

**Bebauungsplan  
Nr. 1, 5. Änderung**

**(Uhuweg und Fasanenstraße)**

der **Kreisstadt Euskirchen,**  
**Ortsteil Flamersheim**

**im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

**Begründung**

*Stand: erneute Auslegung gem. § 4a (3) BauGB  
Änderungen nach der Auslegung sind fett und kursiv dargestellt.*

Entwurf

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>1</b>
1.1.	Verfahrenswahl.....	1
1.2.	Planverfahren.....	1
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>2</b>
2.1.	Geltungsbereich .....	2
2.2.	Lage und Topographie .....	3
2.3.	Bestehendes Planungsrecht.....	3
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b> .....	<b>3</b>
3.1.	Ziele der Raumordnung.....	3
3.2.	Flächennutzungsplan .....	4
3.3.	Städtebauliche Zielsetzung.....	5
3.3.1.	Das Bebauungskonzept	5
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>5</b>
4.1.	Baustruktur .....	5
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b> .....	<b>7</b>
5.1.	ÖPNV .....	7
5.2.	Ver- und Entsorgung .....	7
5.3.	Entwässerung .....	8
<b>6.</b>	<b>Inhalte des Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
6.1.	<i>Planungsrechtliche Festsetzungen</i> .....	<b>9</b>
6.1.1.	<i>Art der baulichen Nutzung</i> .	<b>9</b>
6.1.2.	<i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<b>9</b>
6.1.3.	<i>Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)</i>	<b>10</b>
6.1.4.	<i>Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</i>	<b>10</b>
6.2.	<i>Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)</i> .....	<b>10</b>
6.3.	<i>Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)</i> .....	<b>10</b>
6.4.	<i>Beschränkung der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)</i> .....	<b>10</b>
6.5.	<i>Zufahrten</i> .....	<b>11</b>
6.6.	<i>Überflutungsvorsorge (§ 9 (3) BauGB)</i> .....	<b>11</b>
6.7.	<i>Grünplanerische Festsetzungen</i> .....	<b>11</b>

<b>6.7.1.</b>	<b><i>Pflanzgebot bei Vorgärten (§9 (1) Nr. 25a BauGB)</i></b>	<b>11</b>
<b>6.7.2.</b>	<b><i>Begrünte Einhausung von Mülltonnenstellplätzen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) BauO NRW)</i></b>	<b>12</b>
<b>6.7.3.</b>	<b><i>Dachbegrünung</i></b>	<b>12</b>
<b>6.7.4.</b>	<b><i>Baumstandorte</i></b>	<b>13</b>
<b>6.8.</b>	<b><i>Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB).....</i></b>	<b>13</b>
<b>6.8.1.</b>	<b><i>1. Dachform und Dachneigung</i></b>	<b>13</b>
<b>6.8.2.</b>	<b><i>Einfriedungen</i></b>	<b>14</b>
<b>6.8.3.</b>	<b><i>Werbeanlagen</i></b>	<b>14</b>
<b>6.9.</b>	<b><i>Hinweise.....</i></b>	<b>14</b>
<b>7.</b>	<b><i>Auswirkungen des Bebauungsplanes .....</i></b>	<b>14</b>
<b>7.1.</b>	<b><i>Städtebauliche Auswirkungen.....</i></b>	<b>14</b>
<b>7.2.</b>	<b><i>Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....</i></b>	<b>14</b>
<b>7.2.1.</b>	<b><i>Verkehrsinfrastruktur</i></b>	<b>14</b>
<b>7.3.</b>	<b><i>Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter.....</i></b>	<b>14</b>
<b>7.3.1.</b>	<b><i>Schutzgut Mensch</i></b>	<b>15</b>
<b>7.3.2.</b>	<b><i>Schutzgut Tiere und Pflanzen /Artenschutz</i></b>	<b>15</b>
<b>7.3.3.</b>	<b><i>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter</i></b>	<b>16</b>
<b>7.3.4.</b>	<b><i>Schutzgut Boden</i></b>	<b>18</b>
<b>7.3.5.</b>	<b><i>Schutzgut Wasserhaushalt</i></b>	<b>18</b>
<b>7.3.6.</b>	<b><i>Schutzgut Landschaft</i></b>	<b>18</b>
<b>7.3.7.</b>	<b><i>Schutzgut Luft</i></b>	<b>18</b>
<b>7.3.8.</b>	<b><i>Schutzgut Klima</i></b>	<b>18</b>
<b>7.3.9.</b>	<b><i>Wechselwirkungen</i></b>	<b>19</b>
<b>7.4.</b>	<b><i>Flächenbilanz.....</i></b>	<b>19</b>
<b>8.</b>	<b><i>Bodenordnung und Kosten.....</i></b>	<b>19</b>

# 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planänderung ist die städtebauliche Nachnutzung und Innenverdichtung im Ortsteil Flammersheim.

Die Kita im Uhuweg wird zugunsten eines Kita-Neubaus in der Horchheimer Straße aufgegeben und abgerissen. Die Fläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Parallel dazu benötigt die neue Kita nur eine Teilfläche des kirchlichen Grundstückes, weshalb auch hier eine Nutzbarmachung für eine Wohnbebauung geschaffen werden soll.

Für die geplante Bebauung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OT Flammersheim mit zwei Teilbereichen erforderlich.

## 1.1. Verfahrenswahl

Das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ortsteil Flammersheim wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m<sup>2</sup>),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogel-Schutz Richtlinie betroffen sein.

Die vorliegende Planung erfordert gem. § 13a Abs. 1 BauGB keine Vorprüfung des Einzelfalls, da die Größe der Grundfläche bzw. die zukünftig versiegelte Fläche den Schwellenwert von 20.000 qm nicht übersteigt. Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten. Diese Möglichkeit wird hier nicht angewandt, um eine erhöhte Akzeptanz der Angrenzer zu erreichen.

## 1.2. Planverfahren

In seiner Sitzung am 09.06.2021 hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen den Beschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ortsteil Flammersheim gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer zweiwöchigen, freiwilligen Einsichtnahme in der Zeit vom 05.07.2021 bis 19.07.2021 durchgeführt und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 05.07.2021 durchgeführt. Aufgrund der temporär nicht gegebenen Erreichbarkeit der Verwaltung, in Folge der Flutnacht im Juli 2021 wurde die frühzeitige Beteiligung im Zeitraum vom 16.08.2021 bis 30.08.2021 wiederholt. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a hätte auf eine frühzeitige Beteiligung verzichtet werden können. Im Sinne der Bürgerpartizipation wurde diese Möglichkeit jedoch nicht wahrgenommen.

In seiner Sitzung am **27.10.2022** hat der Ausschuss für Umwelt und Planung der Stadt Euskirchen die öffentliche Auslegung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ortsteil Flammersheim beschlossen.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom **12.12.2022 bis 16.01.2023** einschließlich.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde mit Schreiben vom **12.12.2022** an der Planung durchgeführt.

***Nach der Auslegung wurden Änderungen und Ergänzungen in die Unterlagen aufgenommen. Darunter waren im Wesentlichen Festsetzungen zur hochwasserangepassten Bauweise, gestalterische Festsetzungen sowie Festsetzungen im Sinne einer klimagerechten Bauleitplanung (z.B. Begrünung). Die Grundzüge der Planung sind durch die Festsetzungen nicht berührt.***

***Es erfolgte eine verkürzte erneute Auslegung gem. § 4a (3) BauGB. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_. Die erneute Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom \_\_\_\_\_.***

Am \_\_\_\_\_ hat der Rat der Stadt Euskirchen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Ortsteil Flammersheim, beschlossen.

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1. Geltungsbereich

Der gesamte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3.850m<sup>2</sup>.  
Der Geltungsbereich ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

Teilbereich 1 Uhuweg:

Der Geltungsbereich liegt zwischen Uhuweg, Speckelsteinstraße und In der Comme und weist eine Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> auf.

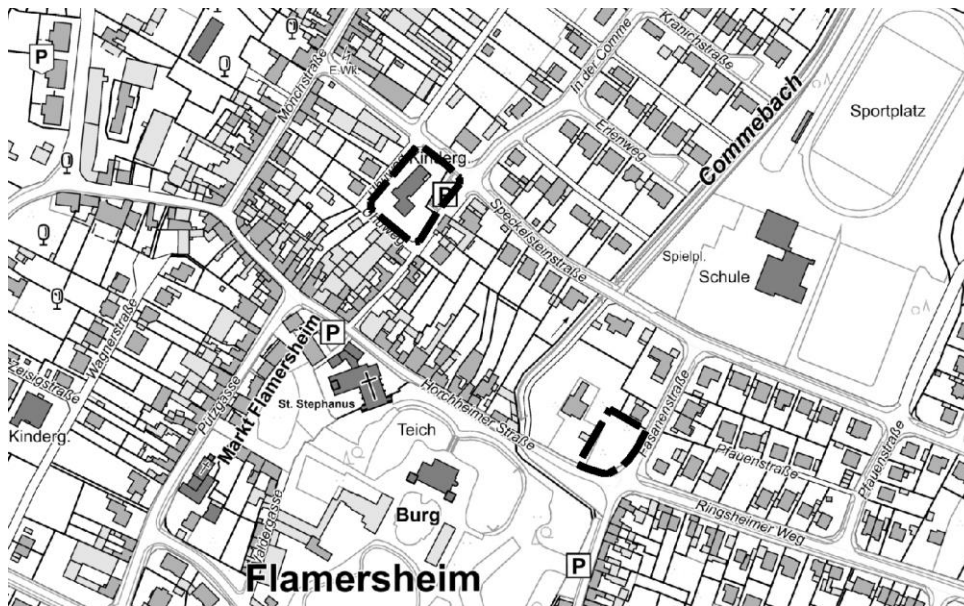
Die Fläche wird aktuell für die kath. Kita St. Stephanus genutzt.

Teilbereich 2 Fasanenstraße:

Der Geltungsbereich liegt zwischen Fasanenstraße, Horchheimer Straße und Speckelsteinstraße und weist eine Fläche von ca. 2.550 m<sup>2</sup> auf.

Die Fläche ist aktuell eine ungenutzte Grünfläche, bzw. Teil des Pfarrhauses.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung.



Übersicht ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2020; ohne Maßstab, genordet

## 2.2. Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt zentral im Ortsteil Flammersheim. Eine besondere Topographie ist nicht vorhanden.

## 2.3. Bestehendes Planungsrecht

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 OT Flammersheim (Rechtskraft gem. §10 (3) BauGB: 02.08.1974).

Der Bebauungsplan setzt im Teilbereich Uhuweg eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita und im Teilbereich Fasanenstraße eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirche fest.

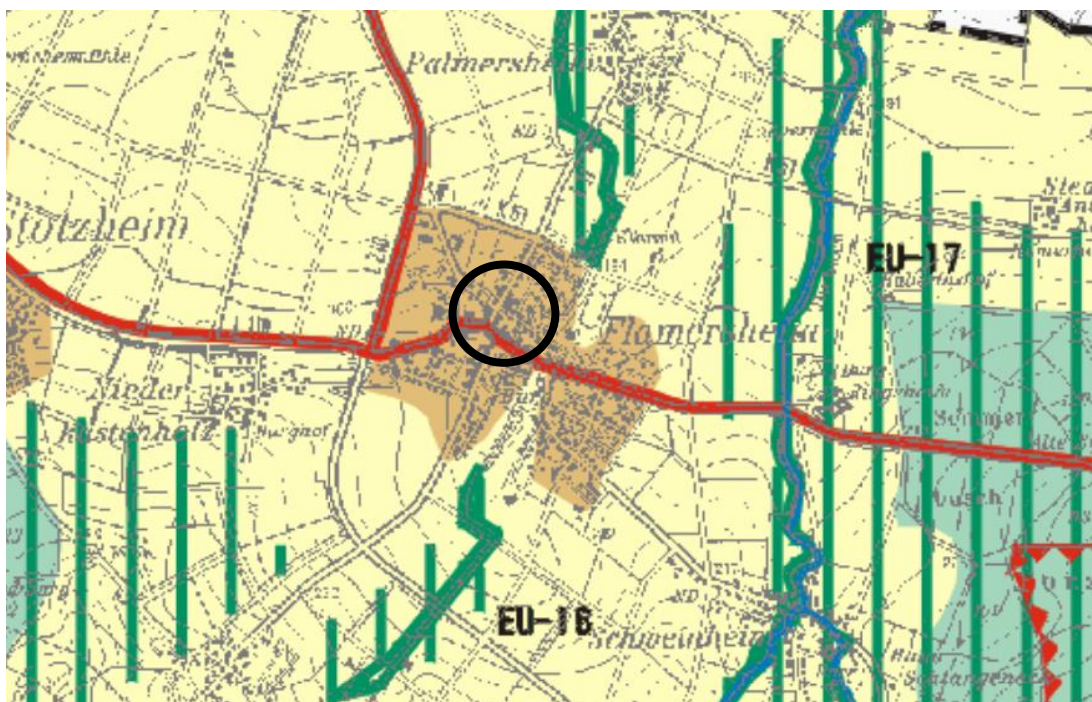
Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

Für die geplante Nutzung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

# 3. Übergeordnete Planungen

## 3.1. Ziele der Raumordnung

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

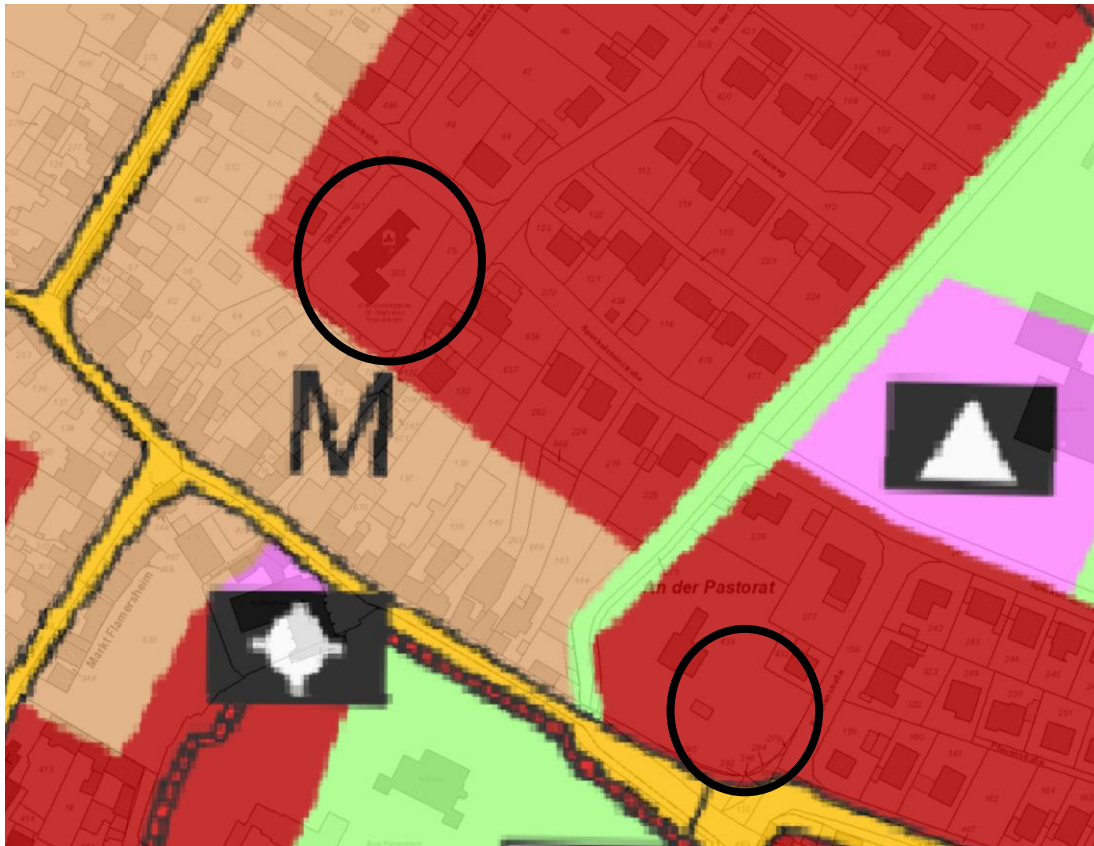


Auszug aus dem Regionalplan Köln; ohne Maßstab, genordet

Da der Flächennutzungsplan die Fläche bereits als Wohnbauflächen darstellt und der Bebauungsplan eine Innenverdichtung ermöglicht, entspricht die Planung der Darstellung des Regionalplanes und den Zielen der Raumordnung.

### 3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Euskirchen stellt im Bereich des Plangebiets Wohnbauland dar. Die geplante Nutzung eines WA ist hier zulässig. Der Bebauungsplan ist somit aus der Darstellung des FNP entwickelt. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird damit gewährleistet.



FNP Stadt Euskirchen ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2020; ohne Maßstab, genordet

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

### 3.3. Städtebauliche Zielsetzung

#### 3.3.1. Das *Bebauungskonzept*

Im Geltungsbereich soll Planrecht für eine städtebaulich vertretbare und geordnete Innenverdichtung geschaffen werden.

Es sollen drei Doppelhäuser im Uhuweg entstehen und zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus an der Fasanenstraße.

## 4. Städtebauliches Konzept

### 4.1. Baustruktur

Die Baustruktur soll sich in Art und Maß der umliegenden Dorfstruktur anpassen. Daraus ergibt sich eine nicht zu stark verdichtete, lockere Baustruktur mit maximal zwei Vollgeschossen.

Teilbereich 1 Uhuweg:



Die vorhandene Kita wird abgerissen und die Fläche soll für die Errichtung von drei Doppelhäusern genutzt werden. Die maximale Gebäudetiefe soll 15 m nicht überschreiten. Die Grundstückstiefe ermöglicht auch bei schmalen Baufenstern, bzw. Gebäudefronten eine ausreichende Grundfläche.

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die mögliche Bebauung richtet sich in ihren Dimensionen nach der Bebauung im Ort. Es wird eine zwingende II-Geschossigkeit festgesetzt. Die maximale Höhe wird auf 8,5 m festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt von Norden, über den Uhuweg. Die Gärten sind nach Süden hin ausgerichtet.

Die Zahl der Wohneinheiten ist auf zwei je Doppelhaus begrenzt. Die Vorgärten sind entsprechend der getroffenen Vorgartenregelung möglichst unversiegelt zu lassen und zu begrünen.

Die Anordnung des Baufensters soll hier auf der Fläche des bisherigen Kita-Gebäudes liegen, da die Beeinträchtigung des Oberbodens durch die Bestandsfundamente bereits gegeben ist und eine Gartennutzung im Südosten ohne massiven Bodentausch, bzw. Bodenaufwertung möglich ist.



Luftbild vom Planbereich Uhuweg, Altstandort des Kath. Kindergartens St. Stephanus Flammersheim ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2021; ohne Maßstab, genordet

### Teilbereich 2 Fasanenstraße

Im Bereich der Fasanenstraße wird nördlich des Änderungsbereiches eine neue Kita der kath. Kirche errichtet. Im Anschluss daran sollen auf dem Grundstück zwei Wohngebäude errichtet werden, welche sich an den vorhandenen, kleinteiligen Wohngebäuden orientieren. Diese besteht entlang der Fasanenstraße aus I-Geschossigen Bungalows und Einfamilienhäusern. Um eine höhere Ausnutzung zu ermöglichen, wird angesichts einer reduzierten GRZ, die zulässige Geschossigkeit im Änderungsbereich auf I-II festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung der Höhenentwicklung ebenfalls an der Bebauung der Horchheimer Straße. Es sind zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Die Erschließung erfolgt über die Fasanenstraße. Eine Zufahrt auf die Horchheimer Straße ist nicht vorgesehen.



**Luftbild vom Planbereich Fasanenstraße mit bereits abgerissenem Pastorat (Abriss erfolgte Anfang 2022), vor  
Neubau der neuen Kita St.Stephanus an gleicher Stelle ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2021; ohne  
Maßstab, genordet**

## 5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Der Ausbau weiterer Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Die Anbindung der Entwässerung erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle.<sup>1</sup>

Bereich Uhuweg:

Im Teilbereich Uhuweg erfolgt die Erschließung der neuen Wohnhäuser über den vorhandenen Uhuweg

Die Erschließung erfolgt über die Fasanenstraße. Eine Zufahrt auf die Horchheimer Straße ist nicht vorgesehen und wird mit Zufahrtsbeschränkung im Bebauungsplan versehen.

### 5.1. ÖPNV

Eine ÖPNV-Anbindung ist über die bestehenden Haltestellen gegeben.

### 5.2. Ver- und Entsorgung

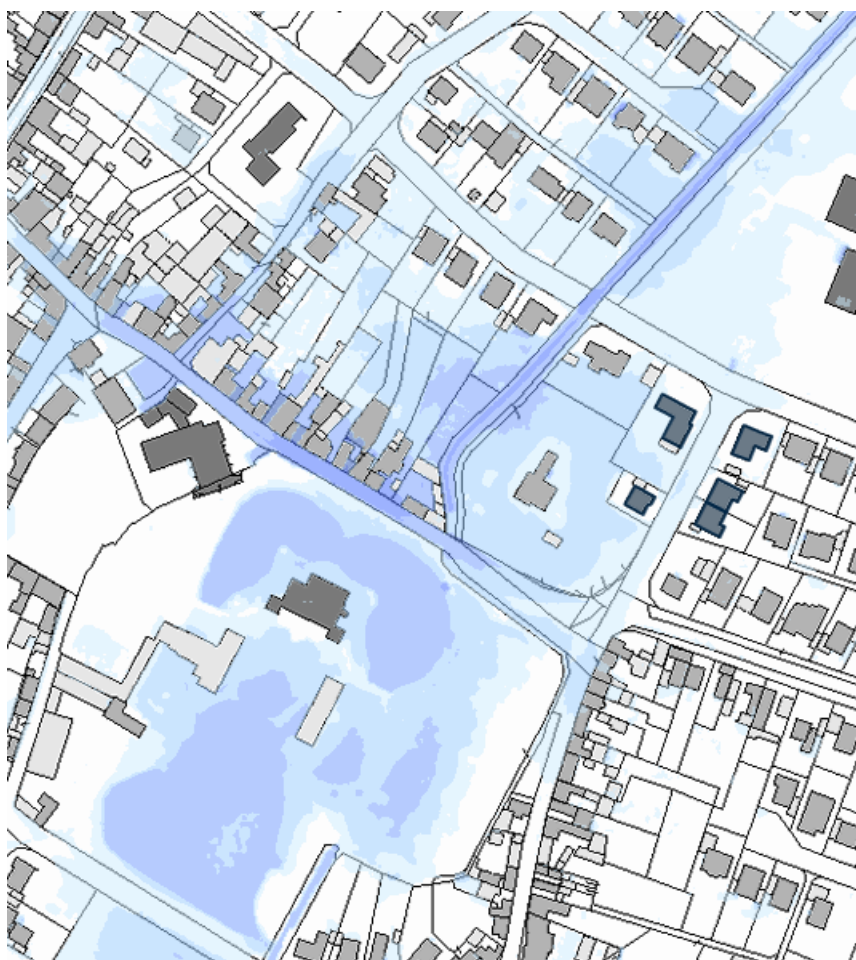
Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Mischwasserkanäle. Niederschlagsrückhaltungen sind nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser wird in den Mischwasserkanal eingeleitet. Eine

Beeinträchtigung der Bestandskanalisation oder Überbelastung sind durch die geringe Zahl an geplanten Wohneinheiten nicht zu erwarten.

Das Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf den Grundstücken zu versickern. Eine entsprechende GRZ von 0.3 wurde festgesetzt.

### 5.3. Entwässerung

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten Hinweise auf die Grundwasserverhältnisse. 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.



**Starkregengefahrenkarte ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2021; ohne Maßstab, genordet**

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Stunässe und einer geringen Versickerungsleistung im Starkregenfall. Im Zuge der Objektplanungen sollten daher bauliche Vorsorgen getroffen (z.B. Sockelhöhe) und die Versiegelung minimiert werden.

Dies betrifft vor allem den Teilbereich Fasanenstraße, welcher topografisch tiefer liegt, als der Teilbereich Uhuweg.

Der Commebach ist gegenwärtig nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt, eine Hochwassergefahr kann gleichwohl nicht ausgeschlossen werden. In der Flutnacht Juli 2021 waren Überschwemmungen im Plangebiet gegeben.

Die Wassermassen kamen aus Richtung Süden. Die Flutnacht selbst ist allerdings nicht als maßgeblicher Pegel und Maßgabe für jegliche neue Bebaubarkeit zu sehen, trotzdem sollte wenn möglich ein hochwasserangepasstes Bauen angestrebt werden.

**Aufgrund der Starkregenproblematik im Bereich Fasanenstraße werden weitere Festsetzungen für die Niederschlagswasserrückhaltung getroffen.**

## 6. Inhalte des Bebauungsplanes

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden alle laut § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im WA

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

ausgeschlossen um die städtebaulichen Konflikte zu vermeiden.

#### 6.1.2. 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 bestimmt. Die GRZ wird auf 0,3 und die Geschossigkeit auf II im Bereich Uhuweg und I-II in der Fasanenstraße festgesetzt. Eine Überschreitung dieser zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird nicht ausgeschlossen, so dass insgesamt eine maximale Versiegelung von 0,45 erreicht werden kann.

Maximal 8,5m Gebäudehöhe, bezogen auf die Oberkante Straßenniveau (Bezugshöhe).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung zielen darauf ab, eine harmonische Ergänzung der Neubebauung in Bezug auf die außerhalb des Plangebiets vorhandene Bebauung (Baumasse, Höhenentwicklung und Ausnutzung) zu erreichen.

Entsprechende Festsetzungen enthält der Textteil zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OT Flammersheim. Die GRZ von 0.3 soll zudem ein reduziertes Maß an versiegelter Fläche im Ortsinneren erwirken, was aus Gründen der Hitzeentwicklung, Gebietsdurchgrünung und Niederschlagsversickerung begründbar ist.

Ergänzend dazu wird zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 OT Flammersheim eine gesonderte Gestaltungssatzung nach § 89 (1) BauO NRW 2018 erlassen, in der u. a. Dachformen, -neigungen und -aufbauten geregelt werden.

### **6.1.3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese sind im Bereich Uhuweg als 15 m tiefe Baufenster parallel zu den öffentlichen Erschließungsflächen festgesetzt.

Im Bereich Fasanenstraße beträgt das Baufenster 22 x 14 m, was der umliegenden Bebauung in der Grundfläche ähnelt und die Flucht in der Fasanenstraße sowie der Hochheimer Straße grob aufnimmt. Das Baufenster soll in den Ausmaßen zwei Einzelhäuser oder ein Doppelhaus ermöglichen können. Die Größe des Baufensters ergab sich aus dem erhaltenswerten Baumbestand, welcher in Teilen als Baumstandorte im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Festgesetzt sind Einzel- und Doppelhäuser.

Gemäß § 23 (3) BauNVO wurde eine Überschreitung für Baugrenzen für Dachvorsprünge, Vordächer, Pergolen und ähnliches im Ausmaß von 1 m als ausnahmsweise für zulässig festgesetzt. Für ebenerdige Terrassen und Terrassenüberdachungen wurde eine Überschreitung bis maximal 3 m als zulässig festgesetzt.

Hinweis: Aus Gründen des Arten- und Klimaschutzes sowie der Niederschlagsversickerung sind die Vorgärten unversiegelt anzulegen und zu begrünen und der Baumbestand in Teilen zur dauerhaften Erhaltung festgesetzt

Der Textteil zur 5. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 enthält hierzu eine entsprechende Festsetzung.

### **6.1.4. Verkehrsflächen / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Öffentliche und sonstige Verkehrsflächen werden nicht im Änderungsbereich festgesetzt.

## **6.2. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen, Stellplätze überdachte Stellplätze (Carports) sind in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten generell nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren gradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze als zulässig festgesetzt. Die hintere Baugrenze darf dabei um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Im Bereich der Garagenzufahrt muss der Abstand zwischen der Garage und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen, um dort die Möglichkeit für eine Pkw-Aufstellfläche zu erhalten.

Stellplätze sollen im Vorgartenbereich ausnahmsweise zulässig sein. Sie unterliegen jedoch der Einschränkung, dass ein bestimmter Versiegelungsgrad nicht überschritten werden darf.

## **6.3. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

*Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sind nur bis max. 30 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.  
Die Beschränkung der Nebenanlage außerhalb der Baufenster dient der reduzierten Versiegelung im Plangebiet.*

*Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.*

## **6.4. 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 im Allgemeinen Wohngebiet die maximal zulässige Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude (Einzelhaus/Doppelhaus) beschränkt.

## 6.5. Zufahrten

Die Zufahrten im Teilbereich Fasanenstraße sollen nur von der Fasanenstraße aus erfolgen. Dies begründet sich aus dem vorliegenden Kurvenbereich zur Horchheimer Straße sowie den festgesetzten Baumstandorten auf der Westseite des Planbereiches. Die Linde stände hier einer Garage im Wege, weshalb die Zufahrt von vornherein ausgeschlossen wird. **Die Zufahrtsbeschränkung ist in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzt.**

## 6.6. Überflutungsvorsorge (§ 9 (3) BauGB)

**Da der Teilbereich II (Fasanenstraße) in besonderem Maße durch Starkregengefahr betroffen ist, bzw. in der Starkregengefahrenhinweiskarte eine Wasserhöhe von 55-70cm über Geländehöhe prognostiziert, wird im WA2 eine Sockelhöhe von min. 0,6m über Straßenniveau festgesetzt.**

**Für den Bereich Uhuweg liegt kein konkreter Starkregengefahrenbereich vor, im WA1 wird daher eine Sockelhöhe von min. 20cm empfohlen, da bei zunehmendem Starkregen stets die Gefahr von stehendem Niederschlagswasser auf der Straßenoberfläche und dessen Abfluss auf die Grundstücke besteht.**

**Neben den festgesetzten Gründächern dient auch der Hinweis auf die Errichtung von Retentionszisternen auf den Grundstücken dem Hochwasserschutz.**

## 6.7. Grünplanerische Festsetzungen

### 6.7.1. Pflanzgebot bei Vorgärten (§9 (1) Nr. 25a BauGB)

Um die 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 im Baugebiet 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 Vorgartenflächen bei den freistehenden Einzelhäusern 40 % und bei den Doppelhäusern 70 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten dürfen.

Bei der Festlegung dieser maximalen Versiegelungsgrade von 40 % bzw. 70 % wurden folgende Überlegungen berücksichtigt:

- häufig anzutreffende schmale Grundstücksbreiten bei freistehenden Einfamilienhäusern und bei 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.

Als Ergebnis einer Überprüfung ist festzustellen, dass eine unversiegelte Vorgartenfläche von mindestens 60 % beim freistehenden Einfamilienhaus und mindestens 30 % beim Doppelhaus möglich ist.

### **6.7.2. Begrünte Einhausung von Mülltonnenstellplätzen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 (1) BauO NRW)**

**Vom öffentlichen Raum aus einsehbare Mülltonnenstellplätze sind mit heimischen Rank-, Schling-, Kletterpflanzen und/oder Sträuchern zu umpflanzen oder sind in Schränken unterzubringen. Die Mülltonnen-Schränke sind zu begrünen**

### **6.7.3. Dachbegrünung**

**Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 20°) sind zu begrünen und mit einer Substratmächtigkeit von min. 10 cm zu versehen, sofern dem keine funktionalen Gründe entgegenstehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu verwenden ist mindestens eine Extensiv-Begrünung aus naturnaher Vegetation. Die Dachbegrünung gilt neben der Hauptanlage ebenfalls für Garagen und Carports. Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden und schließen sich nicht aus.**

**Nutzbare Dachterrassen, verglaste Dachteile, technische Dachein- und Aufbauten bis zu einem Anteil von max. 30 % der Gesamtdachfläche sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.**

**Die Begrünung flach geneigter Dächer löst eine Vielzahl (ökologisch) positiver Effekte aus:**

**- Schutz der Dachabdichtung vor extremen Temperaturdifferenzen, UV-Strahlung und Hagelschlag.**

**- Regenwasserrückhalt: extensive Dachbegrünungen halten etwa 40 - 80 % des Jahresniederschlags zurück.**

**- Verbesserung des (Klein-)Klimas durch Evaporation und Transpiration. Das zurückgehaltene**

**Regenwasser wird verdunstet und kühlt die Umgebung. Die Dachbegrünung wirkt bei austauschschwachen Wetterlagen anregend auf Ausgleichströmungen.**

**- Bindung von Staub und Schadstoffen in der Luft. Feinstaub und Luftschadstoffe werden herausgefiltert und im Substrat (Vegetationstragschicht) gebunden, abgebaut und von den Pflanzen**

**aufgenommen. Das Pflanzenwachstum senkt die CO<sub>2</sub>-Belastung.**

**- Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes. Der Dachbegrünungsaufbau wirkt wie eine zusätzliche Lage Dämmung: im Sommer als Hitzeschild, im Winter als Wärmedämmung.**

**- Verbesserung der Luftschalldämmung durch größere Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und gute Schalladsorption durch die Vegetation. Die Masse des Begrünungsaufbaus und die Struktur der Vegetation tragen zur Lärminderung bei. Der Umfang der Wirkung ist bezogen auf den jeweiligen Einzelfall zwar nur gering, die angestrebte**

**Wirkung wird aber in der Summe vieler Einzelmaßnahmen erreicht, weshalb die mit der Festsetzung verbundenen Einschränkungen der Gestaltungsfreiheit angemessen sind. In Anbetracht dessen ist es das Ziel eine möglichst flächendeckende Dachbegrünung zu erreichen, und somit die Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch neue Baugebiete in Teilen zu**

## **kompensieren.**

### **6.7.4. Baumstandorte**

Im Bebauungsplan sind Teile des Baumbestandes festgesetzt worden: Innerhalb des Bebauungsplan 1 5. Änderung Ortsteil Flammersheim sind drei Einzelbäume als geschützt festgesetzt. Die Bäume sind vom Eigentümer während und nach den Baumaßnahmen in allen Teilen zu schützen, zu pflegen und zu erhalten.

Zum Schutz sind die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP-4 „Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS) Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ einzuhalten.

Pflegemaßnahmen sind gemäß der ZTV-Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege“ auszuführen.

Der Totalverlust eines jeden Baumes ist vom Eigentümer durch die Neupflanzung einer Winterlinde in einer Mindestqualität „Solitär Hochstamm 4 x verpflanzt Stammumfang 25-30 cm“ an Ort und Stelle zu kompensieren. Der Schutzzweck überträgt sich auf die Neupflanzung.

Alle Maßnahmen sind mit dem Fachbereich 8 Tiefbau und Verkehr Sachgebiet Grünflächen und Forsten bei der Stadt Euskirchen abzustimmen.

Konkret handelt es sich hier um eine Winterlinde sowie zwei Bergahorne, welche als erhaltenswert eingestuft wurden und dauerhaft erhalten werden sollen. Im Falle eines natürlichen Abganges oder bei Beschädigung müssen Ausgleichs-/Ersatzpflanzungen vorgenommen werden. Gegebenenfalls erforderliche Rückschnitte der Baumkrone, sofern diese ins Baufenster ragen und in der Bauphase stören, sind entsprechend der Festsetzung, unter Einhaltung der Schutzmaßnahmen und in Abstimmung mit dem Grünflächenamt der Stadt möglich, solange die Vitalität des Baumes weiterhin gegeben ist.

## **6.8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **6.8.1.1. Dachform und Dachneigung**

***In den Gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Dachform und max. Neigung festgesetzt.***

***Bei Doppelhaushälften ist die Dachform und Dachneigung sowie Farbe aufeinander abzustimmen um ein einheitliches Doppelhaus zu erhalten und hier späteren Planungskonflikten vorzubeugen.***

***Im WA1 (Teilbereich 1 (Uhuweg)) sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 40° zulässig.***

***Im WA2 (Teilbereich II (Fasanenstraße)) sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 20° Neigung zulässig und zu begrünen.***

***Dies ergibt sich aus dem dortigen Problem mit Starkregengefahr und der daher begründeten verzögerten Niederschlagswasserableitung, fügt sich zudem in die direkt angrenzende Bebauung ein, da hier einerseits mit der neuen Kita, wie auch anliegenden Wohnhäusern hauptsächlich Flachdächer vertreten sind.***

***Krüppelwalmdächer sind im Geltungsbereich unzulässig, da diese ortsuntypisch sind.***



### 6.8.2. Einfriedungen

***Einfriedungen sind nur als lebende Hecken oder offene Zäune (nur Metall- oder Drahtgeflecht) hinter lebenden Hecken aus heimischen Gehölzen bis zu 2 m Höhe zulässig. Ein an der Zaunkonstruktion befestigter Sichtschutz aus Schilfmatten oder vergleichbaren natürlichen Materialien (kein Kunststoff) ist zulässig bis die gepflanzten Hecken diese Funktion übernimmt. Lebende Hecken dienen dabei einerseits als Lebensraum für Vögel, Nagetiere und Insekten, andererseits dienen sie der allgemeinen Durchgrünung von Quartieren.***

***Im Vorgarten ist die Höhe der Hecke und offenen Einfriedung (siehe oben) nur bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig um eine gute Verkehrliche Übersicht und einheitliches Straßenbild zu gewährleisten.***

### 6.8.3. Werbeanlagen

***Da es sich beim Plangebiet um Was handelt, die vornehmlich dem Wohnen dienen sollen, sind Gewerbebetriebe nicht vorgesehen und die Ausnahmen explizit ausgeschlossen. Konsequenterweise werden Werbeanlagen eingeschränkt. Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nicht oberhalb der Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Ihre Größe pro Betriebseinheit ist auf max. 0,50 qm begrenzt. Freie Berufe können somit ggf. an der Stätte der Leistung kenntlich gemacht werden.***

### 6.9. 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.

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 7.1. Städtebauliche Auswirkungen

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine punktuelle Nachverdichtung mit Wohnbebauung ermöglicht. Der Bebauungsplan folgt damit dem Gebot der Innenverdichtung und dem sparsamen Umgang von Boden und Infrastruktur des Ortsteiles.

### 7.2. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

#### 7.2.1. Verkehrsinfrastruktur

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen in Folge zusätzlichen Kraftfahrzeugverkehrs, veränderter Durchlüftung oder stärkerer Aufheizung des Siedlungsbereichs sind voraussichtlich nicht zu erwarten. Im Bereich Uhuweg wird der Abriss der Kita zu einer Abnahme des Verkehrs im Umfeld führen, da der Hol- und Bringverkehr entfallen werden. Die Erschließung der drei Doppelhäuser ist umgebungsverträglich und nicht als unverhältnismäßig zur Ortslage zu sehen.

### 7.3. Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht werden nicht erstellt.

Dennoch ist zu überprüfen, ob mit dem Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verbunden sind. 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.

### 7.3.1. **Schutzgut Mensch**

Das planungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme im Hinblick auf Vermeidung von Licht-, Luft- und Sonnenentzug sowie die Wahrung eines ausreichenden Sozialabstands wird berücksichtigt. Im Hinblick auf einen schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Gebot nachzuverdichten, ist die geplante Bebauung städtebaulich vertretbar. Mit der geplanten Bebauung wird eine vertretbare Verdichtung vorbereitet.

Auf diese Weise wird der im Baugesetzbuch (BauGB) verankerten Verpflichtung zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur Entwicklung des Gemeindegebiets insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen.

Immissionen werden im Plangebiet nicht untersucht. Die Nutzung entspricht der umliegenden Bebauung. Beeinträchtigungen durch oder auf den Bestand sind nicht gegeben. Der KFZ-Betrieb in der Uhustraße muss sich bereits heute an die Lärmvorschriften und Rücksicht auf die umliegende Wohnbebauung (Uhustraße angrenzend sowie ein festgesetztes WR nördlich der Speckelsteinstraße) üben. Durch die geänderte Nutzung auf der heutigen Kita-Fläche ergeben sich keine zusätzlichen Einschränkungen auf den Betrieb.

***Aufgrund der Starkregengefahr und damit einhergehendem Risiko wird eine hochwasserangepasste Bauweise für den Bereich II Fasanenstraße empfohlen und eine Sockelhöhe von 60cm festgesetzt.***

### 7.3.2. **Schutzgut Tiere und Pflanzen /Artenschutz**

Wie bei jeder zusätzlichen Baugebietserschließung 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. Im Bereich Uhuweg ist die Fläche zudem bereits bebaut und die Wohnbebauung entspricht vom Versiegelungsgrad ungefähr der Fläche und Lage der aktuellen Kita auf dem Grundstück. Nachteilige Auswirkungen auf geschützte Arten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Der Baumbestand an der Fasanenstraße wurde ermittelt und bewertet. Dabei wurde deutlich, dass große Teile der Baumbestände bereits abgängig sind. Dies betrifft vor allem die vorhandenen Bergahorne, welche zunehmend unter dem Klimawandel und den längeren Trockenphasen leiden. Es wurde erhaltenswerte Bäume ermittelt und im Bebauungsplan als Baumstandorte festgesetzt.

Erhalten werden sollen besonders die Winterlinde im Westen des Grundstückes sowie die daneben befindlichen zwei Bergahorne.

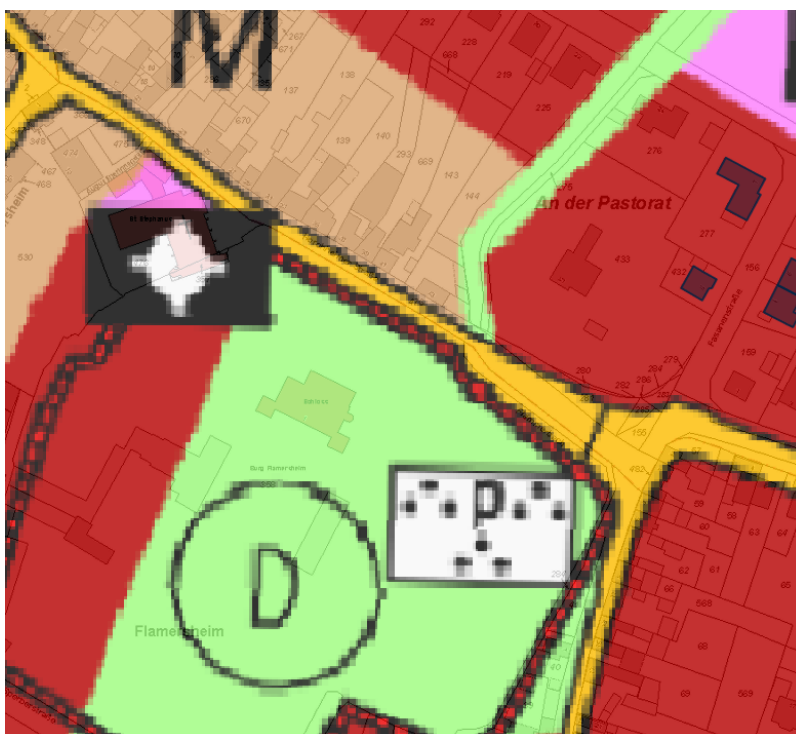
Die abgängigen Bäume und der Bergahorn an der östlichen Grenze des Grundstückes müssten im Falle einer Bebauung entfernt werden. Die Rodungszeiten und Tötungsverbote sind in dem Fall einzuhalten. Die Baumkronen können in der Bauphase, sofern dies aus bautechnischen Gründen erforderlich ist, in Absprache mit dem Grünflächenamt, geschnitten werden. Darüberhinaus sind geeignete Schutzmaßnahmen für die festgesetzten Bäume in der Bauphase zu ergreifen, sofern diese Einfluss auf den Baumbestand nehmen.

Die Festsetzung der Baumstandorte stellt damit eine dauerhafte Verbesserung und Sicherung des Grünbestandes auf dem Grundstück sicher. Mit bestehendem Planrecht könnten die Bäume andernfalls Ersatzlos beseitigt werden. Im Falle eines Abganges der festgesetzten Bäume, sollen widerstandsfähigere, ortstypische Bäume auf dem Grundstück angepflanzt werden, wie z.B. die ortsbildprägende Winterlinde (*Tilia Cordala*).

### 7.3.3. **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Geltungsbereich vor. Baudenkmäler befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Die Burg Flammersheim liegt Südwestlich des Teilbereiches Fasanenstraße.

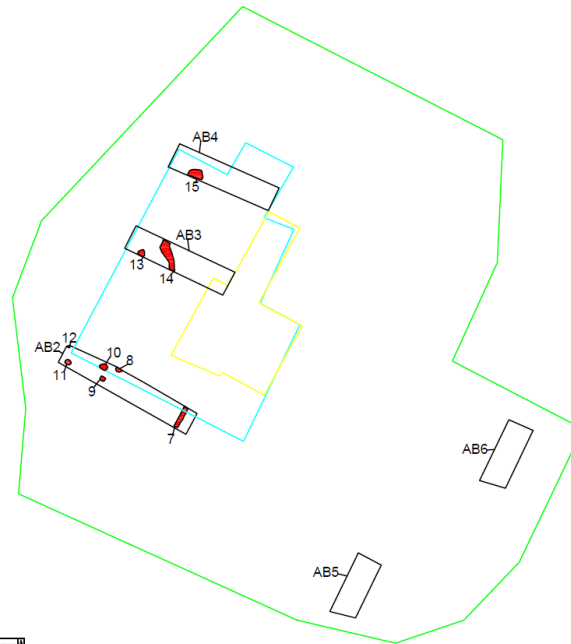
Im Verlauf des Verfahren, bzw. der vorlagerten Abriss- und Neubaumaßnahmen auf dem Grundstück (Neubau Kita) wurde eine Archäologische Untersuchung durchgeführt.



**Lage des Baudenkmals Burg Flammersheim in Sichtweite des Geltungsbereichs (Auszug aus dem FNP) ©Kreis Euskirchen, Abt. Geoinformation 2021; ohne Maßstab, genordet**

Südlich der Horchheimer Straße befindet sich mit der Burg Flammersheim ein Baudenkmal mit Umgebungsschutz. Die im Teilbereich Fasanenstraße geplanten Bauvorhaben sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR abzustimmen. Hieraus können sich ggf. Gestaltungsvorgaben im Genehmigungsverfahren ergeben.

**Die Archäologischen Grabungen im Rahmen der Abbrucharbeiten des alten Pastorates, nordwestlich des Geltungsbereiches II Fasanenstraße fanden Spuren der historischen Besiedelung Flammersheims. Suchschnitte im Geltungsbereich ergaben keine Befunde:**



Grabungsplan. gelb: altes Pfarrhaus, türkis: geplanter Neubau, schwarz: Sondageschnitte (AB), rot: Befunde (Quelle: Archäologische Ausgrabungen Vieten) (genordet)

**„Aufgrund der Lage der Vorhabenfläche innerhalb des historischen Ortskerns von Flammersheim unmittelbar nordöstlich der Burg besteht eine konkrete Befunderwartung. Diese wurde vom 14. bis 22.07.2022 durch die Firma Archäologische Ausgrabungen Vieten durchgeführt.**

**Bei der Begleitung der Abbrucharbeiten des ehemaligen Pfarrhauses (AB 16) konnten keine archäologisch relevanten Befunde dokumentiert werden. Durch den Ausbruch des Kellers wurde hier eine Tiefe von 2,5 m unter GOK erreicht. Darüber hinaus wurden insgesamt fünf Sondageschnitte angelegt. Die zwei Sondagen im Osten des Geländes (AB 5 und 6) erbrachten keine archäologisch relevanten Befunde.**

**In den drei angelegten Sondagen im Bereich des Neubaus wurden neben einer modernen Bruchsteinmauer (St. 7) und einer undatierten runden Verfärbung auch ein Graben mit Funden aus dem 12.–13. Jh. sowie sechs Gruben erfasst, von denen zwei durch Keramik ebenfalls dem 12.–13. Jh. zugeordnet werden können (St. 8, 11). Der Graben war noch 0,6 m, die Gruben max. 0,12 m (Pfostengrube St. 9) tief erhalten.**

**Im Abschlussbericht wird die befundführende Schicht als etwa 0,5 cm mächtig beschrieben. Die erfassten Befunde zeigen, dass sich wie erwartet Spuren der historischen Besiedlung Flammersheims im Untergrund erhalten haben. Die Befundsituation lässt zudem darauf schließen, dass im bislang nicht untersuchten Bereich des Neubauvorhabens mit weiteren archäologische Befunden zu rechnen ist und sich die erfassten Befunde weiter in die Fläche erstrecken.**

**Für die Fundamente des Neubaus sind zahlreiche Bodeneingriffe von max. 4 m Tiefe vorgesehen. Durch das geplante Balkenrost ist jedoch ein vollflächiger Erdeingriff von mind. 0,8 m Tiefe erforderlich. Es ist daher davon auszugehen, dass das Bauvorhaben mit einer Beeinträchtigung der aufgedeckten sowie zu erwartenden archäologische Substanz einhergeht. Im unterkellerten Bereich des ehemaligen Pfarrhauses ist die Fläche bis auf 2,5 m unter GOK gestört. Aufgrund der Höhenlage der erfassten Befunde ist nicht davon auszugehen, dass sich unterhalb des ehemaligen Kellers weitere Befunde erhalten haben.**

**Dem Neubauvorhaben stehen Belange des Denkmalschutzes i.S.d. § 15 III DSchG NRW dann nicht entgegen, sofern die archäologische Begleitung aller dafür erforderlichen Erdarbeiten durch eine Fachfirma gewährleistet ist. Davon ausgenommen ist der unterkellerte Bereich des ehemaligen Pfarrhauses, da unterhalb des ehemaligen Kellers keine Befunderwartung besteht. „(LVR 20.10.2022)**

**Es wird ein Hinweis aufgenommen, dass der LVR im Bauantragsverfahren zu beteiligen ist und ggf. eine archäologische Betreuung zu erfolgen hat. Davon ist auszugehen, sofern mit Keller gebaut wird. bei geringfügigen Eingriffen in den Boden. Angesichts der hochwasserangepassten Bauweise und festgesetzten Sockelhöhe ist die Eingriffstiefe jedoch deutlich reduziert.**

Sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### **7.3.4. Schutzgut Boden**

Altlasten liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Die festgesetzte GRZ sowie die Regelung zur Vorgartenversiegelung sollen die zusätzliche Versiegelung so gering wie möglich halten. Des Weiteren ist bereits jetzt eine Bebauung mit einem höheren Grad der Versiegelung gem. Bebauungsplan möglich.

Die Anordnung des Baufensters im Bereich Uhuweg, auf der Fläche des bisherigen Kita-Gebäudes wurde so gewählt, dass die Beeinträchtigung des Oberbodens durch die Bestandsfundamente bereits gegeben ist und der weitere Eingriff in den natürlichen Oberboden reduziert ist, damit eine Gartennutzung im Südosten ohne massiven Bodentausch, bzw. Bodenaufwertung möglich ist. Die großen versiegelten Außenbereichflächen der Kita sind mit der neuen Wohnbebauung zu entsiegeln und gärtnerisch zu nutzen, somit größtenteils zu bepflanzen. Im Bereich der Kita findet somit eine Verbesserung der dortigen Situation des Bodens statt.

#### **7.3.5. Schutzgut Wasserhaushalt**

Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt oder Gewässer sind durch die Planung nicht zu erwarten. Gewässer sind nicht in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Wasserschutzgebiete liegen nicht vor. **Für den Commebach liegen keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete vor. Eine Einleitung von Niederschlagswasser in den Commebach ist nicht vorgesehen.**

#### **7.3.6. Schutzgut Landschaft**

Die Planung fügt sich in Art und Maß der Bebauung in die Landschaft ein. Negative Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild ergeben sich nicht.

#### **7.3.7. Schutzgut Luft**

Besondere Emittenten von Schadstoffen oder Erwartungen negativer Auswirkungen auf das Schutzgut Luft, sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

#### **7.3.8. Schutzgut Klima**

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima gehen von den kleinräumigen Umnutzungen keine aus, da diese bereits heute bebaut sind und mit vorhandenem Planrecht auch größer bebaut werden können, sind keine negativen Entwicklungen auf das Klima zu erwarten.

### 7.3.9. **Wechselwirkungen**

Negative Wechselwirkungen der Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

### 7.4. **Flächenbilanz**

Geltungsbereich gesamt:	3.857 m <sup>2</sup>
Teilbereich 1 Uhuweg	2.554 m <sup>2</sup>
Davon WA	2.554 m <sup>2</sup>
Teilbereich 2 Fasanenstraße	1.303 m <sup>2</sup>
Davon WA	1.303 m <sup>2</sup>

Die maximale Versiegelung liegt bei einer GRZ von 0,3 und einer zulässigen Ausnutzung mit Nebenanlagen von max. 0,45 (Überschreitung der GRZ um 50%) bei 1.735 m<sup>2</sup>.

## 8. **Bodenordnung und Kosten**

Der Stadt entstehen Kosten durch die Planung.

Eine Grundstücksneuordnung oder ein Umlegungsverfahren sind nicht vorgesehen.

Euskirchen, den

Der Bürgermeister  
Sacha Reichelt