

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 80 SCH

- Am Nonnenhof -



Gemeinde Aldenhoven – Ortslage Schleiden

IMPRESSUM

Mai 2021

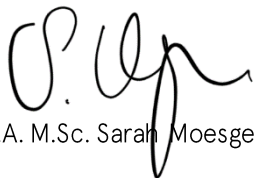
Zum Satzungsbeschluss

Auftraggeber:

Gemeinde Aldenhoven
Dietrich-Mülfahrt-Straße 11-13
52457 Aldenhoven

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sarah Moesgen

Projektnummer: 19-122

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Planverfahren.....	1
1.4	Beschreibung des Plangebietes.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	5
2.4	Wasserschutzgebiete.....	5
3	PLANUNGSKONZEPT.....	6
3.1	Nutzungskonzept.....	6
3.2	Erschließungskonzept.....	6
3.3	Freiraumkonzept.....	6
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	6
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	7
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4.5	Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO).....	9
4.6	Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a, Nr. 17 und Abs. 3 BauGB).....	9
4.7	Abstandsflächen.....	9
4.8	Verkehrsflächen.....	9
4.9	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz.....	9
5	HINWEISE.....	10
6	PLANDATEN	14
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	14

7.1	Umweltprüfung.....	14
7.2	Ausgleich.....	14
7.3	Artenschutz.....	14
7.4	Boden- und Wasserschutz.....	17
7.5	Immissionen.....	17
7.6	Denkmalschutz.....	17
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	19
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	19

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Aldenhoven kann in den letzten Jahren einen Überschuss an Zuzügen verzeichnen (vgl. Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT NRW), 2019). Bedingt durch die Zuzüge kommt es zu einer erhöhten Nachfrage an Wohnbauflächen.

Anlass der Planung sind gegenüber der Gemeinde vorgetragene Wünsche nach weiterem Wohnbauland. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in Aldenhoven ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben. Geplant ist die Errichtung von hauptsächlich Einfamilienhäusern, wobei auch einige Mehrfamilienhäuser geplant sind.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans 80 SCH erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes mit Wohnbebauung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

1.3 Planverfahren

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 hat der Gesetzgeber mit dem § 13 a BauGB ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a i.V.m. § 13 BauGB ist an strenge Zugangsvoraussetzungen gebunden. Das Vorliegen dieser Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Aufstellung des Bebauungsplanes des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13 a BauGB ist bei einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, einer Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung möglich.

Da es sich um eine Nachverdichtung handelt, kann demgemäß von § 13 a BauGB Gebrauch gemacht werden.

- Eine Anwendung des § 13 a BauGB ist nur bis zu einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO oder einer Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² bzw. 20.000 bis 70.000 m² möglich.

Vorliegend ist bei der festgesetzten Grundfläche von 0,4 mit einer versiegelten Fläche im Umfang von ca. 6.141 m² zurechnen. Aus diesem Grund entspricht es den Anforderungen des § 13 a BauGB.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP.

Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da das Bauvorhaben im Innenbereich liegt, kann von einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Kellenberg und Rur zwischen Floßdorf und Broich“, welches sich ca. 8 km nordöstlich des Plangebietes befindet. Zusätzliche FFH-Gebiete befinden sich sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung in größerer Entfernung.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sind. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Im Plangebiet werden keine gemäß des § 50 Satz 1 BImSchG entsprechenden Betriebe angesiedelt, sodass auch diesbezüglich keine Beeinträchtigungen entstehen.

Die Zugangsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB werden somit vollständig erfüllt. Im beschleunigten Verfahren stehen unterschiedliche Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB darf abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchzuführen. Die Gemeinde Aldenhoven beabsichtigt, von dieser Verfahrenserleichterung Gebrauch zu machen und keine Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.
- Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der Bebauungsplan, wenn er von den 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. Da der aktuell rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven die verfahrensgenständlichen Flächen als gemischte Bauflächen darstellt, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig, da das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden soll.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

1.4 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (rote Linie); Quelle: tim-online.nrw.de – zugegriffen am 23.09.2020.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich in der Gemeinde Aldenhoven südlich angrenzend an die Ortslage Schleiden. Es handelt sich um die Flächen Gemarkung Schleiden Flur 10, Flurstücke 85 tlw. und 21 tlw. Die Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Zusätzlich wurden die Verkehrsflächen Gemarkung Schleiden Flur 8 Flurstücke 227 und 232 sowie Teile der Flurstücke 170, 193, 215 und 216 mit in die Verfahrensgrenze aufgenommen, um die Straße – Am Nonnenhof – zu erweitern. Das gesamte Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 15.353 m²

Nördlich und östlich des Plangebietes sind Wohnnutzungen angesiedelt, östlich befindet sich an der Kreuzung Am Nonnenhof / Landstraße L136 ein Autohaus. Südlich verläuft die Landstraße L136, an dieser sind ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie Wohnnutzungen angesiedelt. Westlich grenzt das Plangebiet mit einem Schutzabstand an den denkmalgeschützten Nonnenhof, der derzeit gewerblich als Weinhandlung genutzt wird sowie mit Wohnnutzung angesiedelt ist.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die Ortschaft Schleiden als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar. In den AFAB können auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle gelegen sein¹. Eine gewisse Bautätigkeit im Rahmen der Eigenentwicklung ist hier zulässig.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven ist das Plangebiet als gemischte Baufläche bereits ausgewiesen und vorliegend soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Realisierung der Wohnbebauung eingeleitet werden. Die geplante Nutzung als Wohngebiet steht somit mit den Darstellungen des Regionalplans im Einklang.

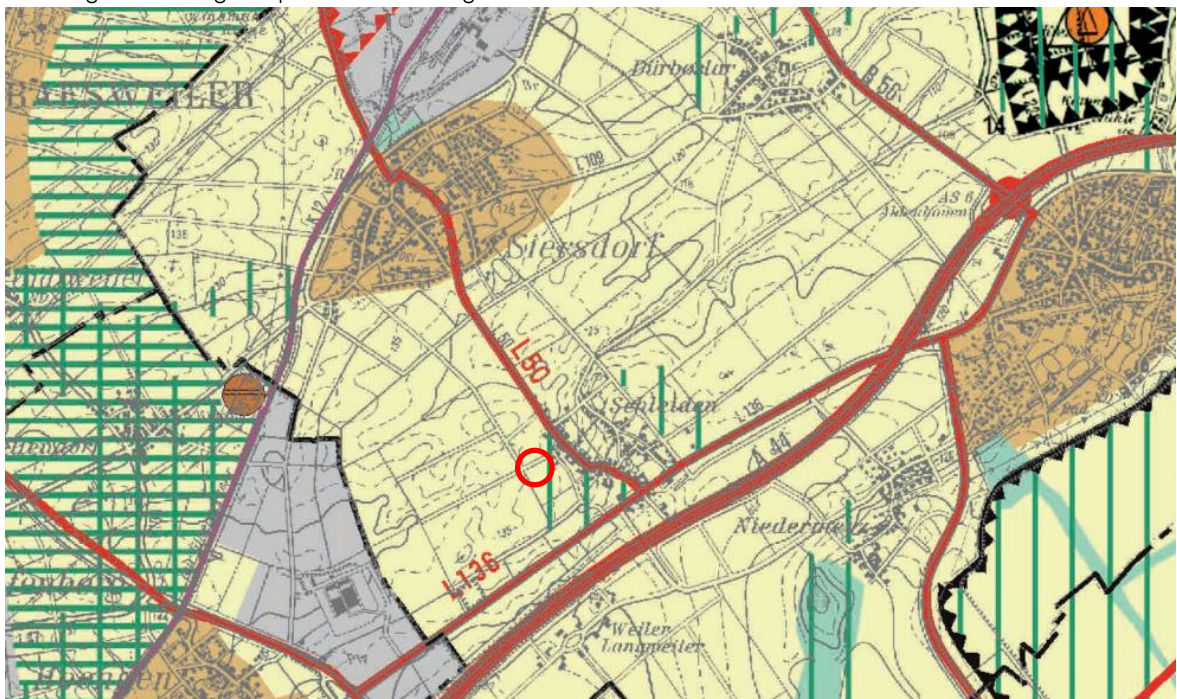


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen mit Verortung des Plangebietes; Quelle: Bezirksregierung Köln.

2.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als gemischte Baufläche dar. Um das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Ein Bebauungsplan kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt wird, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

¹ Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Textliche Darstellung, Teilabschnitt Region Aachen. 1 Auflage 2003 mit Ergänzungen (Stand Oktober 2016), Seite 43

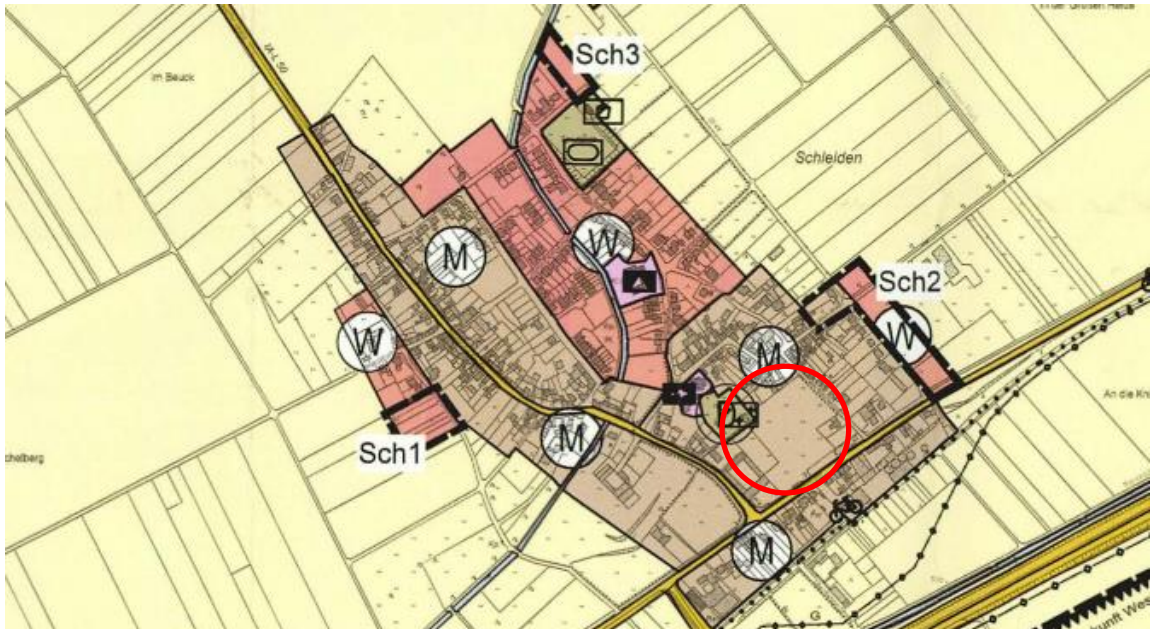


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde mit Verortung des Plangebietes (rote Linie); Quelle: Gemeinde Aldenhoven, 2012.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG).

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des Landschaftsplans 5 Aldenhoven/Linnich-West des Kreises Düren, somit steht der Landschaftsplan dem Verfahren nicht entgegen.

2.4 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Realisierung eines Wohngebietes ermöglicht werden. Vorgesehen ist die Errichtung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern. Für die Wohngebäude werden gemäß Gestaltungskonzept Grundstücke mit Größen zwischen ca. 300 und 600 m² vorgesehen. Um den bestehenden dörflichen Charakter zu erhalten, wird eine maximale zulässige Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Am Nonnenhof“. Auf eine direkte Erschließung einzelner Baugrundstücke über diese Straße wird verzichtet. Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt somit über eine zu errichtende Ringerschließung mit Stichstraßen. Die neue Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird in einer Regelbreite von 6,50 m ausgebaut. Mit einer solchen Breite ist die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet. Sie ermöglicht den Begegnungsverkehr PKW-LKW gemäß RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) sowie den getrennten Ausbau von Fahrbahnen und Gehwegen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestelle „Schleiden Bahnhof“, welche sich in fußläufiger Entfernung befindet. Diese Haltestelle bietet einen Haltepunkt für die Linien 71 und 220. Die Linie 71 verbindet Geilenkirchen, Baesweiler, Siersdorf und Aldenhoven miteinander. Die Linie 220 verkehrt zwischen Aachen und Jülich. Insgesamt ist somit eine Anbindung des Plangebietes an den regionalen ÖPNV gegeben.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass davor ausreichend Raum für einen weiteren Stellplatz vorhanden bleibt.

3.3 Freiraumkonzept

Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist es, ein aufgelockertes Gebiet zu schaffen. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt, maximal kann somit eine GRZ von 0,6 versiegelt werden. Da die innere Erschließung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird, wird entlang der Stellplatzflächen innerhalb der Verkehrsfläche Grünzüge entstehen.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu

beseitigen. Demgemäß ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten, soweit weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

In der Gemeinde besteht ein Abwasserbeseitigungskonzept, sodass die Entwässerung über das Trennsystem zu erfolgen hat. Demnach wird auch im vorliegenden Bebauungsplan die Entwässerung des Baugebiets im Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Trennsystem der Straße Am Nonnenhof erfolgen. Für die Entwässerung des Niederschlagswassers ist eine Rückhaltung in Form eines Staukanals vorgesehen. Die Ableitung erfolgt gedrosselt nach Vorgabe der Gemeinde Aldenhoven. Das Rückhaltevolumen wurde mittels Staukanal nach Vorgabe der Unteren Wasserbehörde Kreis Düren auf ein 100 Jährliches Regenereignis ausgelegt.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs.7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Schleiden, Flur 10, Teile der Flurstücke 21 und 85. Zusätzlich wurden die Verkehrsflächen Gemarkung Scheiden Flur 8 Flurstücke 227 und 232 sowie Teile der Flurstücke 170, 193, 215 und 216 mit in die Verfahrensgrenze aufgenommen.

Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Wegenetz genutzt werden sollen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden soll, ist die Gemeinde gehalten, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Geschossigkeit geregelt.

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert für Allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,4 als Obergrenze hinsichtlich der Grund- und Geschossflächenzahl. Der Empfehlung der BauNVO folgend sowie in Anlehnung an die umliegende Bebauungsdichte sowie die Festsetzungen der

Bebauungspläne im näheren Umfeld wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Zusätzlich ermöglicht § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50% durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Vorliegend ist somit eine Überbauung des Grundstückes bis zum Faktor 0,6 möglich, sofern die durch die baulichen Hauptanlagen überbauten Flächen maximal dem Faktor 0,4 entsprechen.

Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten 1,2. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die allgemeinen Wohngebiete eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um den Grundstückseigentümern eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung zu bieten und gleichzeitig das Ortsbild vor einer Überprägung durch eine zu starke Höhenentwicklung zu schützen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Firsthöhe (FH). Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere Oberkante Endausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt (Höhen in NHN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 6,5 m festgesetzt

Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt.

Die Firsthöhe der Gebäude wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Ausbildung von Flachdächern wird die Firsthöhe als höchster Punkt der Attika definiert.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um den Grundstückseigentümern ausreichend Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu bieten, wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird. Die Baufenster sind städtebaulich sinnvoll. Sie orientieren sich an der neu anzulegenden Planstraße und halten zu dieser einen Abstand von 3 m ein, wodurch die Ausbildung von Vorgärten gefördert und die Entstehung von Straßenschluchten vermieden wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum.

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen wird um bis zu 2,0 m zugelassen. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückseinfahrt. Von den genannten baulichen Anlagen gehen aufgrund ihres untergeordneten Charakters und der rückwärtigen Lage keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Die Überschreitung steht somit dem Plankonzept nicht entgegen.

4.5 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Die Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um sicherzustellen, dass keine Stellplätze, Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze ist weiterhin um 2,0 m zulässig, dabei wird die rückwärtige Baugrenze durch die jeweilige Grundstückseinfahrt bestimmt.

Weiterhin haben die Garagen einen Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, so dass ausreichend Raum für einen weiteren Stellplatz gewährleistet werden kann

4.6 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a, Nr. 17 und Abs. 3 BauGB)

In dem allgemeinen Wohngebiet sind Aufschüttungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen den Erschließungsstraßen und der geplanten Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude ausgleichen.

4.7 Abstandsflächen

Alle Höhenfestsetzungen sowie auch die Ermittlung der Abstandsflächen beziehen sich auf die Höhe der dem Gebäude vorgelagerten Erschließungsstraße. Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neue modellierte Gelände nachzuweisen.

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Wohngebietes an die restliche Ortslage Schleiden erfolgt über die Verbreiterung der Straße „Am Nonnenhof“. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die gesamte Erschließungsfläche innerhalb des Plangebietes wird als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient der späteren Umsetzung einer Wohnstraße, die alle Verkehrsteilnehmer – sowohl motorisiert als auch nicht motorisiert – gleichberechtigt am Straßenverkehr teilnehmen lässt.

4.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt (vgl. ACCON Köln GmbH, 2020). Es zeigt sich, dass umliegende Nutzungen zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen. Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der

erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt. Hieraus ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegelbereiche, die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der unzulässigen Geräuschemissionen in der südlich geplanten Wohnbebauung sind Lärminderungsmaßnahmen in Form einer 2,7 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Diese wurde zeichnerisch festgesetzt.

Es werden an allen maßgeblichen Immissionsorten bis auf im Süden einen Immissionsort die zulässigen Spitzelpiegel eingehalten. Die Richtwerte werden hier nachts um ca. 2 dB(A) überschritten. In diesem Bereich wird empfohlen die Grundrisse der Räume geeignet zu gestalten. Sodass Räume, die nicht zum dauernden Aufenthalt dienen, in den Süden zu verlagern.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
<i>5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)</i>	<i>Lärmpegelbereich</i>
<i>Bis 55 dB(A)</i>	<i>I</i>
<i>60 dB(A)</i>	<i>II</i>
<i>65 dB(A)</i>	<i>III</i>
<i>70 dB(A)</i>	<i>IV</i>
<i>75 dB(A)</i>	<i>V</i>
<i>80 dB(A)</i>	<i>VI</i>
<i>größer 80 dB(A)</i>	<i>VII</i>

5 HINWEISE

Hinweise ergeben sich in der Regel aus den Gutachten und Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und werden ggfs. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Bisherige Hinweise im Bebauungsplan beziehen sich auf den Artenschutz, den Ausgleich, die Einsichtnahme von Vorschriften, welcher aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich ist, und auf mögliche archäologische Bodenfunde.

1. *Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:*

Zeitfenster für die Baufeldfreimachung

Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um

das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.

Artenschutzmaßnahmen Höhlenbrüter

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte zu wahren und um artenschutzrechtliche Konflikte für möglicherweise brütende Feldsperlinge und Stare sicher zu umgehen, sollten für jede Art je drei Nisthilfen an geeigneten Bäumen in Bereichen von Grünland-Flächen angebracht werden.

Bei den artangepassten Nistkästen hat das Einflugloch für Stare einen Durchmesser von 45 mm, für Feldsperlinge von 27 mm.

Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse

Um die ökologische Funktion der Fledermausquartiere zu wahren und um artenschutzrechtliche Konflikte sicher zu umgehen, sind als Ersatz in 5 Gruppen jeweils 5 künstliche Fledermaushöhlen in räumlicher Nähe zum Plangebiet, zu installieren. Vorzugsweise sollten hier ältere (landwirtschaftliche) Gebäude in den Giebelbereichen und/oder Fassaden nahe den Dachunterzügen, wie auch ältere Bäume mit Stammdurchmessern > 40 cm zum Aufhängen in mindestens 3 m Höhe gewählt werden, geschützt vor Vandalismus, Diebstahl und Störungen. Nach Süden und Osten exponierte Fluglochöffnungen bieten günstige An- und Abflugmöglichkeiten.

In der Anwendung können mehrere Höhlentypen variiert werden. (Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ; Fledermaushöhle 2 FN, Fledermaushöhle 1 FD. Hersteller: Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH 73614 Schorndorf; Hinkelstraße 35; www.schwegler-natur.de oder gleichwertig).

Beleuchtungen

Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Gebäudebeleuchtung, Straßenbeleuchtung) während der Bau- und Wohnphase sind so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angelockt und getötet werden. Ebenso sollen keine Fledermäuse und Eulen aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdflügen durch blendende Lichtwirkungen abgeschreckt werden. Es sollte auf helle, weiße Leuchtmittel mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Bei der Ausleuchtung sind weitreichende, horizontale Abstrahlungen zu vermeiden. Leuchtkörper, die durch ihre Bauart das Licht nach unten abstrahlen, sind zu bevorzugen.

Laichgewässern

Das Entstehen von Laichgewässern infolge wassergefüllter Gruben und Fahrspuren sollte vermieden werden. Insbesondere in den Frühjahrsmonaten suchen wandernde Amphibien, wie z.B. die Erdkröte, tiefere, größere Pfützen und ausgefahrene, mit Wasser gefüllte Spuren auf. Für die Larven ist mit dem Baubetrieb keine erfolgreiche Metamorphose zu erwarten.

Rohbau-Maßnahme

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.

Tierfallen

Tierfallen, die sich mit offenen Schächten, Gullys oder offenliegenden Kellern ergeben können, sind während der Baumaßnahmen, wenn die Arbeiten ruhen, so zu sichern, dass sich keine Gefährdungen ergeben. Dauerhaft verbleibende Schächte, Gullys etc. müssen ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.

Vogelschlag

Bei den neuen Gebäuden gilt es möglichen Vogelschlag zu vermeiden. Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelnden Glasscheiben sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden. Am wirksamsten sind engmaschige Muster, die auf das Glas aufgedruckt oder geklebt werden und von den Vögeln nachgewiesen als Hindernis erkannt werden. Vogelschutzglas mit UV-Markierungen ist nur bedingt einsetzbar, da nicht alle Vogelarten die UV-Markierungen wahrnehmen. Ebenso sind die häufig verwendeten Vogelsilhouetten unwirksam. Wenn größere Glasflächen oder verglaste Eckbereiche geplant sind, wird unbedingt empfohlen, die Planung des Gebäudes im Vorhinein mit einem Experten (je nach themenbezogener Qualifikation Vogelkundler oder Architekt) abzustimmen.

2. Bodendenkmal

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.

3. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Freiherr von Stein" im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven und über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 243" im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.

Außerdem ist der Planungsbereich durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2- 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese

können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Es wird empfohlen diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben.

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

5. Erdbeben

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte, zu beachten.

6. Schutzgut Boden

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

7. Einsichtnahme von Vorschriften

Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

6 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich..... ca. 15.353 m²

Bestand

Landwirtschaftliche Fläche ca. 14.289 m²

Verkehrsfläche..... ca. 1.064 m²

Planung

Wohnbaufläche..... ca. 12.300 m²

Verkehrsfläche..... ca. 3.053 m²

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltprüfung

Das Bauleitplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden, wenn eine Maßnahme der Innenentwicklung besteht. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

7.2 Ausgleich

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unter einem Schwellenwert von 20.000 m² liegt. Das Plangebiet hat eine Größe von 15.353 m². Demnach wird der Schwellenwert deutlich unterschritten und ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz

Mittels Auswertung des für das Plangebiet maßgeblichen Messtischblattes Eschweiler 5103, 1. Quadranten wurden die planungsrelevanten Arten ermittelt. Reduziert auf die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen, sind die nachfolgend aufgeführten Arten grundsätzlich im Plangebiet zu erwarten.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Säugetiere		
Cricetus cricetus	Feldhamster	Schlecht
Vögel		
Accipiter nisus	Sperber	Günstig
Alauda arvensis	Feldlerche	Ungünstig -
Anthus trivialis	Baumpieper	Ungünstig

Athene noctua	Steinkauz	Günstig -
Buteo buteo	Mäusebussard	Günstig
Carduelis cannabina	Bluthänftling	Unbek.
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Ungünstig
Falco tinnunculus	Turmfalke	Günstig
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Ungünstig
Passer montanus	Feldsperling	Ungünstig
Perdix perdix	Rebhuhn	Schlecht
Serinus Serinus	Girlitz	Unbek.
Sturnus vulgaris	Star	Unbek.
Tyto alba	Schleiereule	Günstig
Vanellus vanellus	Kiebitz	Ungünstig -
Amphibien		
Rana dalmatina	Springfrosch	Günstig

Tabelle 1: Planungsrelevante Arten im Plangebiet (LANUV NRW (2019)).

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße des Grundstückes, der hohen Frequenz anthropogener Störungen durch die angrenzenden Gärten und die Landstraße L136 sowie fehlender Habitatstrukturen bietet das Plangebiet keine Lebensräume und essenzielle Nahrungshabitate für planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten. Durch die unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und den Baumbeständen sind zudem entsprechende Ausweichmöglichkeiten vorhanden.

Insgesamt sind somit von der vorliegenden Planung keine planungsrelevanten und/oder geschützten Tierarten betroffen. Um dies auszuschließen, wurde eine Artenschutzprüfung (Büro Dipl. Ing. H. Schollmeyer, 2020) durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet selbst und seiner direkten Umgebung kein Steinkauz-Revier festgestellt werden konnte. In ca. 550 m Entfernung am Ortsrand von Schleiden wurde ein Steinkauz-Revier festgestellt.

Um weitere planungsrelevante Arten wie den Feldsperling und den Star auszuschließen, sollte entweder eine vertiefende Prüfung veranlasst werden oder aber es müssen artspezifische Nisthilfen in Baum- und Obstwiesen an den Ortsrändern von Schleiden installiert werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermäuse Baumhöhlen der vorhandenen älteren Obstbäume im Plangebiet oder in seiner direkten Umgebung beziehen. Aufgrund dessen sollte zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten Ersatzquartiere für Fledermäuse geschaffen werden.

Insgesamt sollten folgende Vermeidungsmaßnahmen als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen werden. Zudem erfolgt bis zum Satzungsbeschluss eine vertragliche Absicherung der nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen:

Zeitfenster für die Baufeldfreimachung

Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um

das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.

Artenschutzmaßnahmen Höhlenbrüter

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte zu wahren und um artenschutzrechtliche Konflikte für möglicherweise brütende Feldsperlinge und Stare sicher zu umgehen, sollten für jede Art je drei Nisthilfen an geeigneten Bäumen in Bereichen von Grünland-Flächen angebracht werden.

Bei den artangepassten Nistkästen hat das Einflugloch für Stare einen Durchmesser von 45 mm, für Feldsperlinge von 27 mm.

Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse

Um die ökologische Funktion der Fledermausquartiere zu wahren und um artenschutzrechtliche Konflikte sicher zu umgehen, sind als Ersatz in 5 Gruppen jeweils 5 künstliche Fledermaushöhlen in räumlicher Nähe zum Plangebiet, zu installieren. Vorzugsweise sollten hier ältere (landwirtschaftliche) Gebäude in den Giebelbereichen und/oder Fassaden nahe den Dachunterzügen, wie auch ältere Bäume mit Stammdurchmessern > 40 cm zum Aufhängen in mindestens 3 m Höhe gewählt werden, geschützt vor Vandalismus, Diebstahl und Störungen. Nach Süden und Osten exponierte Fluglochöffnungen bieten günstige An- und Abflugmöglichkeiten.

In der Anwendung können mehrere Höhlentypen variiert werden. (Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ; Fledermaushöhle 2FN, Fledermaushöhle 1 FD. Hersteller: Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH 73614 Schorndorf; Hinkelstraße 35; www.schwegler-natur.de oder gleichwertig).

Beleuchtungen

Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Gebäudebeleuchtung, Straßenbeleuchtung) während der Bau- und Wohnphase sind so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angelockt und getötet werden. Ebenso sollen keine Fledermäuse und Eulen aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdflügen durch blendende Lichtwirkungen abgeschreckt werden. Es sollte auf helle, weiße Leuchtmittel mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Bei der Ausleuchtung sind weitreichende, horizontale Abstrahlungen zu vermeiden. Leuchtkörper, die durch ihre Bauart das Licht nach unten abstrahlen, sind zu bevorzugen.

Laichgewässern

Das Entstehen von Laichgewässern infolge wassergefüllter Gruben und Fahrspuren sollte vermieden werden. Insbesondere in den Frühjahrsmonaten suchen wandernde Amphibien, wie z. B. die Erdkröte, tiefere, größere Pfützen und ausgefahrene, mit Wasser gefüllte Spuren auf. Für die Larven ist mit dem Baubetrieb keine erfolgreiche Metamorphose zu erwarten.

Rohbau-Maßnahme

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.

Tierfallen

Tierfallen, die sich mit offenen Schächten, Gullys oder offenliegenden Kellern ergeben können, sind während der Baumaßnahmen, wenn die Arbeiten ruhen, so zu sichern, dass sich keine Gefährdungen

ergeben. Dauerhaft verbleibende Schächte, Gullys etc. müssen ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.

Vogelschlag

Bei den neuen Gebäuden gilt es möglichen Vogelschlag zu vermeiden. Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelnden Glasscheiben sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden. Am wirksamsten sind engmaschige Muster, die auf das Glas aufgedruckt oder geklebt werden und von den Vögeln nachgewiesen als Hindernis erkannt werden. Vogelschutzglas mit UV-Markierungen ist nur bedingt einsetzbar, da nicht alle Vogelarten die UV-Markierungen wahrnehmen. Ebenso sind die häufig verwendeten Vogelsilhouetten unwirksam. Wenn größere Glasflächen oder verglaste Eckbereiche geplant sind, wird unbedingt empfohlen, die Planung des Gebäudes im Vorhinein mit einem Experten (je nach themenbezogener Qualifikation Vogelkundler oder Architekt) abzustimmen.

7.4 Boden- und Wasserschutz

Ein Baugrundgutachten wurde durch die Terra Umwelt Consulting (2020) erstellt. Dieses ergab, dass die bindigen Böden grundsätzlich für eine Versickerung ungeeignet sind. Die ermittelten Werte zeigen für die unterlagernden Sande und Kiese jedoch eine gute, über dem geforderten Mindestwert liegende Durchlässigkeit an, sodass eine Versickerung in Bezug auf die Durchlässigkeit durchführbar ist.

Die bindigen Böden müssen aus den Versickerungsflächen vollständig entfernt werden und durch gut durchlässige Böden wie Kiessande ausgetauscht werden.

7.5 Immissionen

Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Abgase auszugehen. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds, sodass ausschließlich wohngebietstypische Immissionen zu erwarten sind. Von einer darüberhinausgehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen. Um dies auszuschließen, wurde eine schalltechnische Immissionsprognose (vgl. ACCON Köln GmbH, 2020) erstellt, um die Auswirkungen der umliegenden Geräuschemissionen zu ermitteln.

Im Rahmen der Immissionsprognose wurde nachgewiesen, dass das Plangebiet von Verkehrsgeräuschen sowie umliegende Gewerbebetriebe stark vorbelastet ist. Auf Grundlage dieser werden die Richtwerte gemäß TA Lärm im südlichen Bereich des Plangebiets im Beurteilungszeitraum tags um bis zu 13 dB(A) und nachts um ca. 15 dB(A) überschritten.

In diesen Bereichen müssen entsprechende Anforderungen an den Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt werden. Aufgrund der unzulässigen Geräuschemissionen in der südlich geplanten Wohnbebauung sind Lärminderungsmaßnahmen in Form einer 2,7 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Weiterhin wird trotz Lärmschutzwand an einem Immissionsort der zulässige Spitzpegel überschritten, sodass in diesem Bereich eine geeignete Grundrissgestaltung empfohlen wird.

7.6 Denkmalschutz

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu dem historisch städtebaulichen Denkmal „Nonnenhof“ sowie einer Stellungnahme durch das LVR wurde im weiteren Verfahren ein Denkmalgutachten zur

Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange durch Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH (2020) durchgeführt.

Beeinträchtigungen zum Nonnenhof werden verhindert, in dem

- ein ausreichender Abstand von 10 m zwischen dem Nonnenhof und der neuen Bebauung eingehalten wird. Durch den Abstand sowie den sich anschließenden Abstand (in Form der Gärten) bis zum Beginn der Bebauung wird ein hinreichender Achtungsabstand gewahrt;
- die Dominanz des Nonnenhofes, die sich insbesondere aus dem Gesamtvolumen und der Höhe der Hofanlage und des Herrenhauses ergibt, dadurch gewährleistet wird, dass die zulässige Höhe der geplanten Bebauung erkennbar unter der Firsthöhe des Herrenhauses liegt.;
- das Denkmal „Nonnenhof“ durch die vorgesehene Bebauung nicht erdrückt, verdrängt oder übertönt wird und sodass die Werte des Denkmals geachtet werden;
- die visuelle Erfahrbarkeit besser wahrnehmbar gemacht wird.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Denkmals „Nonnenhof“ im Sinne des § 9 DSchG NRW durch die vorgesehene Bebauung ausgeschlossen werden kann, wenn die oben genannte Hinweise berücksichtigt werden. Demnach werden keine schwerwiegenden Gründe des Denkmalschutzes einer Erlaubnis entgegenstehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Aldenhoven am die Aufstellung des Bebauungsplanes 80 SCH – Am Nonnenhof – als Satzung beschlossen hat.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen