

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 77 A - MARTINUSSTRAÙE -



GEMEINDE ALDENHOVEN – ORTSLAGE ALDENHOVEN

-ENTWURF-



Inhalt

1	Planungsgegenstand	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Planverfahren	2
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	Gestaltungs- und Nutzungskonzept	6
3.2	Erschließung	6
3.3	Entwässerung	6
4	Begründung der Festsetzungen	7
4.1	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung	7
4.3.1	Grundflächenzahl (GRZ)	7
4.3.2	Geschossflächenzahl (GFZ)	7
4.3.3	Höhe baulicher Anlagen	8
4.4	Bauweise	8
4.5	Überbaubare Grundstücksfläche	8
4.6	Verkehrsflächen	8
4.7	Stellplatzflächen und Garagen	8
5	Hinweise	9
6	Auswirkungen der Planung	10
6.1	Umweltprüfung	10
6.2	Eingriffsregelung	10
6.3	Boden- und Wasserschutz	10
6.4	Immissionsschutz	10
6.5	Artenschutz	10
6.6	Klimaschutz	12

6.7	Schutz der Kulturgüter.....	12
6.8	Bodenordnende Maßnahmen.....	12
6.9	Kosten	12
7	Flächenbilanz.....	12

1 PLANUNGSGEGENSTAND

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 eines Mehrfamilienhauses im hinteren Bereich der Wohngrundstücke an der Martinusstraße 9 und 11.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans 77 A erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

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

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Die verfahrensgegenständlichen Flächen befinden sich in der Gemeinde Aldenhoven im Norden der Hauptortslage Aldenhoven. Es handelt sich um die Flächen Gemarkung Aldenhoven Flur 3, Flurstücke 1265 und 1266 in einer Größe von ca. 2.500 m². Entlang der Straße befindet sich bereits eine Wohnbebauung, die bestehen bleibt. Auch die Garagen im Südwesten des Plangebiets bleiben bestehen. Die hinter liegenden Flächen, die derzeit als Gartenfläche genutzt werden, sollen mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Hier handelt es sich um eine Fläche von ca. 1.250 m².

Südlich sowie westlich des Plangebietes sind Wohnnutzungen angesiedelt. Im Norden befindet sich der katholische Kindergarten St. Barbara. Östlich verläuft die Martinusstraße, die eine Verbindungsstraße zur L136 darstellt.



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarze Linie); Quelle: tim-online.nrw.de – zugegriffen am 26.11.2019.

1.4 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 mit einer versiegelten Fläche im Umfang von weniger als 2.500 m² zu rechnen. 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 „Indemündung“, welches sich ca. 4 km östlich des Plangebietes befindet. Zusätzliche FFH-Gebiete befinden sich in nordöstlicher 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 verfahrensgegenständlichen Flächen als Wohnbauflächen darstellt, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.
- 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.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die Ortschaft Aldenhoven als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Regionalplan besagt, dass in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden soll.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven ist das Plangebiet als Wohnbaufläche 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 Wohnbaufläche dar. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

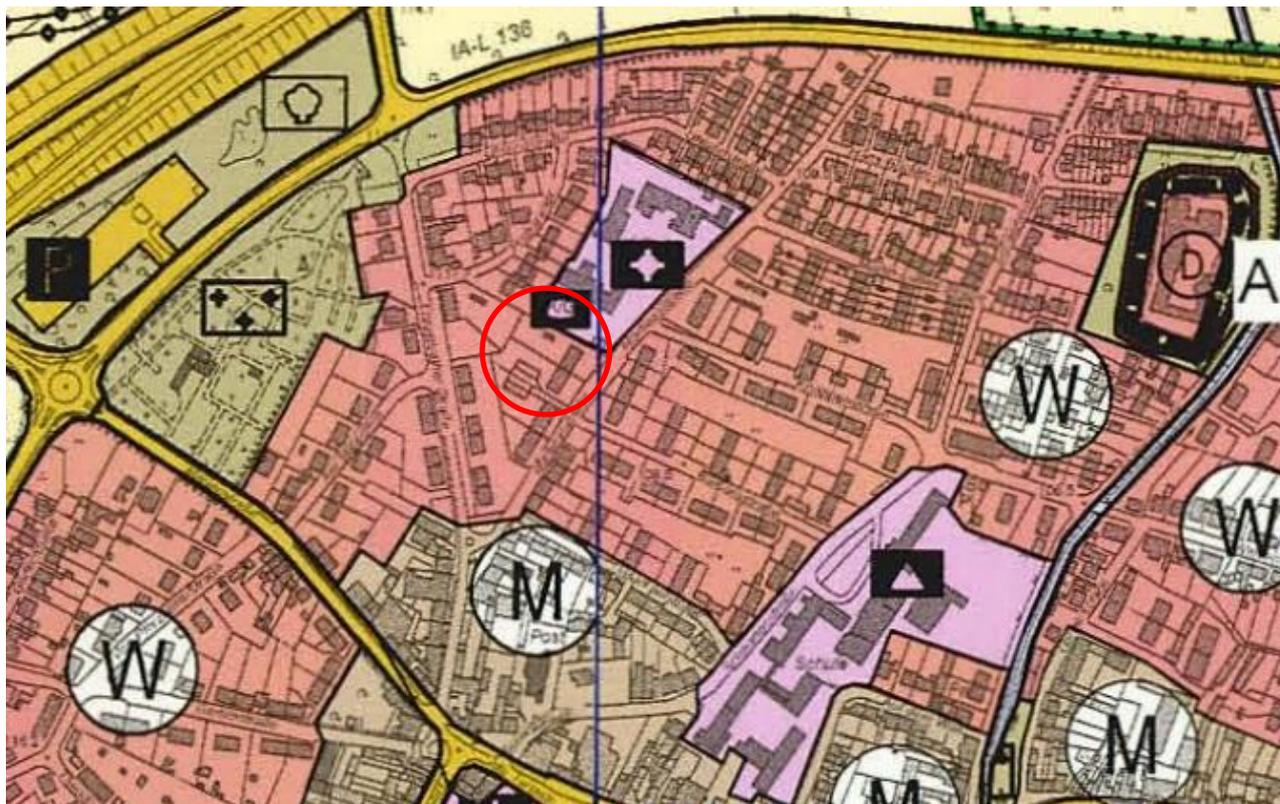


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde mit Verortung des Plangebietes (rote Linie); Quelle: Gemeinde Aldenhoven, 2012.

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), Naturparke 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

Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit von Wasserschutzgebieten wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und

Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten bzw. geplanten Trinkwasserschutzgebieten oder Heilquellen überlagert.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Gestaltungs- und Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die Realisierung eines weiteren Mehrfamilienhauses ermöglicht werden. Für das Wohngebäude wird gemäß Gestaltungskonzept im hinteren Bereich der Wohngrundstücke an der Martinusstraße 9 und 11 eine Bebauung vorgesehen. Die bestehenden Wohnhäuser werden mit in die Planzeichnung aufgenommen und im Bebauungsplan als Bestand festgesetzt.

Um den bestehenden dörflichen Charakter zu erhalten wird eine maximale zulässige Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt.

3.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung für das geplante Vorhaben erfolgt über die Straße „Martinusstraße“, die durch eine innere Erschließung des Baugebietes als Privatweg erfolgt.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen „Aldenhoven Kirche“ und „Friedhof“, welche sich in fußläufiger Entfernung befinden. Diese Haltestellen bieten Haltepunkte für diverse Linien, die Richtung Alsdorf, Eschweiler, Linnich, Jülich und Aachen führen. Insgesamt ist somit eine Anbindung des Plangebietes an den regionalen ÖNPV gegeben.

Auf dem Baugrundstück soll ein Mehrfamilienhaus erschlossen werden und südwestlich des Plangebietes eine Stellplatzfläche realisiert werden.

3.3 Entwässerung

Gem. § 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.

Gemäß Bodenkarte für das Land NRW (1:50.000, Geologischer Dienst NRW) ist der Boden im Plangebiet für eine Versickerung nicht geeignet. Das nächstgelegene Gewässer ist der Merzbach, welcher in einer Entfernung ca. 400 m zum Plangebiet liegt. Eine Einleitung in dieses Gewässer wäre jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar.

Zudem besteht in der Gemeinde Aldenhoven ein Anschluss- und Benutzungszwang, sodass vorliegend die Entwässerung über den vorhandenen Mischwasserkanal erfolgen soll. Eine abschließende Klärung erfolgt im weiteren Verfahren.

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Aldenhoven, Flur 3, Flurstücke 1265 und 1266. 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. Weiterhin wurden die bereits realisierten Wohngebäude sowie Stellplatzflächen mit einbezogen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

4.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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.

4.3.1 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.

4.3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 20 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 das Ortsbild vor einer Überprägung durch eine zu starke Höhenentwicklung zu schützen.

4.3.3 Höhe baulicher Anlagen

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

Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am umgebenden Bestand, um den städtebaulichen Charakter des Umfeldes zu wahren. Vorliegend wird die Firsthöhe festgesetzt, wodurch ebenfalls Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen wird.

Die Firsthöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Traufhöhe dieser Gebäude wird maximal mit 7,2 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Als Dachformen werden Satteldach, Pultdach und Flachdach festgesetzt.

4.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Um die Entstehung einer ortsbildverträglichen, aufgelockerten Bebauungsstruktur zu fördern, wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In dem Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser zulässig.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 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.

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen wird um bis zu 2,0 m zugelassen. 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.

4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Anbindung des Wohngebietes an die restliche Ortslage erfolgt über einen Privatweg von der Martinusstraße aus.

4.7 Stellplatzflächen und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig. Innerhalb dieser Flächen sind ebenfalls Garagen zulässig.

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.

Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ sind folgende Maßnahmen notwendig:

- *Rodungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Wintermonate vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen.*
- *Wenn das Gartenhäuschen im Frühling / Sommer abgerissen wird (ab April), ist zuvor zu überprüfen, ob aktuell dort Fledermäuse schlafen oder Vögel brüten. Bei positivem Befund ist mit dem Abriss zu warten bis die Tiere das Häuschen verlassen haben und im Zweifel ein Experte hinzuzuziehen.*
- *Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbaugebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.*
- *Tierfallen, die sich während der Baumaßnahmen durch offene Schächte und Gruben ergeben können, sind abzudecken, während die Arbeiten ruhen. Sollten dauerhaft Schächte, Gullys etc. verbleiben, müssen diese ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.*
- *Beleuchtungen (Halogenlampen / Strahler) 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 blenden-de 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.*
- *Bei dem neuen Gebäude 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. 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.*

Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Kreis Düren) oder das Rheinische Am für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

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 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 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.

6.2 Eingriffsregelung

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 ca. 2.500 m² und bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 können maximal 1.000 m² versiegelt werden. Demnach wird der Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschritten und ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

6.3 Boden- und Wasserschutz

Das Plangebiet selbst ist frei von Oberflächengewässern. Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet oder dem näheren Umfeld bestehen nicht.

Es befindet sich im Plangebiet Böden aus Parabraunerde sowie Lehm und Schluff.

6.4 Immissionsschutz

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 darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

6.5 Artenschutz

Mittels Auswertung des für das Plangebiet maßgeblichen Messtischblattes Eschweiler 5103, 2. 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	Status	Erhaltungszustand
Säugetiere			
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000	G
Vögel			
Accipiter nisus	Sperber	Brutvorkommen ab 2000	G
Athene noctua	Steinkauz	Brutvorkommen ab 2000	G-
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Brutvorkommen ab 2000	unbek.
Cuculus canorus	Kuckuck	Brutvorkommen ab 2000	U-
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Brutvorkommen ab 2000	U

Falco peregrinus	Wanderfalke	Brutvorkommen ab 2000	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	Brutvorkommen ab 2000	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Brutvorkommen ab 2000	U
Passer montanus	Feldsperling	Brutvorkommen ab 2000	U
Perdix perdix	Rebhuhn	Brutvorkommen ab 2000	S
Streptopelia turtur	Turteltaube	Brutvorkommen ab 2000	S
Sturnus vulgaris	Star	Brutvorkommen ab 2000	unbek.
Tyto alba	Schleiereule	Brutvorkommen ab 2000	G

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

Aufgrund der geringen Flächengröße des Grundstückes, der bereits bebauten Flächen und durch die angrenzenden Gärten sowie fehlender Habitatstrukturen bietet das Plangebiet keine Lebensräume und essenzielle Nahrungshabitate für planungsrelevante und/oder geschützte Tierarten.

Insgesamt sind somit von der vorliegenden Planung keine planungsrelevanten und/oder geschützten Tierarten betroffen. Um dies auszuschließen, wurde ein Artenschutz-Vorprüfung (SCHOLLMEYER, 20.03.2020) beauftragt. Die ASP stellt dar, ob planungsrelevante Arten direkt durch den Eingriff betroffen sind oder sein können, und ob die Verbotstatbestände Nr. 1 bis 4, § 44 Abs. 1 BNatSchG von dem Vorhaben mit der künftigen Bebauung direkt berührt werden können.

Die ASP ergab, dass das Vorhaben wie geplant realisiert werden kann, wenn die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen berücksichtigt werden:

- Rodungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Wintermonate vom 01.10. bis 28.02. vorzunehmen.
- Wenn das Gartenhäuschen im Frühling / Sommer abgerissen wird (ab April), ist zuvor zu überprüfen, ob aktuell dort Fledermäuse schlafen oder Vögel brüten. Bei positivem Befund ist mit dem Abriss zu warten bis die Tiere das Häuschen verlassen haben und im Zweifel ein Experte hinzuzuziehen.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbauegebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.
- Tierfallen, die sich während der Baumaßnahmen durch offene Schächte und Gruben ergeben können, sind abzudecken, während die Arbeiten ruhen. Sollten dauerhaft Schächte, Gullys etc. verbleiben, müssen diese ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.
- Beleuchtungen (Halogenlampen / Strahler) 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.
- Bei dem neuen Gebäude 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. 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.

6.6 Klimaschutz

Die Schutzgüter Klima und Luft werden aufgrund der Planung keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgesetzt.

6.7 Schutz der Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Sonstige Kulturgüter sind innerhalb der verfahrensgegenständlichen Flächen nicht vorhanden.

Von einer Beeinträchtigung der im Umfeld vorhandenen Kulturgüter ist aufgrund der geplanten Nutzung sowie der Abschirmung durch bestehende Bebauungen nicht auszugehen.

6.8 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da alle Grundstücke im Plangebiet in der Verfügung des Erschließungsträgers stehen. Ggf. notwendige Grundstücksregelungen werden durch den Vorhabenträger als Eigentümer der Plangebietsflächen veranlasst.

6.9 Kosten

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung werden von einem Erschließungsträger getragen. Dies wurde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert. Der Gemeinde entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten.

7 FLÄCHENBILANZ

Räumlicher Geltungsbereich ca. 2.500 m²

Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen) ca. 2.500 m²