



# STADT ERKELENZ

## Bebauungsplan Nr. XIII „Arnold-von-Harff-Straße“ Erkelenz-Lövenich

AZ.: 61 26 11

### **Begründung** Gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Teil 1:  
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Teil 2:  
Umweltbericht

#### **Rechtsbasis:**

Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)  
in der zum Zeitraum der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom  
23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zum Zeitpunkt der Offenlage des Bebauungsplanes  
gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
in der zum Zeitraum der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.  
256)  
in der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

# **Bebauungsplan Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße" Erkelenz-Lövenich**

AZ.: 61 26 11

## **Begründung**

Teil 1:  
Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplanes

Inhalt	Seite
<b>1. Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich .....</b>	<b>4</b>
2.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG .....	4
2.2 LANDSCHAFTSPANUNG .....	4
2.3 BESTEHENDES PLANRECHT UND VERORDNUNGEN .....	4
2.4 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSKONZEPTE UND PLANUNGEN.....	5
<b>3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen .....</b>	<b>6</b>
4.1 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION.....	6
4.2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG .....	7
4.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG .....	8
4.4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN .....	9
4.5 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE .....	9
4.6 VERKEHRSFLÄCHEN .....	9
<b>5. Verkehr und Erschließung .....</b>	<b>10</b>
5.1 ERSCHLIEßUNG .....	10
5.1.1. Äußere Erschließung .....	10
5.1.2 Innere Erschließung .....	11
5.2 RUHENDER VERKEHR .....	11
5.4 ÖPNV.....	11
<b>6. Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>11</b>
6.2 TELEKOMMUNIKATION.....	11
6.3 ABFALLENTSORGUNG.....	12
6.4 ABWASSER-/NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG .....	12
<b>7. Umweltbelange und Immissionsschutz.....</b>	<b>12</b>
7.1 BILANZIERUNG UND ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS .....	13
<b>Die tabellarische Bilanzierung ist der Begründung als Anlage A beigefügt.8.</b>	
<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege .....</b>	<b>14</b>
<b>9. Kennzeichnung von Flächen .....</b>	<b>14</b>
<b>10. Bergbau .....</b>	<b>14</b>
<b>11. Hinweise .....</b>	<b>15</b>
<b>12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung .....</b>	<b>16</b>
<b>13. Kosten .....</b>	<b>16</b>
<b>Anlagen .....</b>	<b>16</b>

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Lövenich Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Lövenich.

Der Planbereich umfasst eine Reihe von Wohnhäusern, welche südlich der "Arnold-von-Harff-Straße" in den letzten Jahren entstanden sind. Des weiteren Wiesenflächen, südlich der neuen Wohnhäuser bis zum Feldweg Lövenich/Baal und einen landwirtschaftlichen Betrieb mit ehemaliger Viehwirtschaft, welcher den Betrieb 2013 eingestellt hat.

Östlich und nördlich grenzen weitere Wohnbereiche und ein Landwirtschaftlicher Betrieb, welcher Obstanbau betreibt, an. Westlich und südlich grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur sowie an einen zweiten landwirtschaftlichen Betrieb mit kleinerer Viehwirtschaft.

Der Planbereich hat eine Größe von ca. 2,55 ha.

Der genaue Verlauf der Planbereichsgrenze ist der Planurkunde zu entnehmen.

## 2. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planbereich

### 2.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der derzeit gültige Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist für die Flächen des Plangebietes "Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich" aus.

### 2.2 Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. I/1 "Erkelenzer Börde" des Kreises Heinsberg (Rechtskraft 09.04.1985). Erfasst sind die Flächen südlich der "Arnold-von-Harff-Straße" bis zum Feldweg Richtung Baal. Hier setzt der Landschaftsplan das Ziel Nr. 2 "Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen" fest. Zusätzlich wird am südlichen und westlichen Rand des Plangebietes das Ziel der Nr. 5.1-77 – Hofeingrünung mit Hochstämmen der Gehölzliste V" festgesetzt.

Schutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile kommen im Planbereich nicht vor.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan I/1 "Erkelenzer Börde" für dessen Planbereich außer Kraft. Im Verfahren wurde die Untere Landschaftsbehörde um Stellungnahme gebeten. Einwände wurden nicht erhoben.

### 2.3 Bestehendes Planrecht und Verordnungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz stellt für das Plangebiet teilweise "Wohnbaufläche" und "Gemischte Baufläche" dar. Diese liegen im nördlichen Bereich entlang der "Arnold-von-Harff-Straße" in einer Tiefe von 20 bis 30 Metern. Südlich dieser "Wohnbauflächen" und "Gemischte Bauflächen" stellt der Flächennutzungsplan Flächen für die Landwirtschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan derart geändert, dass die Flächen des Planbereiches im westlichen Teilbereich als "Wohnbauflächen" und im

östlichen, bis an das Baugebiet des Bebauungsplanes Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg" heran, als "Gemischte Bauflächen" dargestellt werden. Im Gegenzug wird eine bereits als "Wohnbaufläche" dargestellte Fläche im Süden der Ortslage, östlich der Landstraße L 366 aufgegeben und als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt.

Die Anfrage an die Bezirksregierung Köln gemäß §34 Landesplanungsgesetz zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung wurde am 31.03.2014 gestellt, landesplanerische Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen mit Verfügung vom 15.05.2014 nicht.

Weitere Verordnungen bestehen für den Planbereich nicht.

Für das Umfeld des Plangebietes ist östlich angrenzend der Bebauungsplan Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg", Erkelenz- Lövenich rechtskräftig, der für die direkt angrenzenden Straßen ein Allgemeines Wohngebiet mit offener Bebauung in gleichartiger Höhenentwicklung festsetzt.

Für die nördlich angrenzenden Bereiche greift zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung der § 34 des BauGB.

#### 2.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und Planungen

Für das Plangebiet bestehen keine Entwicklungskonzepte und Planungen. Lediglich der Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz legt mit seinen Darstellungen die Nutzung der Flächen der Ortslage Lövenich fest. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren angepasst.

Neben dem Flächennutzungsplan besteht derzeit noch der zuvor erwähnte Landschaftsplan.

### 3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Bereitstellung von Baugrundstücken zur Wohnraumversorgung und Eigenentwicklung für die Ortslage Lövenich.

Eine Neuerschließung von Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Lövenich erfolgte letztmalig mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XII "Verlängerung Am Königsberg", Erkelenz-Lövenich im Jahre 2014. Die bescheidenen Potentiale dieser Planung sind aufgebraucht, das kleinere Baugebiet vollständig bebaut. Zur mittelfristigen Wohnraumversorgung im Ortsteil Lövenich und aufgrund des auch aktuell feststellbaren Bedarfes an Wohnbaugrundstücken, sollen durch die vorliegende Planung etwa 20 Baugrundstücke erschlossen und die Ortslage Lövenich nach Südwesten abgerundet werden. Hierzu werden ehemals landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die überplanten Flächen liegen bereits heute direkt südlich und westlich an bestehenden Wohngebieten der Ortslage Lövenich.

Weiterhin wird über den Bebauungsplan Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich ein landwirtschaftlicher Betrieb gesichert und gesteuert, welcher bis 2013 eine Viehwirtschaft betrieb, diese aber dann aufgab. Die hofnahen Wiesen wurden zum großen Teil verkauft, um das jetzt geplante Wohngebiet zu ermöglichen. Der Bebauungsplanentwurf sichert den Betrieb und regelt die hier im Sinne eines vertraglichen Nebeneinanders noch zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen. Nach gutachterlichen Betrachtungen ist eine neuerliche Viehhaltung nicht mehr möglich, wohl aber eine landwirtschaftliche Nutzung im Bereich des Ackerbaus. Der Betrieb wird als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt und stellt den "Endbereich" eines größeren, nach Nordosten über den Planbereich weit hinausgehenden Dorfgebietes dar. Eine weitere Überplanung dieser großen, zusammenhängenden Dorfgebietsflächen ist pla-

nungsrechtlich sehr aufwendig und bedarf genauer, dezidierter Untersuchungen und damit eines großen planerischen und zeitlichen Aufwandes, der derzeit nicht erforderlich ist. Eine Steuerung und Entwicklung des Bestandes östlich des Planbereiches ist derzeit über die Regelungen des § 34 BauGB realisierbar. Hier besteht derzeit kein Planungserfordernis.

Diese Flächen werden beizeiten ebenfalls überplant, sobald die Entwicklung einer Steuerung über einen Bauleitplan bedarf.

Der Planbereich liegt in Nachbarschaft zweier noch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betriebe. Diese wurden bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg" bezüglich der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen untersucht und im Zuge des jetzigen Bauleitplanverfahrens nochmals geprüft. Demnach werden die Betriebe durch das Bauleitplanverfahren in ihrer Entwicklung nicht eingeschränkt.

Die Ergebnisse werden unter Punkt 7- Umweltbelange und Immissionsschutz- und in den Gutachten selbst detaillierter beschrieben.

#### **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

##### **4.1 Städtebauliche Konzeption**

Die städtebauliche Konzeption sieht einmal ein Allgemeines Wohngebiet mit einer offenen max. 1 bis 2 geschossigen Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern auf rd. 20 neuen Baugrundstücken vor, die an die bestehende Bebauung des angrenzenden nördlichen Wohngebietes bezüglich der Bauweise und der Baumassenentwicklung anknüpft.

Die Dimensionen der neu zu erstellenden Gebäude werden nicht über die Festsetzungen von maximal zulässigen Geschossen definiert, sondern über die Festsetzung von baulichen "Rahmenbedingungen" wie Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen. Somit ist eine flexiblere Ausnutzung im ein- und zweigeschossigen Bereich möglich. Dies betrifft zum Beispiel die Ausnutzung des Dachgeschosses (Dachaufbauten). Die Maßstäblichkeit des Gesamtgefüges wird dabei nicht störend beeinflusst.

Zum Zweiten wird ein landwirtschaftlicher Betrieb, welcher sich als der westliche "Schlusspunkt" eines größeren, nach Nordosten gelegenen Dorfgebietes darstellt, als Dorfgebiet festgesetzt und über die Festsetzungen im Rahmen der heutigen Möglichkeiten gesichert. Durch die Entwicklungen der letzten Jahre hat sich hier eine sehr spezielle Situation eingestellt. Der Betrieb hat die langjährige Viehhaltung bereits 2013 eingestellt und die hofnahen Weideflächen zur Umsetzung der vorliegenden Planung eines Wohngebietes veräußert. Dennoch wurde die landwirtschaftliche Hofstelle nicht vollständig aufgegeben und kann in einem gewissen Ausmaß wieder aktiviert werden. Diese Möglichkeiten werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Anbindung an die Körrenziger Straße und die "Arnold-von-Harff-Straße". Von dort wird das Plangebiet durch eine südlich abzweigende Wohnstraße, die in einer Schleife die einzelnen Grundstücke anbindet erschlossen, so dass auch größere Fahrzeuge ohne wenden zu müssen, sämtliche Grundstücke anfahren können. Für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers sind Flächen im Süden und Westen des Plangebietes sowie ein Staukanal im Bereich der Erschließungsstraße erforderlich. Die weiteren Ver-

und Entsorgungsanlagen werden aus den umliegenden Straßen in das Plangebiet erweitert. Die Versorgungsträger wurden im Bauleitplanverfahren beteiligt.

#### 4.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein "Dorfgebiet" festgesetzt.

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben dem Wohnen sind nur wohnverträgliche Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Dies sind Läden, sofern sie der Versorgung des Wohngebietes dienen, Schank- sowie Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe. Weiter Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Für freiberufliche Nutzungen gem. § 13 BauNVO sind Räume innerhalb der Gebäude zulässig.

Für den westlichen Teil des Plangebietes wird ein solches Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In nördlicher Richtung schließt sich ein weiteres Wohngebiet der gleichen Art an. Es ist planungsrechtlich nach § 34 Abs. 2 BauGB als solches zu beurteilen und entspricht vom Nutzungsgefüge einem Wohngebiet nach § 4 BauNVO. In östlicher Richtung schließt sich in kurzer Entfernung das Allgemeine Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg" an. Somit ist trotz der landwirtschaftlichen Betriebe, von denen der östlich gelegene bereits in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten arbeitet, eine Kontinuität der baulichen Struktur zu sehen, welche zunehmend die Wohnnutzung als Hauptnutzung aufweist. Insgesamt handelt es sich beim Umfeld um eine typisch dörfliche Situation, wie sie heute in den Ortslagen unserer Region regelmäßig vorliegt.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Lage des Plangebietes am Ortsrand, mit einer Zuwegung über kleinere Straßen der Ortslage schließt Nutzungen mit erhöhtem Verkehrsaufkommen aus (Tankstellen, Beherbergungswesen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe). Zusätzlich sind bei der beschränkten Größe des Plangebietes Nutzungen mit hohem Flächenverbrauch nicht im Sinne des Konzeptes, in erster Linie Wohnraum für die Ortslage Lövenich zu sichern.

Für einige der Nutzungen ist die Lage zusätzlich betriebstechnisch ungünstig.

Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen sind planungsrechtlich an anderer Stelle der Ortslage realisierbar.

##### Dorfgebiete (MD)

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Das hier im Planbereich festgesetzte Dorfgebiet ist Teil eines größeren Dorfgebietes, welches über den Bereich des Bebauungsplanes hinausgeht.

Die gewerbliche und landwirtschaftliche Tierhaltung sowie die Sammlung und Verar-

beutung landwirtschaftlicher Erzeugnisse werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

Hintergrund ist die besondere Situation des Betriebes. Der ansässige Betrieb hat bis 2013 eine Viehhaltung betrieben, die in jenem Jahr aber eingestellt wurde. Im Anschluss daran wurden die hofnahen Weideflächen zum Teil an Bauwillige privat, oder aber der größere Teil an die Erkelenzer Grundstücksgesellschaft mit dem Grund veräußert, hier Baugrundstücke zu schaffen. Die dem Hof zugehörigen Gebäude wurden seither von einem Nachbarbetrieb zur Unterstellung von Geräten genutzt. Auch wurde einer weiteren Person gestattet auf den verbleibenden Weideflächen einige Schafe weiden zu lassen. Die Viehhaltung ist seit sechs Jahren eingestellt. Da gleichzeitig die direkt am Hof liegenden Weideflächen zum großen Teil veräußert wurden, ist mit einer Wiederaufnahme der Viehhaltung nicht zu rechnen. Aus diesem Grund kann auch dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet nicht eine Rücksichtnahme auf eine hier einmal genehmigte Viehhaltung auferlegt werden.

Der Bebauungsplan sichert daher die nach den immissionsschutzrechtlichen Vorschriften noch konfliktfrei möglichen Nutzungen des Betriebes, die sich auf eine Ackerbaunutzung im verträglichen Rahmen erstrecken.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse, bzw. die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe/ Firsthöhe) bestimmt.

Das Plangebiet unterliegt einer typischen städtebaulichen Entwicklungsdynamik der Dörfer im Stadtgebiet. Die Bauweise innerhalb der Dörfer verändert sich stetig in Richtung einer offenen, weniger dichten Bauweise. Der Bestand um das Plangebiet weist die typischen Aspekte einer heutigen dörflichen Bebauung auf, mit aufgelockelter Bebauung an den Randgebieten und den Bereichen neuerer Bebauung und dem typischen geschlossenen Bild einer Straßenrandbebauung entlang der historischen, "alten" Straßen.

Das Maß der baulichen Nutzung für die vorliegende Bauleitplanung richtet sich nach dem heute üblichen Bedarf eines modernen Wohngebietes, wie sie auch in Wohngebieten anderer Ortslagen innerhalb der Stadt Erkelenz zu finden sind. Dementsprechend wird ein vergleichbares Festsetzungsgefüge gewählt.

Um eine möglichst große Variabilität bezüglich der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu gewährleisten, die auch einen dörflichen Charakter mit einem gewissen Maß an Zusatzbauten (Nebenanlagen) zulässt, werden die Werte gemäß der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Das entspricht der Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8. Die Grundflächenzahl darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Dies reicht für die Sicherung einer dörflichen und zeitgemäßen Bebauung, bei den vorgesehenen Grundstückgrößen aus.

Von einer Reduzierung der Maximalwerte der BauNVO wird aus vorgenannten Gründen abgesehen.

Für das Dorfgebiet (MD) werden ebenfalls die Maximalwerte gem. der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Hier liegen die Werte für die Grundflächenzahl bei 0,6 und bezüglich der Geschossflächenzahl bei 1,2. Auch hier ist eine Überschreitung der Werte der GRZ um 50%, maximal aber bis zu einem Wert von 0,8 durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich zulässig.

Auf die Festsetzung einer Geschosshöhe wird verzichtet, da sie zur Sicherung einer homogenen Höhenentwicklung der Neubauten nicht zielführend ist. Die Trennung

nach Ein- oder Zweigeschossigkeit führt nicht zu einer Angleichung und Einheitlichkeit der Baumassen, da die schlussendliche Höhenentwicklung eines Gebäudes durch die maximal zulässige Geschosshöhe nicht genügend steuerbar ist.

Hier sind Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wesentlich effizienter und werden daher in das Festsetzungsgefüge des Bauleitplans aufgenommen.

Die maximalen Traufhöhen werden mit 4,5 m und die Firsthöhen mit 9,5 m für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt. Das ermöglicht eine ein- oder zweigeschossige Bauweise, wobei die zweigeschossige Bauweise im oberen Geschoss Dachschrägen aufweisen wird.

Für das Dorfgebiet werden Traufhöhen von bis zu 6,5 m und Traufhöhen von ebenfalls maximal 9,5 m zugelassen. Diese größere Traufhöhe ist der Notwendigkeit höherer Traufen für landwirtschaftliche Hallen geschuldet.

Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei pro Gebäude begrenzt, was die Einwohnerdichte im Plangebiet zu Gunsten der Infrastruktureinrichtungen der Ortslage begrenzt.

Somit wird der ruhende Verkehr, der Ziel- und Quellverkehr, die anfallenden Schmutzwassermengen sowie der Bedarf an Wasser und Energie auf die zukünftige Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungs- sowie Erschließungssysteme innerhalb der gesamten Ortslage (z. B. Dimensionierung der Bestandskanäle, Dimensionierung der Wohnstraßen etc.) ausgerichtet.

#### 4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise fest. Dies entspricht, wie auch die Ausgestaltung der Baugrenzen in Form und Tiefe, dem vorherrschenden Gefüge der Wohngebiete in Randlage der Ortslage. Damit werden ein homogenes Bild und ein harmonischer Abschluss der Bebauung zum Dorfrand erreicht. Zusätzlich sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit fast durchgängig 14 Metern Tiefe recht großzügig bemessen.

Für das Dorfgebiet wird keine Bauweise festgesetzt, was bewirkt, dass grundsätzlich mit Abstand zur Flurstücksgrenze zu bauen ist, dass aber – wie es bei landwirtschaftlichen Hallen oft der Fall ist – keine bauliche Zäsur nach 50 m erforderlich ist.

#### 4.5 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den ausdrücklich dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Durch die Einschränkung der generellen Zulässigkeit dieser Nutzungen wird der hintere "Garten- und Ruhebereich" der einzelnen Grundstücke vor Immissionen durch Fahrbewegungen geschützt. Ohne diese Einschränkung wären diese Nutzungen auf dem gesamten Grundstück zulässig.

Nebenanlagen, zum Beispiel zur Unterbringung von Gartengeräten oder ähnlichem, sind im Planbereich ohne Einschränkung im Rahmen des § 14 BauNVO zulässig.

#### 4.6 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes werden so ausgestaltet und dimensioniert, dass der Ziel- und Quellverkehr ohne Konflikte aufgenommen werden kann. Dabei wird die Erschließungsstraße als verkehrsberuhigte Zone mit einer variierenden Fahrbahnbreite von 4,60 m bis 6,50 m festgesetzt. In drei platzartigen Aufwei-

tungen, können Parkplätze für Besucherfahrzeuge im Zuge der detaillierten Ausbauplanung angeordnet werden. Zusätzlich können in diesen aufgeweiteten Bereichen Standorte für zwei anzupflanzende Bäume realisiert werden. Eventuell können im Zuge der Ausbauplanung, bei Kenntnis der genauen Lage von Kanal-, Ver- und Entsorgungsleitungen, weitere Bäume im Bereich der Verkehrsflächen untergebracht werden. Eine diesbezügliche Festsetzung für Baumstandorte enthält der Bebauungsplan nicht, da aufgrund der noch nicht bekannten Lage aller Ver- und Entsorgungsleitungen diese Standorte nicht festgelegt werden können. Eine Pflanzung ist durch Initiative der Stadt Erkelenz während des Ausbaus aber grundsätzlich möglich und im städtischen Interesse.

#### 4.7 Baugestalterische Festsetzungen

Zur Erhaltung und Fortentwicklung des Stadtbildes werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW gestalterische Festsetzungen getroffen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Ziel ist es, ein an die Umgebung angelehntes Erscheinungsbild zu entwickeln bzw. zu erhalten. Der Gestaltungsrahmen orientiert sich am vorherrschenden Bestand der Nachbarschaft sowie an orts- und regionaltypischen Gestaltungsmerkmalen. Für die individuelle Gestaltung von Baukörpern und privaten Freiräumen verbleibt hierbei ein breiter Gestaltungsspielraum.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen erstrecken sich auf

- Dachformen,
- Dacheindeckungsmaterialien,
- Dachaufbauten,
- Dachüberstände,
- Untergeordnete Bauteile,
- Fassadenmaterialien und
- die Anordnung von Werbeanlagen,
- die Gestaltung von Vorgärten,
- Einfriedungen und
- Abfallbehälter und Mülltonnen

Auf eine Festsetzung der Firstrichtung wird bewusst verzichtet, da sie gemäß den Bestandsvorgaben nicht gestalterisch bedeutsam ist und zusätzlich durch die beliebige Ausrichtung der Dachflächen eine Nutzung von Solarenergie über Fotovoltaikanlagen gewährleistet wird.

## 5. Verkehr und Erschließung

### 5.1 Erschließung

#### 5.1.1. Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hauptstraße und die Körrenziger Straße sowie die Anton-von-Harff-Straße.

Der Anknüpfungspunkt der Erschließung des Plangebietes ist im Bereich der Anton-von-Harff-Straße vorgesehen.

Die Hauptstraße (Teil der Landstraße L117) ist eine der beiden historischen Hauptverkehrsstraßen der Ortslage Lövenich, welche diese von Holzweiler kommend in Richtung Hückelhoven durchquert. Sie weist einen Querschnitt um die 6 bis 6,5 Me-

ter auf. Der Verkehrsstrom ist in Teilen der Ortslage durch den ruhenden Verkehr gestört.

Von ihr zweigt die Körrenziger Straße nach Süden ab und mündet nach gut 100 Metern in einen Feldweg, der bis Körrenzig weiterführt. Die Straße hat einen Querschnitt von 4,5 Metern (ohne Nebenanlagen). Von der Körrenziger Straße biegt in westlicher Richtung die "Arnold-von-Harff-Straße" ab. Sind die ersten beiden Straßen im Trennsystem gebaut, so wurde die "Arnold-von-Harff-Straße" im Mischprinzip errichtet. Die Straßen sind in der Lage, den durch die Bauleitplanung entstehenden Ziel- und Quellverkehr konfliktfrei aufzunehmen.

### 5.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Wohnstraße, von der "Arnold-von-Harff-Straße" nach Süden abzweigend. Sie verläuft in Form einer Schlaufe, so dass auch dreiachsige Fahrzeuge ohne Wendemanöver alle Grundstücke anfahren können, was große Wendeanlagen entbehrlich macht und einen Querschnitt erlaubt, der zwischen 4,6 und 6,5 Metern variiert. Die unterschiedlichen Breiten werden durch die Lage der Schleppkurven eines dreiachsigen Fahrzeuges bedingt.

Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. An drei Stellen werden Aufweitungen vorgesehen, die einerseits platzartig wirken und den erlebaren Straßenraum strukturieren und zusätzlich die Parkplätze im öffentlichen Raum aufnehmen. Diese sind in ihrer genauen Lage während des Ausbaus der Straße nach Kenntnis aller einschränkenden Zwangspunkte, wie Leitungstrassen, Ein- und Ausfahrten und Baumstandorte zu bestimmen.

### 5.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf privatem Grund (erforderliche Stellplätze für neu zu errichtende Gebäude) untergebracht. Die Parkplätze im öffentlichen Bereich nehmen in erster Linie Kurzparker und Besucher auf.

### 5.4 ÖPNV

Die Ortslage Lövenich wird durch die Buslinien EK 2 (nach Erkelenz) und 495 (nach Hückelhoven und Katzem) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Nächste Haltestelle vom Plangebiet aus ist die Haltestelle Schweizer Straße, die fußläufig etwa 850 m entfernt liegt.

## 6. Ver- und Entsorgung

### 6.1 Strom, Gas, Wasser

Die erforderlichen Ver- oder Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an das Strom,- Gas- und Wassernetz sind in der "Arnold-von-Harff-Straße" bereits vorhanden und werden von dort in das Plangebiet fortgeführt. Die Versorger- bzw. Entsorgungsfirmen werden seitens der Stadt Erkelenz rechtzeitig in die Planungen eingebunden.

### 6.2 Telekommunikation

Die Versorgung mit Einrichtungen der Telekommunikation der Ortslage Lövenich er-

folgt bereits durch Netzanbieter. Die erforderlichen Anlagen sind in Nachbarschaft des Plangebiets bereits vorhanden. Die Betreiber wurden im Verfahren beteiligt.

### 6.3 Abfallentsorgung

Für die Ortslage Lövenich ist bereits ein Entsorgungsunternehmen mit der Abfallentsorgung betraut. Die neu hinzukommenden Flächen werden den jeweilig beauftragten Unternehmen mit zugeschlagen.

### 6.4 Abwasser-/Niederschlagswasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird an den Schmutzwasserkanal in der "Arnold-von-Harff-Straße" angeschlossen werden. Hier liegt ein Mischwasserkanal (Beton DN 300) in einer Tiefe von 88.19 m über NHN.

Um die Regen- und Abwässer konfliktfrei in das vorhandene Kanalsystem einleiten zu können, wird im Bereich der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ein Staukanal erforderlich. Die erforderlichen Planungen liefen bereits parallel zum Bauleitplanverfahren an und werden mit dem Wasserverband Eifel-Rur als Träger öffentlicher Belange abgestimmt.

Zum Schutz vor Oberflächenwasser aus der höhergelegenen Feldflur südlich des Plangebietes, wird im Süden eine 10 Meter breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzt, die gleichzeitig so modelliert wird, dass sie hier anfallendes Oberflächenwasser aus der Feldflur nach Osten in Richtung der dortigen Pflanzfläche ableiten kann, von wo aus das Wasser weiter nord- und talwärts über das Kanalsystem geleitet wird.

## 7. Umweltbelange und Immissionsschutz

Bezüglich der Umweltbelange wird auf Teil 2 der Begründung verwiesen.

Östlich und südlich des Plangebietes existieren landwirtschaftliche Betriebe. Beide Betriebe wurden bereits im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. XII "Verlängerung Zum Königsberg" gutachterlich bezüglich der Geruchs- und Lärmbelastigungen untersucht und für das vorliegende Bauleitplanverfahren neuerlich betrachtet<sup>1 2</sup>. Die Ergebnisse dieser Gutachten liegen vor.

Diesen Ergebnissen nach ist im Plangebiet ebenfalls nicht mit Belastungen zu rechnen, die über das zulässige Maß innerhalb Allgemeiner Wohngebiete hinausgehen. Dabei wurden mit Erweiterungsszenarien des betroffenen südlichen Hofes gerechnet, die einer Verdreifachung des heutigen Viehbestandes entsprechen und durch eine neue Stallanlage die Abstände zum Wohngebiet noch verringern. Die heute tatsächlich vorliegenden Belastungen sind deutlich geringer.

Dennoch ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen in einem zulässigen Maße in dem Baugebiet zu rechnen.

Auch bezüglich des Lärms kommt die gutachterliche Berechnung zu dem Ergebnis, dass ein konfliktfreies Nebeneinander bezüglich der Wohnnutzung und der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe möglich ist.

Für die landwirtschaftlichen Betriebe wurden auf der Basis bereits vorliegender Untersuchungen und der Genehmigungslage unter Einbeziehung möglicher Betriebs-

---

1 Geruchsgutachten Nr. 35265 zum Bebauungsplan Nr. Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich

2 Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich  
Gutachten Nr. 19 01 007/01 vom 23. April 2019

entwicklungen die Beurteilungspegel nach TA Lärm ermittelt.

Ein Vergleich mit den Immissionsrichtwerten zeigt, dass diese tags und nachts im WA-Gebiet und an der Betriebswohnung im MD-Gebiet eingehalten werden.

Neben den untersuchten landwirtschaftlichen Nutzungen befinden sich südlich in einem Abstand von > 1.150 m 36 Windenergieanlagen. Nach dem schalltechnischen Gutachten Nr. 19 01 007/01 vom 23. April 2019 wird durch alle Windenergieanlagen zusammen an der Arnold-von-Harff-Straße ein nächtlicher Beurteilungspegel von 39,5 dB(A) verursacht.

Die Summe aus den Beurteilungspegeln durch die landwirtschaftlichen Betriebe und den Windenergieanlagen

(Gesamtgeräuschsituation) wird damit die Immissionsrichtwerte für WA- und MD Gebiete im Plangebiet einhalten.

Weiterhin wird in die Planurkunde ein Hinweis zur Errichtung und zum Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken aufgenommen. Die Aufstellung dieser Anlagen ist im Bauleitplan eigentlich nicht zu regeln, da Art, Umfang und Stellung der Anlagen nicht absehbar sind und deren Aufstellung und Betrieb in anderen Regelwerken festgelegt ist. Allerdings stellen sie nach Aussage Träger öffentlicher Belange ein ernstzunehmendes Problempotential während der späteren Umsetzungsphase des Bebauungsplanes dar. Aus diesem Grunde nimmt der Bebauungsplan bereits einen Hinweis auf den "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) auf, um die Bauwilligen im Voraus für diese Problematik zu sensibilisieren.

#### 7.1 Bilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Bilanzierung wurde über das Verfahren des MUNLV 2001 durchgeführt. Dabei wurden die Flächen vor Eingriff als Wiesen- und Weideflächen (Intensivgrünland Code 3.2 lt. Biotoptypenwertliste) sowie als versiegelte Flächen (Code 1.1) gerechnet. Das Verfahren kann gemäß Punkt 2 des Anhangs 9 i.V.m. 9.6 Arbeitshilfe Eingriffsbewertung angewandt werden, da keine der in Punkt 2 genannten Ausschlusskriterien (Naturschutzgebiete (§ 20 LG) Naturdenkmale (§ 22 LG) etc. sowie Biotoptypen nach der Arbeitshilfe mit einem Grundwert A von 8 oder höher) vorliegen. Als Untersuchungsraum wurde der Planbereich des Bebauungsplanes gewählt. Das Bewertungsverfahren kann lediglich Aussagen über den Wert der Flächen treffen, die von der Planung betroffen sind. Außerdem über den Arten- und Biotopschutz sowie das Landschaftsbild. Die beiden letzten Punkte werden allerdings auf den Umweltbericht mit der Umweltprüfung verlagert, da hier auch die weiteren Schutzgüter Klima, Luft, Boden und Wasser) bearbeitet werden.

Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes liegen insofern nicht vor, als dass die Fläche des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. XIII "Arnold-von-Harff-Straße", Erkelenz-Lövenich bereits eine Alternativfläche zu einer anderen Fläche, welche vom Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz als potentielle Erweiterungsfläche der Ortslage Lövenich dargestellt wurde, handelt. Sie wurde also aufgrund der besseren Lage und der frühzeitigeren Verfügbarkeit gewählt.

Diese Überlegungen werden durch ein Geruchsgutachten, ein Schallschutzgutachten und eine Artenschutzprüfung (Stufe 1 und 2) sowie den Umweltbericht überprüft und nach den Ergebnissen gestützt.

Eine Verminderung des Eingriffes ist innerhalb des Planbereiches des Bebauungs-

planes möglich. Durch die um das Allgemeine Wohngebiet laufenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB, wird die Intensität des Eingriffes bezüglich der Wertigkeit der Flächen sowie bezüglich der Habitatfunktion der Vogelwelt (nicht geschützte Arten) und Kleinsäugetern in einem gewissen Maße verbessert. Der restliche Ausgleich in Höhe von 47 982 ÖE wird über das Ökokonto der Stadt Erkelenz ausgeglichen. Die gesamte Vorgehensweise wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens der Unteren Naturschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt und abgestimmt.

### **Die tabellarische Bilanzierung ist der Begründung als Anlage A beigefügt.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Baudenkmäler existieren nicht im Plangebiet.

Bezüglich des Vorhandenseins von Bodendenkmälern sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen bekannt. Das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde im Zuge des Verfahrens um Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet liegt aber in Nachbarschaft zu Siedlungsflächen der Vergangenheit. Auch historische Ereignisse (Kriegshandlungen) sind aus der Vergangenheit dokumentiert. Daher ist mit archäologischen Funden im Planbereich bei Baumaßnahmen grundsätzlich zu rechnen.

In den Bebauungsplan ist aus diesem Grund folgender Hinweis aufgenommen:  
Das Plangebiet wurde nicht auf Bodendenkmäler hin untersucht. Das zu Tage treten von Bodendenkmälern bei Erdarbeiten ist daher nicht auszuschließen. In einem solchen Fall sind gemäß § 15 und § 16 DSchG NRW die Stadt Erkelenz als Untere Denkmalbehörde, oder das LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zenthofstraße, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, umgehend zu unterrichten. Der Fundort und das Bodendenkmal sind unverändert zu belassen und die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

### **9. Kennzeichnung von Flächen**

Zum derzeitigen Verfahrensstand liegen keine Erfordernisse für eine Kennzeichnung von Flächen im Bebauungsplan vor.

### **10. Bergbau**

Bezüglich der Belange des Bergbaus und seiner Auswirkungen wurden die zuständigen Träger öffentlicher Belange (Bezirksregierung Arnsberg, RWE-Power AG, EBV und der Geologische Dienst NRW) routinemäßig im Bauleitplanverfahren beteiligt. Nach den Aussagen der vorgenannten Stellen ist im Planbereich und der näheren Umgebung kein Bergbau betrieben worden.

Seitens des Geologischen Dienstes und der EBV wurde auf eine tektonische Störung hingewiesen (Ralshover Sprung), welche das Plangebiet durchquert. Die Stellungnahme der RWE-Power AG spricht, als die zuständige Stelle, nicht von aktiven Störungen im Plangebiet, sondern weist auf die allgemeinen Hebungen und Senkungen des Bodens aufgrund der Sumpfungmaßnahmen, bzw. aufgrund der zukünftigen Beendigung dieser Sumpfungmaßnahmen hin, was einen Wiederanstieg des Geländes zu Folge haben wird. Bedenken bezüglich der Planung bestehen nicht.

In den Bebauungsplan ist ein Hinweis zu Grundwasserabsenkungen und die dadurch bedingten Setzungen durch den Braunkohletagebau aufgenommen.

## 11. Hinweise

Im Bebauungsplan sind auf der Planurkunde Hinweise bezüglich Bodendenkmälern (siehe Nr. 8), Grundwasser (Nr. 10), Kampfmitteln, der geltenden Erdbebenzone und dem Immissionsschutz (Nr. 7) aufgenommen. Bezüglich der Kampfmittel wurde die Fläche im Laufe des Verfahrens genauer untersucht, da Hinweise auf einen militärischen Laufgraben aus dem Zweiten Weltkrieg vorlagen. Trotz der Säuberung der Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist weiterhin mit Relikten der damaligen Kampfhandlungen zu rechnen.

Weitere Hinweise wurden seitens der Untere Naturschutzbehörde bezüglich dem Schutz von Tieren, gerade während der Realisierungsphase sowie seitens der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde vorgetragen. Sie sind im Folgenden wiedergegeben.

### Untere Naturschutzbehörde

- Es wird darauf hingewiesen, bei der Beleuchtung der Baustellen – v. a. im Sommerhalbjahr – auf helle (weiße Lampen mit hohem UV-Anteil) zu verzichten, da sie Insekten anlocken und Töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v. a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Ebenso ist eine weit reichende horizontale Abstrahlung zu vermeiden.
- Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung sind Tierfallen zu entschärfen bzw. zu vermeiden und eine Fallwirkung von Kollern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) abzuschließen. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten, da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben.

### Untere Bodenschutzbehörde

- Die Flächeninanspruchnahme (z. B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen
- Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 2020 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenspeicherung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darüber liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die

Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.

- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

#### Untere Wasserbehörde

- Einbau von RCL  
Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Recyclingbaustoffe (RCL) abgerufen werden. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde, Tel.-Nr. 02452/136145.
- Geothermie  
Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice < Schlagwortindex < Erdwärme abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu halten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 02452/13-6119.

## **12. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zum derzeitigen Kenntnisstand sind bodenordnende Maßnahmen und andere Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung nicht erforderlich.

## **13. Kosten**

Die Realisierung des Bebauungsplanes verursacht keine Kosten für die Stadt Erkelenz.

## **Anlagen**

Anlage A : Tabellarische Bilanzierung Bestand/Nach Umsetzung der Planung

Erkelenz im Dezember 2020

b

<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>							
<b>Anlage 1 zur Begründung</b>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotoptypen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypen- wertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert (lt. Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
1	1.1	versiegelte Fläche WA 0,4- Rechenwert 0,55	2.008	0	1	0	0
2	1.1	versiegelte Fläche Hofstelle gem. Luftbild	2.560	0	1	0	0
3	4.1	privates Gartenland Zier-, Nutzgarten strukturarm	1.643	2	1	2	3.286
4	3.2	Intensivgrünland	19.335	4	1	4	77.340
			0	0	1	0	0
			0	0	1	0	0
			<b>25.546</b>	<b>Gesamtflächenwert A:</b> (Summe Sp 8)			<b>80.626</b>

<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes</b>							
Anlage 1 a zur Begründung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code (lt. Biotoptypen- wertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypen- wertliste)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert Biotoptypen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert  Sp 5xSp 6	Einzel- flächenwert  Sp 4xSp 7
1	1.1	überbaubare Grundstücke WA GRZ 0,4-Rechenwert 0,55	6.230	0	1	0	0
2	1.1	überbaubare Grundstücke MD GRZ 0,6 Rechenw. 0,7	6.656	0	1	0	0
3	1.5	Verkehrsfläche	1.920	0	1	0	0
4	4.1	privates Gartenland	7.949	2	1	2	15.898
5	8.1	Kompensationsflächen 9(1)20 BauGB	2.791	6	1	6	16.746
6			0	0	1	0	0
7			0	0	1	0	0
8			0	0	1	0	0
9			0	0	1	0	0
10			0	0	1	0	0
			<b>25.546</b>				<b>32.644</b>
						<b>Gesamtflächenwert A:</b> (Summe Sp 8)	<b>0</b>
<b>C. Gesamtbilanz(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)</b>				<b>32644</b>	<b>80626</b>	<b>-47.982</b>	