabwärts abfließendem Niederschlagswasser. Im Lockergestein wurden variierende Feuchtegehalte festgestellt, welche auf mögliche Staunässebildung infolge von mehr oder weniger gut versickernden Niederschlägen hinweisen. Bei den gewachsenen Lehmböden handelt es sich um einen sehr witterungsempfindlichen Baugrund, der bei Vernässung und gleichzeitiger dynamischer Beanspruchung mit einer starken Konsistenzänderung („Aufweichen“) reagiert.

### ***Versickerung***

Von einer Versickerung in den schluffig-tonig geprägten Decklehmen ist aufgrund der unzureichenden Wasserdurchlässigkeit abzuraten. Gleiches gilt für den oberflächennahen Verwitterungsfels.

Die Anforderung der DWA-A 138, welche eine Mindestmächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand von rd. 1,0 m fordert, dürfte im Untersuchungsbereich ohne Weiteres einzuhalten sein.

### ***Erdbebengefährdung***

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 zuzuordnen. Es ist zu beachten, dass auch hierdurch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden können.

### ***Altlasten***

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

### ***Kampfmittelbeseitigung***

Im weiteren Verfahren wird eine Anfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zur Auswertung historischer Unterlagen gestellt werden.

## 6.7 Naturhaushalt / Ökologie

### **Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I**

Die Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I)<sup>2</sup> wurde im Februar 2025 von der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Vorprüfung werden im Folgenden zusammengefasst:

Die Artenschutzprüfung Stufe I hat ergeben, dass bei der Durchführung des geplanten Bauprojektes ein Auslösen des Verbotstatbestands nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG bei den folgenden Tierarten nicht ausgeschlossen werden kann:

- Amphibien: Geburtshelferkröte (CEF)
- Vögel: Baufeldfreimachung in den Monaten zwischen Oktober und Ende Februar

Da mit baubedingten sowie anlagenbedingten, andauernden naturschutzrechtlichen Konflikten (wie beispielsweise Störung, Tötung oder Lebensraumverlust) zu rechnen ist. Anstatt einer vertiefende, Art-für-Art-betrachtende Prüfung der Verbotstatbestände (ASP Stufe II) wird eine funktional hochwertige CEF-Maßnahme (Schaffung von Ersatzlebensräumen (Tümpeln)) vorgeschlagen.

Darüber hinaus ist es grundsätzlich zu beachten, dass hinsichtlich der betroffenen Arten die Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungszeiten durchzuführen sind: bei Baum- und Gebüschbrütern sind keine Gehölzrodung zwischen dem 1. März und 30. September durchzuführen. Bei den Amphibienarten sind keine Baumaßnahmen an Laichgewässer zwischen Mitte April und Ende Juni durchzuführen.

Nach Rücksprache mit dem Kreis Euskirchen soll, anders als in der ASP Stufe I angenommen, doch eine ASP Stufe II durchgeführt werden. Auslöser hierfür sind folgende Arten:

- Säugetiere: Haselmaus
- Vögel: Baumpieper, Bluthänfling, Girlitz, Turteltaube
- Amphibien: Geburtshelferkröte, Laubfrosch

Die Ergebnisse der ASP II werden bis zur öffentlichen Auslegung in die Planunterlagen eingearbeitet.

Bis zur Öffentlichen Auslegung wird der Teilgeltungsbereich B und die Erweiterung nach Norden in der ASP I ergänzt.

### **Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB / Eingriffe in Natur und Landschaft**

Durch die zusätzliche Bebauung im Teilgeltungsbereich A werden teilweise heutige Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen (Gärten) so dass

---

<sup>2</sup> vgl. Artenschutzprüfung Stufe I (ASP I): Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Vor der Rischgasse“ und Änderung des Flächennutzungsplanes „Kirchheim“, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung Bonn, Februar 2025

nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Zur naturnahen Eingrünung des neuen Siedlungsrandes werden Grünflächen festgesetzt. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand bleiben auch nach Planrealisierung in unmittelbarer Nähe ausreichend Freiflächen für Tiere und Pflanzen erhalten. Im Teilgeltungsbereich B bleiben die Freiflächen durch die Nutzung weiterhin bestehen, sodass weiterhin Lebensraum für Tiere und Pflanzen besteht.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung im Teilgeltungsbereich A verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt ist aber durch einen flächensparenden Straßenentwurf und Festsetzung der GRZ der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Zum Schutz vor Verkehrslärm wird ein Gutachten für den Teilgeltungsbereich A erstellt und entsprechend Festsetzungen getroffen. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Die Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Wohngebäude (Solaranlagen) wird durch die Festsetzungen ermöglicht.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Die Ziele der Planung widersprechen den Zielen der Landschaftsplanung. Aufgrund eines geplanten Flächentausches auf FNP-Ebene werden andere Flächen, welche aktuell als Wohnbaufläche ausgewiesen sind nicht bebaut und bleiben als Landschaftsfläche erhalten. Daher ist die Umnutzung der Fläche dennoch vertretbar. Die Inanspruchnahme durch den Teilgeltungsbereich B ist aufgrund ihrer Größe vertretbar. Außerdem bleibt die Fläche zukünftig weiterhin als Freifläche bestehen.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

## **6.8 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Inwieweit Bodendenkmäler bestehen oder von der Planung betroffen sein können, ist im weiteren Verfahren durch Beteiligung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu erörtern.

Im Allgemeinen gilt: Auf die Bestimmungen des § 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird verwiesen. Bei

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

## **6.9 Sachgüter**

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

## **6.10 Begründung der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen gem. § 1a BauGB**

Das Plangebiet wurde bis 2023 teilweise noch als Gärtnerei genutzt. Die Fläche wurde zu Anbauzwecken genutzt und ist mit einigen Gewächshäusern überbaut. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen. Dabei sind insbesondere Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten) zugrunde zu legen.

Für den bebauten Bereich östlich des Plangebiets besteht auf FNP-Ebene bereits die Ausweisung als Wohn- bzw. Mischbaufläche. Die entsprechende Infrastruktur ist schon vorhanden (Erschließung über die Arloffler Straße und den Weilerweg (Anlieger frei)). Das Vorhaben stellt eine städtebaulich verträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Zudem handelt es sich teilweise um eine Konversionsfläche, da durch die Gärtnerei bereits rund ein Drittel des Plangebiets durch Gewächshausbebauungen und Verkehrsflächen versiegelt sind. Der Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen fällt also geringer aus, als bei den im FNP dargestellten Wohnbauflächen in Kirchheim, die noch nicht entwickelt wurden.

Im Rahmen des geplanten Flächentausches wurden darüber hinaus bereits mehrere andere Flächen in Erwägung gezogen. U. a. aufgrund von Artenschutz und Schallschutzansprüchen sind diese weniger geeignet für die Wohnraumentwicklung.

Der Teilgeltungsbereich B wird aktuell ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft verwendet. Die Inanspruchnahme der Flächen ist zu begründen, da die Fläche aufgrund ihrer Nähe zum Teilgeltungsbereich A beste Standortvoraussetzungen bietet. Zudem kann die Fläche im Anschluss weiterhin begrünt werden.

## **6.11 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmögliche Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Durch die Planung werden teilweise heute unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Allerdings handelt es sich um eine Konversionsfläche, da durch die Gärtnerei bereits rund 1/3 des Plangebiets von bestehenden Gewächshausbebauungen und Erschließungen versiegelt sind. Der Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen fällt also geringer aus, als bei anderen Flächen.

Erhebliche Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben sind derzeit nicht zu erwarten. Die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich der thermischen Belastung sowie des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abmildern.

## 7. FLÄCHENBILANZ

Teilungsbereich A	Flächengröße ca. (ha)	Prozent (%)
Wohnbaufläche	4,08	93,15%
Sonstige Grünfläche	0,3	6,85%
<b>Fläche gesamt</b>	<b>4,38</b>	<b>100,00%</b>

Teilungsbereich B	Flächengröße ca. (ha)	Prozent (%)
Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,35	100,00%
<b>Fläche gesamt</b>	<b>0,35</b>	<b>100,00%</b>

Euskirchen und Aachen, September 2025

Planungsgruppe **MWM**

### Anlagen

- (1) B-Plan Nr. 22 „Vor der Rischgasse“ und 50. FNP-Änderung Stadt Euskirchen, Artenschutzprüfung nach § 44 BNatSchG, Stufe I, Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn, Februar 2025