

**Bebauungsplan Nr. 13a**  
**3. Änderung und Ergänzung**

**der Kreisstadt Euskirchen,  
Ortsteil Kuchenheim**

**Begründung**

(Baugebiet "Mühlengarten")

**Entwurf**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1. <b>Planverfahren</b> .....	<b>1</b>
1.2. <b>Geltungsbereich</b> .....	<b>2</b>
1.3. <b>Lage und Topographie</b> .....	<b>3</b>
1.4. <b>Städtebauliche Zielsetzung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Städtebauliche Planung</b> .....	<b>5</b>
3.1. <b>Baustruktur</b> .....	<b>5</b>
3.2. <b>Geplante Festsetzungen</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Gestaltungssatzung</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Erschließung</b> .....	<b>8</b>
<b>6. Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
6.1. <b>Flächenbilanz</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Bodenordnung und Kosten</b> .....	<b>10</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Gebiet des seit November 2012 rechtskräftigen Bebauungsplanes 13 a 1. und 2. Änderung ist zwischenzeitlich erschlossen und bis auf einige wenige Grundstücke vollständig bebaut. Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verbleibt nunmehr zwischen der neuen Bebauung im Osten, dem im Norden verlaufenden Wirtschaftsweg und der offenen Landschaft im Süden und einem Wäldchen im Westen eine potenzielle Siedlungsfläche. Die Summe der unbebauten Flächen einschließlich des kleinen Wäldchens unterhalb des Wirtschaftsweges beträgt ca. 4.750 m<sup>2</sup>. Die Fläche war bereits Teil der umfassenden städtebaulichen Rahmenplanung zum Bebauungsplan 13.

Die Mühlengarten Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, hat nach der Entwicklung der Flächen im Bebauungsplan 13a das Flurstück 147 mit einer Größe von 2.626 m<sup>2</sup> erworben. Die übrigen Teile des Plangebiets der vorliegenden Änderung befinden sich im Besitz der Stadt Euskirchen.

Wegen ihrer günstigen Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Kuchenheim und unmittelbar angrenzend an die bestehenden Straßen- und Versorgungsnetze soll diese Fläche vordringlich entwickelt werden. Die bestehende Wohnbebauung wird hierdurch fortgeführt und ergänzt, wodurch der neue Siedlungsbereich am südlichen Ortsrand von Kuchenheim abgerundet wird.

Zur Erschließung der Ergänzungsfläche ist eine Änderung der im Bebauungsplan 13 a, 2. Änd. festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für öffentliche Parkplätze erforderlich.

### 1.1. Planverfahren

In seiner Sitzung am ..... hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a, Ortsteil Kuchenheim „Mühlengarten“ gefasst. Der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13a wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt.

Zur Anwendung kommen dabei die Bestimmungen des § 13b BauGB in der im Mai 2017 novellierten Fassung. Danach dürfen Bebauungspläne für Wohnnutzungen im Anschluss an die bebaute Ortslage ebenfalls im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, sofern die mit ihnen zugelassene Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung die Grenze von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Gemäß § 13b ist das Verfahren bis zum 31. Dezember 2019 förmlich einzuleiten. Der Satzungsbeschluss ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Nach positiver Prüfung der Voraussetzungen nach § 13b BauGB wird der Bebauungsplan nach § 13a BauGB aufgestellt, d.h. die Bedingungen und Folgen des § 13a BauGB gelten kumulativ zu den Vorschriften des § 13b.

Vorhaben mit einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung werden nicht vorbereitet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000-Gebiete) vor.

Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten und umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Der mit einem Plan der Innenentwicklung vorbereitete naturschutzrechtliche Eingriff gilt als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

Vorliegend wird zur Beschleunigung des Verfahrens von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB abgesehen.

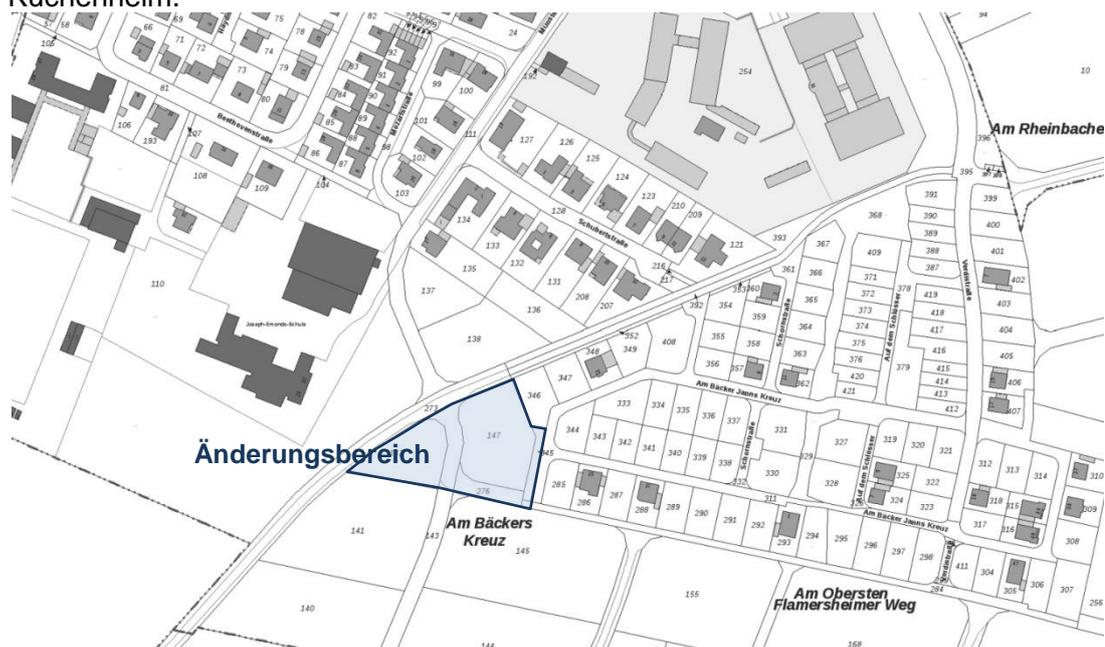
In seiner Sitzung am ..... hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a, Ortsteil Kuchenheim beschlossen.

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

Am ..... hat der Rat der Stadt Euskirchen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13a, Ortsteil Kuchenheim, beschlossen.

## 1.2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 13a umfasst einen Abschnitt der Straße Am Bäcker-Janns-Kreuz mit der dortigen Stellplatzanlage im Osten, das Wäldchen im Westen und die dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen südlich des Wirtschaftsweges. Die südliche Grenze bildet die Parzelle eines Wirtschaftsweges. Im Einzelnen sind dies die Flurstücke 345, 147, 143 teilweise, 142, und 276 (teilweise) der Flur 7 der Gemarkung Kuchenheim.



Geplante Lage und Abgrenzung der 3. Änderung und Ergänzung  
Quelle: GeoBasisDaten, Land NRW

### 1.3. Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteils Kuchenheim zwischen dem von Nordosten nach Südwesten verlaufenden Wirtschaftsweg und der westlichen Kehre der Straße Am Bäcker-Janns-Kreuz, den landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden und einem Wäldchen im Westen. Das Gelände ist verhältnismäßig eben und leicht nach Nordosten geneigt.

Mit Ausnahme des Wäldchens und des Weges werden die Flächen als Acker landwirtschaftlich genutzt bzw. gepflegt.



Orthophoto: Bestand am 16.03.2016  
Quelle: GeoBasisDaten, Land NRW

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit Zülpicher Börde (553), die einen Teil der naturräumlichen Haupteinheit Niederrheinische Bucht (NR-553) bildet. Zudem liegt der Änderungsbereich im Naturpark Rheinland (NTP-010). Das nächstliegende Vogelschutzgebiet – VSG Kottenforst - Waldville (DE-5308-401) befindet sich Nordöstlich in einer Entfernung von 8,5 km. Dieses Gebiet ist zusätzlich als FFH Schutzgebiet Natura 2000 Waldville (DE-5207-301) geführt.

Westlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von 0,65 km erstreckt sich das Landschaftschutzgebiet Erfttal und Erftmühlenbach bei Euskirchen (LSG-5206-0019). Südwestlich, in einer Entfernung von 3,00 km befindet sich das Naturschutzgebiet Ohrbach / Jungbach (SU-072).

Westlich in einer Entfernung von 3,5 km erstreckt sich das Naturschutzgebiet Sumpfwald am Mitbach (EU-150).

Aufgrund der Kleinteiligkeit des Vorhabens im Änderungsbereich und den gegebenen Entfernungen ist keine der Schutzeinheiten negativen Auswirkungen ausgesetzt.

#### Artenschutzprüfung

Das Plangebiet der 3. Änderung und Ergänzungen wurde bereits im Rahmen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 13a 1. Änderung mit erfasst. Die formale Prüfung wird für die vorliegende Änderung und Ergänzung erneuert.

## 1.4. Städtebauliche Zielsetzung

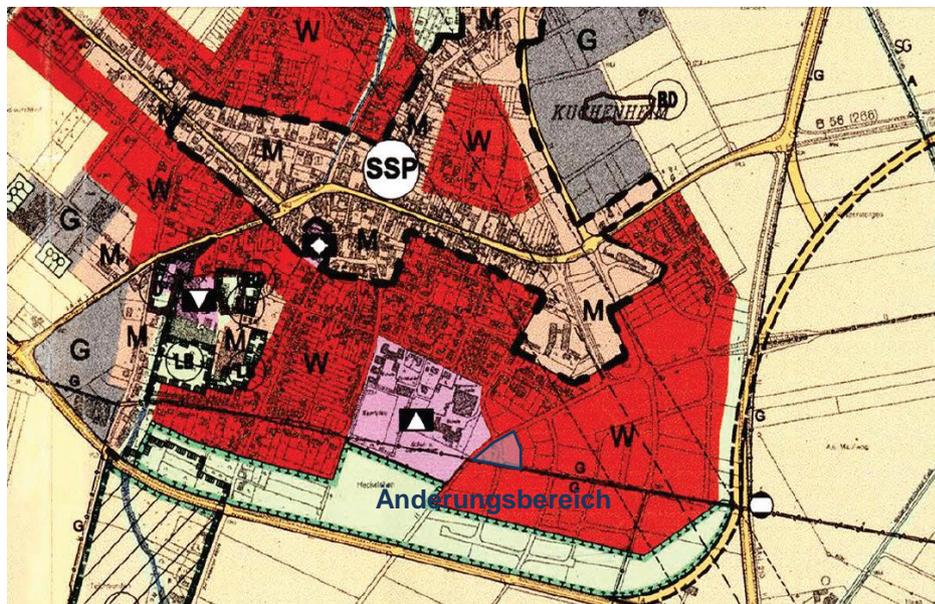
Zielsetzung der Planänderung ist eine Erweiterung des neu entstandenen Baugebietes bis zum bestehenden Wirtschaftsweg, sowie eine Koordinierung der Bebauung und ihrer Erschließung. Nach dem von der Mühlengarten Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co.KG bei der Stadt Euskirchen vorgelegten Entwurf eines Baustrukturplans soll die eingeschossige Eigenheimbebauung der Straße Am Bäcker-Janns-Kreuz fortgeführt werden.

Mit der Ergänzung des Baugebiets soll die bestehende Siedlung abgerundet werden.

## 2. Übergeordnete Planungen

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist die Bebauungsfläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt im Bereich des Plangebiets Wohnbauflächen dar. Die 3.Änderung ist somit aus der Darstellung des FNP entwickelt.



FNP der Stadt Euskirchen (Stand: 2004), Auszug

Die Plangebietsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Euskirchen (Stand: Februar 2010). Entwicklungsziele aus dem Landschaftsplan liegen daher für den Planbereich nicht vor.

Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die Grundstücke im Plangebiet sind nicht als Bauland erschlossen.

## 3. Städtebauliche Planung

### 3.1. Baustruktur



Baustruktur

Die für die geplante Erweiterung vorgesehene Bebauung setzt die Struktur des östlich angrenzenden Neubaugebietes fort. Jeweils die nördliche und die südliche Bauzeile des bisherigen Bebauungsplanes werden weiter geführt. Von der Straße Am Bäcker-Janns-Kreuz werden diese durch eine weitere Stichstraße jeweils zu zweit von Norden und von Süden erschlossen.

Nach Norden ist ein Anschluss an den Wirtschaftsweg für den nicht motorisierten Verkehr vorgesehen.

Die Bebauung der neuen Grundstücke ist in offener Bauweise durch Einzel- oder Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss vorgesehen. Zum Schutz des Landschaftsbildes wird die Bebauung am Ortsrand auf die Firsthöhe von maximal 9,00 m beschränkt werden. Zusätzlich zu einem Vollgeschoss ist damit sowohl ein Dachgeschoss als auch ein Staffelgeschoss zulässig.

### 3.2. Geplante Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan 13a, 2. Änd. auch für die Erweiterung übernommen.

Der Ausschluss der Nummern 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), 3 (Anlagen für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) erfolgt in Anpassung an den Bestand und die Nutzung im Neubaugebiet sowie auf Grund der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten der öffentlichen Erschließung.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Plan durch Festsetzung der Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse verbunden mit Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

Für die Einzel- und Doppelhausbebauung wird nördlich eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt, für die südliche Fläche am Ortsrand erfolgt eine Reduzierung auf 0,3. Dies entspricht den Festsetzungen in den östlich angrenzenden Baufeldern im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13a, 2. Änderung. Zusätzliche überbaubare Flächen für den Fall einer Doppelhausbebauung werden nicht eingeräumt, um die angestrebte moderate bauliche Dichte weiter zu gewährleisten.

Die Bebauung soll lediglich ein Vollgeschoss erhalten. Zusätzliche Dachgeschosse und Staffelgeschosse sind beidseitig der erschließenden Stichstraße zulässig. Entsprechend sind im Entwurf des Bebauungsplans Trauf- und Firsthöhen in Bezug auf die Straßenoberkante festgesetzt. Die Höhen entsprechen dabei denen im bereits bebauten Teil des Bebauungsplans 13a 1. und 2. Änderung zulässigen Höhen.

### Bauweise und überbaubare Fläche

Die Bebauung der Erweiterungsfläche ist in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die hierbei überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Ihre Tiefe ist je nach Grundstückszuschnitt und Lage der Erschließung mit 13 und 14 m gewählt.

### Zahl der Wohneinheiten

Wie bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei begrenzt, um die ergänzende Bebauung in die Bestandsstruktur einzufügen. Ohne eine solche Beschränkung besteht die Möglichkeit, durch Verzicht auf eine Realteilung der Grundstücke, die Dichte der Wohneinheiten und damit auch die Inanspruchnahme der Grundstücksfreifläche für Nebenanlagen über das für das Ortsbild und die Nachbarbebauung verträgliche Maß hinaus anzuheben.

### Grünflächen

Mit dem Bebauungsplan werden zwei öffentliche Grünflächen ausgewiesen, die der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, der Gestaltung der wohnstandortnahen Freiräume zur Erholung und der Aufwertung der Biotopsituation dienen. In der Zweckbestimmung werden unterschieden:

- eine Wiesenfläche entlang des südlichen Ortsrandes (A1),
- eine Gehölzfläche zum Aufbau eines gestuften Waldrandes als Puffer zum westlich an das Plangebiet angrenzenden Wäldchen (A2).

Zusätzlich wird das vorhandene Wäldchen in den Bebauungsplan einbezogen und durch Festsetzung als Wald gesichert.

Die Vorschriften zur Einsaat und zur Anpflanzung der Flächen wurden einschließlich der Pflanzenlisten aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13a, 2. Änd. übernommen. Lediglich die für den Erweiterungsbereich nicht zutreffenden Festsetzungen wurden nicht übernommen.

Das Pflanzgebot in den Gärten der südlichen Bebauungszeile parallel zum Leitungsrecht für den Gasversorger wird in der Erweiterung nicht fortgeführt. In der Praxis hat sich gezeigt, dass eine Gehölzpflanzung mitten durch den Wohngarten nicht durchgesetzt werden kann. Zudem bliebe eine solche Maßnahme für das Landschaftsbild entlang des Ortsrandes weitgehend wirkungslos, da die Grundstücke

entlang ihrer südlichen Grenze ausnahmslos in einer Höhe von 1,60 bis 2,00 m eingefriedet sind.

#### Verkehrsfläche

Die Stichstraße, die von Am Bäcker Janns Kreuz Straße abzweigt, wird mit einer Breite von 5,25 m und abschließendem Wendehammer festgesetzt und sichert die Erschließung der neu hinzukommenden Baugrundstücke.

Der Ausbau der Erschließungsstraße ist im Mischungsprinzip vorgesehen. Im weiteren Verlauf Richtung Nordwesten schließt ein Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3,50 m an, um die Verbindung zum nördlich gelegenen, bestehenden Wirtschaftsweg herzustellen.

#### Versickerung

Auf Grund § 9 (4) Baugesetzbuch in Verbindung mit § 51a (2) Landeswassergesetz NRW wird festgesetzt, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern und nicht in einen öffentlichen Kanal einzuleiten ist.

Die Versickerung des Niederschlagswassers von befahrbaren Flächen einschließlich Stellplätze ist nur unter Einbeziehung der belebten Bodenzone zulässig. Versickerungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Euskirchen.

#### Leitungsrecht

Um den uneingeschränkten Zugang bei einem begründeten Ereignis oder Verdacht zu der unterirdisch verlaufenden Gastransportleitung zu sichern, wird an der Südgrenze des Änderungsbereiches eine 5,00 m breite mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu belastende Fläche festgesetzt. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

#### Kennzeichnung

##### Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T1 und wird dem entsprechend im Textteil des Bebauungsplans gekennzeichnet. Die DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten ist zu berücksichtigen.

#### Hinweise

##### Bodendenkmal

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Euskirchen, Untere Denkmalbehörde, oder dem Landschaftsverband Rheinland, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

##### Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Zeughausstraße 2 - 8, Köln) zu verständigen.

##### Fernmeldeanlagen

Aufgrund vorhandener Fernmeldeanlagen, die im Rahmen dieses Bebauungsplanes von Straßenverlegungen bzw. Straßenbaumaßnahmen betroffen sind, ist 6 Monate vor Baubeginn die Deutsche Telekom AG, Niederlassung Düren, Bezirksbüro 62, davon in Kenntnis zu setzen.

### Gasfernleitung

Für die im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen der Gasfernleitungen Nr. 3/23/9 und Nr. 3/23/109 einschließlich Begleitkabel sind gemäß Ruhrgas AG folgende Nutzungen unzulässig:

- Die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben Ferngasleitungen
- Die Einleitung aggressiver Abwässer
- Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können (so sind z.B. Bepflanzungen und die Anlage von Kinderspielplätzen nur eingeschränkt möglich. Ebenso ist der Bau eines Lärmschutzwalls und der Bau von Wegen und Straßen nur nach vorheriger Abstimmung möglich).

### Artenschutz

Baufeldräumungen, insbesondere Abschieben der Vegetation, Baumfällungen und Gehölzrodungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 1. März erfolgen, um geschützte Arten der Tierwelt nicht in ihrer Aktivitätsphase zu gefährden.

### Vegetationsschutz

Bei der Abwicklung der Bauarbeiten sind bestehende und zu erhaltende Gehölzbestände gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

### DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Stadt Euskirchen, Kölner Straße 75, 53879 Euskirchen im Fachbereich 9 - Stadtentwicklung und Bauordnung während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

## **4. Gestaltungssatzung**

Für den Bebauungsplan 13a 1. und 2. Änderung hat der Rat der Stadt Euskirchen eine selbständige Gestaltungssatzung erlassen.

Entsprechend werden auch für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 a Gestaltungsvorschriften festgelegt, um die Erweiterungsflächen in den gestalterischen Rahmen des Neubaugebietes zu integrieren.

## **5. Erschließung**

Die Bauflächen im Plangebiet liegen am Ende der Straße Am Bäcker-Janns-Kreuz. Von dort aus kann die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgen. Für den Bereich reicht es aus, die dort vorgesehenen vier Grundstücke durch einen befahrbaren Wohnweg zu erschließen. Da Müllfahrzeuge diesen nicht befahren, ist eine Aufstellfläche für die Tonnen am Abfuhrtag erforderlich, der neben den öffentlichen Parkplätzen im bereits ausgebauten Teil des Bebauungsplanes 13a festgesetzt wird.

Die vorhandenen Versorgungsnetze können über die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen erweitert werden.

Wie auch im Plangebiet 13a 2. Änderung soll die Entwässerung der Erweiterung im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird nach Osten über den Schmutzwasserkanal des Baugebiets Am Bäcker-Janns-Kreuz abgeleitet. Das Netz nimmt die geringen zusätzlichen Schmutzwassermengen auf.

Für die Niederschlagsentwässerung steht hingegen keine hinreichend leistungsfähige Vorflut zur Verfügung. Das Regenwassernetz mit dem zentralen Sickerbecken an der Verdistraße sollen nicht wesentlich mit dem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet beaufschlagt werden.

Aus den hydrogeologischen Untersuchungen zum Bebauungsplan 13a liegen für das Plangebiet zwei Perimeterversuche vor, aus denen eine Sickergeschwindigkeit von 2,1 bzw.  $2,5 * 10^{-7}$  m/s ermittelt wurde. Diese Werte sind als sehr schlecht anzusehen. Ist dennoch eine Versickerung erforderlich, weil anderweitig keine Vorflut geschaffen werden kann, so sind die Sickereinrichtungen als großvolumige Mulden-Rigolen-Kombinationen herzustellen. Dabei ist für die Rigolen eine rechnerische Entleerungszeit von mehreren Tagen in Kauf zu nehmen. Nach einer mündlichen Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Euskirchen ist dies grundsätzlich möglich und genehmigungsfähig.

Parallel zum Bauleitplanverfahren werden jeweils für die Versickerungsanlagen der einzelnen Grundstücke wasserrechtliche Genehmigungen auf der Grundlage einer Typenplanung eingeholt, so dass die Erschließung auch im Bereich der privaten Niederschlagswasserversickerung vor Rechtskraft des Bebauungsplanes abgesichert ist.

Die Entwässerung des Wohnweges kann auf Grund der geringen Flächen von rund 230 m<sup>2</sup> ohne Nachteile über das Regenwassernetz erfolgen. Der Weg zum nördlichen Wirtschaftsweg wird – wie der Wirtschaftsweg selber auch, über die Fahrbahnschulter in die angrenzende Grünfläche entwässert.

## **6. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Wie bei jeder zusätzlichen Baugebieterschließung und Bebauung sind mit der Fortführung und dem Lückenschluss der Bebauung am südwestlichen Rand des Neubaugebiets vor allem nachteilige Umwelteinwirkungen durch Versiegelung des belebten Bodens verbunden. Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen dagegen nicht, da das bestehende Wäldchen westlich des Plangebietes unangetastet bleibt.

Eine Bilanzierung von Eingriffen erfolgt nicht, da die Eingriffe im Plangebiet nach § 13a (2) Nr. 4 i.V. § 1a (3) S. 6 BauGB als bereits erfolgt bzw. zulässig gelten. Die im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen dienen der Minderung der Eingriffe und der Schaffung von Pufferzonen zwischen den neu geplanten Baugrundstücken und der umgebenden Landschaft.

Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten sind nach augenscheinlicher Prüfung unwahrscheinlich. Dennoch wird die zur 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführte Artenschutzprüfung erneuert und bis zur öffentlichen Auslegung erarbeitet, um einen Verstoß gegen die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen in Folge zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehrs, veränderter Durchlüftung oder stärkerer Aufheizung des Siedlungsbereichs sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

## 6.1. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt etwa 4.750 m<sup>2</sup>.

Der Bebauungsplan sieht rund 2.150 m<sup>2</sup> Nettobauland vor.

Die Erschließung ist mit rund 350 m<sup>2</sup> Straßen- und Wegeflächen erstmalig herzustellen. Weitere 194 m<sup>2</sup> entfallen auf die im rechtskräftigen Plan bereits festgesetzte und ausgebaute Fläche für öffentliche Stellplätze.

Die geplante Wiesenfläche am südlichen Rand umfasst rund 220 m<sup>2</sup>.

Die Fläche des Wäldchens soll auf dem östlich angrenzenden Geländestreifen um einen gestuften Waldrand ergänzt werden. Hierfür wird eine Maßnahmenfläche von rund 460 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Waldfläche selber umfasst rund 1.375 m<sup>2</sup>

## 7. Bodenordnung und Kosten

Die Parzellen im Plangebiet wurden bereits auf der Grundlage der Rahmenplanung zum Bebauungsplan 13a über ein Flurbereinigungsverfahren neu geordnet. Aus dieser Parzellierung rühren die Flurstücke für die Erschließungstrassen, die teilweise zurückgenommen und dem Bauland sowie der Maßnahmenfläche zugeordnet werden. Auf der anderen Seite sind öffentliche Verkehrsflächen aus den privaten Grundstücken im Plangebiet zu sondern. Die notwendige Bodenordnung soll als private Bodenordnung zwischen der Stadt Euskirchen und der Mühlengarten Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG erfolgen.

Die Erschließung des Plangebiets stellt einen eigenen Erschließungsabschnitt dar, durch den ausschließlich die Grundstücke der Projektentwicklungsgesellschaft erschlossen werden. Daher soll dieser Bereich, wie auch bereits die anderen Grundstücke im Neubaugebiet Verdistrasse/ Am Becker-Janns-Kreuz alleine auf Kosten des Projektentwicklers erschlossen werden. Hierzu zählt auch die Herstellung der im Plan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die öffentlichen Flächen gehen anschließend in das Eigentum und die Unterhaltung der Stadt Euskirchen über.

Euskirchen, den

Dr. Friedl  
Bürgermeister