

# Stadt Bad Münstereifel Bebauungsplan Nr. 51

## „Auf Schildrig“ im Ortsteil Eschweiler im Verfahren gem. § 13b BauGB



Luftbild mit Abgrenzung des Plangebietes © GEObasis.nrw (2020)

## Begründung

**Stand: ENTWURF** September 2020

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>2</b>
1.1	Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung	2
1.2	Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB	3
<b>2.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>4</b>
2.1	Ziele der Raumordnung	4
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	6
<b>3.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Begründung der geplanten Festsetzungen und sonstiger Planinhalte</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	7
4.4	Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	8
4.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	8
4.6	Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	8
4.7	Gestalterische Festsetzungen	8
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>9</b>
5.1	Verkehrliche Erschließung	9
5.2	Ver- und Entsorgung	9
<b>6.</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>9</b>
6.1	Arten und Lebensgemeinschaften	9
6.2	Schutzgut Wasser	11
<b>7.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>11</b>
7.1	Erdbebenzonen	11
7.2	Wasserschutzzone	12
7.3	Bodendenkmalpflege	12
7.4	Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses	12
7.5	Kampfmittel	12
7.6	Artenschutz	12
<b>8.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>12</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

In der Ortslage Eschweiler befindet sich im Bereich Donaustraße / Themsestraße eine größere zusammenhängende unbebaute Fläche. Es handelt sich um das Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 4, Nr. 397. Eine Projektentwicklungsgesellschaft ist an die Stadt herangetreten mit dem Wunsch, das Gebiet einer baulichen Entwicklung zuzuführen.

Die Stadt unterstützt dieses Anliegen, da auch in Bad Münstereifel und den Ortsteilen weiterhin eine deutliche Nachfrage nach Bauland, insbesondere auch im Wohnungsmarktsegment des freistehenden Einfamilienhauses, besteht.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll dieser nach wie vor bestehenden Nachfrage nachgekommen werden. In 2001/2002 wurde bereits das Bauleitplanverfahren eingeleitet. Eine Umsetzung der Maßnahme erfolgte nicht, Probleme bereitete seinerzeit die Erschließung. Die Donaustraße, damals noch in Privatbesitz, konnte keine Erschließungsfunktion übernehmen. Durch die Übernahme dieser Straße in städtisches Eigentum ergeben sich neue Aspekte zur Überplanung der Fläche. Im Jahr 2017 wurde die Verwaltung beauftragt, anhand eines neuen Planungskonzeptes, die Vorverfahren einzuleiten.

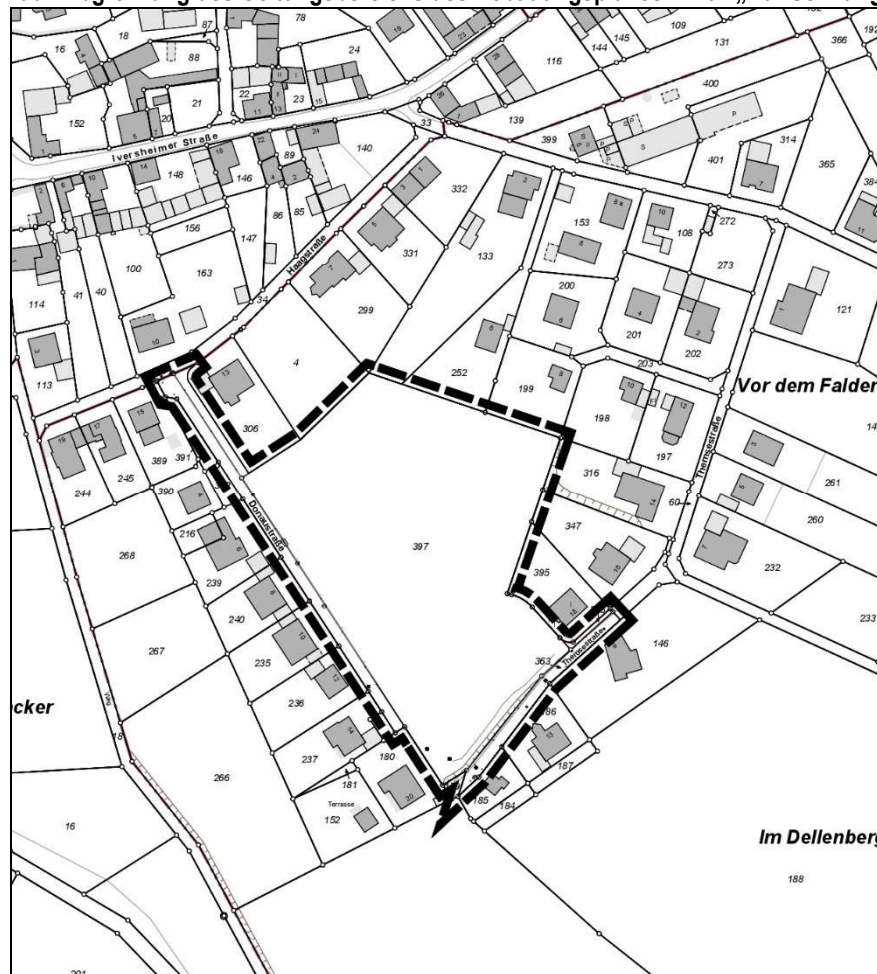
Ein erneuter Aufstellungsbeschluss wurde am 04.12.2019 gefasst. Das Verfahren wurde mit diesem Beschluss auf das Verfahren gem. § 13b Baugesetzbuch (BauGB) umgestellt.

### 1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches und Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 51 „Auf Schildrig“ im Ortsteil Eschweiler befindet sich östlich der Donaustraße und nördlich der Themsestraße.

Das Gebiet umfasst das Grundstück Gemarkung Eschweiler, Flur 4, Nr. 397 und 306 (teilweise) sowie das Flurstück der Donaustraße und Teilabschnitte der Themsestraße mit einer Größe von rd. 10.990 m<sup>2</sup>.

Abb.: Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 „Auf Schildrig“



Auszug aus dem Liegenschaftskataster © GEObasis.nrw (2019)  
genordet, ohne Maßstab



Das Gebiet stellt sich im Wesentlichen als Wiesenfläche mit wenigem Gehölzbestand in den Randbereichen dar. Das Flurstück Nr. 306 ist – außerhalb des Plangeltungsbereiches mit einem Einfamilienhaus bebaut (Haagstraße 13). Das Gebiet weist eine starke Hanglage auf und fällt von Nordosten nach Südwesten um über 12 m ab.

Abb.: Luftbild mit Umgrenzung des Plangeltungsbereiches (gestrichelte Linie)



GEObasis.nrw (2020), genordet, ohne Maßstab

## 1.2 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB

Am 13.05.2017 ist die aktuelle Novelle des Baugesetzbuchs (BauGB) in Kraft getreten, welche unter anderem den bis Ende 2019 befristeten Paragraph 13b (Aufstellungsbeschluss) beinhaltet. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Bebauungspläne mit einer **Grundfläche** im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die **Zulässigkeit von Wohnnutzungen** auf Flächen im bisherigen Außenbereich begründet wird und die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, können nun im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB, entsprechend der bisherigen Regelung im § 13a BauGB,

- gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend;
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen;
- gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Von einer frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wurde vorliegend kein Gebrauch gemacht. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren fand in der Zeit vom 14.10.2019 bis einschließlich 15.11.2019 statt.

Die **Grundfläche** darf in einem § 13b-Gebiet nicht größer als 10.000 m<sup>2</sup> sein. Zur Ermittlung dieser Größe wird – analog zum § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB – die Definition im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO herangezogen, nach der die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstückes ist, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 10.990 m<sup>2</sup>. Als Grundflächenzahl wird eine Maßzahl von 0,35 festgesetzt. Die Grundfläche für bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes - nach Abzug der Verkehrsflächen von ca. 2.553 m<sup>2</sup> - 2.953 m<sup>2</sup> und liegt somit weit unter dem im § 13b BauGB definierten Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup>.

Der § 13b BauGB darf lediglich für die Zulässigkeit von Wohnnutzungen herangezogen werden. Für das Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Diese dienen vorwiegend dem Wohnen.

Das Plangebiet ist umgrenzt von Innenbereichsflächen und liegt in einer Bauflächendarstellung (Dorfgebiet) gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan. Das Gebiet ist als sogenannter Außenbereich im Innenbereich zu bewerten.

Es sind keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt. Dies wurde auch durch eine FFH-Vorprüfung bestätigt.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

## 2. Übergeordnete Planungen

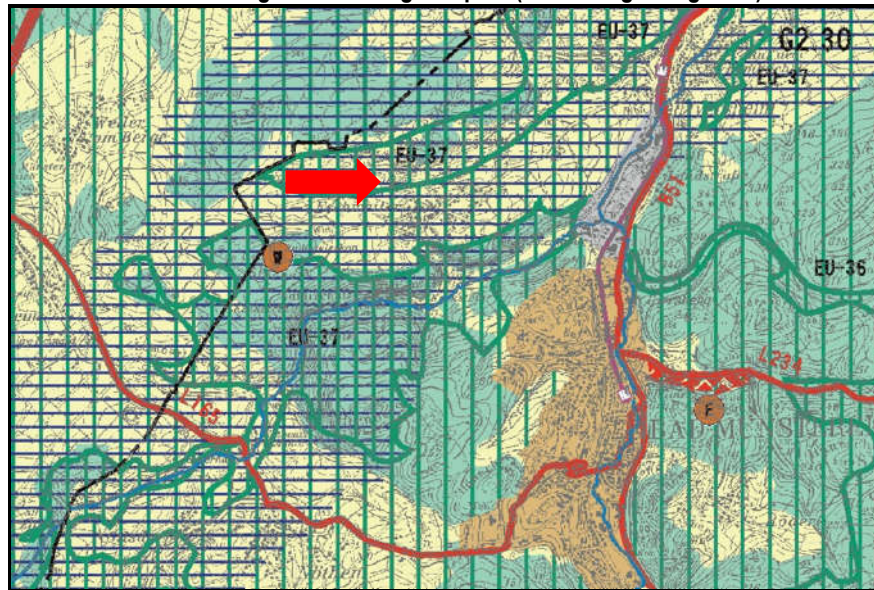
### 2.1 Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003. Eschweiler ist im gültigen Regionalplan nicht als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, d.h. es handelt sich nach der Definition der Landesplanung um einen so genannten Ort im Freiraum. Wohnplätze/Gemeindeteile mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern, werden im Regionalplan nicht als Siedlungsbereiche dargestellt.

Der Umfang der Baugebietsausweisung soll an dem Bedarf der in diesen Ortschaften ansässigen Bevölkerung (natürliche Bevölkerungsentwicklung, Belegungsdichte) orientiert werden. Eschweiler hat aktuell rd. 574 Einwohner (31.12.2019).



Abb.: Auszug aus dem Regionalplan (Bezirksregierung Köln)



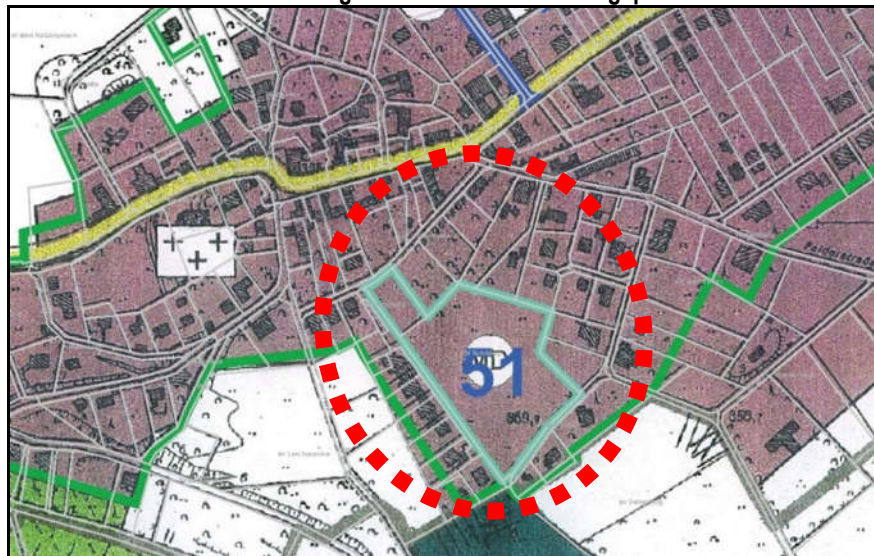
Bezirksregierung Köln

## 2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Münstereifel stellt für das Plangebiet „Gemischte Baufläche -MD-“ dar. Für das Plangebiet ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Der Bebauungsplan Nr. 51 „Auf Schildrig“ ist daher nicht gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, kann nach § 13b i.V.m. § 13a BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes zurücktreten, wird daher im Wege der Berichtigung angepasst. Zukünftig soll Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt werden.

Abb.: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Mit Schreiben vom 05.11.2019 wurde Bezirksplanungsbehörde, auf Grundlage des § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) angefragt, ob die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Mit Schreiben vom 28.11.2019 (AZ: 62.6-1.14.08) wurde die Anfrage seitens der Bezirksregierung Köln mit folgendem Hinweis positiv beschieden:

*Im Hinblick auf das später erforderliche Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB weist mein Dezernat für Städtebau auf folgende Punkte hin:*

Bei dem vorliegenden Plangebiet „Auf Schildrig“ handelt es sich um einen Außenbereich im Innenbereich. Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplans gemäß § 13b BauGB für eine Wohnbebauung sind gegeben. Deshalb empfehle ich aus Gründen der Rechtssicherheit die Umstellung des Verfahrens. Die förmliche Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist bis zum 31.12.2019 befristet.

Der entsprechende Beschluss wurde am 04.12.2019 durch den Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Bad Münstereifel gefasst.

### 2.3 Landschaftsplan

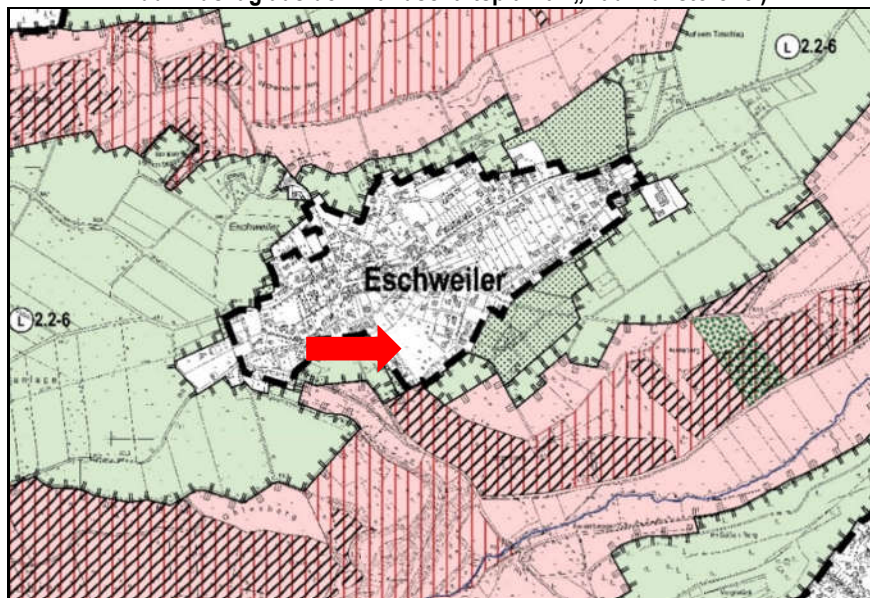
Das Gebiet ist vom Landschaftsplan 04 „Bad Münstereifel“ nicht erfasst. Eschweiler ist umgeben von Naturschutz- und FFH-Gebieten (Eschweiler Tal und Kalkkuppen DE 5406-301). Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung / FFH-Vorprüfung (Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, Juli 2019) wird hingewiesen.

Im Ergebnis wird festgestellt:

Zitat: Gutachten Seite 19:

Das geplante Vorhaben steht in Bezug auf FFH-Arten und -Lebensräume den Erhaltungszielen für das Natura 2000-Gebiet DE-5406-301 "Eschweiler Bachtal und Kalkkuppen" nicht entgegen.

Abb.: Auszug aus dem Landschaftsplan 04 „Bad Münstereifel“



Kreis Euskirchen

### 3. Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Gebietes ist sowohl von der Donaustraße als auch von der Themsestraße geplant. Ausgehend von der Themsestraße führt eine Verbindung zur Donaustraße. Die Flächen im Nordosten des Gebietes werden einen Stichweg mit Wendeanlage für Müllfahrzeuge erreicht. Insgesamt sind 17 Grundstücke für eine Einzelhausbebauung auf dem Flurstück 397 geplant. Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 400 und 650 m<sup>2</sup>. Die Donaustraße selbst soll im Abschnitt des Flurstücks auf 7,0 m aufgeweitet werden. Daher wurde auch der westliche Teilabschnitt des Flurstücks 306 in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Gebiet fällt von Nordosten nach Südwesten um über 12 m ab. Unter Berücksichtigung der Geländesituation sowie der Straßenplanung wird für die einzelnen Baugrundstücke die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses festgesetzt. Da innerhalb der jeweiligen Grundstücke –und hier insbesondere bei Eckgrundstücken– die Höhen zu den Straßen schwanken, wird die Haupteingangsseite in der Planzeichnung festgesetzt.

Bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses werden Trauf- und Firshöhen bestimmt. Im Gebiet sollen analog zur Umgebungsbebauung nur geneigte Dächer mit einer Firstrichtung möglichst parallel zu den Straßen, zugelassen werden.

#### **4. Begründung der geplanten Festsetzungen und sonstiger Planinhalte**

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt. Auch das Plangebiet soll vorrangig dem Wohnen dienen. Daher werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen im Bebauungsplan nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss erfolgt aufgrund des regelmäßig verursachten erhöhten Verkehrsaufkommens und der damit verbundenen Immissionsbelastungen für das Wohngebiet und die angrenzenden Gebiete. Darüber hinaus würde insbesondere der Flächenbedarf von Tankstellen und Gartenbaubetrieben dem zukünftig gewünschten Gebietscharakter zuwiderlaufen.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete werden damit nicht ausgeschöpft.

Zur Steuerung einer an die Topographie angepassten Höhenentwicklung werden zudem maximale Trauf- und Firsthöhen für die Hauptgebäude festgesetzt. Zugelassen werden Gebäude mit einer Traufhöhe von 4,2 m und einer Firsthöhe von 8,0 m über Bezugspunkt. Bezugspunkt der Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKFF). Diese ist in den einzelnen Baufenstern – auf Grundlage intensiver Vorstudien (Straßenplanung, Geländeschnitte) - als Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen gelten nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze. Diese können niedriger sein.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten ist bei der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse nach Hang- und Tallagen zu unterscheiden. Daher wird im Baugebiet unterschieden zwischen einer zulässigen Ein- und Zweigeschossigkeit. Innerhalb der zulässigen zweigeschossigen Bauweise kann das Untergeschoss zu einem Vollgeschoss werden, da das Gelände ausgehend von den Erschließungsstraßen teilweise stark abfällt.

Aufgrund der starken Hanglage werden zudem umfangreiche Erdarbeiten, d.h. Geländeabtrag und Auftrag erforderlich. Für die Bestimmung der Abstandsflächen – für grenzständige Garagen und Nebenanlagen - kann somit bei von Straße abfallendem Gelände nicht das Urgelände herangezogen werden. Als Bezugspunkt für die Ermittlung dieser Abstandsflächen wird daher bei einzelnen Grundstücken die Geländehöhe festgesetzt. Diese ist zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze festgesetzt.

##### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden im Wesentlichen zusammenhängende Baufelder parallel zu den Verkehrsflächen ausgewiesen, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der später zu errichtenden einzelnen Baukörper innerhalb der Baufelder zu ermöglichen.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen ist im Wesentlichen mit 12,0 m vorgesehen. In den Eckbereichen oder topographisch schwierigen Bereichen werden auch größere Tiefen zugelassen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassenüberdachungen ist bis zu 3 m zulässig. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen sind zu berücksichtigen.

Die Ausrichtung (Firstrichtung) der zukünftigen Gebäude orientiert sich am Verlauf der Erschließungsstraßen und der Höhenlinien, um ein Einfügen in die vorhandene Struktur zu gewährleisten. Bei Eckgrundstücken ist die Haupteingangsseite der zukünftigen Bebauung heranzuziehen, die in der Planzeichnung festgesetzt ist. Abweichungen um bis zu 20 Grad werden zugelassen, um gerade bei den Eckgrundstücken etwas Flexibilität zu schaffen.



#### **4.4 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im gesamten Gebiet werden Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze bzw. Nachbargrenze zugelassen. Damit wird einerseits zu den Straßen ein homogenes Bild gewährleistet und zudem ein Bauen in die rückwärtigen Gartenbereich vermieden.

Entsprechend den textlichen Festsetzungen müssen geschlossene Garagen mit ihrer Zufahrtsseite jedoch einen Abstand als Stauraum von mindestens 5 m zur Straße einhalten. Das Einhalten eines Abstandes von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie dient zudem dem Erhalt eines einheitlichen Straßenbildes sowie der Verkehrssicherheit. Vor den Garagen kann zudem noch ein Stellplatz angeordnet werden.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen, also auch vor der straßenseitigen Baugrenze zulässig.

#### **4.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit zulässig. Eine zweite Wohnung als Einliegerwohnung ist zulässig, wenn ihre Größe max. 30 % der realisierten jeweiligen Gesamtgeschossfläche des Einzelhauses beträgt. Ziel der Festsetzung ist es, eine aufgelockerte Struktur zu sichern und das Verkehrsaufkommen zu minimieren. Um ggfs. ein generationsübergreifenden Wohnens zu ermöglichen wird untergeordnet eine sogenannte Einliegerwohnung zugelassen.

#### **4.6 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Um den Eindruck einer durchgrüneten Siedlung zu stärken sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Schotterflächen außerhalb von Wegen und Zufahrten ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung zu vermeiden. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten und Insekten.

#### **4.7 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONRW 2018)**

Im Bebauungsplan Nr. 51 „Auf Schildrig“ werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauONRW 2018 getroffen.

In Anpassung an die Umgebungsstruktur und um innerhalb des Baugebietes eine dorftypische homogene Struktur zu erzielen, werden die Dachformen der Hauptkörper auf Satteldächer, Walmdächer und Zeldächer beschränkt.

Die zulässige Dachneigung beträgt 20 bis 40 Grad. Den künftigen Bewohnern verbleiben somit noch ausreichende Gestaltungsspielräume bei der Planung der Dachkonstruktion.

Für Garagen und Nebenanlagen gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch andere Dachformen wie z. B. ein Pult- oder Flachdach zulässig.

In dem gesamten Stadtgebiet und insbesondere auch in Eschweiler herrschen dunkle Dacheindeckungen mit matter Oberfläche vor, deshalb soll die Dacheindeckung in Farbe und Material eingeschränkt werden. Eine Vielzahl von Farben würde zu einer städtebaulich unerwünschten Unruhe führen und dem Leitziel des Bebauungsplanes, eine dorftypische Bebauung zu realisieren, entgegenstehen.

Eine Beschränkung hinsichtlich der Proportionen der Dachgauben und Dacheinschnitte erfolgt, um das Hauptdach eines Gebäudes als solches noch erkennen zu können und um eine ruhige homogene Dachlandschaft zu erhalten.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird des Weiteren ein Mindestabstand der Aufbauten / Einschnitte zu den Giebelwänden festgesetzt sowie die Vorschrift aufgenommen, dass Dachaufbauten grundsätzlich nur in der ersten Dachgeschossebene, d.h. nicht übereinander, zulässig sind.

Die Begrenzung der privaten Grundstücke zum öffentlichen Raum hin ist prägend für das gesamte Baugebiet und auch des Ortsbildes. Um einen harmonischen Übergang zum öffentlichen Raum zu erreichen, wird daher die Höhe der Vorgarteneinfriedungen eingeschränkt.

## 5. Erschließung

### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erfolgt von der Donaustraße, der Themsestraße und einer inneren Erschließung mit Wendeanlage für Müllfahrzeuge. Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Verkehrsfläche.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

#### Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

#### Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über Anschluss an das vorhandene Kanalsystem. Der gesamte Ortsteil Eschweiler ist im Mischsystem kanalisiert. In der Themsestraße ist bereits durchgehend der öffentliche Mischwasserkanal verlegt. Die bebauten Grundstücke an der Donaustraße sind an den öffentlichen Mischwasserkanal in dem westlich davon verlaufenden Wirtschaftsweg angeschlossen. Zur Abwasserbeseitigung der Neubaugrundstücke wird die öffentliche Mischwasserkanalisation im Neubaugebiet und der Donaustraße verlegt.

Damit Niederschlagswasser zurück gehalten und dessen Oberflächenabfluss vermindert sowie die Bodenversiegelung beschränkt wird, ergeht die Empfehlung, dass Niederschlagswasser zu Brauchwasserzwecken und für die Gartenbewässerung in Zisternen aufzufangen und befestigte Flächen mit versickerungsfähigen Materialien anzulegen. Soweit auf den befestigten Flächen das Niederschlagswasser nicht vollständig beseitigt werden kann, ist es der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Das Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nur über unterirdische Rohrleitungen zugeführt werden.

#### Leitungsrechte

Ausgehend von der Themsestraße verläuft in der Südwestecke des Plangebietes ein Mischwasserkanal zu dem westlich verlaufenden Wirtschaftsweg. Die vorhandene Kanaltrasse wird durch ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert.

#### Elektrizität/Gas

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität und Gas kann durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt werden.

#### Erneuerbare Energien

Die Voraussetzungen für eine aktive oder passive Nutzung von Sonnenenergie sind gegeben. Es wird zudem eine Beheizung der Gebäude mit Holzpelletsheizungen oder Geothermie empfohlen. Durch den Einsatz dieser Heizmethoden lässt sich der CO<sub>2</sub> Ausstoß im Vergleich zu herkömmlichen Heizmethoden deutlich herabsetzen. Bei der Verwendung von Geothermie ist bei Bohrungen von mehr als 5 m Tiefe die Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel-Arloff zu beachten. Bohrungen von mehr als 5 m Tiefe, zum Betrieb von Wärmepumpen, erfordern eine Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Euskirchen.

## 6. Umweltbelange

Eine förmliche Umweltprüfung / Umweltbericht wird nicht erstellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

### 6.1 Arten und Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet fügt sich in die bestehende Wohnbebauung entlang der Donaustraße und Themsestraße ermöglicht die Ausweisung von Wohnbauflächen ohne den Siedlungsbereich von Eschweiler in den angrenzenden Freiraum auszudehnen. Die Plangebietsfläche selbst stellt sich im Wesentlichen als Grünlandfläche mit geringem randlichen Gehölzbestand dar und wird zurzeit als Grünlandfläche zur Beweidung landwirtschaftlich genutzt. Das Flurstück Nr. 306 ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (Haagstraße 13).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP) gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG und VV-ARTENSCHUTZ zu erarbeiten. Aufgrund der Lage des Vorhabens angrenzend an das FFH-Gebiet DE-5406-301 "Eschweiler Tal und Kalkkuppen" muss zudem eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Aus diesem Grunde wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung beauftragt und vom Büro Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim, erarbeitet.

Um eine Liste der durch die Planung betroffenen, artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erhalten, wurden die Daten herangezogen, die das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) zu geschützten Arten in Nordrhein-Westfalen im Fachinformationssystem (FIS) zur Verfügung stellt. Überprüft wurden die so gewonnenen Informationen zu möglicherweise betroffenen Arten durch eine Beurteilung der durch die Planung betroffenen Biotopstrukturen vor Ort bezüglich ihrer Eignung als Lebensräume für diese Arten.

Das vorliegende Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der im Einflussbereich des Vorhabens ungeeigneten Habitatbedingungen ein Vorkommen der aufgeführten Arten auszuschließen ist. Somit sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1-3 für die aufgeführten Arten ausgeschlossen.

### **FFH-Vorprüfung**

Gemäß der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz (VV-Habitatschutz)“ und dem § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen oder dem Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Aufgrund der Unterschreitung des 300 m-Mindestabstands zu dem Natura 2000-Gebiet DE-5406-301 "Eschweiler Bachtal und Kalkkuppen" wurden mögliche Beeinträchtigungen im Rahmen einer "FFH-Verträglichkeitsprüfung" durch das Büro Ginster Landschaft + Umwelt, Meckenheim untersucht.

Beeinträchtigungen liegen nach Nr. 4.1.4.1 VV-Habitatschutz vor, wenn einzelne Faktoren oder das Zusammenspiel von Faktoren eines Funktionsgefüges in der Art beeinflusst werden, dass die Funktionen des Systems gestört werden. Dabei sind alle relevanten bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des Projektes auf die Lebensraumtypen und Arten einzubeziehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung liegt vor, wenn das Ausmaß oder die Dauer der Veränderungen und Störungen dazu führen, dass ein Natura 2000-Gebiet seine Funktionen in Bezug auf die Erhaltungsziele der FFH-Richtlinie bzw. der V-RL oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.

### **FFH-Gebiet DE-5406-301 "Eschweiler Bachtal und Kalkkuppen"**

Das 384 ha große FFH-Gebiet DE-5406-301 "Eschweiler Bachtal und Kalkkuppen" umfasst das südlich von Eschweiler gelegene Eschweiler Bachtal sowie die hieran angrenzenden Kalkkuppen. Es besteht aus einem großflächigen Komplex aus Kalkkuppen mit ausgedehnten, orchideenreichen Halbtrockenrasen mit Wacholderbeständen, wärmeliebenden Gebüschern und Wäldern sowie naturnahem Bachlauf.

Die Unterschutzstellung erfolgte zur Erhaltung und Wiederherstellung folgender natürlicher Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Anhang I der FFH-Richtlinie:

- Lückige basophile oder Kalk-Pionierrasen (6110, Prioritärer Lebensraum)
- Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (Festuco-Brometalia)(\* bes. Bestände mit bemerkenswerten Orchideen) (6210, Prioritärer Lebensraum)
- Feuchte Hochstaudenfluren (6430)
- Glatthafer- und Wiesenknopf-Silgenwiesen (6510)
- Waldmeister-Buchenwald (9130)
- Orchideen-Kalk-Buchenwald (9150)
- Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (9170)

### **Besondere Bedeutung des Gebietes für Natura 2000**

Das Gebiet ist zusätzlich durch das Vorkommen landesweit gefährdeter naturnaher Bachabschnitte ausgezeichnet. Es weist einen sehr hohen Artenreichtum auf (rund 550 Blüten- und Farnpflanzen), sowie eine ungewöhnlich artenreiche Gehölzflora (65 verschiedene Baum- und Straucharten) und das Vorkommen zahlreicher gefährdeter und stark gefährdeter Pflanzen- und Tierarten. Mehrere Arten sind landesweit vom Aussterben



bedroht: Gelber Günsel und Pyramiden-Spitzorchis. Das Gebiet besitzt außerdem das größte Speierlingsvorkommen in Nordrhein-Westfalen.

Landesweit herausragend sind die Vorkommen von orchideenreichen (mindestens 12 verschiedene Arten) Kalkhalbtrockenrasen, wie sie für die Naturräume Kalkeifel, Münstereifeler Wald und Nordöstlicher Eifel Fuß sowie Mechernicher Voreifel typisch sind. Bedeutsam sind auch die großflächigen Buchenwälder, u. a. mit der wärmeliebenden Ausbildung Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald sowie Orchideenbuchenwald (hier Vorkommen von 4 weiteren Orchideenarten). Das Gebiet ist Lebensraum zahlreicher Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse wie u.a. Neuntöter und Uhu.

### **Erhaltungs- und Entwicklungsziele**

Primäres Entwicklungsziel im Gebiet ist die Erhaltung der FFH-Lebensräume mit Schwerpunkt bei der Pflege und Förderung der Kalkhalbtrockenrasen sowie bei der naturnahen Waldbewirtschaftung der seltenen wärmeliebenden Waldbestände (Kronenschluss 0,7 bei Orchideen-Buchenwäldern). Aufgrund der besonderen Ausprägung und Größe der Biotopstrukturen ist das Eschweiler Tal mit seinen Kalkkuppen ein bedeutendes Verbundzentrum im Südwesten von NRW, insbesondere für wärmeliebende mediterrane und südosteuropäische Arten, von denen einige hier ihre nordwestliche Verbreitungsgrenze erreichen.

### **Fazit**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Auf Schildrig“ und der hierdurch planungsrechtlich ermöglichten Errichtung von 17 Einzelhäusern sind keine möglichen erheblichen Beeinträchtigungen für die vorkommenden FFH-Arten und –Lebensraumtypen zu prognostizieren. Das Vorhaben übt keinen negativen Einfluss auf die Habitats der FFH-Arten oder –Lebensraumtypen aus. Es sind ebenfalls keine indirekten Einflüsse durch die zukünftige Wohnnutzung zu erwarten.

Das geplante Vorhaben steht in Bezug auf FFH-Arten und -Lebensräume den Erhaltungszielen für das Natura 2000-Gebiet DE-5406-301 "Eschweiler Bachtal und Kalkkuppen" nicht entgegen.

## **6.2 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Münstereifel-Arloff, die zur öffentlichen Trinkwassergewinnung genutzt wird. Die Gebote und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel-Arloff (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Arloff des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal) sind zu beachten.

Der Neubau und Ausbau von Straßen und Bohrungen von mehr als 5 Meter Tiefe (Erdwärme) sind genehmigungspflichtig.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht vorhanden.

## **7. Hinweise**

### **7.1 Erdbebenzonen**

Die Gemarkung Eschweiler befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund).

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. 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 geo-technische 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. Dies gilt insbesondere z.B. für große Wohnanlagen etc.

### 7.2 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Bad Münstereifel-Arloff, die zur öffentlichen Trinkwassergewinnung genutzt wird. Die Gebote und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Bad Münstereifel-Arloff (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Arloff des Wasserversorgungsverbandes Euskirchen-Swisttal) sind zu beachten.

### 7.3 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 7.4 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m<sup>2</sup> überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Kanal anzuschließen.

Stellplätze, Garagenzufahrten, Fußwege zum und um das Haus, Gartenwege sowie Terrassen auf dem Grundstück sollen mit versickerungsfähigen Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Ökopflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen, ohne versiegelten Unterbau befestigt werden.

Soweit das Niederschlagswasser nicht vollständig auf den befestigten Flächen beseitigt werden kann, ist es der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser darf vom Grundstück nur über eine unterirdische Rohrleitung in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine oberflächige mittelbare Ableitung, etwa über die Neigung der befestigten Fläche auf die öffentliche Straße und zu den Straßenabläufen, ist nicht zulässig.

### 7.5 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### 7.6 Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalbjahr in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres zu erfolgen.

Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen (UNB) rechtzeitig zu melden.

## 8. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- b) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075)

- d) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193)
- e) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung