Stadt Euskirchen
Ortsteil Flamersheim

Bebauungsplan Nr. 11
(Bereich zwischen Große Höhle und Drosselweg)

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

Stadtplanung Pütz

53881 Euskirchen, Hollandstraße 20

Inhaltsverzeichnis

1. Räumlicher Geltungsbereich

2. Verfahren

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

4. Rahmenbedingungen
- 4.1 Regionalplan
- 4.2 Flächennutzungsplan
- 4.3 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten
- 4.4 Emissionen
- 4.5 Eingriff in Natur und Landschaft

5. Städtebauliches Konzept
- 5.1 Bebauung
- 5.2 Erschließung
- 5.3 Ver- und Entsorgung

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen
- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
- 6.4 Verkehrsflächen
  - 6.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen
  - 6.4.2 Private Verkehrsflächen
- 6.5 Garagen und Stellplätze
- 6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 6.7 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

7. Auswirkungen der Planung
- 7.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 7.2 Umweltauswirkungen
- 7.3 Artenschutz

8. Realisierung
- 8.1 Ver- und Entsorgung
- 8.2 Bodenordnung

9. Flächenbilanz

10. Kosten

Anlage zur Begründung:

- Artenschutzrechtliches Gutachten, Büro M. Thies, Pronsfeld, vom 02.12.2012

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 11 der Stadt Euskirchen befindet sich im Ortsteil Flamersheim.

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße -Große Höhle- und den Einfamilienhausgrundstücken der Drosselweges und umfasst die Flurstücke 117, 118, 538 und 539 in der Gemarkung Flamersheim, Flur 2 einschließlich der im Westen unmittelbar angrenzenden öffentlichen Straßenfläche.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.
Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 0,39 ha.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 11 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung in dem vom Baugesetzbuch (BauGB) mit der Novelle vom 21.12.2006 (BGBL. I S. 3316) eingeführten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Die zulässige Größe der Grundfläche im Plangebiet liegt mit rd. 3.950 m² weit unterhalb der Grenze von 20.000 m² des § 13a (1) Nr. 1 BauGB für die uneingeschränkte Anwendung des beschleunigten Verfahrens.
Europäische Vogelschutzgebiete und Fauna – Flora – Habitat – Schutzgebiete werden von der Planaufstellung nicht berührt.
Auch wird mit der Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.
Es liegen somit keine Ausschlussgründe gegen die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB vor.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 (2) und (3) BauGB angewendet werden, Gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 (1) BauGB abgesehen.
Die auf Grund der Bebauungsplanaufstellung verursachten Eingriffe gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
Obwohl kein Umweltbericht gem. § 13a (2) Nr. 1 BauGB erforderlich ist, wird dennoch geprüft ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen hat; dies beinhaltet auch eine artenschutzrechtliche Prüfung.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen hat in seiner Sitzung am 07.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen sowie die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der

Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB in Verbindung mit §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 27.05.2013 bis 27.06.2013 einschließlich durchgeführt.
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom 24.05.2013 durchgeführt.

Die während dieser Beteiligungen von Seiten der Behörden und der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Hinweise:

- Kreis Euskirchen zum Boden- und Artenschutz

wurden in die Verfahrensunterlagen übernommen.

Am 16.07.2013 hat der Rat der Stadt Euskirchen den Bebauungsplan Nr. 11 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

3. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist die Absicht des dortigen Eigentümers, diese seit einigen Jahren ungenutzte bzw. zum Teil auch unbebaute Liegenschaft einer angemessenen, ortstypischen Bebauung zuzuführen. Dabei sind u.a. im Bereich der ehemaligen Gaststätte (Große Höhle 27) altersgerechte und barrierefreie Wohnungen vorgesehen.
Die Grundstücksflächen befinden sich innerhalb des dörflichen Zusammenhangs.

Für die Flurstücke 117 und 539, unmittelbar entlang der Großen Höhle, bestehen konkrete Bebauungsabsichten, d.h. nach der bereits vollzogenen Aufgabe der ehemaligen Nutzung als Gastwirtschaft mit Wohnung (Haus Nr. 27) und einem kleine separaten Wohngebäude (Haus Nr. 31) ist ein Abriss aller Gebäude auf diesen Flurstücken geplant.
Des Weiteren ist auf den rückwärtig gelegenen Grundstücksflächen (Flurstück 538), die derzeit noch gänzlich unbebaut sind, eine Bebauung mit Einfamilienhäusern geplant.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet eine Zufahrt zu den rückwärtig gelegenen neu zu bildenden Einfamilienhausgrundstücken, für die eine private Erschließung - in Abstimmung mit der Stadt Euskirchen - vorgesehen ist.
Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ist beabsichtigt, im vorderen Grundstücksbereich eine zweigeschossige Straßenrandbebauung und im rückwärtigen Grundstücksbereich eine eingeschossige, freistehende Einzelhausbebauung festzusetzen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll wie vor beschrieben eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich sowie im Übergang zu den angrenzend bebauten Grundstücken erreicht werden.
Die Zielsetzung des Bebauungsplans berücksichtigt die vorhandene Nachfragesituation in der Flamersheimer Ortslage sowohl nach Wohnungen als auch nach freistehenden Einfamilienhäusern.
Die Bauflächen im Plangebiet sollen als Allgemeines Wohngebiet (WA) - unter Beachtung des angrenzenden Gebietscharakters - ausgewiesen werden.

Die angestrebte Bebauung im Plangebiet soll durch entsprechende Festsetzungen - unter Berücksichtung der umgebenden Bebauungen - sichergestellt werden. Die beabsichtigten Festlegungen zu Gebäudehöhen und Gebäudegestaltung berücksichtigen dabei ebenso den umgebenden Gebäudebestand. Die vorhandenen topografischen Gegebenheiten (das Gelände fällt von Süden nach Norden um rd. 8 – 10 %) wurden bei den Überlegungen zur Bebauung und zur Lage der Erschließungsstraße berücksichtigt.

4. Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Quelle:
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen

4.3 Tatsächliche und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich. Eine Bautiefe entlang der Großen Höhle wäre bereits heute nach § 34 BauGB bebaubar.

Das Plangebiet befindet sich insgesamt in der Hand eines Eigentümers und ist zur Zeit eine zum Teil bebaute- und im rückwärtigen Bereich unbebaute Fläche, die im Osten an die Einfamilienhausgrundstücke des Drosselweges angrenzt. Innerhalb des Plangebietes fällt das Gelände von rd. 206 m ü.NHN im Süden auf rd. 201 m ü.NHN (Große Höhle) ab.

Die Große Höhle ist eine dörflichen Anliegerstraße und als Tempo 30-Zone ausgewiesen.
Nach bisherigem Kenntnisstand und vorliegenden Informationen ist das Plangebiet weder von Altlasten noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Hinweise auf Altablagerungen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Es befinden sich keine eingetragenen Denkmäler im Plangebiet.

4.4 Emissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine das Plangebiet beeinträchtigen Emittenten, so dass diesbezüglich nicht mit Konflikten zur rechnen ist.

4.5 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht für "Bebauungspläne der Innenentwicklung" in § 13a (2) Ziff. 4 vor, dass im beschleunigten Verfahren naturschutzrechtliche Eingriffe als "vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig" gewertet werden. Die Regelung verweist ausdrücklich auf § 1a (3) Satz 5 BauGB. Ein Ausgleich hat also trotz Eingriffs nicht stattzufinden.

5. Städtebauliches Konzept

5.1 Bebauung

Das beabsichtigte Bebauungskonzept gliedert sich in zwei Bereiche:

a) den Bereich unmittelbar entlang der Straße -Große Höhle-:
   Hier ist nach dem Abriss der vorhandenen, abgängigen Bebauung (Große Höhle 27–31) und in Anlehnung an die umgebende Straßenrandbebauung, die durch eine zweigeschossige, traufständige Bebauung geprägt ist, eine zweigeschossige Bebauung in einseitig geschlossener Bauweise vorgesehen.

b) den rückwärtigen Plangebietsbereich:
Hier sind auf Grund der vorhandenen Grundstücksflächen einzeln stehende Einfamilienhäuser (jedoch keine Doppelhäuser) vorgesehen.

5.2 Erschließung

Die Haupterschließung erfolgt über die vorhandene Straße -Große Höhle-. Von dort aus ist, unter Beachtung der im dortigen Kurvenbereich vorgesehen Zufahrt und den damit zusammenhängenden und erforderlichen verkehrlichen Sichtbeziehungen, zu den geplanten hinteren Bebauungen ein rd. 40 m langer Erschließungsstich in das Plangebiet vorgesehen.

Die Breite der Straße wurde in Abhängigkeit von der ihr zugeordneten Anzahl der Wohneinheiten gewählt. Bezogen auf die vorgesehene Wohnnutzung und die zu erwartende geringe Verkehrstärke auf dieser Straße wurde die Straßenbreite mit 4,5 m - angestrebter Ausbau als Mischfläche - als ausreichend betrachtet. Dabei wurde das geringe Verkehrsaufkommen sowie ggfl. eingeschränkte Bewegungsspielräume im Begegnungsfall Pkw/Pkw zugrunde gelegt.
Die Erschließung ist als eine private Verkehrsfläche vorgesehen und ist nicht für das Befahren von Müllfahrzeugen dimensioniert. Siehe hierzu unter Punkt 8.1 – Müllentsorgung.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (Individualverkehr aus dem Plangebiet) kann über das bestehende Verkehrsnetz abgewickelt werden. Eine spürbare Zunahme der durch den Bebauungsplan bedingten Verkehrsbelastung in den angrenzenden Straßen ist nicht zu erwarten.

Zudem ist im Zuge der Neubebauung entlang der Straße -Große Höhle- eine Verbreiterung des öffentlichen Gehweges auf der Ostseite der Straße –Große Höhle- auf 1,25 m vorgesehen.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz in der Straße -Große Höhle-.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße -Große Höhle-.

6. Erläuterung zu den Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Plangebiet sind auf Grund der unter Punkt 3. genannten Zielsetzungen, hier Wohnungsbau in verschiedenen Wohn- und Eigentumsformen zu realisieren aber auch unter Berücksichtigung der in der

Umgebung überwiegend vorhandenen Wohnnutzung, als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden alle gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgte insbesondere um zu verhindern, dass sich hier flächen- und verkehrsintensive Einrichtungen ansiedeln. Damit bleibt dieses Gebiet überwiegend einer Wohnnutzung und ggfl. Wohnfolgeeinrichtungen vorbehalten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Höhe baulicher Anlagen (über Normalhöhennull (NHN)) bestimmt.
Im Plangebiet erfolgt, in Anlehnung an die vorhandene umgebende Bebauung, die Festsetzung einer zweigeschossigen Bebauung entlang der Großen Höhle und einer eingeschossigen Bebauung im östlich anschließenden Bereich zu den Einfamilienhausgrundstücken Drosselweg hin.
Auf Grund der dörflichen gewachsenen Strukturen in diesem Abschnitt der Straße -Große Höhle-, die mit den Ausnutzungswerten eines Dorfgebietes (GRZ = 0,6) übereinstimmen, wird aus städtebaulichen Gründen und abweichend von den Obergrenzen im § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete (GRZ = 0,4) für das dort festgesetzte WA 1 – Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als maximale Obergrenze festgesetzt.
Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen.
Die heutige fast 100%-ige Versiegelung des Flurstücks 539 wird zukünftig einer offen gestalteten und z.T. begrünten Situation weichen, wodurch sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Zudem stehen keine öffentlichen Belange entgegen.

Für den rückwärtigen Bereich ist bei Grundstücksgrößen von rd. 500 m² (bei drei Einfamilienhausgrundstücken) eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Damit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt und gleichzeitig ein Ausgleich zum erhöhten GRZ-Wert im WA 1 - Gebiet erreicht.

Die maximalen Gebäudehöhen werden im WA 1 - und WA 2 - Gebiet auf 212,0 m bzw. 213,0 m über Normalhöhennull (NHN) begrenzt.
Für das WA 3 – Gebiet wurde die maximale Gebäudehöhe auf 9 m über der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe und zudem auf 213,50 m über NHN festgesetzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die zukünftigen Gebäude im WA 3 – Gebiet die vorhandene Bebauung am Drosselweg nicht überschreiten. Die Firsthöhen dieser Gebäude liegen hier bei rd. 213,70 m über NHN.

Die einzelnen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, eine harmonische Ergänzung durch die vorgesehene Neubebauung in Bezug auf die außerhalb des Plangebietes vorhandene, prägende Bebauung (Baumasse, Höhenentwicklung und Ausnutzung) zu erreichen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der örtlichen Situation erfolgte eine differenzierte Festsetzung zur Bauweise.
WA 1 – Gebiet:
Die Bebauung Große Höhle Nr. 27 (Flurstück 539) grenzt heute unmittelbar an die Nachbarbebauung Große Höhle Nr. 25 (Flurstück 116), so dass hier eine abweichende (a) Bauweise - mit einer einseitigen Grenzbebauung - festgesetzt wurde.
WA 2 – Gebiet:
Hier ist gemäß der vorhandenen Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.
WA 3 – Gebiet:
Im Übergang zu den vorhandenen Einfamilienhausgrundstücken des Drosselweges ist eine offene Bauweise festgesetzt mit der Einschränkung, dass dort nur Einzelhäuser wie am Drosselweg zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen definiert und berücksichtigen im Zufahrtsbereich der privaten Erschließungsstraße auf die Straße -Große Höhle- die dort erforderlichen Sichtbeziehungen auf den Verkehrsraum der Straße -Große Höhle-.

Die Hauptfirstrichtung im Bereich Große Höhle ist in Anlehnung an den dortigen Bestand parallel zur Straße festgesetzt und sichert damit nachhaltig die vorherrschende Traufständigkeit der Bebauung im unteren Straßenabschnitt der Straße -Große Höhle-.
Ergänzend zum Bebauungsplan werden bezüglich Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen örtlichen Bauvorschriften als Satzung erlassen.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt auf der Westseite der Straße -Große Höhle- die dortigen Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen. Auf der Ostseite besteht nun die Möglichkeit, den vorhandenen Gehweg auf mind. 1,25 m zu verbreitern. Der Bebauungsplan enthält eine dementsprechende Festsetzung.

6.4.2 Private Verkehrsflächen

Von der Straße -Große Höhle- aus ist die Erschließungsstraße zu den im rückwärtigen Bereich des Plangebietes gelegenen Bauflächen sowie den Stellplatz- und Garagenflächen im WA 1 – Gebiet als private Verkehrsfläche festgesetzt.
Die gewählte Lage dieser Verkehrsfläche berücksichtigt die vorhandenen topografischen Gegebenheiten.

Bezogen auf die vorgesehene Wohnnutzung und die zu erwartende geringe Verkehrstärke auf dieser Straße wurde eine rd. 40 m lange und 4,5 m breite Erschließungsfläche (angestrebt als Mischfläche) als ausreichend betrachtet und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei wurde das geringe Verkehrsaufkommen sowie ggfl. eingeschränkte Bewegungsspielräume im Begegnungsfall Pkw/Pkw zugrunde gelegt.

Wendeflächen für Müllfahrzeuge wurden nicht berücksichtigt. Hierfür wird an geeigneter Stelle im Nahbereich zur Straße -Große Höhle- ein Mülltonnenstandplatz für Müllgefäße der rückwärtig gelegenen Wohngebäude - für den Abholtag - vorgesehen. Siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. C. 4..
Hierzu erfolgt im Baugenehmigungsverfahren zur Wohnbebauung und unter Berücksichtigung der Lage der privaten Erschließungsstraße eine genaue Standortfestlegung.

Das Plangebiet grenzt im Norden an einen öffentlichen, 3 m breiten Weg. Um vom Flurstück 538 aus Zu- und Ausfahrten über diesen Weg zum Drosselweg auszuschließen, wurde eine entsprechende Festsetzung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im betreffenden Abschnitt dieses Weges getroffen.

Um die Einsehbarkeit für die aus der privaten Erschließungsstraße in die Straße -Große Höhle- Einfahrenden zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan entsprechende Anfahr-Sichtdreiecke gem. RASt 06, die die dortige Tempo-30-Zone und die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigen.

6.5 Garagen und Stellplätze

Im Bebauungsplan sind im WA 1 – Gebiet (vorgesehen sind hier u.a. altersgerechte Geschosswohnungen) unmittelbar Flächen für Garagen und Stellplätze für das vg. Wohngebäude zugeordnet und entsprechend festgesetzt.
Für das WA 2 - und WA 3 - Gebiet sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carport) in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus ist im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt, dass je Baugrundstücke ausnahmsweise ein Stellplatz oder ein überdachter Stellplatz (Carport) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig ist. Damit wird der erkennbare Bedarf an Pkw-Abstellflächen auf den Einfamilienhausgrundstücken berücksichtigt.

Zum Nachweis von Besucherstellplätzen ist am Beginn der privaten Erschließungsstraße eine Fläche für drei Stellplätze festgesetzt.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für das WA 3 – Gebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen festgesetzt. Dies dient dazu, den Charakter der angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke zu übernehmen sowie eine untypische Verdichtung der Wohnnutzung in diesem Bereich des Plangebietes und eine damit verbundene höhere Verkehrsbelastung zu vermeiden.

6.7 Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Im Bebauungsplan erfolgt eine textliche Kennzeichnung der Erdbebenzone gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB. Siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. B. 1..

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Entwicklung und Nachverdichtung dieser eigentumsmäßig zusammenhängenden Grundstücksflächen und der damit verbundenen Schaffung von Wohnflächen sind grundsätzlich Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Insbesondere der durch den Bevölkerungszuwachs entstehende Mehrbedarf an Infrastruktureinrichtungen für Kinder (öffentliche Spielplätze, Kindergarten- und Grundschulplätze) ist hierbei zu beachten. Diese vg. Einrichtungen sind jedoch im näheren Umfeld des Baugebietes in ausreichendem Maße vorhanden.

Negative Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet und dem näheren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Das bestehende Wohngebäude Große Höhle 33 genießt Bestandsschutz und wird durch die getroffenen Bebauungsplanfestsetzungen gesichert.

7.2 Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 11 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt, bei dem eine Umweltprüfung/Umweltbericht nach § 2a BauGB nicht erstellt wird.
Dennoch ist zu überprüfen, ob mit dem Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. Insbesondere ist eine artenschutzrechtliche Überprüfung erforderlich (zum Ergebnis siehe nachfolgend unter 7.3).

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Bebauung der bislang noch unbebauten Grundstücksflächen wird es zu einer geringen Zunahme der Verkehrsbelastung im Bereich Große Höhle kommen.
Insgesamt betrachtet ist das Verkehrsaufkommen jedoch zurückgegangen, da das mit der vormaligen Nutzung (Gaststätte und Speiserestaurant) verbunden Verkehrsaufkommen erheblich höher war.

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird im vorliegenden Fall beachtet, da die Stadt Euskirchen mit dem Bebauungsplan eine Wiederbebauung von abgängiger Gebäudesubstanz sicherstellt und für eine bislang unbebaute innerörtliche Flächen für eine Bebauung ermöglicht wird (Innenentwicklung), anstatt hierfür weitere Flächen im Aussenbereich in Anspruch zu nehmen.

7.3 Artenschutz

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit dem 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.
Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Gemäß dem Artenschutzrechtlichen Gutachten des Büro Thies, Pronsfeld[1] sind durch das Planungsvorhaben verschiedene geschützte Arten nur geringfügig betroffen. Insgesamt kann aber davon ausgegangen werden, dass eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgeschlossen werden kann.

Im einzelnen:
Im leerstehenden Gaststättengebäude (Flurstück 539) sowie einem angrenzenden Nebengebäude (ehem. Hobbywerkstatt) gab es keine Hinweise und Spuren von Fledermäusen, Vögeln und anderen geschützten Tieren.

In einem weiteren an das Gaststättengebäude angrenzenden Nebengebäude (Scheune) befindet sich nach eingehender Untersuchung kein Fledermausbesatz mit dauerhaftem Quartier. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese Gebäude einen Teillebensraum bzw. ein zeitweiliges Quartier für Fledermäuse darstellt, da einige geringe Spuren (Kot und Falterflügel) darauf hindeuten. Da die Scheune immer offen und zugig ist, scheint ein Wochenstubenquartier ausgeschlossen zu sein.
Gleiches betrifft die Schleiereule, von der ältere Kotspuren gefunden wurden, und den Hausrotschwanz, der als Brutvogel nachgewiesen werden konnte.

In den sonstigen kleineren Nebengebäuden sowie beim Haus Nr. 33 wurden ebenfalls keinerlei Spuren von Vögeln oder Fledermäusen gefunden.

Die Wiese (Flurstück 538) und der Garten (Flurstück 118) werden wohl von Fledermäusen und Vögeln zum Jagen genutzt, jedoch bleiben nach dem Bau von drei einzeln stehenden Eigenheimen um die Häuser immer noch Freiflächen erhalten, die dann auch wieder den Fledermäusen und Vögeln als Jagdgebiet zur Verfügung stehen.

Vor dem Abriss der Gebäude Große Höhle Nr. 27 und 31 sollten sowohl für die Fledermäuse als auch den Hausrotschwanz "Ersatzquartiere" in Form von zwei Fledermauskästen bzw. eine Halbhöhle im unmittelbaren Nahbereich, z.B. am Gebäude Große Höhle Haus Nr. 33 angebracht werden.

Ferner sollten als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Spaltenquartieren bzw. potenziellen Nistplätzen mind. jeweils ein Quartier für gebäudebewohnende Fledermausarten und mind. jeweils ein Nistkasten für gebäudebewohnende Vogelarten an den neuen Gebäuden angebracht werden.

[1] Artenschutzrechtliches Gutachten, Büro Markus Thies, 54597 Pronsfeld, Stand 02.12.2012

8. Realisierung

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Straße -Große Höhle-.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße -Große Höhle-.

Schmutzwasser
In der Straße -Große Höhle- befindet sich ein Mischwasserkanal DN 300 bzw. ab der Einmündung Sperberstraße DN 700, in den das Schmutzwasser von den geplanten Bebauungen und dem vorhandenen Gebäude Haus Nr. 33 eingeleitet und danach der städtischen Abwasserbehandlungsanlage (Kläranlage Kessenich) zugeführt wird.

Auf Grund von hydraulischen Engstellen im Kanalnetz Große Höhle erfolgen die beabsichtigten Baumaßnahmen im Plangebiet und deren Entwässerung in enger Abstimmung mit der Stadt Euskirchen.

Niederschlagswasser
Auf Grund der topografischen Gegebenheiten wird von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken im Plangebiet abgesehen.
Das Niederschlagswasser wird – wie das Schmutzwasser – in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Großen Höhle eingeleitet, da das Plangebiet in der Kanalisationsplanung der Stadt Euskirchen enthalten ist und die nachgeschalteten Entwässerungsanlagen entsprechend ausgelegt sind.

Müllentsorgung
Da die Müllentsorgungsfahrzeuge ausschließlich öffentliche und keine privaten Straßen zur Müllentsorgung befahren, wird für die Baugrundstücke im WA 3 – Gebiet in unmittelbarer Nähe zur öffentlichen Straße "Große Höhle" eine separate Mülltonnenaufstellfläche vorgesehen, auf der die Mülltonnen aller Wohngebäude im vg. Gebiet am Abholtag zur Entleerung abgestellt werden können.
Hierzu wurde im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. C. 4. ein Hinweis aufgenommen.

8.2 Bodenordnung

Mit Ausnahme der heutigen öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die übrigen Flächen im Plangebiet eigentumsmäßig in einer Hand. Eine private Bodenordnung erfolgt im Zuge der vorgesehenen privaten Erschließung und Grundstücksparzellierung.

Mit der festgesetzten Verbreiterung des öffentlichen Gehweges sind bodenordnende Maßnahmen zwischen dem Eigentümer und der Stadt Euskirchen notwendig.

9. Flächenbilanz

Plangebiet	**3.950 m²**	**100 %**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.200 m²	81,0 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	485 m²	12,4 %
Private Verkehrsflächen	265 m²	7,6 %

10. Kosten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 entstehen der Stadt Euskirchen keine Kosten.

Stadtplanung Pütz Euskirchen, den 17.07.2013

Euskirchen, den 20.11.2013
Der Bürgermeister

gez. Dr. Uwe Friedl