

STADT HEINSBERG



BEGRÜNDUNG

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES HO.1
„MÜHLENTEICHSTRASSE / WIESENSTRASSE“



ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

1. VERFAHREN	2
2. LAGE UND ABGRENZUNG	2 - 4
Luftbild	2
Bebauungsplan Ho. 1 / Flächengröße	3
Auszug aus der Flurkarte	4
3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG	5
4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK	5
5. PLANUNGSRECHT	5
Landesplanerische Vorgaben	5
Flächennutzungsplan	6
Landschaftsplan / Landschaftsbeschreibung	7
6. UMWELTBELANGE	8 - 14
Artenschutzprüfung	8
Geologie / Bodenschutz	10
Immissionsschutz	10
Kampfmittelräumung	11
Natur- und Landschaftsschutz	11
Forstwirtschaft	14
Klimaschutz / Wasserschutz / Altlasten	14
7. DENKMALPFLEGE	15
8. ERSCHLIESSUNG	15
Überörtliches Straßennetz	15
Anbindung	15
Innere Erschließung	15
Öffentliche Einrichtungen	15
Öffentliche Ver- und Entsorgung	15
9. BEBAUUNGSPLANINHALT	16 - 21
zeichnerische Darstellung	16
Bebauungsplanfestsetzungen	16
10. FLÄCHENBILANZ	21
11. ENTWURFSVERFASSER UND MITWIRKUNG	22

1. VERFAHREN

Dem Entwurf des Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Zum Bestandteil der Begründung werden der Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

2. LAGE UND ABGRENZUNG

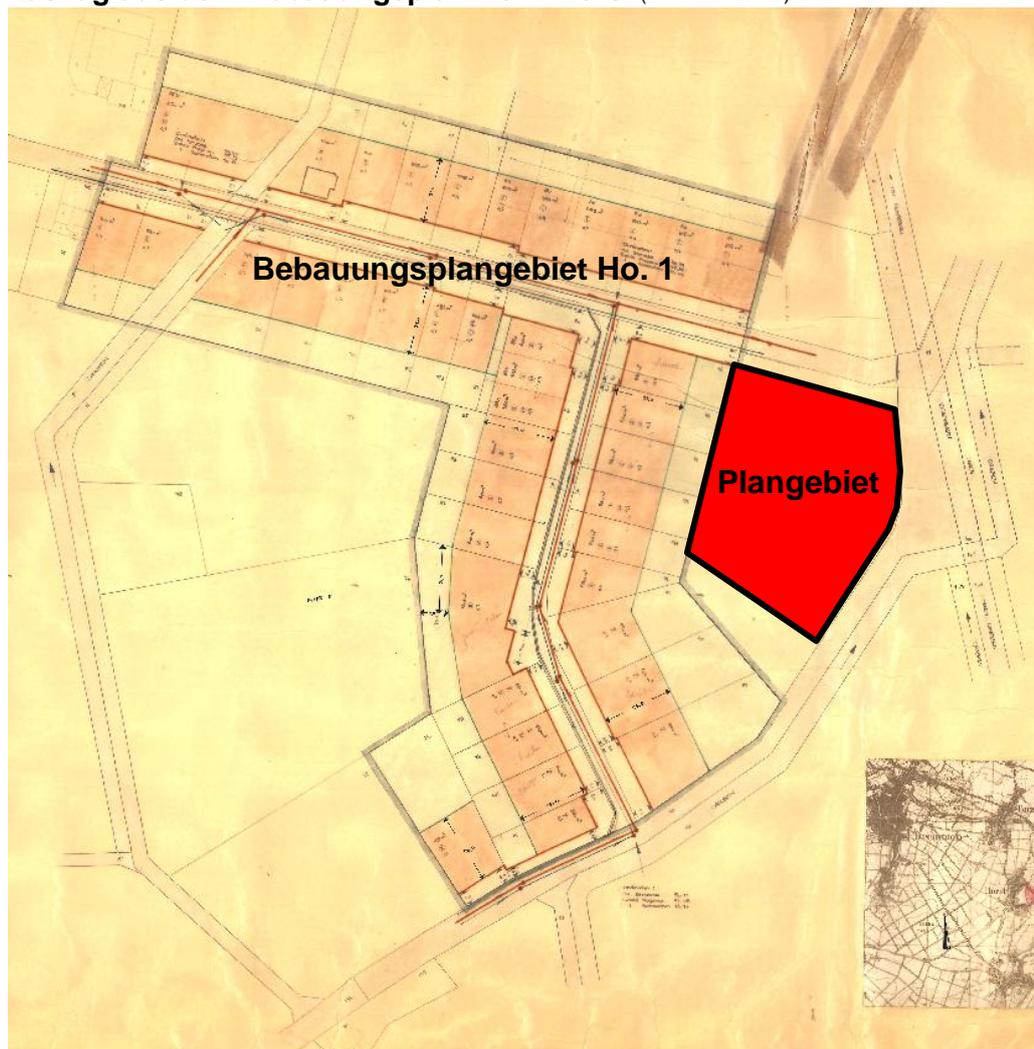
Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Horst. Nördlich wird das Plangebiet von der Mühlenteichstraße begrenzt, die bis zum Beginn des Plangebietes bebaut ist. Östlich grenzt das Plangebiet an die Straße „Am Breiten Weg“. Parallel dazu verläuft die Bahntrasse Lindern-Heinsberg. Südlich wird das Gebiet von landwirtschaftlicher Fläche begrenzt. Westlich grenzt das Gebiet an die bestehende Bebauung der Wiesenstraße. Es handelt sich um ein flaches ebenes Gelände, das landwirtschaftlich genutzt wird, letztmalig wurde Mais angebaut.

2.1 Luftbild (ohne Maßstab)



Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ho. 1. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahre 1964 wurden strikte umgesetzt und damit ein klassisches Allgemeines Wohngebiet mit ein und zweigeschossigen Einfamilienhäusern geprägt. Auf Grund dessen wird das Plangebiet als Plangebietserweiterung aus den Festsetzungen des Bebauungsplan Ho. 1 entwickelt. Da die nördliche Seite der Mühlenteichstraße als auch die östliche Seite der Wiesenstraße ausschließlich mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut ist, wird auch für den Erweiterungsbereich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Auszug aus dem Bebauungsplan Ho. 1 Horst (ohne Maßstab)



2.2 Flächengröße und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Horst, Flur 8, und umfasst einen Teilbereich des Flurstückes 335. Das Flurstück 335 hat eine Größe von 5.301m², davon eine Fläche von 4.316 m² für das Plangebiet verwendet. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches ist aus der nachfolgenden Übersichtskarte ersichtlich.

Das Plangebiet ist in privatem Besitz und wird derzeit als Acker genutzt.

3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

Im Ortsteil Horst befinden sich die noch freien Baugrundstücke im privaten Besitz und stehen nicht zum Verkauf. Größere Baulandausweisungen sind in den letzten Jahren in Horst nicht erfolgt. Insbesondere junge Leute aus Horst wollen ortsansässig bleiben, können dort jedoch mangels fehlender Baumöglichkeiten nicht bauen.

Der Eigentümer des betroffenen Grundstückes beabsichtigt nunmehr, die ausgewiesenen Bauflächen an Bauwillige zu veräußern. Insgesamt entstehen drei bis vier Baugrundstücke mit angrenzender privater Grünfläche für die Anlage einer Regenversickerungsmulde und entsprechender Ausgleichsbepflanzung.

4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Das Plangebiet ist auf Grund des oben geschilderten Bedarfs für die Bereitstellung von Wohngrundstücken prädestiniert. Mit der Bildung von drei bis vier Grundstücken kann man der stetigen Nachfrage nach Baugrundstücken zumindest zu einem Teil gerecht werden.

Erklärtes Ziel der Planung ist es, das bestehende Wohngebiet im Bereich des Bebauungsplanes Ho. 1 in Bauart und Bauform architektonisch verträglich zu erweitern und die vorgesehene Bebauung als Arrondierung an die bestehende Ortsstruktur anzupassen.

Alternative Lagen zur Ausweisung von Baulandflächen sind in Horst derzeit nicht ersichtlich. Die Lage des Plangebietes ist insbesondere im Hinblick auf den nahegelegenen Regionalbahnanschluss für Bauwillige interessant.

In Anlehnung an das bestehende Bebauungsplangebiet Ho. 1 erfolgt die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes (WA)“. Die Beschränkung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung auf Einzel- und Doppelhäuser mit nur einem Vollgeschoss lehnt sich an die Festsetzungen des Bebauungsplanes Ho. 1 an und gewährleistet damit eine städtebaulich harmonische Ergänzung der vorhandenen Bebauung sowie einen verträglichen Übergang in die angrenzende freie Landschaft.

5. PLANUNGSRECHT

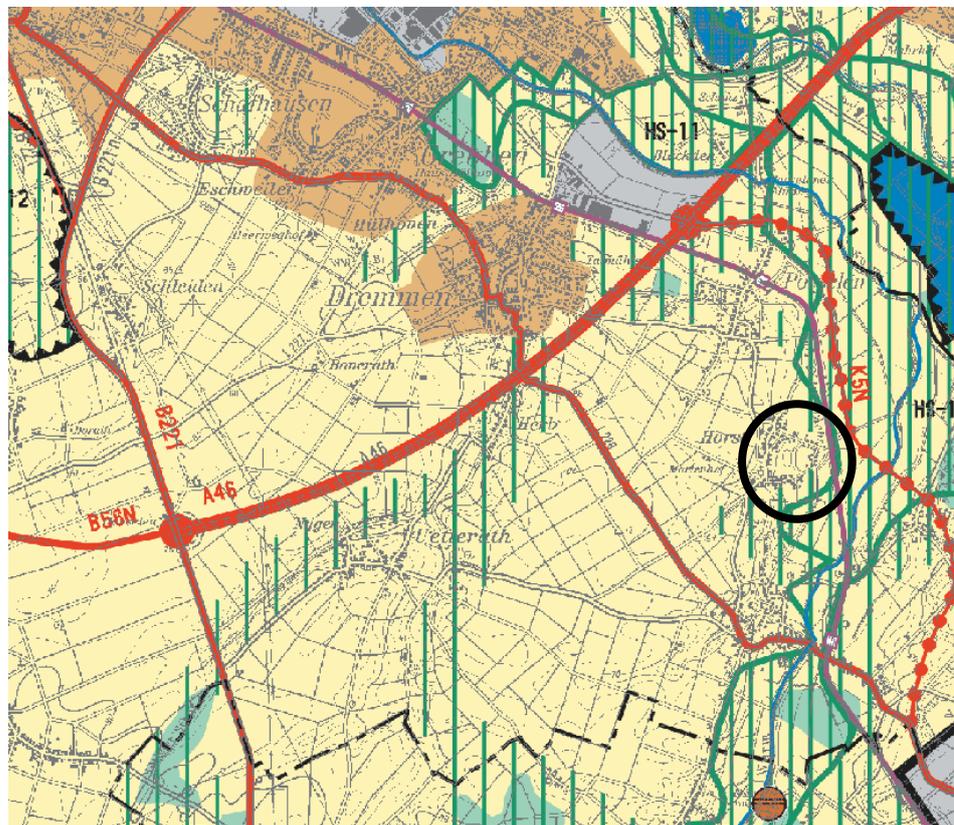
5.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Hierfür sieht das Landesplanungsgesetz ein besonderes Verfahren, das sogenannte "Anpassungsverfahren" (§34 LPIG NRW) vor. Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des

Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich „Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich“ aus.

Das gemäß § 34 LPIG notwendige landesplanerische Einvernehmen wurde mit Verfügung vom 18.09.2014 von der Bezirksregierung Köln erteilt.

Auszug aus dem Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen

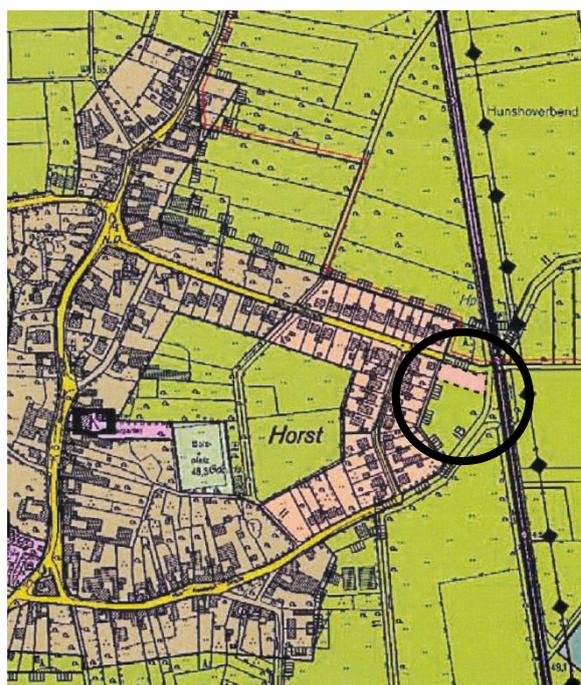


(ohne Maßstab)

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

In einem Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den besagten Bereich in Wohnbaufläche“ umgewandelt.



5.3 Landschaftsplan / Landschaftsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des ausgewiesenen Landschaftsgebietes „LSG-Wurmtal mit dem Tal des Beeckfließ, Immendorfer Fließ, Gereonsweiler Fließ und Kötteler Schar sowie Leerodter Wald und Hover Busch. Darüber hinaus zählt das LSG zur Biotopverbund-Fläche, die entlang der Wurm verläuft.



Blick nach Westen



Blick nach Süden

Bilder Michael Straube

Die Vorhabenfläche liegt am östlichen Ortsrand im Übergangsbereich zu den Wiesen und Äckern der Wurmiederung. Die Kulisse im Westen und zu einem Teil im Norden bzw. Süden bildet die vorhandene Wohnbebauung von Horst. Die für die Planung aktuelle Ackerfläche ist inselartig umrahmt von Bebauung, Wirtschaftsweg Straße, Bahnlinie und Grabensystem. Entlang der Straßen, Wirtschaftswege und Gräben, nahe der Vorhabenfläche, stehen Bäume und teils Strauchgruppen. Die Gärten der Wohnbebauung zeigen zum Teil einen älteren Gehölzbestand. Die Bahnlinie, mit Oberleitung, auf einem leicht erhöhten Damm bildet an der Ostseite eine Barriere in die sonst offene Landschaft der Wurmiederung Horster Benden. Eine unmittelbare

Verbindung zu anderen Ackerflächen und landwirtschaftlichen Nutzungen besteht nicht. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung mit häufig wiederholtem Maisanbau, weist der Acker als Biotop keine Vielfalt auf.

Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Naturschutzgebiet. Im Plangebiet und Untersuchungsraum liegen keine geschützten Landschaftsbestandteile. Im Plangebiet und seiner Umgebung liegen ebenfalls keine nach § 62 LG geschützte Biotope. Das Vorhaben steht nicht in Konflikt mit Zielen der Schutzgebiete oder Schutzansprüchen.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Artenschutzprüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und dem Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) müssen die Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Im Rahmen der sogenannten Artenschutzprüfung (ASP) ist zu klären, ob Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten sind und wie oder ob diese im Falle ihres Auftretens auszuräumen sind. In einer ersten Stufe erfolgte diese Prüfung durch Diplombiologen Michael Straube, Wegberg. Die Stellungnahme zum Artenschutz, Stufe I wird Bestandteil der Begründung.

Die vorliegende Studie führt zu dem Ergebnis, dass für planungsrelevante Arten durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Konflikte bzw. Verstöße gegen die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten sind. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist daher nicht geboten.

Für die Artenschutzprüfung ist relevant, dass das Untersuchungsgebiet Teil des Landschaftsschutzgebietes, 4902-0006 „LSG-Wurmtal mit Tal des Beeckfließ, Immendorfer Fließ, Gereonsweiler Fließ und Kötteler Schar sowie Leerodter Wald und Hover Busch“, Abb. 3 ist. Außerdem ist das Plangebiet Teil der Biotopverbund-Fläche, die entlang der Wurm verläuft (VB-K-4903-14 „Wurmaue zwischen Porselen und Randerath und südlich Randerath“). Gleichzeitig wird das Gebiet im Biotopkataster aufgeführt (BK-4903-007 „Auenbereich von Wurm und Erlenbach zwischen Randerath und Bleckden“). Naturschutz-, Vogelschutz-, FFH-Gebiete und gesetzliche geschützte Biotope bestehen im UG und der näheren Umgebung nicht. Das Wurmtal ist im Gebietsentwicklungsplan als Gebiet zum Schutz der Natur dargestellt (K-NR-019 „Wurmniederung“, alle Angaben nach LANUV 2016). In den Informationen zu diesen Gebieten werden keine geschützten Arten aufgeführt (ebd.), die von der Bebauung der vorliegenden Ackerfläche geschädigt werden könnten.

Aktuell wird das Plangebiet auf ganzer Fläche intensiv ackerbaulich genutzt. 2015 wurde Mais angebaut. Die Fläche ist derzeit nur geeggt. Die im Luftbild noch erkennbaren Bäume an der Mühlenteichstraße wurden zwischenzeitlich gefällt. Der Ackerrand ist kurz gemäht. Im Westen grenzen intensiv genutzt Gärten an. Offene Flächen mit Lehmputzen (Baumaterial für Schwalben) oder Laichgewässern von Amphibien bestehen nicht und können aufgrund der Bewirtschaftung ausgeschlossen werden.

Zu Vorkommen anderer planungsrelevanter Arten wie Haselmaus und Feldhamster liegen keine rezenten Hinweise aus der Region vor. Sie können aufgrund der Lage und Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Der Biber kann aufgrund fehlender Gewässer im Gebiet nicht leben.

Insgesamt ist innerhalb des Plangebietes nicht mit Vorkommen von Niststätten oder Quartieren planungsrelevanter Tierarten zu rechnen. Die geplante Fläche ist angesichts der nahe gelegenen naturnäheren Flächen im Wurmtal und der benachbarten Grünlandflächen in und um Horst sowie aufgrund ihrer geringen Größe von untergeordneter Bedeutung.

Soweit vom Büro Straube festgestellt, bestehen keine Quartiere und Niststätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet. Es werden auch keine Bruten planungsrelevanter Vogelarten erwartet, können aber für die Feldlerche und die in NRW nicht planungsrelevante Wiesenschafstelze nicht völlig ausgeschlossen werden. Auch bei den nicht planungsrelevanten Arten werden auf Grund der intensiven Nutzung keine Bruten im Gebiet erwartet. Für diese Arten gehen von der Erschließung und Nutzung des Baugebiets keine über das übliche Lebensrisiko hinaus gehenden Gefährdungen aus.

Vogelbruten nicht planungsrelevanter Arten können allerdings nicht völlig ausgeschlossen werden. Zur Verhinderung von Bruten auf den Ackerflächen müssen diese - bei Baubeginn im Frühjahr und Sommer - von Anfang März bis zum Baubeginn als Schwarzbrache erhalten und Pflanzenaufwuchs durch regelmäßiges Pflügen oder Eggen verhindert werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Bodenarbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden.

Im Falle des Fundes von Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen.

Im Frühjahr sind wassergefüllte Gruben, Fahrspuren etc. zu vermeiden, die Amphibienarten wie die Erdkröte als Laichgewässer nutzen könnten und die vor der Metamorphose der Larven unbrauchbar werden.

Bei der Beleuchtung der Gebäude und Baustellen 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, eine weit reichende horizontale Abstrahlung sollte vermieden werden.

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkungen von Kellern, aber auch von Rohbauten ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung auszuschließen.

Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten. Großflächige Durchsicht durch Gebäude sollte vermieden werden.

Stark, die umgebende Landschaft oder Gehölze spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken.

6.2 Geologie / Bodenschutz

Eine besondere geologische Beschaffenheit ist im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Der Planbereich wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und nach Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen ggf. auf das zulässige Maß versiegelt. Die grundsätzliche Notwendigkeit der Gebietsausweisung wurde bereits unter Punkt 4. behandelt.

Unter dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden wurde anstelle einer zusätzlichen Versiegelung, die Möglichkeit einer Innenentwicklung geprüft. Es bestehen zwar freie, nicht bebaute Flächen innerhalb der Ortslage Horst, diese sind jedoch in privatem Besitz und werden als Gartenland oder landwirtschaftlich genutzt. Teilweise handelt es sich auch um Baugrundstücke, die jedoch nicht zur Veräußerung anstehen. Außerdem ist eine zu hohe innere Verdichtung der Ortslage Horst auf Grund seiner dörflichen Struktur städtebaulich nicht zuträglich.

6.3 Immissionsschutz

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Ortsrandlage, sodass in unmittelbarer Nähe landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen. Es muss deshalb mit entsprechenden temporären Geruchs- und Lärmbelastigungen aus landwirtschaftlichen Aktivitäten gerechnet werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegt die Bahntrasse der Regionalbahn mit einem entsprechenden Haltepunkt. Temporäre Lärmimmissionen durch den Bahnverkehr und die ggf. dort parkenden und an- und abfahrenden Pkw können auftreten.

Im Zuge der Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschimmissionen Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kandansky-Sommer, Alsdorf festgestellt, dass zu erwartenden Immissionsverhältnisse im Plangebiet aus der östlich tangierenden Regionalbahnstrecke Heinsberg-Lindern ("Wurmthalbahn") auftreten. Die Ergebnisse machen deutlich, dass aufgrund der Nähe zur Bahnstrecke,

zumindest im östlichen Teil des Baugebietes, mit Immissionen oberhalb der Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA) gerechnet werden muss.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Ruhe in den Räumen der schutzbedürftigen Gebäude müssen Anforderungen gemäß DIN 4109 an die Außenbauteile gestellt werden. Die Anforderungen werden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen in Verbindung mit der DIN 4109, Stand 2016 im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

6.4 Kampfmittelräumung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wurde im Zuge des Verfahrens beteiligt. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Im Rahmen des vorbereitenden Bauleitplanverfahrens (Änderung des Flächennutzungsplans) und des verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Aufstellung des Bebauungsplans) ist gemäß § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt ermittelt. Diese werden innerhalb des vorliegenden Umweltberichts beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung der Bauleitplanung.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag dient der Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Umweltbericht des Büros Dipl.-Ing. Schollmeyer, Geilenkirchen bewertet und als problemlos ausgleichbar dargestellt. Die Ausweisung des Plangebietes wird daher Vorrang vor Natur- und Landschaftsschutz eingeräumt.

6.5.1 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Im Umweltbericht erfolgt die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten und die qualitative Bewertung des Eingriffs. Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung

der Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die jeweiligen Wechselwirkungen.

Das Ergebnis zeigt, dass durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen sind, denen im heutigen Zustand eine außergewöhnliche Wertigkeit zugesprochen werden kann. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes kompensiert. Die vom Eingriff betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes

und des Landschaftsbildes werden innerhalb desselben Naturraumes vollständig wiederhergestellt.

Natürliche Bodenstrukturen sind nicht vorhanden, die landwirtschaftliche Nutzung hat den Boden überprägt. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser ist auf die Versiegelung durch Überbauung und die damit verbundene geringere Grundwasserneubildung im Plangebiet beschränkt.

6.5.2 Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt östlich der Ortslage Horst und bildet zugleich den Abschluss der Ortslage zur freien Landschaft. Städtebauliches Ziel ist es, das heutige Landschaftsbild nicht zu stören und einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen.

Auf Grund dessen ist es erforderlich, notwendige Pflanzmaßnahmen durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu sichern. Die notwendigen Maßnahmen wurden im Zuge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages des Büros Schollmeyer, Geilenkirchen ermittelt und sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Ziel der Planung ist es weiterhin, die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft auf das äußerst Notwendige zu reduzieren. Daher werden die Baugrundstücke nur bis zu einer Tiefe von ca. 30 - 31 m entlang der Mühlenteichstraße mit insgesamt 1.804 m² ausgewiesen. Der überwiegende Teil des betroffenen Grundstückes Nr. 335 wird mit 2.512 m² für eine notwendige Entwässerungsmulde und der erforderlichen Bepflanzungsmaßnahmen genutzt. Die Restfläche mit 985 m² verbleibt als Ackerland.

Für die direkten Bauflächen sind die Eingriffswirkungen aufgrund von Versiegelung nicht vollständig vermeidbar. Allerdings lassen sich zum Schutz vor Schäden für Mensch, Natur und Landschaft nachhaltigen Wirkungen des Eingriffes wie nachfolgend dargestellt vermindern durch:

- Untersuchung der Flächen kurz vor Baubeginn
- funktionsgerechte Wiederverwendung des Oberbodens
- geotechnische Begutachtung der Standfestigkeit des Bodens
- naturnahe Gestaltung der Gärten
- Ökologische, landschaftsästhetische Ausgleichsmaßnahmen an der südlichen und östlichen Seite des Grundstückskomplexes zur Einbindung in den Ortsrand
- Niederschlagsversickerungsmulde mit Raseneinsaat im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes
- lokale Begrünung der verbleibenden privaten Gärten

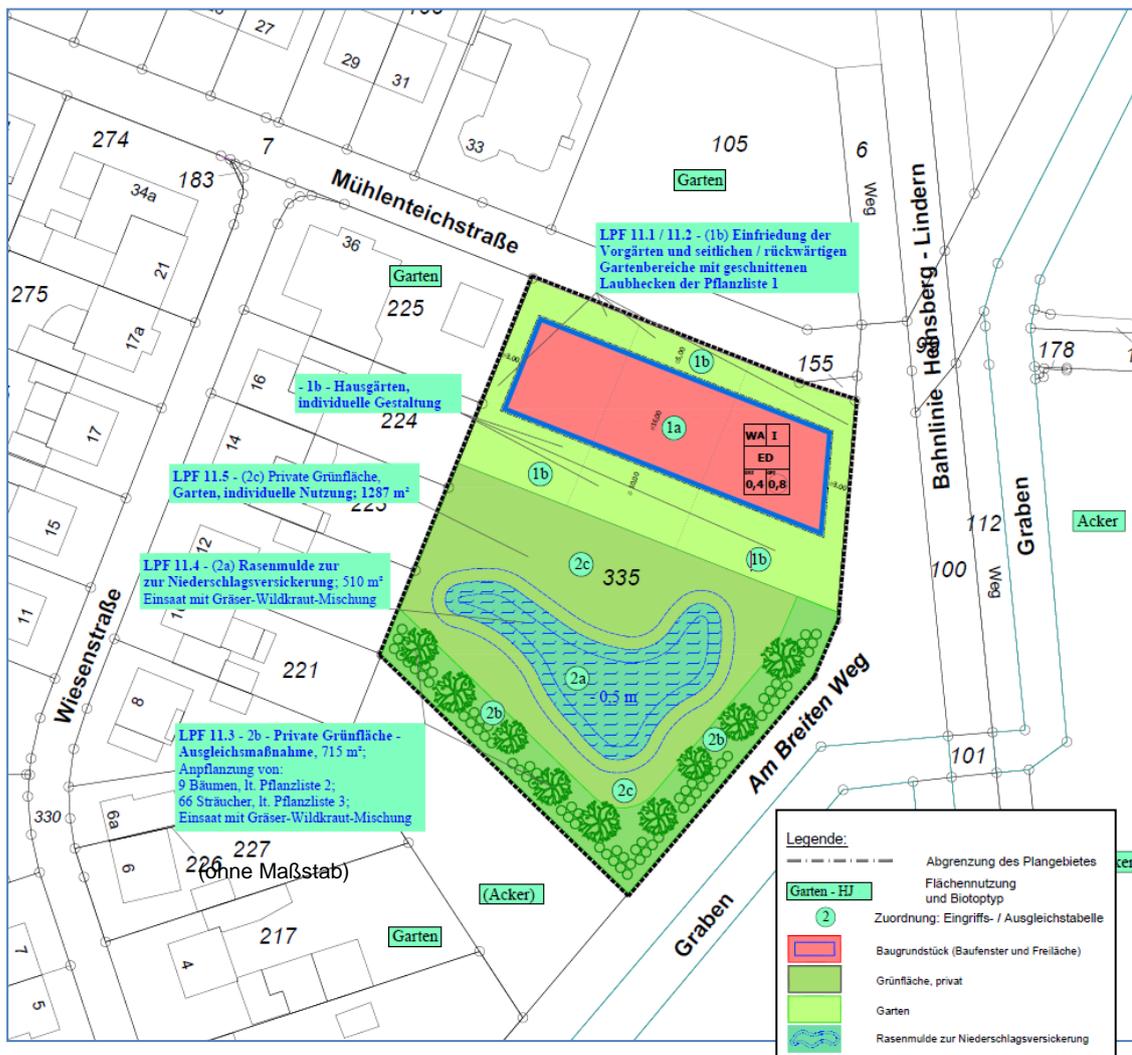
6.5.3 Eingriffskompensation

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages durch das Büro Schollmeyer, Geilenkirchen, gemäß der „Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ Ausgabe September 2008, LANUV bilanziert.

Im Ist-Zustand des derzeitigen Plangebietes ergibt sich bei einer Gesamtfläche von 4.317 m² eine Wertigkeit von 8.634 Öko-Punkten.

Nach Umsetzung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes errechnet sich eine Wertigkeit von 8.710 Öko-Punkten. Dem entsprechend erfolgt ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes.

Zeichnerische Darstellung – landschaftspflegerischer Fachbeitrag



Als ökologisch und landschaftsästhetisch wirksame Maßnahme mit Mehrfachfunktionen ist an der südlichen und östlichen Seite des Plangebietes auf einer Fläche von 715 m² und einer Breite von 7 m die Anpflanzungen von landschaftsgerechten Gehölzen mit 9 Bäumen und 66 Sträuchern, wie auch die Einsaat mit einer Gräser-Wildkraut-Mischung geplant. Die Entwicklung als Biotop begünstigt Lebensraumbedingungen für die regionale Fauna. Die Anpflanzungen dienen der kleinteiligen Ortsrandeingrünung und der Einbindung in die Landschaft.

Auf der privaten Grünfläche sollen im Sinne des § 51 a Wasserhaushaltsgesetz anfallende Niederschläge von den Dächern und befestigten Flächen über eine Mulde vor Ort versickert werden. Die

Mulde wird mit durchlässigem Boden und einer belebten Oberschicht, eingesät mit einer Gräser-/Wildkräuter-Mischung hergerichtet. Mit Rücksicht auf das 1,50 m unter Flur anstehende Grundwasser ist die Mulde mit einer mittleren Tiefe von ca. 0,5 m geplant. Die Muldenfläche wird planerisch zunächst mit ca. 500 m² angesetzt, kann jedoch nach erfolgter abwassertechnischer Berechnung entsprechend angepasst werden, Flächen stehen ausreichende zur Verfügung.

6.6 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

6.7 Klimaschutz

Durch Temperaturerhöhung und verminderten Luftaustausch kann eine Anpassung an die siedlungsklimatischen Verhältnisse der umliegenden Wohngebiete erfolgen. Im vorliegenden Fall sind Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete nicht gegeben. Die teilweise Überbauung einer bisher kaltluftproduzierenden Ackerfläche von geringer Bedeutung führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima. Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht gegeben. Die möglichen Schadstoffemissionen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen sind als gering einzustufen.

6.8 Wasserschutz

In Verbindung mit der Wurm-niederung steht das Grundwasser im Mittel um 1,50 m unter Flur an. Die Grundwasserverhältnisse stehen unter den Einflüssen von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaues und bedingt der Grundwasserentnahme des ca. 4 km entfernt liegenden Industrieparks in Oberbruch. Verändern sich die künstlichen Wirkungen auf das Grundwasser, sind Schwankungen im Grundwasserstand nicht auszuschließen.

Der Wasserverband Eifel/Rur (WVR) hat keine grundsätzlichen Bedenken zur Ausweisung der Baugrundstücke. Er weist jedoch darauf hin, dass der Bereich Mühlenteichstraße/Wiesenstraße nach den neuesten Erkenntnissen im Überflutungsbereich der Wurm liegt. Zwar gibt es für diesen Bereich erste Überlegungen hinsichtlich eines möglichen Hochwasserschutzes, doch sind mögliche Lösungsvarianten sowie die Realisierungsmöglichkeit und der Umsetzungszeitpunkt derzeit noch unklar.

6.9 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

7. DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Überörtliches Straßennetz

Das auf das Straßennetz einwirkende Verkehrsaufkommen des Plangebietes ist so gering, sodass sich die Verkehrsbelastungen des überörtlichen Netzes nicht wesentlich verändern.

8.2 Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Mühlenteichstraße am Ende der Ortslage von Horst. Die Ortslage wird durch An- und abfahrende Verkehre somit nur unwesentlich tangiert.

8.3 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung des Gebietes mit öffentlichen Straßen ist nicht vorgesehen. Ausreichend befestigte Flächen zur Aufnahme von Besucherverkehren werden auf den privaten Grundstücksflächen gewährleistet.

8.4 Öffentliche Einrichtungen

Alle Öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in ausreichendem Maße vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

8.5 Öffentliche Ver- und Entsorgung

8.6.1 Wasserversorgung

Die Anschlussmöglichkeit des Gebietes an das öffentliche Trinkwassernetz ist gegeben.

8.6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt.

8.6.3 Telekommunikationseinrichtungen

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

8.6.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an das öffentliche Kanalnetz.

8.6.5 Regenwasserentwässerung

Für die Ableitung des Regenwassers der versiegelten Grundstücksflächen und Gebäude wird im Plangebiet eine private Grünfläche zur Aufnahme einer Versickerungsmulde in ausreichender Größe ausgewiesen.

9. BEBAUUNGSPLANINHALT

9.1 zeichnerische Darstellung

Der Bebauungsplan enthält die notwendigen zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen, um die gewünschte Bebauung und Gestaltung des Plangebietes festzuschreiben und das verlangte Planungsziel zu erreichen.

9.2 Bebauungsplanfestsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 getroffen.

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) i.V.m. §17 (1) BauNVO

In Anlehnung an das bestehende Bebauungsplangebiet Ho. 1 wird das Plangebiet als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (**WA**) festgesetzt. Damit ist eine dem Planungsziel entsprechende Nutzung gewährleistet. Die im Bebauungsplan Ho. 1 erreichte Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird fortgesetzt und damit eine Arrondierung der Umgebungsbebauung erreicht.

Die gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen fügen sich weder in das Plangebiet noch in die nähere Umgebung ein.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Entgegen der Festsetzung der Grundflächenzahl 0,4 wird die Festsetzung der Geschossflächenzahl mit 0,8 in Abweichung von der in § 17 Abs1 BauNVO angegebene Höchstgrenze von 1,2 unterschritten.

Die Festsetzungen wurden in Anlehnung an die bereits vorhandene lockere Bebauung entlang der Wiesenstraße und Mühlenteichstraße gewählt. Eine höhere Verdichtung ist auch im Plangebiet städtebaulich nicht gewünscht. Für diesen Fall soll über die verringerte Geschossflächenzahl gewährleistet werden, dass die daraus resultierende Baumasse auf ein städtebaulich verträgliches Maß beschränkt wird. Dennoch bieten die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Bautiefe von 16,00 m genügend Gestaltungsfreiraum.

9.2.3 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Das angrenzende Wohngebiet des Bebauungsplanes Ho. 1 ist überwiegend mit eingeschossigen Gebäuden unterschiedlicher Höhe bebaut. Eine solche Bebauung soll auch zukünftig durch die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sichergestellt werden.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen wird grundsätzlich über die zulässigen Trauf- und Firsthöhen geregelt. Danach sind Gebäude mit bis zu 4,50 m Traufhöhe und 8,50 m Firsthöhe zulässig.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Das Höhenmaß bezieht sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig vor der Hausvorderfront in der Mitte des betreffenden Grundstückes liegt.

9.2.4 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude. Mit dieser Festsetzung soll eine zu starke Wohnraumverdichtung innerhalb des Plangebietes erreicht werden, da die Umgebungsbebauung des Bebauungsplanes Ho. 1 im Wesentlichen aus Einfamilienhäusern mit in der Regel nur einer Wohnung besteht.

9.2.5 Garagen und Stellplätze

gemäß § 12 Abs.6 BauNVO

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzurichten.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass ausreichende Flächen für die Stellplatzanlagen auf den eigenen Grundstücken zur Verfügung stehen.

9.2.6 Nebenanlagen

gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports sind in den straßenseitigen Gartenbereichen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie der Mühlenteichstraße nicht zulässig.

Mit dieser Festsetzung werden die Vorgärten der betroffenen Grundstücke von Bebauung freigehalten um ein städtebaulich uneingeschränktes einheitliches Straßenbild sicherzustellen.

9.2.7 Gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen und Vorgärten

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedung und solche zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

Mauern zur Einfriedung müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden.

Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste 2 bestehen. Ihre Höhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

9.2.8 Pflanzmaßnahmen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB festgelegten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind an der südlichen und östlichen Seite 715 m² entlang der Grundstücksgrenzen auf 7 m Breite 9 Laubbäume (Pflanzliste 2) und 66 Sträucher (Pflanzliste 3) landschaftsgerechter Art zu pflanzen. Die bezeichnete Fläche ist im Ganzen zum Schutz des Bodens und präventiv zur einseitigen, übermäßigen Wildkrautentwicklung mit einer Gräser-Wild-Wildkraut-Mischung einzusäen.

Für die Anpflanzungen und Einsaaten sind DIN 18916 und DIN 18917 zu berücksichtigen.

Die in der Pflanzliste 2 des Bebauungsplanes aufgelisteten Bäume sind Pflanzqualitäten von mindestens 3-mal verpflanzten Hochstämmen und jeweils Stamm-Umfängen von 16 – 18 cm zu verwenden. Der

Pflanzabstand zwischen den Bäumen sollte 9 bis 12 m betragen. Die Bäume sind mit einer Verankerung (Dreibock) und Stammschutz zu versehen. Zu den Grundstücksgrenzen privater Flächen ist ein Pflanzabstand von mindestens 4 m zu wahren.

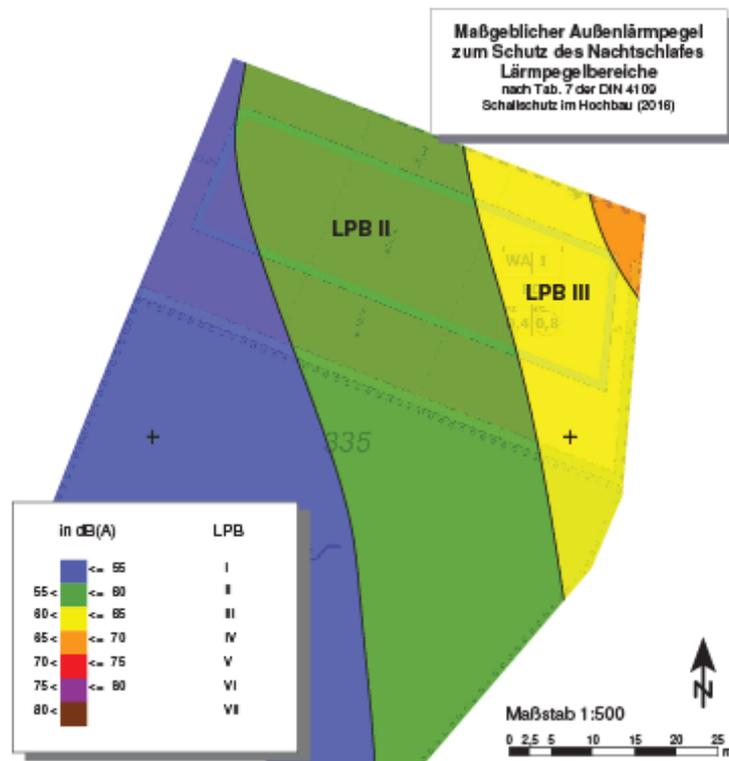
Für die Strauchgehölze der Pflanzliste 3 sind als Pflanzqualität mindestens 1-mal verschulte Gehölze, mit 4 bis 5 Basistrieben und der Größe 80 bis 150 cm zu wählen. Der Pflanzabstand zwischen den Strauchgehölzen soll 1,50 m betragen. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

Für die Einsaat des 7 m breiten Streifens ist eine Gräser-Wildkraut-Saatgutmischung (50:50) mit Herkunftsnachweis zu verwenden. Die Versickerungsmulde ist mit einer Gräser-/Wildkräuter- Mischung (80:20) „Salzverträgliche Bankettmischung“ einzusäen. Die Anpflanzungen und Einsaaten sind zu pflegen, zu entwickeln und zweckgebunden zu erhalten. Die mit den Maßnahmen angestrebten ökologischen und ästhetischen Funktionen sollen auf Dauer gewahrt bleiben. Ausfallende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Die dauerhafte Betreuung der Maßnahmen obliegt dem Grundstückseigentümer.

Außerhalb der Vorgartenbereiche sind die privaten Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen und zum Landschaftsrand mit Schnitthecken von mindestens 80 cm und höchstens 1,80 m Höhe einzufrieden. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Bepflanzung ist unter Berücksichtigung von DIN 18916 auszuführen.

9.2.9 Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen

Auf Grund der Lärmimmissionen aus der nahegelegenen Bahntrasse werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt.



Die schalltechnischen Anforderungen gelten für die gesamte Fassade des jeweiligen Gebäudes, auch wenn die Fassade nicht am Rand (Baugrenze), sondern innerhalb des Baufensters liegt.

Zur Gewährleistung der erforderlichen Ruhe in den Räumen der schutzbedürftigen Gebäude sind die Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Stand 2016 zu erfüllen.

Von den festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

Das Schallimmissionsgutachten des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. S. Kandansky -Sommer (IBK), Alsdorf ist Bestandteil des Bebauungsplans.

9.2.10 Hinweise im Bebauungsplan

Kampfmittelräumung

Vor Durchführung von Erdarbeiten ist eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel und ggf. eine Sicherheitsdetektion, je nach mechanischer Belastung wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erforderlich.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 19 DSchG wird hingewiesen.

Grundwasser

Der Grundwasserstand soll sich nach den Prognosen des Erftverbandes bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch im Plangebiet bei ca. <0,0 m unter Flur einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu treffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten unterschiedlich sein können. Maßnahmen gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückendes Wasser werden empfohlen. Auf die Notwendigkeit eines Erdbebennachweises wird hingewiesen.

Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu treffen. Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. Grundwasserableitung oder zeitweiliges Abpumpen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen des Plangebietes ist in die Entwässerungsmulde der angrenzenden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsmulde" einzuleiten.

DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beziehbar.

10. FLÄCHENBILANZ

Auf Grundlage der Planung ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Größe des Plangebietes	4.317,00 m ²
Wohnbaufläche	1.804,00 m ²
Private Grünflächen mit Versickerungsmulde	2.512,00 m ²

11. ENTWURFSVERFASSER UND MITWIRKUNG

Entwurf und Planbearbeitung:

K 3 - Planungsstudio

Architekten und Ingenieure

Sebastianusstraße 8
52538 Selfkant
T 025456 / 501276
F 02456 / 5070399
E info@k3-studio.de

Schallschutzgutachten:

Dipl.-Ing. S. Kandansky-Sommer

Büro für Schallimmissionsschutz
Feldstraße 85
52477 Alsdorf
Tel. 02404 / 556552

Umweltbericht:

Dipl.-Ing. Harald Schollmeyer

Büro für Garten-, Freiraum-, Landschaftsplanung
Walderych 56
52511 Geilenkirchen
Tel. 02451 / 959420

Artenschutzprüfung:

Dipl.-Biol. Michael Straube

Eichenstraße 32
41844 Wegberg
Tel. 02434-9930275

Aufgestellt, Selfkant den 15.09.2017

