

BEGRÜNDUNG

zur 12. Änderung des Bebauungsplans 8 A
„Uhlhof“



Gemeinde Aldenhoven – Ortslage Aldenhoven

August 2023

Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Verfasser:

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



i.A. M.Sc. Sarah Kapner

Projektnummer: 22-061

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis.....	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	1
1.4	Planverfahren.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete.....	4
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz.....	5
3	PLANUNGSKONZEPT.....	5
3.1	Nutzungs- und Erschließungskonzept.....	5
3.2	Ver- und Entsorgungskonzept.....	6
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	6
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	6
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	7
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	8
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	9
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
4.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
4.9	Umgrenzungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.....	10
5	HINWEISE.....	10
6	PLANDATEN.....	13
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	13
7.1	Ausgleich.....	13

7.2	Immissionen.....	14
7.3	Artenschutz.....	14
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	15
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	15

1 EINLEITUNG

1.1 Planungerfordernis

Anlass der Planung sind gegenüber der Gemeinde vorgetragene Wünsche nach weiterem Wohnbau-land. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbau-land in Aldenhoven ist der Bedarf zeitlich und materiell gegeben. Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses auf derzeitigen Gartenflä-chen des angrenzenden, bestehenden Wohngebäudes, das im Zuge der Planung abgerissen werden soll. Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht mög-lich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Wohnbauflächen“ dar. Ein Bebauungsplan be-steht nicht. Die Flächen sind als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusam-menhang ist die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplans 8 A „Uhlhof“ erforderlich. Es be-steht ein Planungerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungs-ziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Sied-lungs- und Freiraumstrukturen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelb-gestrichelte Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Gemarkung Aldenhoven, Flur 28, Flurstück 25.1. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 650 m². Derzeit wird das Plangebiet als Gartenfläche genutzt und ist teilweise durch die Wohnbebauung entlang der Stichstraße „Zehnhofstraße“ überbaut. Vor Realisierung des Planvorhabens soll das Wohngebäude mit der Hausnummer 25 abgerissen werden.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Nördlich und westlich grenzen Straßenverkehrsfläche der Zehnhofstraße an. Östlich des Plangebiets verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg und im Anschluss daran folgt die freie Feldflur, die sich ebenso östlich des Plangebietes fortführt. Diese wird von einigen Wirtschaftswegen durchzogen. Südlich befinden sich weitere Gartenbereich und eine Hochfreileitung, im Anschluss dran grenzt ebenfalls die freie Feldflur.

1.4 Planverfahren

Seinerzeit wurde das Verfahren aufgrund der im Außenbereich liegenden Flächen gemäß § 13b aufgestellt. Die Offenlage erfolgte vom 01.05.2023 bis einschließlich zum 02.06.2023. Aufgrund jüngerer Rechtsprechung (Vgl. BVerwG 4 CN 3.22 – Urteil vom 18.07.2023) wurde empfohlen, dass weitere Verfahren auf ein Regelverfahren umzustellen. Dabei soll die bereits durchgeführte Offenlage, als frühzeitige Beteiligung anerkannt werden. Ein Beschluss erfolgt am 14.09.2023 im Bauverwaltungsausschuss.

Demnach ist vorliegend nun ein Umweltbericht durchzuführen und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich in Form eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags zu erstellen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

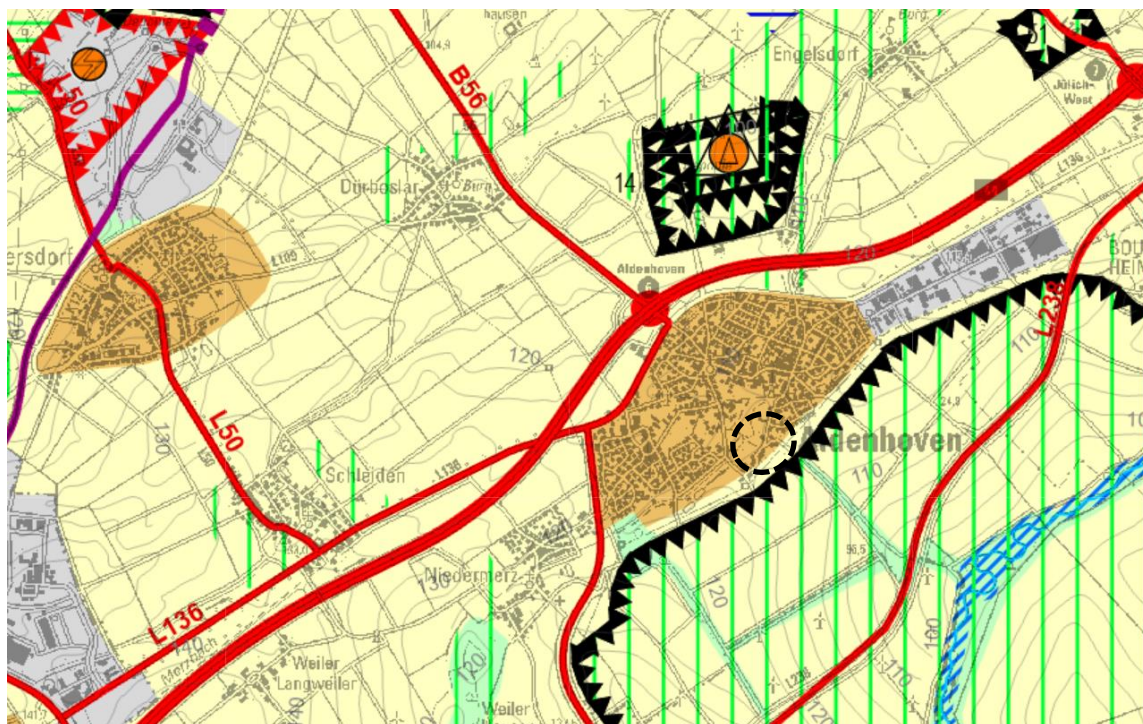


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes im Maßstab 1/50.000 zu berücksichtigen (Bezirksregierung Köln, 2016b). Demnach erfolgt die Abgrenzung zwischen ASB und AFAB anhand keiner städtebaulich eindeutig bestimmbarer Zäsuren, z.B. Verkehrsstrassen oder Wegeparzellen, sodass ihre Lage nur ungefähr angenommen werden kann. Eine ungefähre Orientierung umfasst auf der Ebene des Regionalplanes regelmäßig eine Abweichung von bis zu 100 m und ist vorliegend unter der Annahme möglich, dass die Abgrenzung des ASB entlang der Hochspannungsfreileitung erfolgt. Bei dieser Betrachtungsweise ist von einer Lage des Plangebietes im ASB auszugehen.

In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur dargestellt werden (Bezirksregierung Köln, 2016a).

Es ist darauf hinzuweisen, dass sogar gemäß dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln der ASB sogar aufgeweitet wurde und über die Lage der Hochspannungsfreileitung hinaus geht. Damit sind planbedingte Konflikte weder mit dem aktuellen noch mit dem in Aufstellung befindlichen Regionalplan erkennbar.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven stellt die Flächen des Geltungsgebietes als „Wohnbauflächen“ dar. Somit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

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 Biotop (§ 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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes 5 Aldenhoven / Linnich-West, somit steht der Landschaftsplan dem Verfahren nicht entgegen. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen jedoch Bereich des Landschaftsplanes. Dieser setzt das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotenziale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“. Ebenfalls wird der südlich des Plangebiets liegende Gartenbereich als Geschützter Landschaftsbestandteil – Obstwiese südlich von Aldenhoven festgelegt.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Indemündung“, welches sich ca. 4,6 km östlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete

befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Maastricht und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG) und Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage von § 78b WHG und § 78d WHG sowie der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Das Plangebiet wird von keinen Heilquellen, Wasserschutzgebieten sowie Oberflächengewässern bzw. diesbezüglichen Überschwemmungsgebieten überlagert. Entlang des Merzbaches befindet sich das seit dem 30.09.2013 zugehörige festgesetzte Überschwemmungsgebiet. Maßgebliche Wechselwirkungen sind in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden vom Plangebiet nicht überlagert und sowohl aus der Starkregenhinweiskarte als auch aus der Hochwassergefahren- und Risikokarte kann kein Handlungsbedarf für das Plangebiet abgeleitet werden.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungs- und Erschließungskonzept

Mit der Planung soll die Realisierung eines Einfamilienhauses ermöglicht werden. Für das Wohngebäude wird gemäß Gestaltungskonzept entlang der Zehnthofstraße eine Bebauung unmittelbar neben dem bestehenden Gebäude, was im Zuge der Realisierung abgerissen werden soll, vorgesehen.

Um den bestehenden dörflichen Charakter zu erhalten wird eine maximale zulässige Geschossanzahl von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Ebenfalls wird aus Gründen des flächensparenden Bauens eine GRZ gemäß der Orientierungswerte mit 0,4 festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung für das geplante Vorhaben erfolgt über den bereits bestehenden Stich der „Zehnhofstraße“. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über die Bushaltestellen „Aldenhoven“ und „Aldenhoven, Markt“, 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 ÖPNV gegeben.

3.2 Ver- und Entsorgungskonzept

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. 200 m zum Plangebiet liegt. Eine Einleitung in dieses Gewässer wäre jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar.

Zudem wird das bestehende an der Kanalisation angeschlossene Wohngebäude abgerissen, sodass dadurch für das vorgesehene Planvorhaben ein Anschluss erfolgen kann.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück der Gemarkung Aldenhoven, Flur 28, Flurstück 25.1. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

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. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbe*
- *Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m baulicher Anlagen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei.

2.1 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Firsthöhe (FH).*

2.2 *Als unterer Bezugspunkt für die geplante Bebauung wird für den gesamten Bereich 111,01 m ü NHN festgesetzt. Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.*

2.3 *Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern und Flachdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des (hochseitigen) Dachabschlusses.*

Der untere Bezugspunkt beträgt 111,01 m ü NHN, sodass die festgesetzte maximale Firsthöhe (10m) daher einer Höhe von 121,01 m über NHN entsprechen. Die örtliche Bauform kann somit gesichert werden, ohne den Saum des Siedlungsbereichs mit zu hoher Bebauung festzusetzen.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Ein Abstand von 3 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in

denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA verfügen über eine Regeltiefe von mindestens 12 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten.

3.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

Garagen und Carports sind in den Baugrenzen sowie den „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage, Gewächshaus oder für Abstellzwecke genutzt werden.

3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Abstellräume innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das Öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Um eine hinreichende Privatsphäre zu gewährleisten und mögliche Einblicke in benachbarte Grundstücke zu reduzieren, sollen Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Hierdurch können die Belange des Nachbarschutzes gewahrt werden.

3.4 *Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

4.1 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

5.1 *Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.8 übernommen.

4.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Aufgrund des angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil Nr. 2.4.1-12 „Obstwiese südlich von Aldenhoven“ wird eine lebensraumtypische Heckenpflanzung als landschaftsgerechten Abschluss festgesetzt.

6.1 *Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen ist mit einer lebensraumtypischen Hecke (z.B. aus Hainbuche, Feldahorn etc.) zu bepflanzen.*

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 5.1 bleiben hiervon unberührt.*

4.9 Umgrenzungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind

(§9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die Böden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial.

7.1 *Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.*

Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß §5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

5 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

In Folge der durchgeführten Beteiligung und Fachgutachten wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. Artenschutz

Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken sind die nachfolgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:

Bauzeitenregelung

Zum Schutz von Brutn häufiger Arten dürfen Rodungen nur vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

Der Abbruch der Gebäude darf zum Schutz möglicher Brutn oder versteckter einzelner kleiner Fledermäuse nicht in der Zeit von März bis August beginnen. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch vorhergehende Untersuchungen sichergestellt werden, dass in den Gebäuden keine aktuell genutzten Lebensstätten und laufenden Brutn bestehen.

Zur Vermeidung des Nestbaus und des Beginns von Bruten oder der Überwinterung von Igel sind Haufwerke aus Grünschnitt und aus Bauschutt zeitnah abzufahren.

Schutz gefundener Tiere

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind Rodungs- oder Abbrucharbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch eine fachkundige Person zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden. Werden Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden und zerstört, müssen sie entsprechend dem CEF-Leitfaden des Landes (MULNV & FÖA 2021) und in Abstimmung mit dem Kreis Düren ersetzt werden.

Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Baustellen muss - v.a. im Sommerhalbjahr - auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine weit ins Offenland reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden. Die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, Gehölze und Gärten dienen Fledermäusen und Eulen sicherlich als Jagdgebiete.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkungen von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. RÖSSLER ET AL. 2022), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete (hier den südlich angrenzenden Garten und die Gehölze in der Nähe). Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben müssen vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sollten optisch unterteilt werden. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas, sichtbar bedruckte Scheiben, aber auch für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im für Vögel sichtbaren UV-Bereich oder die Verwendung von Vogelschutzglas mit integrierten UV-Markierungen. UV-Markierungen können aber nicht von allen Vogelarten wahrgenommen werden und sind daher nur "letzte Wahl". Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden (ebd.).

Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung von Gebäuden, Gärten und Wegen in die offene Landschaft und in Richtung angrenzender Gärten und naher Gehölze minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang, vgl. VOIGT ET AL. 2019).

Freiwillige Maßnahmen

Es wird angeregt, an Neubauten Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse herzurichten (Höhlensteine oder Kästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter und Fledermäuse). Weiter wird angeregt, die randliche Hecke wieder herzustellen und Kleingewässer zur Förderung der Artenvielfalt und als Wasserquelle für Wildtiere auch in trockenen Zeiten anzulegen.

3. *Ankauf von Ökopunkten*

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 353 Ökopunkten. Dieses soll über den Ankauf von Ökopunkten abgegolten werden. Der Ausgleich ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren vor Satzungsbeschluss abzustimmen.

4. *Anpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen*

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird.

Es wird veranlasst, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.

5. *Hochspannungsfreileitung*

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

6. *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.

7. *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S 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.

8. *Verwendung von Mutterboden*

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.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Versiegelte und teilversiegelte Flächen	178	-	178
Gartenflächen	472		-
Summe	650	-	178

Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	633	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 60% mit Nebenflächen)	-	380	380
davon Gartenfläche	-	253	-
Fläche zum Anpflanzen (Hecke)	17	17	-
Summe	650	-	380

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2 a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Ausgleich

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i. V. m. § 1 a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Für die Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Ihm zufolge führt die Planung zu einem ökologischen

Defizit in Höhe von 353 Ökopunkten. Der Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten. Der Ausgleich ist vor Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde verfasst (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung).

7.2 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 darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

7.3 Artenschutz

Aufgrund der im Planungsgebiet brachliegenden Gartenflächen sowie des zurückzubauenden Wohnhauses wurde das Vorkommen besonders geschützter Arten zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes von den einem Fachgutachter (Straube, 2023) untersucht.

In einer Artenschutzprüfung der Stufe I wurden Lebensstätten von Fledermäusen im Baugebiet weitgehend ausgeschlossen. Lebensstätten anderer planungsrelevanter Arten sind ebenfalls nicht vorhanden. Sodass unter Berücksichtigung der Hinweise im Bebauungsplan (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung) ein Verbotstatbestand ausgeschlossen werden kann.

Sollte das südlich angrenzende Gebiet ebenfalls beplant werden, so sind weitere Erfassung aufgrund der in diesem Bereich liegenden alten Gehölzbestand notwendig.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Aldenhoven am die 12. Änderung des Bebauungsplans 8 A „Uhlhof“ als Satzung beschlossen hat.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470).

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- 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
- LANUV NRW. (2020). Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW. <https://www.lanuv.nrw.de/klima/klimaanpassung-in-nrw/fis-klimaanpassung-nordrhein-westfalen>. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>

- 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.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen