

Begründung zur Satzung der Stadt Euskirchen über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Flamersheim

1. Örtliche Verhältnisse

Die zur Ergänzung vorgesehene Fläche (Satzungsgebiet) liegt im Süden von Flamersheim.

Die Fläche befindet sich südlich der vorhandenen Wohnbebauung Pützgasse und Valdergasse.

Im Osten grenzt in einem Abstand von ca. 50 m zu den geplanten Bauflächen die Bachau des Flämmerbaches an. Die westliche Begrenzung bildet die Pützgasse (L 11). Der Ergänzungsbereich umfasst eine Bautiefe südlich einer Wegefläche, die die Pützgasse und die Valdergasse verbindet.

Die Fläche ist zur Zeit als Ackerland genutzt.

Die zur Ergänzung vorgesehene Fläche sowie die südlich anschließende ökologische Ausgleichsfläche ist in der Übersichtskarte zur Satzung dargestellt.

2. Gegenwärtiges Planungsrecht

Das Satzungsgebiet wird derzeit als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch eingestuft. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen ist die Fläche als „Wohnbaufläche“ bzw. als „Fläche für Ausgleichsmaßnahmen“ im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan „Teilabschnitt – Region Aachen“ stellt den Ortsteil Flamersheim als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung dieser Satzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der dargestellten Fläche geschaffen werden. Unabhängig von der Satzung ist in Fortsetzung des Erschließungsweges die Bereitstellung einer Fläche für die Anlage des Fußweges zum Flämmerbach geplant.

Die geplante Arrondierung entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen, in einem kleinen Rahmen Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf zu entwickeln.

Die Voraussetzungen für die Erschließung des Satzungsgebietes werden über den Verbindungsweg zwischen der Pützgasse und der Valdergasse sichergestellt.

Die vorhandene Kanalisation ist ausreichend dimensioniert, um den Schmutzwasseranfall aus dem Satzungsgebiet mit zu entsorgen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser aller bebauten und befestigten privaten und öffentlichen Flächen ist dem noch herzustellenden Regenwasserkanal zuzuführen und in den Flämmerbach einzuleiten. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den Flämmerbach ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Euskirchen über die Stadt Euskirchen einzuholen.

Zwischenspeicher in Form von Zisternen zur Bewässerung der Gartenanlagen sind zulässig, aber mit dem Überlauf an die Regenentwässerung anzuschließen.

Südlich des Ergänzungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Diese Flächen werden im Rahmen des Planverfahrens an die Stadt Euskirchen veräußert.

Die Erschließung der Grundstücke im Bereich der Ergänzungssatzung erfolgt privatrechtlich und wird über einen entsprechenden Erschließungsvertrag geregelt.

Die vorhandene Wohnbebauung entlang der Pützgasse und der Valdergasse mit Einfamilienhäusern prägt die Bebauungsfestsetzungen im Geltungsbereich der Satzung.

Daher sind innerhalb der zur Ergänzung vorgesehenen Fläche ausschließlich eingeschossige Wohngebäude als Einzelhäuser zulässig.

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB je Gebäude auf max. 2 begrenzt, um eine städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung in dem Bereich zu vermeiden.

Zur harmonischen Integration der Neubebauung in das Ortsbild und in die umgebende Landschaft werden zudem Festsetzungen gemäß § 86 BauONW zur Dachform, Höhe der Gebäude, Hauptfirstrichtung sowie zu Art, Material und Farbe der Dacheindeckungen getroffen.

Die Vereinbarkeit der Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist durch die angrenzende Bebauung an der Valdergasse und der Pützgasse geschaffen. Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass sich die zukünftige Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird.

4. Auswirkungen der Planung

Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

In der Berechnung sind nur die neuen Bauflächen berücksichtigt.

Bestand

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Plan Ausgangszustand)	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert A Vgl. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4 x 7)
1	3.1	Acker	4.190	2	1	2	8.380
Gesamtflächenwert Bestand							8.380



Planung

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (Vgl. Plan Ausgangszustand)	Code (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Biototyp (Vgl. Biotoptypenwertliste)	Fläche m ²	Grundwert A Vgl. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Spalte 5 x 6)	Einzelflächenwert (Spalte 4 x 7)
2	1.1	Versiegelte Flächen Gebäude, Zufahrten (je Grundstück 200 qm)	1.200	0	1	0	0
3	4.2	Hausgärten strukturarm (abzüglich einer Baumkrone von 20 qm je Baum)	2.400	2	1	2	4.800
4	8.2	Einzelbäume in den Gärten (12 Bäume mit je 20 qm pro Baum)	240	6	1	6	1.440
5	8.2	Gehölzgruppen, Sträucher in den Hausgärten (10 % von 2.900)	290	6	1	6	1.740
Gesamtflächenwert Planung			4.190				7.980

Für den Ergänzungsbereich ergibt sich ein *Biotopwertdefizit* von 400 ökologischen Wertpunkten. Externe Maßnahmen sind aufgrund des geringen Defizits nicht geplant. Die unmittelbar südlich angrenzenden geplanten Ausgleichsflächen werden im Rahmen der Entwicklung der Wohnbauflächen an die Stadt Euskirchen übertragen, die diese sukzessiv anlegen wird.

Euskirchen, den 22.08.2005
Der Bürgermeister

Friedl
Dr. Friedl

