

Stadt Züllich

Begründung zum Bebauungsplans Nr. 52/3 Lövenich „Am Wehr“

Inhalt

1.0	Rechtsgrundlagen und Verfahren	2
2.0	Ziel und Zweck der Planung	3
3.0	Rahmenbedingungen	3
3.1.	Lage des Plangebietes / Geltungsbereich	3
3.2	Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen.....	4
4.0	Städtebauliches Konzept	4
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes.....	4
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	4
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB).....	5
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB).....	5
5.4	Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)	6
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	6
5.6	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	7
5.7	Ver- und Entsorgung	7
5.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)...	7
5.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	7
6.0	Umweltauswirkungen / Umweltbericht	9
7.0	Städtebauliche Kennwerte	11

1.0 Rechtsgrundlagen und Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Tourismus und Demografie der Stadt Zülrich hat in seiner Sitzung am 25.01.2018 den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 52/3 Lövenich „Am Wehr“ gefasst und die Verwaltung damit beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung hat stattgefunden vom 19.02. bis zum 19.03.2018. Die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat stattgefunden vom 14.05.-15.06.2018. Wegen notwendiger Ergänzungen bzw. Änderungen der ausgelegten Unterlagen (Ergänzung Artenschutzprüfung und Änderung Grundflächenzahl und Breite des Wendehammers) ist die Offenlage aus Rechtssicherheitsgründen wiederholt worden (25.06.-25.07.2018).

Es wird ein Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt; die zeitlich begrenzte neue Regelung aus der BauGB-Novelle 2017 ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren, wenn die bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO unter 10.000 m² (hier 2.737 m², siehe 7.0 „Städtebauliche Kennwerte“) beträgt und die Fläche sich unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens gem. § 13 b BauGB können die sonst obligatorische Umweltprüfung und der Umweltbericht ebenso entfallen wie die Erstellung der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung.

Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülrich abgeleitet, da mit Ausnahme einer kleinen Baufläche der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft im FNP dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird daher in einem formellen Verfahren (26. Änderung) entsprechend geändert.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Seite 3634).
- b) **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).
- d) **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl.

1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

- e) **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

2.0 Ziel und Zweck der Planung

Aufgrund erhöhter Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Lövenich soll am nordwestlichen Ortsrand ein ca. 0,58 ha großes Wohngebiet zur Deckung des Eigenbedarfs entwickelt werden. Geplant ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von ca. 11 Einfamilienhäusern zu schaffen.

In Lövenich und auch in Linzenich bestehen keine verfügbaren Baulandreserven mehr. Die im FNP dargestellten kleineren Reserveflächen am Ostrand von Lövenich liegen im Überschwemmungsgebiet und sind daher nicht umsetzbar.

Der Ortsteil Linzenich-Lövenich soll als Kindergartenstandort gestärkt werden.

Mit dem Baugebiet kann die nord-westliche Raumkante des Ortsteils Lövenich abgerundet und komplettiert werden.

Die Entwicklung des Gebietes soll durch einen Erschließungsträger erfolgen, der die Grundstücke erwerben wird.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1. Lage des Plangebietes / Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand von Lövenich und umfasst die Flurstücke Gemarkung Linzenich-Lövenich, Flur 14, Flurstücke 17 tlw. und 24 tlw..

Die Größe des Gebietes umfasst rd. 0,58 ha

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzt bestehende Wohnbebauung an, im Norden landwirtschaftliche Flächen.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

3.2 Planungsvorgaben und übergeordnete Planungen

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im **Regionalplan, Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt - Region Aachen -, 2003**.

Lövenich 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.

Der Ortsteil Linzenich-Lövenich ist Kindergartenstandort.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Zülrich ist der Geltungsbereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Landschaftsplan des Kreises Euskirchen für die Stadt Zülrich ist das Plangebiet selbst keiner Schutzkategorie zugewiesen.

4.0 Städtebauliches Konzept

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Sticherschließung (Breite 6 m) mit Wendehammer von der Straße „Am Wehr“.

Es werden eingeschossige Einzelhäuser zugelassen. Der städtebauliche Gestaltungsplan sieht rd. 11 Grundstücke vor. Durch das Baugebiet wird eine Lücke im Siedlungsbild von Lövenich geschlossen. Die geplante Bebauung geht nicht über die Hinterkante des vorhandenen Gehöftes hinaus.

5.0 Inhalt des Bebauungsplanes

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

Aufgrund der angrenzend vorhandenen Wohnnutzungen wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Diese Nutzungen sind aufgrund ihres großen Flächenanspruchs, der von Ihnen ausgehenden Störungen (Geruch, Lärm) und der für diese Nutzungen nicht geeigneten verkehrlichen Erschließung, an diesem Standort nicht zu vertreten.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptnutzung im gesamten Baugebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt und bleibt damit unterhalb der Obergrenzen des § 17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung). Geplant sind ein Einzel- und Doppelhäuser.

Zusätzlich wird eine maximale Firsthöhe mit max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) für das Gesamtgebiet festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Innerhalb des Plangebietes wird für die Bebauung eine offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Beschränkung der Haustypen auf Einzel- und Doppelhäuser vorgenommen. Somit wird die lockere dörfliche Baustruktur fortgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) und (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Es werden zusammenhängende Baufelder ausgewiesen werden, um einen ausreichenden Gestaltungsspielraum in Bezug auf die Lage der zu errichtenden Baukörper innerhalb der Baufelder zu ermöglichen.

Ist die Stellung der Gebäude zeichnerisch nicht dargestellt, ist die Hauptfirstrichtung entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen.

5.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu vermeiden, werden Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der seitlichen Abstandsflächen zu den Gebäuden zugelassen. Hierdurch soll u.a. die Versiegelung der Wohngärten vermindert und eine dem Gebietscharakter entsprechende Wohnruhe sichergestellt werden.

Mit der Beschränkung der Zulässigkeit der Garagen in lediglich einer der beiden seitlichen Grenzabständen soll der Entstehung einer städtebaulich nicht gewünschten geschlossenen straßenseitigen Baufront entgegengewirkt werden. Grenzt die seitliche Abstandsfläche an eine öffentliche Verkehrsfläche, sind dort aus gestalterischen Gründen nur Carports erlaubt.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie haben, um die Vorgartenbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten.

Pro Wohngebäude sind für die erste Wohneinheit mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die zweite Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mindestens ein Stellplatz zu realisieren. Damit soll sichergestellt werden, dass die Straßenräume nicht vollständig zugeparkt werden.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung soll eine weitgehende Begrünung der verbleibenden Freiflächen sicherstellen.

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

5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes soll gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen begrenzt werden. Eine städtebaulich unerwünschte Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird verhindert und damit eine sinnvolle Begrenzung der Dichte in der Ortsrandlage sichergestellt.

5.6 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die geplanten Erschließungsanlagen (innere Erschließung) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Querschnitt ist in einer Breite von 6,0 m vorgesehen.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Gas erfolgt über die Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz.

Der Anschluss an das Abwassernetz und die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgen als Trennsystem (Einleitung Niederschlagswasser nicht in den Mischwasserkanal „Am Wehr“ möglich) entsprechend der Abwasserplanung des Erftverbandes. Die Kapazität des Rotbaches ist nach Auskunft des Erftverbands in diesem Abschnitt ausreichend. Die erforderlichen Nachweise und Genehmigungen werden erbracht.

5.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 (1) Nr.26)

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden. Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen ein Hinterbeton zu dulden.

5.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Um ein weitgehend einheitliches Erscheinungsbild des Neubaugebietes und eine gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 - 45° sowie Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10 - 35° zulässig.

Der Drempel wird mit max. 1,0 m festgesetzt um eine unharmonische Gebäudeproportion zu vermeiden.

Um ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft zu erreichen, dürfen die Dächer in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braunem bis rotbraunem Material gedeckt werden. Glänzenden Oberflächen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten dürfen in der Summe nur die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche einnehmen.

Bei der Fassadengestaltung sind grelle, bunte und glänzende Farben unzulässig, so dass eine insgesamt einheitliche Farbgebung gewährleistet werden kann.

Die bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Ausführung der Grundstückseinfriedungen in Wohngebieten sind angepasst worden, um dem allgemeinen Wunsch der Grundstückseigentümer nach stärkerer Einfriedung ihrer Grundstücke entgegen zu kommen.

Hierbei sollen allerdings keine zu großzügigen Lösungen ermöglicht werden, die mit deutlicheren gestalterischen Einbußen verbunden wären. Städtebauliches Ziel bleibt nach wie vor, eine natürliche bzw. relativ transparent wirkende Einfriedung der Vorgartenbereiche zum Straßenraum hin zu erreichen. Hohe Mauern bzw. Sichtblenden bleiben deshalb weiterhin unzulässig.

Zur Art der Einfriedungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

Straßenseitige Grundstückseinfriedung:

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,2 m hohe lebende Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche – Gehweg/Straße und dem jeweiligen Baugrundstück).

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Die Mauerpfeiler dürfen zur Straßenseite max. 0,3 m breit sein. An Toreinfahrten darf von der maximalen Mauerpfeilerbreite zur Installation von Toranlagen abgewichen werden. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche (bei seilichen Grundstücksgrenzen ab Hinterkante des Gebäudes) grenzt, sind ausnahmsweise offene Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

A) Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie bis zur Hinterkante des Gebäudes (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,2 m hohe Hecken zulässig. Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in

einem Abstand (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

B) Ab Hinterkante des Gebäudes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 2,0 m erlaubt. Die Pfeiler dürfen zur Nachbargrenze max. 0,3 m breit sein. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

Als straßenseitige und als seitliche vordere Grundstückseinfriedung sollen neben den zulässigen Hecken mit max. 1,20 m Höhe auch sichtbare Zäune (Stabmatten/Stabgitter- oder Maschendrahtzaun) bis 1,20 m sowie niedrige Mauern bis 0,8 m Höhe und Mauersäulen zum Befestigen der Zäune ermöglicht werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, mindestens 1 m gegenüber allen Außenwänden zurückversetzt werden müssen. Durch die neue Landesbauordnung NRW, soll diese in der bisherigen LBO gültige Regelung aufgegeben worden, so dass dann ohne diese Bebauungsplanänderung Gebäude mit Staffelgeschoss und zweigeschossiger Anmutung zulässig würden.

6.0 Umweltauswirkungen / Umweltbericht

Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht und die Festlegung eines ökologischen Ausgleichs ist aufgrund der Anwendung von § 13 b BauGB nicht erforderlich.

Die vorliegende Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

1. Im Untersuchungsraum für vorliegenden Fachbeitrag konnten einige artenschutzrechtlich relevante Arten nachgewiesen werden. Zu nennen sind 39 Vogelarten. Insgesamt 26 der nachgewiesenen Vogelarten brüten im (weiteren) Umfeld des Plangebiets, eine Art (die Waldohreule) nutzt einen Tageseinstand und damit eine Ruhestätte. Die anderen 12 Arten sind lediglich Gastvögel. Unter den erfassten Vogelarten befinden sich insgesamt 11 planungsrelevante Arten (Brut- oder Gastvögel) entsprechend der Definition von KIEL (2005) bzw. MKULNV (2016).
2. Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie konnten im Raum nicht nachgewiesen werden. Eine gezielte Untersuchung der Flächen auf Vorkommen des Feldhamsters erbrachte keine Hinweise.
3. Mit dem geplanten Vorhaben gehen unterschiedliche Auswirkungen auf die Natur ein-her, die auch aus Sicht des Artenschutzes von Bedeutung sein können. Im Vordergrund steht hierbei der eigentliche Flächenverlust, daneben die unmittelbare Gefährdung von Individuen durch die Flächeninanspruchnahme, ggf. auch durch die entstehenden Fassaden. Wirkfaktoren wie Lärm, Licht oder die Fragmentierung von Lebensräumen bzw. die Unterbrechung des Biotopverbunds sind hierbei zu vernachlässigen.
4. Bei Berücksichtigung der genannten Wirkfaktoren kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit zahlreicher Arten durch das Vorhaben von vorne herein ausgeschlossen werden. Dies betrifft zunächst alle wildlebenden Vogelarten, die als Gastvögel im Untersuchungsgebiet nachgewiesen oder im Umfeld des Plangebiets brüten, aber das eigentliche Plangebiet nicht als Brutplatz nutzen. Bei all diesen Arten kann eine unmittelbare Betroffenheit von Individuen oder ihren Entwicklungsstadien ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen, die sich auf die lokalen Populationen auswirken, lassen sich ebenfalls ausschließen. Die genannten Arten verlieren durch das Vorhaben auch keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, da diese das Untersuchungsgebiet insgesamt nicht zur Fortpflanzung oder als Ruhestätte nutzen.
5. Für einige wenige artenschutzrechtlich relevante und potenziell betroffene Arten werden geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vorgeschlagen, mit denen artenschutzrechtliche Betroffenheiten vermieden oder auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Sie bestehen aus einer zeitlichen Beschränkung der Flächeninanspruchnahme und der Begrenzung bau- und anlagebedingter Flächenbeanspruchungen, insbesondere der Schonung der Gehölze, in denen die Waldohreule ihren Tageseinstand aufsucht. Durch die vorgeschlagenen Maßnahmen können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1

BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien) umgangen werden.

6. Zum Erhalt der Attraktivität des Tageseinstandes der Waldohreule werden vorgezogene Maßnahmen in geringem Umfang vorgesehen. Sie bestehen aus der Optimierung von Nahrungsräumen auf einer Fläche in der Nähe des Plangebiets, damit die Art nahe ihres Tageseinstandes weiterhin günstige Nahrungsräume vorfindet. Dazu werden Maßnahmen wie das Stehenlassen von Getreidestoppeln oder Rapsstoppeln, die Anlage von Ackerstreifen oder Parzellen durch Selbstbegrünung oder durch dünne Einsaat mit geeignetem Saatgut (Näheres siehe MKULNV 2013) vorgesehen. Da der Verlust geeigneten Nahrungsraums für die Waldohreule durch das Planvorhaben nur in geringem Umfang eintritt, sollte die Anlage optimierter Nahrungsflächen in einer Größenordnung von etwa 600 m² (z.B. 60m langer Streifen mit einer Breite von 10m) ausreichend sein.

7. Der Steinkauz brütet in einer Niströhre an einem Baum auf dem Friedhof in ca. 130 m Entfernung vom südlichen Rand des Plangebiets. Durch die Realisierung des Bebauungsplans werden vorwiegend Ackerflächen in Anspruch genommen. Es kommt nicht zum Verlust von essentiellen Nahrungsflächen des Steinkauzes. Auch vorhabenbedingte Störwirkungen stellen keine nachhaltige Beeinträchtigung der Art dar, die bereits jetzt am Siedlungsrand brütet. Die benachbarte alte Hofanlage, die vom Steinkauz nach Aussage der EG-Eulen als Tageseinstand genutzt wird, ist vom Vorhaben nicht betroffen. Maßnahmen für den Steinkauz werden nicht erforderlich.

Zusammenfassend und unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kommt vorliegender Fachbeitrag daher zu dem Schluss, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässig ist.

7.0 Städtebauliche Kennwerte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 0,58 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Flächengröße ca.	%
Allgemeine Wohngebiete (WA)	5.213 qm	89 %
Straßenverkehrsfläche Wirtschaftswege / Fußwege	622 qm	11 %
<i>Bebaute Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO (WA x GRZ 0,35 x 1,5)</i>	2.737qm	
gesamt	5.835qm	100,0 %

Aufgestellt, August 2018
Team 404 Stadt Zülpich