

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 21,
1. Änderung
„Am Himmelsgarten“
der Kreisstadt Euskirchen,
Ortsteil Stotzheim**

ENTWURF

**(Bereich der Erweiterungsfläche des Stotzheimer Friedhofs zwischen
„Am Himmelsgarten“ und dem angrenzenden Fuß- und Radweg)**

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	1
1.1.	Rechtsgrundlagen.....	1
1.2.	Begründung der Verfahrenswahl.....	1
1.3.	Ablauf des Verfahrens.....	2
2.	Planerfordernis und Geltungsbereich.....	2
2.1.	Planerfordernis	2
2.2.	Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
2.3.	Lage und Umgebung	3
2.4.	Bisherige Nutzung.....	4
2.5.	Eigentumssituation.....	4
3.	Übergeordnete Planungen	4
3.1.	Ziele der Raumordnung	4
3.2.	Flächennutzungsplan.....	5
3.3.	Landschaftsplan.....	5
3.4.	Verbindliche Bauleitplanung.....	5
4.	Städtebauliches Konzept	6
4.1.	Das Baukonzept.....	6
4.2.	Erschließung.....	6
4.3.	Nahversorgung und soziale Infrastruktur.....	6
4.4.	Ver- und Entsorgung.....	7
5.	Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte	7
5.1.	Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)	7
5.2.	Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB).....	7
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)	8
5.4.	Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).....	9
5.5.	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).....	9
5.6.	Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).....	9
5.7.	Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	9
5.8.	Verkehrsflächen	10

5.9.	Öffentliche Grünflächen	10
5.10.	Kennzeichnungen	11
5.11.	Hinweise	11
6.	Auswirkungen der Planung	12
6.1.	Städtebauliche Auswirkungen	12
6.2.	Umweltauswirkungen	13
6.2.1.	Artenschutzrechtliche Belange	13
6.2.2.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmalpflege)	13
6.2.3.	Sonstige Schutzgüter	13
6.3.	Abwägung der Auswirkungen.....	14
7.	Flächenbilanz	14
8.	Kosten.....	14

1. Rechtsgrundlagen und Verfahren

1.1. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zugrunde:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057)
- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)

1.2. Begründung der Verfahrenswahl

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Änderung im Euskirchener Ortsteil Stotzheim erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Hierfür sind die folgenden Bedingungen zu erfüllen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen und
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die Größe der Grundfläche bzw. die zukünftig versiegelte Fläche des Ursprungsplanes BP 21, OT Stotzheim liegt bei etwa 15.000 m². Zzgl. einer zusätzlichen Grundfläche von 1.260 m² aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes, ergibt sich insgesamt eine Grundfläche von 16.260 m², sodass eine Vorprüfung des Einzelfalles, die ab einer Grundflächengröße von 20.000 m² durchzuführen wäre, nicht notwendig ist. Da auch die übrigen Bedingungen erfüllt sind, kann für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB angewendet werden. Im

beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Planverfahren kein Gebrauch gemacht, um mögliche Planungskonflikte frühzeitig in der Planung berücksichtigen zu können. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen.

1.3. Ablauf des Verfahrens

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am 04.06.2020 den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung Ortsteil Stotzheim gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. 13a BauGB gefasst. Eine freiwillige frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in Form einer zweiwöchigen Einsichtnahme in der Zeit vom 10.-21.08.2020 einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.07.2020.

Der Ausschuss für Umwelt und Planung hat in seiner Sitzung am die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i. V. m. § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung Ortsteil Euskirchen, wurde am.....vom Rat der Stadt Euskirchen gefasst.

2. Planerfordernis und Geltungsbereich

2.1. Planerfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 21 OT Stotzheim im März 2016 wurde für einen Großteil der ehemaligen Erweiterungsfläche des Stotzheimer Friedhofs bereits das Planungsrecht für eine Wohnbauentwicklung geschaffen. In der Zwischenzeit hat sich herausgestellt, dass auch die vorgehaltene Erweiterungsfläche von derzeit noch ca. 4.000 m² nicht vollständig benötigt wird. Da eine Fläche von ca. 2.500 m² für die zukünftige Erweiterung des Stotzheimer Friedhofs aus Sicht der Friedhofsverwaltung ausreichend erscheint, soll nun auf dem übrigen Teil entlang der Straße Am Himmelsgarten die Wohnbaufläche erweitert werden um für den Ortsteil Stotzheim in zentraler Lage weiteren Wohnraum zu schaffen. Der Fuß- und Radweg entlang der

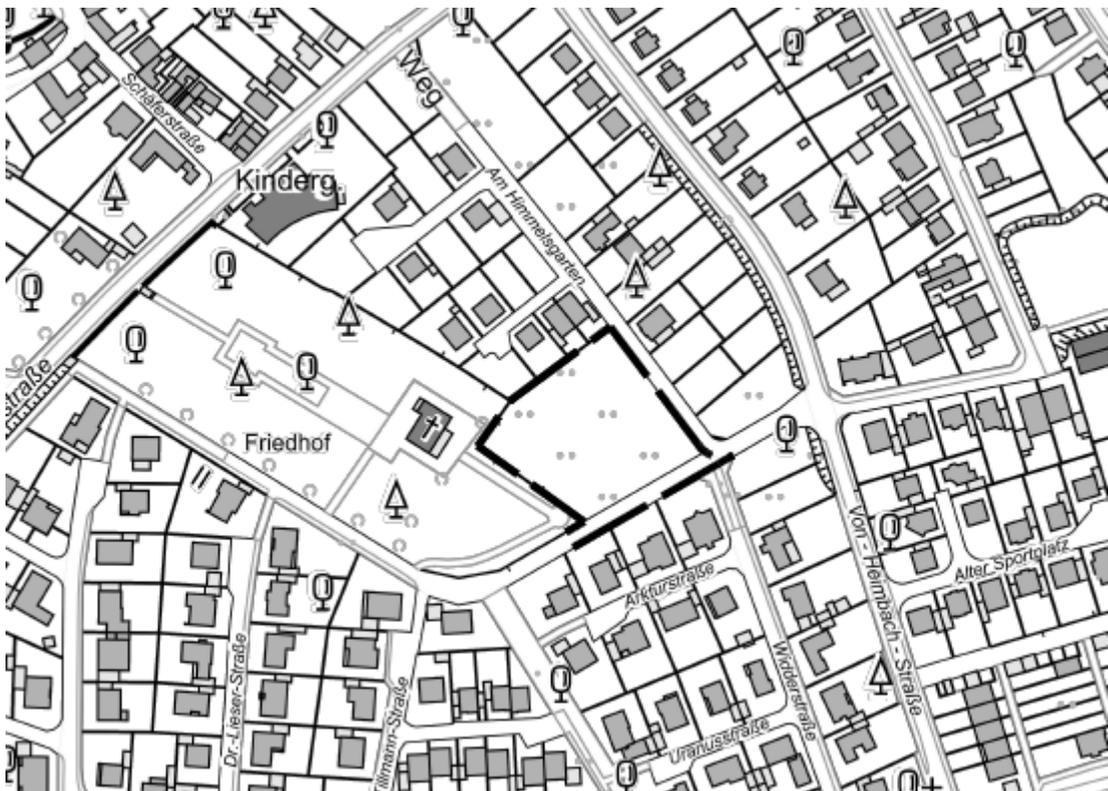
Friedhofserweiterungsfläche soll weiterhin als solcher ausgewiesen werden. Dennoch soll darüber straßenverkehrsrechtlich die Zufahrt zu den bislang entlang der Straße Am Himmelsgarten vorgesehenen zehn Besucherstellplätze des Friedhofs gewährt werden. Diese werden zukünftig an den südwestlichen Rand der Friedhofserweiterungsfläche, entlang des Fuß- und Radweges, verlegt.

Die neu entstehenden Baugrundstücke können von der Stadt entwickelt und selbst vermarktet werden.

2.2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21, 1. Änderung für den Euskirchener Ortsteil Stotzheim umfasst die Friedhofserweiterungsfläche (Gemarkung Stotzheim, Flur 10, Flurstück 512) sowie die südlich daran angrenzende Fuß- und Radverkehrsfläche auf einer Länge von ca. 70 m.

Übersicht, BP 21, 1. Änderung OT Stotzheim



Kartengrundlage: Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation, 2020 (ohne Maßstab, genordet)

2.3. Lage und Umgebung

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Euskirchener Ortsteils Stotzheim. In der näheren Umgebung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche liegen Wohngebiete, die hauptsächlich mit freistehenden Einfamilienhäusern und vereinzelt mit Doppelhäusern bebaut sind. An der nordöstlichen Grenze wird das Plangebiet von der Straße Am Himmelsgarten tangiert, über die es erschlossen werden soll. In einer fußläufigen Entfernung von ca. 300 m zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle „Stotzheim

Friedhof“, über die der Anschluss zum ÖPNV gewährleistet ist (Buslinien 870 und 873). Das Stotzheimer Ortsteilzentrum mit Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenso gut zu erreichen sind die Stotzheimer Grundschule sowie die in der Nachbarschaft befindliche Kita. Ein Spielplatz und ein Sportplatz befinden sich im östlich angrenzenden Wohngebiet.

2.4. Bisherige Nutzung

Die in nordöstlicher Richtung um ca. drei Prozent abfallende Fläche ist bislang als Erweiterungsfläche für den Stotzheimer Friedhof freigehalten worden. Dementsprechend liegt das Plangebiet, abgesehen von der Fuß- und Radverkehrsfläche, derzeit brach und ist als Rasenfläche angelegt. Der Fuß- und Radweg wird in südöstlicher Richtung von einer Böschung mit Strauchbewuchs gesäumt.

2.5. Eigentumssituation

Die für die Friedhofserweiterung freigehaltene Fläche sowie die Erschließungsflurstücke befinden sich in städtischem Eigentum (Gemarkung Stotzheim, Flur 10, Flurstücke 512 und 501).

3. Übergeordnete Planungen

3.1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist das Untersuchungsgebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt. Die geplante Wohnbauentwicklung entspricht damit den Vorgaben der Landesplanung.

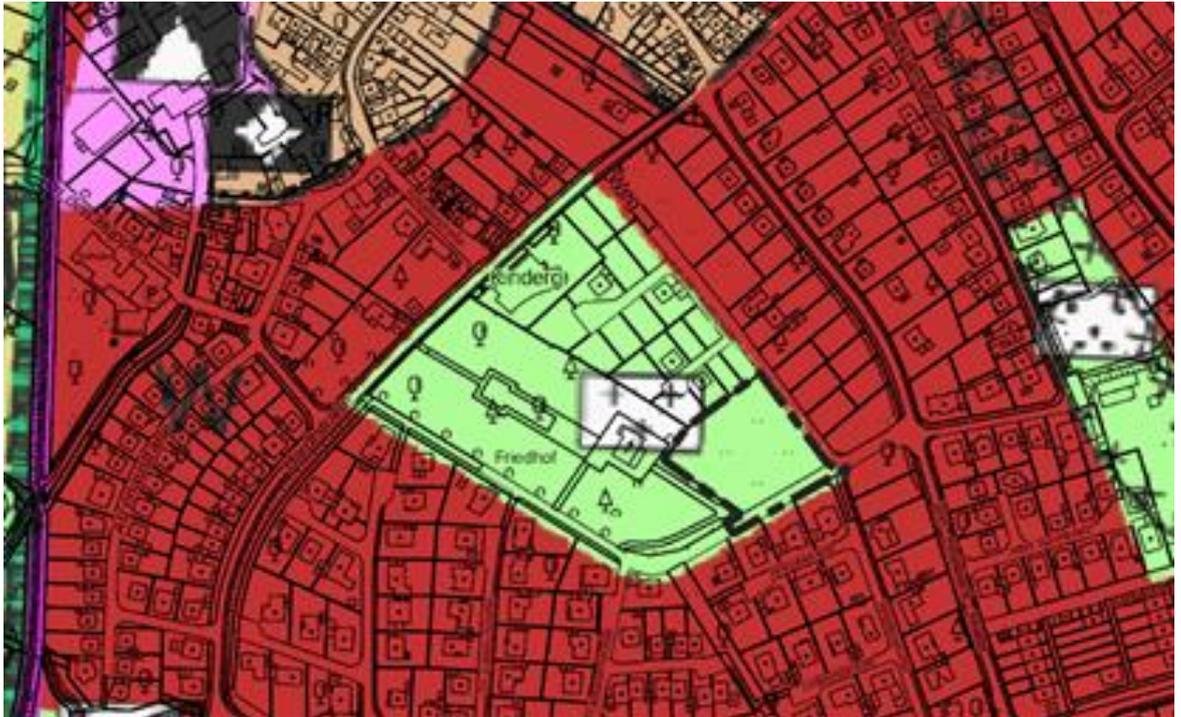
Auszug aus dem Regionalplan Köln mit Plangebietsverortung (ohne Maßstab, genordet)



3.2. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bis zur Straße Am Himmelsgarten als Friedhofsfläche dargestellt (vgl. FNP-Ausschnitt). Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB kann die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans – Friedhofsfläche anstelle der geplanten Wohnbaufläche – im Wege der Berichtigung angepasst werden.

FNP-Ausschnitt mit Plangebietsabgrenzung (genordet, ohne Maßstab)



3.3. Landschaftsplan

Da der Landschaftsplan in Nordrhein-Westfalen nur Aussagen für den baulichen Außenbereich trifft, gibt es für das Plangebiet weder landschaftsplanerische Festsetzungen noch Entwicklungsziele.

3.4. Verbindliche Bauleitplanung

Der derzeit für das Plangebiet rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den zu überplattendenden Bereich aktuell öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ fest. Diese soll zukünftig in einer Tiefe von 30 m von der erschließenden Straße aus als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Südosten ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

4. Städtebauliches Konzept

4.1. Das Bebauungskonzept

In dem Plangebiet können zwischen vier und acht zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Ebenso wie im näheren Umfeld des Plangebietes sollen auf der ehemaligen Friedhoferweiterungsfläche Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte begrenzt. Die vermarktbare Grundstücksfläche beträgt ca. 1.900 m² und befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt.

Dachform

In der Gestaltungssatzung zu dem dieser Änderung zugrundeliegenden Bebauungsplan 21, OT Stotzheim werden gestalterische Regelungen für das Baugebiet Am Himmelsgarten getroffen, an denen sich auch die im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung entstehende Wohnbebauung orientieren soll. Entsprechend der umgebenden bestehenden und zukünftigen Bebauung sind daher bei eingeschossiger Bauweise für die Hauptgebäude als Dachform Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45 Grad, in zweigeschossiger Bauweise bis max. 35 Grad zulässig.

Friedhofserweiterungsfläche

Der Stotzheimer Friedhof behält eine Erweiterungsfläche von ca. 2.000 m². Auf einem Großteil der verbleibenden Friedhofsfläche sollen Baumgräber entstehen, was eine starke Eingrünung der Fläche zur Folge hat. Die Besucherstellplätze befinden sich am südlichen Rand der Friedhofsfläche, westlich angrenzend an die Wohnbebauung. Die Zufahrt selbst ist kein Bestandteil der Friedhofsfläche.

4.2. Erschließung

Die neuen Wohnbauflächen werden zusammen mit der benachbarten Bebauung Am Himmelsgarten über die Von-Heimbach-Straße erschlossen. Durch das vorhandene Stichstraßensystem wird möglicher Durchgangsverkehr aus dem Gebiet ferngehalten. Zusätzliche Verkehrsflächen zur Erschließung der Wohnbebauung sind nicht erforderlich.

4.3. Nahversorgung und soziale Infrastruktur

Aufgrund der zentralen Lage und der im näheren Umfeld vorhandenen Versorgungseinrichtungen, ist für das Plangebiet eine ausreichende Nahversorgung und soziale Infrastruktur sichergestellt.

4.4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikationslinien erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Versorgungseinrichtungen in der Straße „Am Himmelsgarten“. Das Niederschlagswasser und das Schmutzwasser können über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Himmelsgarten“ in nördlicher Richtung abgeleitet werden.

5. Begründung der Festsetzungen und sonstiger Planinhalte

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 21, 1. Änderung für den Ortsteil Stotzheim begründet.

5.1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Auch die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet werden nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um eine gebietsverträgliche Ergänzung zu ermöglichen.

Allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO

Generell zulässig sind in dem Allgemeinen Wohngebiet Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, deren kleinteilige Struktur eine Bereicherung für das Gebiet sein kann. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig, denn für die mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehrsmengen ist das Gebiet mit seiner Sticherschließung nicht ausgelegt.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionsbelastungen für das Wohngebiet und die angrenzenden Wohngebiete. Darüber hinaus würde insbesondere der Flächenbedarf von Tankstellen und Gartenbaubetrieben dem gewünschten Gebietscharakter mit einer kompakten Wohnbebauung zuwiderlaufen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Ortes sind im Sinne einer städtebaulich gewünschten Innenentwicklung kompakte Baustrukturen

anzustreben. Für alle Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete.

Geschossigkeit

In dem allgemeinen Wohngebiet ist die Errichtung von maximal zwei Geschossen möglich. Dies orientiert sich einerseits an der umgebenden Bestandsbebauung und ermöglicht andererseits eine kompakte Bebauung in zentraler Ortslage und unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

Maximale Gebäudehöhe

Damit sich die neue Bebauung in ihrer Höhenentwicklung in die bestehende Höhensituation der Bestandsgebäude auf und um die Fläche einfügt wird im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 Metern festgesetzt. Als Bezugspunkt dient die Höhenlage der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln (siehe hierzu die Höhenangaben in der Planzeichnung).

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen (§9 (1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise (Einzelhäuser und Doppelhäuser) festgesetzt. Dies entspricht der beabsichtigten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und fügt sich in die örtliche Situation ein.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzt. Ihre Tiefe beträgt 14 Meter. Die festgesetzte Bautiefe ermöglicht einen ausreichenden Spielraum bei der Gestaltung der Gebäude für den späteren Bauherrn.

Unter Berücksichtigung der in Richtung Süden ansteigenden Geländehöhe wird im nördlichen Bereich des WA 2 eine abweichende Abstandsfläche festgesetzt. Von der aus der Baugrenze resultierenden Abstandsfläche von 5 m geht eine nachbarschützende Wirkung aus. Sie soll vor einer Verschattung des Nachbargrundstücks schützen und die Zufuhr mit Licht sicherstellen.

5.4. Stellplätze, Garagen, Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Bauwuch als zulässig festgesetzt. Garagen stellen einen geschlossenen Kubus dar und sind aus Gründen des Straßenbildes nicht vor der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Im Bereich der Garagenzufahrt muss der Abstand zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie mindestens fünf Meter betragen, um dort eine entsprechende Pkw-Aufstellfläche zu erhalten. Stellplätze im Vorgartenbereich sind nur ausnahmsweise zulässig und berücksichtigen damit im Wesentlichen ggfls. notwendige Stellplatznachweise im Bereich von Doppelhaushälften. Unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Garagenlängsseiten, die bis zu einer Länge von neun Metern möglich sind, sind im Straßenbild unerwünscht. Hieraus folgt die Festsetzung im Bebauungsplan, dass Garagen dort einen Abstand von mind. einem Meter zur öffentlichen Verkehrsfläche haben müssen und der Abstand insgesamt als Grünfläche zu gestalten ist. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von maximal 30 cbm umbauter Raum zulässig. Durch diese Begrenzung soll ein weitgehender Erhalt des nicht überbauten Freiraumes erreicht werden.

5.5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Der im Bebauungsplan gekennzeichnete Bereich ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB von jeglicher Bebauung freizuhalten. Auch die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO ist in diesem Bereich unzulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen in diesem Bereich nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Diese Festsetzung hat eine nachbarschützende Wirkung und soll eine Verschattung des Nachbargrundstücks vermeiden und die Zufuhr mit Licht sicherstellen.

5.6. Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Zur Verhinderung einer unerwünschten Entwicklung der geplanten städtebaulichen Strukturen des Baugebietes durch eine untypische Verdichtung und eine damit verbundene zusätzliche Belastung der Straßen ist die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.

5.7. Pflanzgebot in Vorgärten (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Um den nachteiligen Auswirkungen weitgehend befestigter Vorgartenflächen entgegen zu wirken, die in den letzten Jahren zu beobachten sind, wird die Befestigungsrate begrenzt und die Gestaltung gesteuert. Versiegelte Gestaltungen würden durch schnell abfließendes Wasser das Überflutungsrisiko steigern, das Schutzgut Boden hinsichtlich Durchfeuchtung und Durchlüftung beeinträchtigen und eine Aufheizung

von Gebieten bewirken. Um ein positives und grünes Erscheinungsbild der Vorgartenflächen zu erreichen, sind die Vorgärten grundsätzlich unversiegelt anzulegen und zu begrünen, d. h. vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, wobei maximal 15 % dieser Fläche mit Kies, Schotter, Pflaster, Platten oder vergleichbaren Materialien überdeckt sein dürfen. Ausgenommen davon sind die notwendigen zu befestigenden Flächen wie Zuwegungen und Zufahrten und nur in Ausnahmefällen zulässige Stellplätze.

Um eine Begrünung der Vorgartenflächen zu erreichen wurde festgesetzt, dass die befestigten und damit versiegelten Flächen bei den freistehenden Einzelhäusern 40 % und bei den Doppelhäusern 70 % der Vorgartenflächen nicht überschreiten dürfen.

Bei der Festlegung dieser maximalen Versiegelungsgrade wurden folgende Überlegungen berücksichtigt:

- häufig anzutreffende schmale Grundstücksbreiten bei freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern,
- die übliche Anzahl von mindestens zwei Pkw je Grundstück, d. h. neben der Garagenzufahrt ist gemäß textlicher Festsetzung ausnahmsweise ein Stellplatz in der Vorgartenfläche zulässig,
- notwendige Hauszuwegung.

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.

5.8. Verkehrsflächen

Der im südlichen Plangebiet befindliche Weg wird als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der Anliegerverkehr soll für Friedhofsbesucher bis zu den vorgesehenen Stellplätzen sowie der Zufahrt zum Friedhofsgelände zugelassen werden.

5.9. Öffentliche Grünflächen

Die Fläche für die Erweiterung des Stotzheimer Frieshofes ist entsprechend des Festsetzungskataloges nach § 9 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt. Die ca. zehn für den Friedhof vorgesehenen Stellplätze können als zum Friedhof gehörende Nutzung über diese Flächenfestsetzung flexibel realisiert werden.

5.10. Kennzeichnungen

Baugrundverhältnisse

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Auengebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Das gesamte Plangebiet wird daher unter Pkt. B.1 und gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

5.11. Hinweise

Im Bebauungsplan werden Hinweise aufgenommen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren durch die entsprechenden Träger öffentlicher Belange mitgeteilt oder im Zuge von Gutachtenerstellung und Recherchen ermittelt wurden.

Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Euskirchen als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 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.

Kampfmittelfunde

Trotz im Vorfeld erfolgter Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel, können Kampfmittelfunde nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd- / Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse R, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006); Karte zur DIN 4149. In der DIN 4149 (Fassung April 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Diese sind zu berücksichtigen.

Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Kanalisation einzuleiten.

Grundwasserstände

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18535 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)

Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Gestaltungssatzung

In der Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 21 werden gestalterische Regelungen für das Baugebiet getroffen. Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung behalten die darin getroffenen Regelungen auch für den Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung ihre Gültigkeit. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

6. Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Planung und deren Abwägung erläutert.

6.1. Städtebauliche Auswirkungen

Wie bei jeder zusätzlichen Baugebieterschließung und Bebauung sind mit der Fortführung und dem Lückenschluss der Bebauung vor allem nachteilige Umwelteinwirkungen durch Versiegelung des belebten Bodens verbunden. Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen dagegen nicht.

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

6.2. Umweltauswirkungen

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB ist eine formale Umweltprüfung mit der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und innerhalb der Begründung zu bewerten.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass keine unverhältnismäßigen Umweltauswirkungen eintreten. Mit dem Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung für den Euskirchener Ortsteil Stotzheim wird eine brachliegende Fläche im Ortszentrum, die bislang als Erweiterungsfläche für den Stotzheimer Friedhof vorgehalten wurde, künftig als Wohngebiet genutzt. Angesichts der für den Euskirchener Ortsteil Stotzheim vorhandenen Nachfrage nach weiterem Wohnraum kann auf diese Weise eine weitere Ausdehnung des Ortsteils in baulich noch nicht geprägte und ökologisch deutlich wertvollere Außenbereiche vermieden werden.

6.2.1. Artenschutzrechtliche Belange

Eine Artenschutzprüfung (ASP) ist nach frühzeitiger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich. Ausschlaggebend für diese Einschätzung ist sowohl die geringe Größe des Plangebiets, als auch die Biotopausstattung im Ausgangszustand sowie die Lage des Plangebietes im bebauten Umfeld. Die vorhandene biologische Vielfalt ist gering, das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist in dem Gebiet nicht zu erwarten.

6.2.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Bodendenkmalpflege)

Nach einer frühzeitigen Rücksprache mit dem Amt für Bodendenkmalpflege, sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche wurden jedoch keine Untersuchungen durchgeführt. Da angesichts der anstehenden Bodendarbeiten archäologische Befunde nicht ausgeschlossen sind, ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

6.2.3. Sonstige Schutzgüter

Für die weiteren Schutzgüter Mensch und die menschliche Gesundheit, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sind keine unverhältnismäßigen Konflikte erkennbar. Auch liegen keine Anzeichen für negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern vor.

6.3. Abwägung der Auswirkungen

Eine Auseinandersetzung mit den verschiedenen Auswirkungen der Planung lassen insgesamt keine unverhältnismäßigen Konflikte der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung mit den unterschiedlichen zu berücksichtigenden Belangen erkennen. Vielmehr handelt es sich bei der Maßnahme um eine wünschenswerte Maßnahme der Innenentwicklung, wodurch ein weiterer Flächenverbrauch an ökologisch deutlich höher zu bewertenden Standorten vermieden wird.

7. Flächenbilanz

Gesamtes Plangebiet	4.615 m²	100 %
Allgemeines Wohngebiet	1.934 m ²	41,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	498 m ²	10,8 %
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Friedhof	2.183 m ²	47,3 %

8. Kosten

Der Stadt entstehen ggf. Kosten für Gutachten und Vermessung.

Euskirchen, den

Gez.

Bürgermeister