

GEMEINDE ALDENHOVEN



B E G R Ü N D U N G

zur Flächennutzungsplanänderung
Dürboslar - Am Aldenhovener Gässchen -



GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERFAHREN	3
2.	LAGE	3
3.	VERANLASSUNG ZUR PLANUNG	3
4.	PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK	3
5.	PLANUNGSRECHT	4 - 6
	Landesplanerische Vorgaben	4
	Flächennutzungsplan	4
	Landschaftsplan / Landschaftsbeschreibung	6
6.	UMWELTBELANGE	6 - 9
	Artenschutzprüfung	6
	Geologie / Bodenschutz	6
	Immissionsschutz	7
	Kampfmittelräumung	7
	Natur- und Landschaftsschutz	7
	Forstwirtschaft	9
	Klimaschutz	9
	Wasserschutz	9
	Altlasten	9
7.	DENKMALPFLEGE	9
8.	ERSCHLIESSUNG	10
	Überörtliches Straßennetz	10
	Anbindung	10
	Öffentliche Einrichtungen	10
	Öffentliche Ver- und Entsorgung	10
10.	ENTWURFSVERFASSER UND MITWIRKUNG	16 - 17

1. VERFAHREN

Dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung ist im Aufstellungsverfahren eine Begründung beigelegt. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

2. LAGE

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Dürboslar und grenzt nordwestlich an die Heerstraße, der L 109 als Ortsdurchfahrt. Von der Heerstraße aus ist das Plangebiet über einen gemeindeeigenen Wirtschaftsweg erreichbar. Dabei ist die nordöstliche Wirtschaftswegseite von der Einmündung in die Heerstraße gemessen ca. 80 m tief bebaut. Das südwestlich des Wirtschaftsweges gelegene Grundstück ist von der Heerstraße aus erschlossen und mit einem zur Heerstraße orientierten Einfamilienhaus bebaut. Der hintere Bereich des Grundstückes wird derzeit als Wiese genutzt. Die Umgebungsbebauung ist als zweigeschossige Bebauung, die sich entlang der vorhandenen Straßen entwickelt hat, einzustufen.

Übersicht - Ortsstruktur (ohne Maßstab)



3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

Durch die günstige geographische und infrastrukturelle Lage entwickelt sich Dürboslar zu einer durchaus beliebten Wohnlage. Dementsprechend ist der Ortsteil vom Nachfragebedarf betroffen. Das zu bebauende Grundstück ist zur Heerstraße hin mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut, die dahinter liegende Fläche liegt derzeit als ungenutzte Wiesenfläche brach. Die umliegenden Hausgärten sind überwiegend einfach strukturiert und sind teilweise mit Mauern, Hecken und sonstigen Zäunen eingefasst. Südwestlich grenzt das betroffene Grundstück an die Feldmarkung an.

Der Eigentümer und Vorhabenträger beabsichtigt nunmehr auf dem besagten Grundstück ein Einfamilienhaus sowie zwei Doppelhäuser zur Veräußerung und/oder Vermietung zu errichten. Die vorgesehene Bebauung in offener Bauweise erstreckt sich von der Heerstraße aus bis zu einer Tiefe von ca. 80 m. Der dahinterliegende Teilbereich des Grundstückes wird landschaftspflegerisch aufgewertet und dient darüber hinaus als Fläche zur Anlage einer zentralen Regenwasserentwässerung.

4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Erklärtes Ziel der Planung ist eine gezielte, städtebaulich verträgliche Arrondierung der Ortslage durch eine sinnvolle ortsübliche Wohnnutzung mit dem Ziel, das Plangebiet in Bauart und Bauform architektonisch verträglich in das Ortsbild zu integrieren.

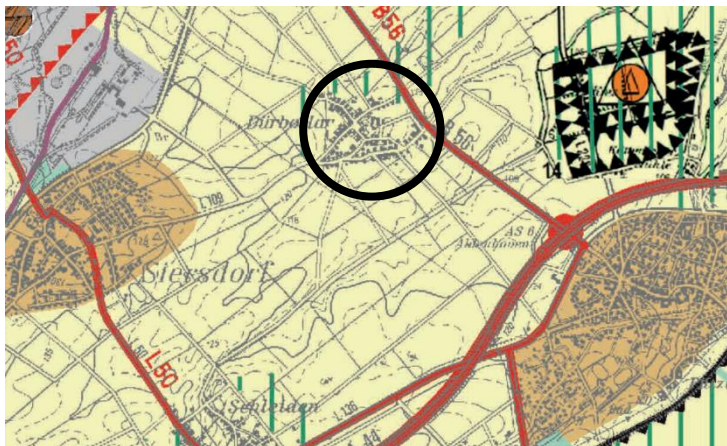
In Anlehnung an die Festsetzungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans und der Umgebungsbebauung erfolgt die Ausweisung im Parallelverfahren des Bebauungsplans als „Mischgebietes (MI)“, welches die Ortslage im Wesentlichen auch prägt.

5. PLANUNGSRECHT

5.1 Landesplanerische Vorgaben

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die Ortschaft Dürboslar als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich, AFAB dar (vgl. Abbildung 2). Innerhalb eines Freiraum- und Agrarbereiches können jedoch auch Siedlungen liegen, die unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle liegen. Eine angepasste Bebauung im Rahmen der Eigenentwicklung ist daher auch hier zulässig.

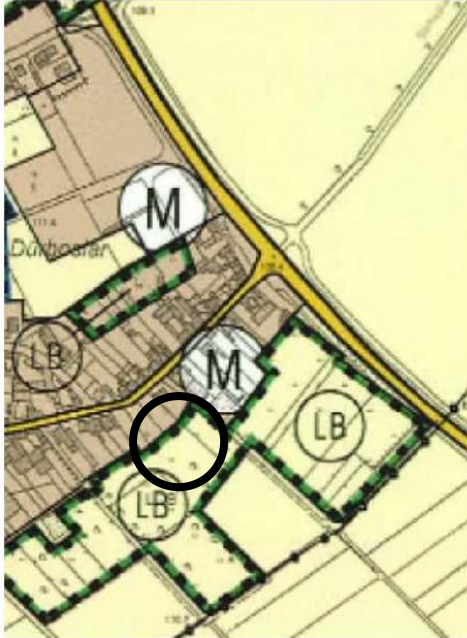
Auszug aus dem Regionalplan (ohne Maßstab)



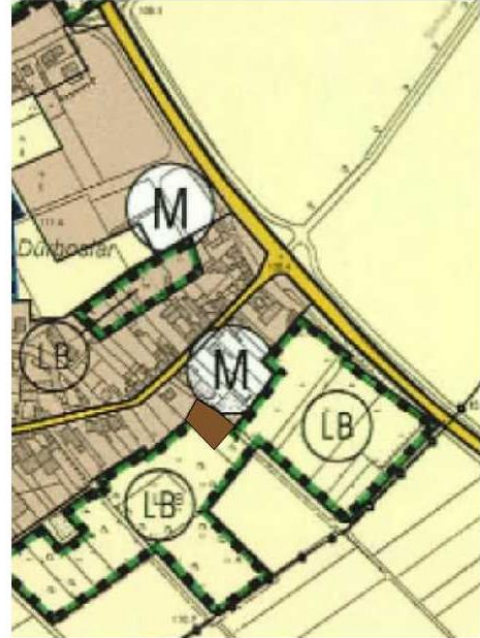
5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Aldenhoven ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche mit Festsetzung als geschützter Landschaftsbestandteil (LB) ausgewiesen.

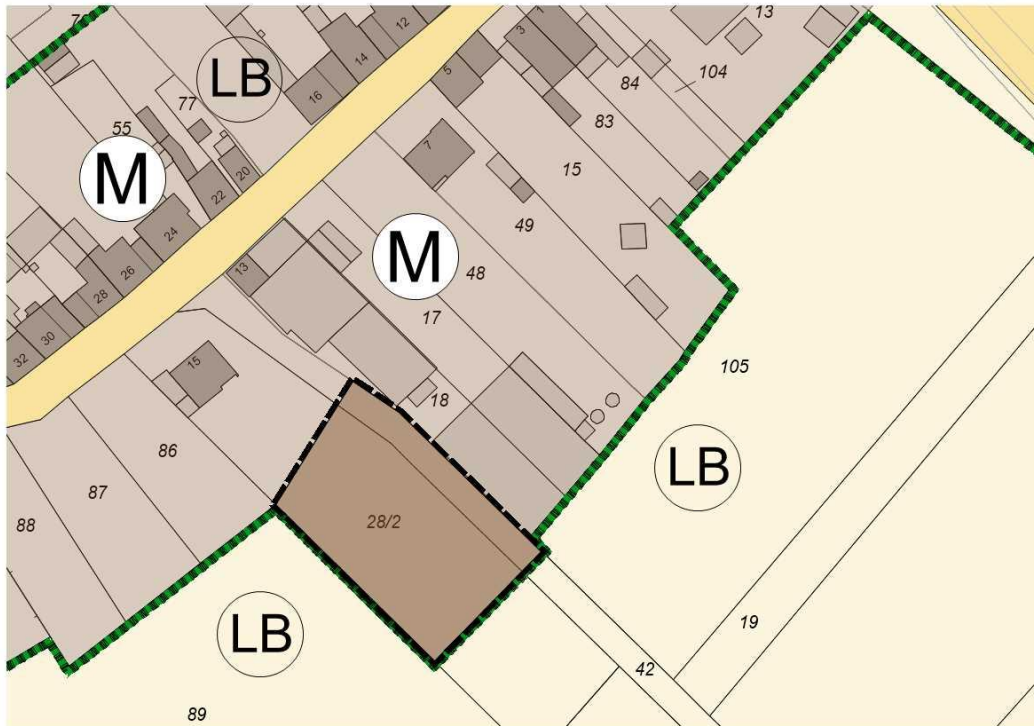
Auszug rechtskräftiger Flächennutzungsplan
(ohne Maßstab)



Auszug Planänderung
(ohne Maßstab)



Auszug aus der Flurkarte
(ohne Maßstab)



Der Geltungsbereich der neuen Flächennutzungsplanänderung hat eine Größe von ca. 1.430, m² und erstreckt sich über die Parzellen 28/2 und 42 in der Flur 9 der Gemarkung Dürboslar.

5.3 Landschaftsplan / Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes 5, Aldenhoven/Linnich-West des Kreises Düren.

Für das Plangebiet und seine direkte Umgebung besteht allerdings keine Schutzausweisung als Natur- und Landschaftsschutzgebiet. Ebenfalls liegen im Untersuchungsraum keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine nach § 62 LG geschützten Biotope. Ein Teilbereich des Plangebietes ist im betreffenden Landschaftsplan als „Geschützter Landschaftsbestandteil flächig, Einzelobjekt und linear“ festgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1a BauGB vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz eine Umweltprüfung durchgeführt, sowie ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Darin werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Artenschutzprüfung

Zur Verhinderung der Betroffenheit von planungsrelevanten Arten wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I) von Dipl.-Biologen Michael Straube aus Wegberg durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es, festzustellen, ob im Plangebiet oder angrenzend geschützte Arten Lebensstätten nutzen oder potentiell nutzen können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine planungsrelevanten Arten durch die Umsetzung der Bebauung betroffen und Verstöße gegen die Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Da jedoch anderenorts in Dürboslar Reviere des Steinkauzes erfasst worden sind und planungsrelevante Vorkommen wie z.B. die Feldlerche ggf. das Umfeld und das Plangebiet besiedeln könnten, schlägt die ASP vor, den Verlust des Grünlands durch eine Aufwertung der verbleibenden Grünlandfläche des Grundstückes auszugleichen. Dazu soll die Fläche nur noch extensiv bewirtschaftet und mit mindestens 8 Obstbäume bestückt sein. Des Weiteren sind zwei Steinkautzröhren in entsprechenden Steinkautz-Gebieten anzubringen.

Die Artenschutzprüfung (ASP I) wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.2 Geologie / Bodenschutz

Eine besondere geologische Beschaffenheit ist im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Das Plangebiet weist keine erhaltenswerten geologischen oder bodenschutzrelevanten Gegebenheiten auf.

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine relativ kleine Fläche zur Arrondierung der Ortslage handelt, ist der Aspekt des Eingriffsvermeidungsgebot und der schonende Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

nicht weitergehend zu prüfen. Eine gravierende Versiegelung außerhalb der bebauten Ortslage tritt nicht ein.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die notwendige Bewertung der Erdbebengefährdung, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den technischen Baubestimmungen zu berücksichtigen ist.

Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wurde vom Ing.-Büro Kramm aus Aachen bereits durchgeführt. Besonderheiten hinsichtlich der Gründungsfähigkeit sind nicht gegeben.

Der Mutterbodenschutz ist im § 202 BauGB verankert und mit der DIN 18915 werden genaue Anweisungen zum Umgang gegeben. Die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens, der im Bebauungsplangebiet aus leistungsfähigem Ackerboden besteht, sind zu gewährleisten.

6.3 Immissionsschutz

Auf Grund der innerörtlichen Lage ist mit temporärem Lärmaufkommen durch die umgebenden Straßen zu rechnen. Da es sich um ortstypischen, nicht wesentlich störenden Anwohner-Verkehrslärm handelt, sind im späteren Bebauungsplan aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen nicht geboten.

Emissionsbelastungen aus landwirtschaftlichen Betrieben sind nicht zu erwarten. Geruchs- und Staubbelastungen aus der angrenzenden Feldgemarkung liegen im üblichen Rahmen eines Dorf- bzw. Mischgebietes und sind von den zukünftigen Bewohnern hinnehmbar.

6.4 Kampfmittelräumung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens beteiligt. Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, dass vor Beginn einer Baumaßnahme eine Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen ist und auch nachfolgende Erdarbeiten im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass bei Kampfmittelfunden die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Aldenhoven zu informieren ist.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes 5, Aldenhoven/Linnich-West des Kreises Düren. Eine Teilfläche des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan als „Geschützter Landschaftsbestandteil (LB)“ ausgewiesen.

Als Landschaftsbestandteile (LB) werden Teile der Kulturlandschaft ausgewiesen, die zwar von besonderer Bedeutung sind, jedoch nicht die strengen Kriterien von z.B. Naturdenkmalen erfüllen. Sie erlangen ihre

Bedeutung wegen ihrer belebenden oder gliedernden Wirkung auf das Orts- oder Landschaftsbild oder wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter Tier- und Pflanzenarten. Sie können auch zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ausgewiesen werden. Typische Beispiele sind Baumgruppen, Hecken, und Feldgehölze.

Eine bereits durchgeführte Umweltprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

- Hinsichtlich des Landschafts-/Ortbildes ist durch den Bebauungsplan mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen. Der Ortsrand verlagert sich lediglich geringfügig in südwestliche Richtung.
- Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten durch die Umsetzung der Planung ausgeschlossen wird. Unter Beachtung der Maßnahmen in Kap. 3.2 sind keine Verstöße gegen die Verbote der §§ 39 und 44 BNatSchG zu erwarten. Ein darüber hinaus gehendes Risikomanagement ist nicht notwendig.
- Hinsichtlich der Biologischen Vielfalt ist durch den Bebauungsplan mit keinen wesentlichen Auswirkungen zu rechnen.
- Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung des Bebauungsplans und Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplans, ein ökologisches Defizit in Höhe von - 1.946,5 Biotopwertpunkten BW verbleibt. Dieses Defizit wird an anderer Stelle, außerhalb des Bebauungsplangebietes durch eine Ersatzmaßnahme kompensiert.

Gemäß § 1a (3) BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. Des Weiteren ist gemäß § 15 (1) und (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

Der für den nachfolgenden Bebauungsplan erforderliche landschaftspflegerische Fachbeitrag des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz hat die betroffenen Flächen bereits bewertet und folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt:

- Innerhalb des Bebauungsplans sind im Bereich der Parzelle 48/2 im rückwärtigen Bereich mindestens 8 Obstbäume gemäß der Obstbaumliste der alten regionalen Sorten im Kreis Düren zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Das verbleibende Defizit wird außerhalb des Bebauungsplans durch Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche in Obstwiese ausgeglichen werden müssen.

Die Ersatzmaßnahme ist auf einem 650 m² Teilbereich der Flurstücke 415 und 421, Flur 2, Gemarkung Echtz-Konzendorf der Stadt Düren vorgesehen (siehe Abb. 8 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags).

Zur planungsrechtlichen Sicherung werden für die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan Nr. 88D "Am Aldenhovener Gässchen" aufgenommen.

6.6 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

6.7 Klimaschutz

Im vorliegenden Fall sind Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete nicht gegeben. Die beabsichtigte Bebauung mit ausreichenden Freiflächen führt zu keiner Beeinträchtigung des Schutzguts Klima. Die möglichen Schadstoffemissionen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen sind als äußerst gering einzustufen.

6.8 Wasserschutz

Die Grundwasserverhältnisse stehen unter den Einflüssen von Sumpfungsmassnahmen des Braunkohlentagebaues. Verändern sich die künstlichen Wirkungen auf das Grundwasser, sind Schwankungen im Grundwasserstand nicht auszuschließen, sodass ungleiche Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen werden können. Entsprechend notwendige bauliche Vorkehrungen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu prüfen und ggf. entsprechende statische Vorkehrungen sind zu treffen. Entsprechende Hinweise auf die schwankenden Grundwasserverhältnisse und die evtl. möglichen Bodenbewegungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.9 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

7. DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Da die Belange des Denkmalschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei Erdeingriffen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als

Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß §2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel. 02425/7684 unverzüglich zu melden sind. Auf die §§ 13-19 DSchG wird hingewiesen.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Überörtliches Straßennetz

Das durch das Plangebiet auf das überörtliche Straßennetz einwirkende Verkehrsaufkommen ist so gering, dass sich die Verkehrsbelastung des überörtlichen Netzes nicht wesentlich verändern wird. Weitergehende Untersuchungen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

8.2 Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt mittels eines vorhandenen Stichweges, einem derzeitigen Wirtschaftsweg an die Heerstraße. Die Stichstraße hat als Anliegerstraße ein geringes Verkehrsaufkommen, sodass die Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen der Heerstraße (L 109) aus der geplanten Wohnbebauung als gering einzustufen sind.

8.3 Öffentliche Einrichtungen

Alle Öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in ausreichendem Maße in der Ortslage Dürboslar und dem nahegelegenen Aldenhoven vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

8.4 Öffentliche Ver- und Entsorgung

8.4.1 Wasserversorgung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an das Trinkwassernetz mit Anschluss an die Heerstraße sind gegeben. Die Regionetz als Versorgungsträger wurde vorab über die im Verfahren befindliche Bebauungsplanung informiert.

8.4.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt. Die Regionetz als Versorgungsträger wurde vorab über die im Verfahren befindliche Bebauungsplanung informiert.

8.4.3 Telekommunikationseinrichtungen

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

8.5.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an das öffentliche Kanalnetz mit Anschluss an die Heerstraße.

8.5.5 Regenwasserentwässerung

Die Regenwasserentwässerung erfolgt über eine zentrale Regenwasser-Versickerungsanlage im Bereich der privaten Grünfläche am Ende des Erschließungsgebietes.

9. ENTWURFSVERFASSER UND MITWIRKUNG

Entwurf und Planbearbeitung:

K 3 - Architekten

Sebastianusstraße 8
52538 Selfkant
T 025456 / 501276
E info@k3-architekten.de

Artenschutzprüfung (ASP I):

Dipl.-Biol. Michael Straube

Eichenstraße 32
41844 Wegberg
T 02434 / 9930275
M 0177 8892450
E straube@michael-straube.de

Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Büro für Freirau- u. Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster

Im Granterath 11
41812 Erkelenz
T 02431 / 9434478
E guido-beuster@t-online.de

Geotechnischer Bericht:

Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG

Adele-Weidtman-Str. 87–93
52072 Aachen
T 0241 / 9809790
E kramm@geotechnik-aachen.de

aufgestellt, Selfkant den 10.11.2023

