

**GEMEINDE HÜRTGENWALD  
BEBAUUNGSPLAN E 3 „ENDGESFELDER“ - ORTSTEIL HÜRTGEN  
BEGRÜNDUNG**

**Inhalt:**

1. Lage und Bestand
2. Ziel der Planung
3. Vorgaben zur Planung
  - 3.1 Flächennutzungsplan
  - 3.2 Flurbereinigung
  - 3.3 Innenbereichssatzung/ Bebauungspläne i.A.
  - 3.4 Entwässerung
4. Begründung der Planinhalte
  - 4.1 Städtebauliches Konzept
  - 4.2 Erschließung
  - 4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung
  - 4.4 Bauweise
  - 4.5 Versorgung
  - 4.6 Entsorgung
  - 4.7 Landschaftsplanung
  - 4.8 Umweltprüfung (UP)
  - 4.9 Kosten
5. Hinweise

Dieser Plan war Gegenstand  
*offenlage von A.O.*  
der Ratssitzung am 21.10.2005 TOP  
des/der \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
Hürtgenwald, den 24.10.2005  
Der Bürgermeister  
*Frauber*  
(Frauber)



Stand: 09.09.2005 fa

## 1. Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Hürtgen. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände ist weitgehend als eben zu bezeichnen und fällt in südlicher Richtung leicht ab.

Die Bebauung entlang der Straße „Knippchen“ hat den Baugebietscharakter eines Wohngebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung. Gewerbliche Nutzungen, die zu einer Beeinträchtigung dieser Wohngebietssituation führen könnten sind nicht vorhanden. Sowohl der landwirtschaftliche Betrieb „Setzscheid“ als auch das Sägewerk der Gebrüder Cremer haben den Betrieb eingestellt.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die Anbindung an die Straße „Knippchen“ sowie der Kirchstraße unmittelbar an die Höhenstraße (B 399) gegeben.

## 2. Ziel der Planung

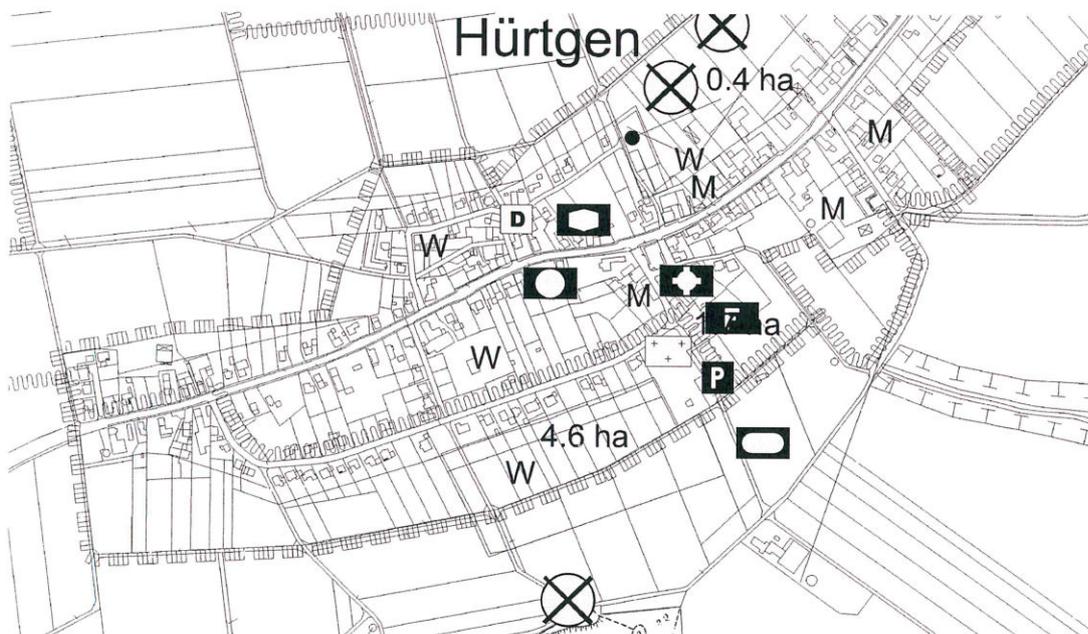
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes E 3 „Endgesfelder“ werden vorrangig folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung von zusätzlichen Wohnbauflächen
- Bauliche Definition des südlichen Ortsrandes
- Berücksichtigung des ländlichen Charakters

## 3. Vorgaben zur Planung

### 3.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hürtgenwald stellt für die Flächen des Bebauungsplans E 3 Wohnbaufläche- W dar. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches stellt der FNP Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar.



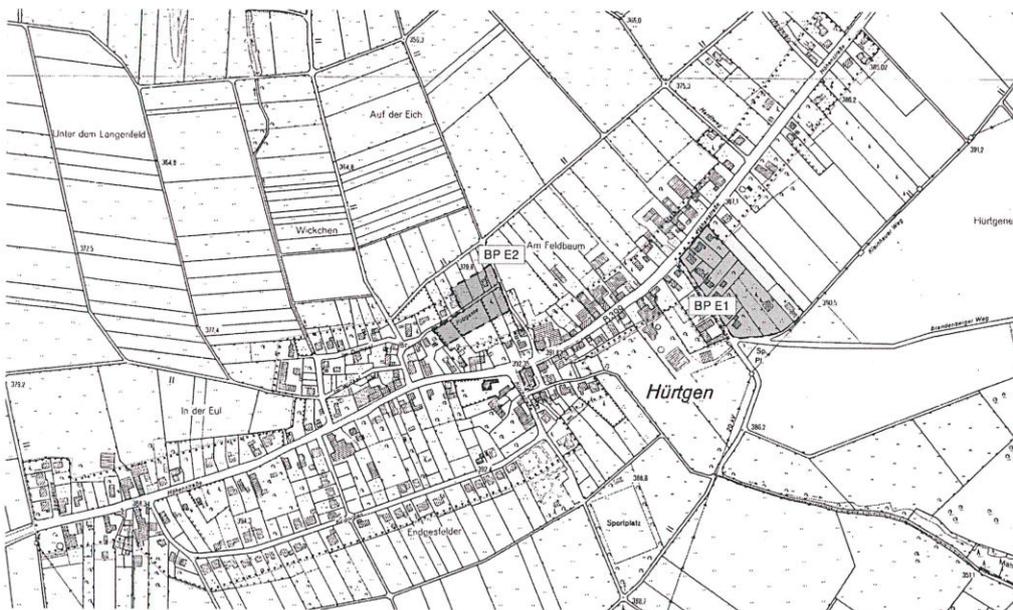
Da der Bebauungsplan zum Ziel hat, Wohnbauflächen zu schaffen, ist er gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3.2. Flurbereinigung

Für die landwirtschaftlichen Flächen südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wurde ein Flurbereinigungsverfahren durch das Amt für Agrarordnung Euskirchen durchgeführt. Die Ergebnisse der Flurbereinigung wurden bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes durch die Verwendung des aktualisierten Kartenmaterials berücksichtigt. Eine Vorgabe aus der Flurbereinigung für die Bebauungsplanung besteht darin, die am südwestlichen Plangebietsrand bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen und in das Planungskonzept zu integrieren. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches berücksichtigt diese bestehenden und rechtlich gesicherten Ausgleichsmaßnahmen.

### 3.3. Innenbereichssatzung/ rechtskräftige Bebauungspläne

In der Ortslage besteht eine Innenbereichssatzung, die unter Ausklammerung der rechtskräftigen Bebauungspläne E 1 und E 2 den gesamten Ortsteil abdeckt. Das Plangebiet des Bebauungsplans E 3 „Endgesfelder“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Innenbereichssatzung. Eine Aufhebung der Satzung nach Inkrafttreten des Bebauungsplans E 3 ist daher nicht erforderlich.



### 3.4 Entwässerung

Innerhalb der Ortslage Hürtgen erfolgt die Entwässerung über ein Mischsystem, das bereits durch den Bestand an die Grenzen der Aufnahmefähigkeit gelangt ist. Für weitere Baugebiete, und dies gilt nicht nur für den Ortsteil Hürtgen sondern für den Gesamtgemeindebereich, wird daher vom Ingenieurbüro Dr. Jochims/Burtscheid ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Ziel dieses Entwässerungskonzeptes ist es, für alle auf der Grundlage des neuen Flächennutzungsplanes neu hinzukommenden Baugebiete eine zeitgemäße Entwässerung im Trennsystem vorzubereiten. Dies bedeutet für den Bebauungsplan E 3 Endgesfelder, das aufgrund des überlasteten Mischsystems die Entwässerung zukünftig über ein so genanntes Trennsystem erfolgen wird, so dass die gesammelten Niederschlagswässer getrennt in einen nahe

gelegenen Vorfluter eingeleitet werden können (siehe hierzu 4.5 Ver- und Entsorgung).

#### **4. Begründung der Planinhalte**

##### **4.1. Städtebauliches Konzept**

Der Ortsteil Hürtgen ist wie die gesamte Gemeinde Hürtgenwald sowohl durch die historische Bebauung und die neuzeitlichen Ergänzungen als auch durch den ländlichen Charakter geprägt. Dies wird insbesondere deutlich durch die bestehende Grundstücksstruktur; eine „Verstädterung“ des Ortsteils durch eine Minimierung der Grundstücksgrößen hat hier noch nicht statt gefunden. Darüber hinaus finden sich Gestaltelemente wie Windschutzhecken, prägende Gehölzstreifen, so wie Sichtbeziehungen zwischen bebauten Bereichen und der angrenzenden Landschaft.

Die Leitidee für den Entwurf eines Wohngebietes besteht darin, diese vorhandenen Elemente des ländlichen Raumes in eine zeitgerechte Gestaltung zu übersetzen. Bei der Ausnutzung der durch den Flächennutzungsplan vorgegebenen Wohnbauflächen und dem vorgegebenen Ziel der Planung, den südlichen Ortsrand baulich durch das Wohngebiet neu zu definieren, steht daher im Vordergrund, ein Wohngebiet zu schaffen, das dem Charakter der örtlichen Situation entspricht; die maximale bauliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen stand daher nicht im Vordergrund.

Es wurde eine Grundstückstruktur gewählt, die aufgrund der Größe und des Zuschnitts zwischen „Früher“ und „Heute“ vermitteln soll. Die Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1200 qm sollen einer Verstädterung des Wohngebietes und somit einer zu hohen Wohndichte entgegen wirken.

Es wurde auf eine Bebauung am südwestlichen Plangebietsrand im Bereich der durch das Amt für Agrarordnung dort durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen verzichtet. An dieser Stelle knickt die Erschließungsstraße in nördlicher bzw. östlicher Richtung ab. Dort kann im Bereich einer so genannten „Dorflinde“ eine Aufenthaltsmöglichkeit geschaffen werden, von der aus großzügige Ausblicke in die freie Landschaft erhalten bleiben.



#### 4.2. Erschließung

Die bestehenden Anbindungspunkte an die Straße „Knippchen“ im Norden sowie an die Kirchstraße im Osten werden genutzt und entsprechend ausgebaut. Hierbei besteht die Schwierigkeit, dass die Anbindung an die Straße „Knippchen“ durch die dort bestehende Parzellierung einen für den Begegnungsfall PKW/ LKW zu geringen Straßenquerschnitt ergeben würde. Gegebenenfalls ist hier zusätzlicher Grunderwerb zur Erweiterung der Anbindung erforderlich. Da in dem Wohngebiet keine Durchgangsverkehre zu erwarten sind, ist geplant, die Verkehrsflächen im so genannten Mischprofil (Wegfall separater Bürgersteige) herzustellen. Im Rahmen der Ausbauplanung wird die Gemeinde Hürtgenwald in Abstimmung mit dem Straßenverkehrsamt der Kreisverwaltung Düren entscheiden, ob die Verkehrsflächen als „Tempo 30 Zone“ oder als „Verkehrsberuhigter Bereich“ im Sinne der Straßenverkehrsordnung ausgebaut werden.

Durch entsprechende Verschwenke der Fahrbahn im Bereich von öffentlichen Stellplätzen in Längsaufstellung wird eine Verlangsamung der Fahrgeschwindigkeit auf den längeren geraden Strecken sowie eine Erhöhung der Gestaltqualität des Verkehrsraums beabsichtigt.

Bei der Planung des Straßenquerschnittes für die Erschließungsstraßen wurden die Belange der Landwirtschaft (Bemessungsfahrzeug Mähdrescher) berücksichtigt. Über die geplante Mindestbreite von 4 m im Straßenraum können landwirtschaftliche Fahrzeuge die südlich und westlich angrenzenden Flurwege erreichen.

Durch die Darstellung eines „Sichtdreieckes“ an der Einmündung der Planstraße in die Straße „Knippchen“ wird verdeutlicht, dass durch die zurückstehenden Gebäude eine ausreichende Anfahrtsicht gegeben ist.

### 4.3. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### Art der baulichen Nutzung

##### Baustruktur.

Die Bebauung wird beidseitig der vorgegebenen Erschließungsstraße als Einzelhausbebauung in 1- geschossiger Bauweise vorgesehen. Bedingt durch die Nordsüd-Ausrichtung des Plangebietes ergibt sich eine Verschiebung der Wohngebäude auf der nördlichen Seite der Planstraße zu Gunsten der Südausrichtung der zugehörigen Gärten. Die äußere Abgrenzung der Wohnbaugrundstücke erfolgt durch die Anpflanzung von Windschutzhecken. Auf die bestehende Grundstücksstruktur wird besonders Rücksicht genommen. Die Realisierung der Bauflächen kann durch die jetzigen Eigentümer (mit wenigen Ausnahmen) durch Grundstücksteilungen selbstständig erfolgen, ohne Nachbargrundstücke zu tangieren.

Durch den Verbleib einer großzügigen „Grüninsel“ zwischen bestehender Bebauung und geplanter Bebauung verbleibt ein vielfältig nutzbarer Grünbereich als „Puffer“. Begrünte nicht baulich genutzte Innenbereiche sind ebenfalls ein typisches Gestaltelement Hürtgenwalder Wohngebiete.

##### Baugebietsart: Allgemeines Wohngebiet – WA

Der Baugebietscharakter der bestehenden Wohngebiete im südlichen Teil von Hürtgen entspricht dem eines „Allgemeinen Wohngebietes“ im Sinne der BauNVO. Daher wird auch für die geplante Wohnbebauung im Bebauungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Gemäß dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet“ allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Durch die allgemeine Zulässigkeiten dieser Nutzungsarten ist gewährleistet, dass neben der Hauptnutzung „Wohnen“ auch Nutzungen entstehen können, die dem ländlichen Charakter der Umgebung entsprechen, aber vom Störgrad her gegenüber der Wohnnutzung verträglich sind.

##### Ausschluss non Nutzungsarten:

Die gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten:

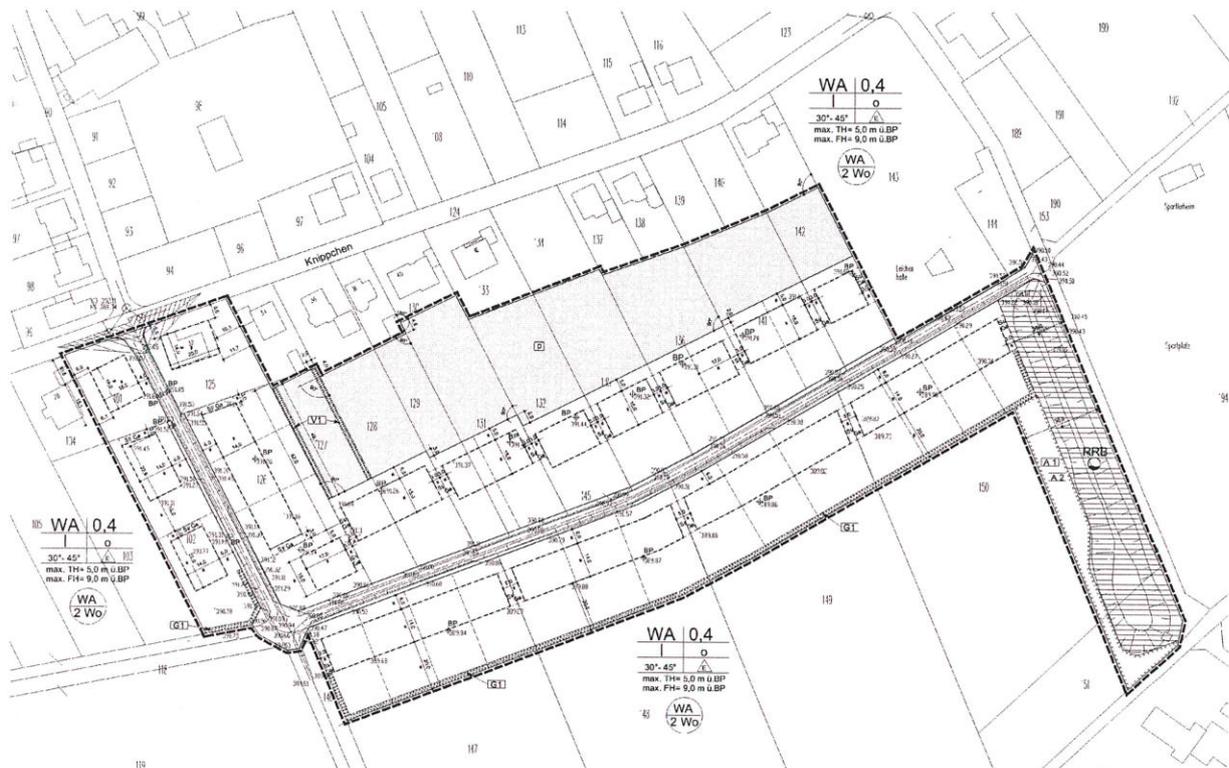
1. Betrieb des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen

wurden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Der Ausschluss wird damit begründet, dass mit der Realisierung dieser Nutzungsarten Ziel- und Quellverkehre verbunden wären, die dem städtebaulichen Ziel der Errichtung eines verkehrsberuhigten Wohngebietes zuwiderlaufen würden. Für die oben genannten Nutzungsarten bestehen innerhalb der Gemeinde Hürtgenwald attraktivere Möglichkeiten der Ansiedlung.

### Immissionsschutz.

Gewerbliche Nutzungen, die vom Störgrad her nicht mit der geplanten Wohnnutzung verträglich wären, bestehen im Umfeld nicht mehr. Sowohl der landwirtschaftliche Betrieb „Setzscheid“ als auch das Sägewerk der Gebrüder Cremer haben den Betrieb eingestellt. Eine gutachterliche Untersuchung zu den Lärmauswirkungen dieser Betriebe auf das geplante Wohngebiet ist daher nicht erforderlich.

### **Bebauungsplan (Rechtsplan)** (ohne Maßstab)



### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der:

- Grundflächenzahl – GRZ
- Zahl der Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung dieses Maßes der baulichen Nutzung soll gewährleistet werden, dass die im Baukonzept dargestellte Baustruktur (geringe Baudichte/ Einzelhäuser in 1-geschossiger Bauweise) umgesetzt wird. Das 1-geschossige Einfamilienhaus (Traufhöhe 5,0m/ Firsthöhe 9,0m) mit geneigtem Dach (30° bis 45° Dachneigung) bestimmt das Ortsbild im direkten Umfeld des Plangebietes.

Zur Sicherstellung der geringen Baudichte auf den Einzelgrundstücken wurde gemäß § 19 (4) BauNVO folgende Festsetzung getroffen:

Stellplätze/Garagen:

- *Anrechnung auf die zulässige Grundfläche:  
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche (GRZ: 0,4) durch die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen und ihren Zufahrten nicht überschritten werden darf.*

Eine Beschränkung der GRZ auf 0,4 ist geeignet, neben der Baudichte auch den rechnerisch möglichen Eingriff in Natur und Landschaft gering zu halten (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

## Stellplätze/ Garagen:

Folgende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen:

- *Lage auf dem Baugrundstück:  
Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass die Errichtung von Stellplätzen und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit St/Ga gekennzeichneten Flächen zulässig ist.*

Diese Regelung ist städtebaulich erforderlich, damit der ländliche Charakter der gering verdichteten Grundstücke innerhalb des Wohngebietes nicht durch Garagenstandorte unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche gestört wird. Insbesondere im nördlich der Erschließungsstraße gelegenen Teil des Wohngebietes orientieren sich die Hausgärten nach Süden zur Straße, so dass Garagenstandorte innerhalb dieser Gartenbereiche das Ortsbild stören würden.

**4.4. Bauweise**

Entsprechend dem vorgenannten Ziel, den städtebaulichen Entwurf planungsrechtlich verbindlich umzusetzen, wurde neben der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung die offene Bauweise sowie die verbindliche Festsetzung der Bebauung mit Einzelhäusern im Bebauungsplan festgesetzt. Die konkrete Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, umfahren mit Baugrenzen, gibt den Standort der Gebäude grundsätzlich vor. Verschiebungsmöglichkeiten der zukünftigen Gebäude können jedoch in den großzügig bemessenen Baufeldern durch den Architekten bzw. Bauherrn erfolgen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durchgängig in einer Tiefe von 14 bis 15 m festgesetzt. Da Wohngebäude in der Regel in einer Tiefe von ca. 10 m errichtet werden, verbleibt innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksflächen genügend Flexibilität bei der genauen Positionierung des Bauvorhabens.

Da in der offenen Bauweise auch in der Festsetzung Einzelhaus die Errichtung von Gebäuden bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig ist, wurde im Bebauungsplan eine zusätzliche Festsetzung aufgenommen, wonach pro Hauseinheit maximal zwei Wohnungen zulässig sind. Durch diese Regelung werden so genannte Appartementhäuser mit einer hohen Anzahl von Wohneinheiten, wie sie für Hürtgen untypisch sind, ausgeschlossen. Das Ortsbild von Hürtgen ist überwiegend durch Einzelhäuser geprägt, Appartementhäuser mit ihrer langen Gebäudefront würden eine Störung des Orts- und Landschaftsbildes darstellen.

Darüber hinaus wurde im Bebauungsplan eine Mindestgröße der Baugrundstücke mit 500 und 1200 qm festgesetzt. Neben den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll hierdurch gewährleistet werden, dass innerhalb der so genannten „Baubänder“ (überbaubare Grundstücksflächen) keine ortsuntypischen Verdichtungen entstehen.

#### 4.5. Versorgung

Die Versorgung mit den wichtigsten Medien kann durch Erweiterung sichergestellt werden. Das Wasserwerk Perlenbach hat darauf hingewiesen, dass eine Ortsnetzerweiterung der Trinkwasserversorgung erforderlich wird.

Die Befahrung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rettungs-, Versorgungs- und Entsorgungsfahrzeugen ist aufgrund der im B-Plan festgesetzten Fahrbahnbreite gewährleistet.

#### 4.6. Entsorgung

Das Plangebiet wird zukünftig über ein Trennsystem entwässert.

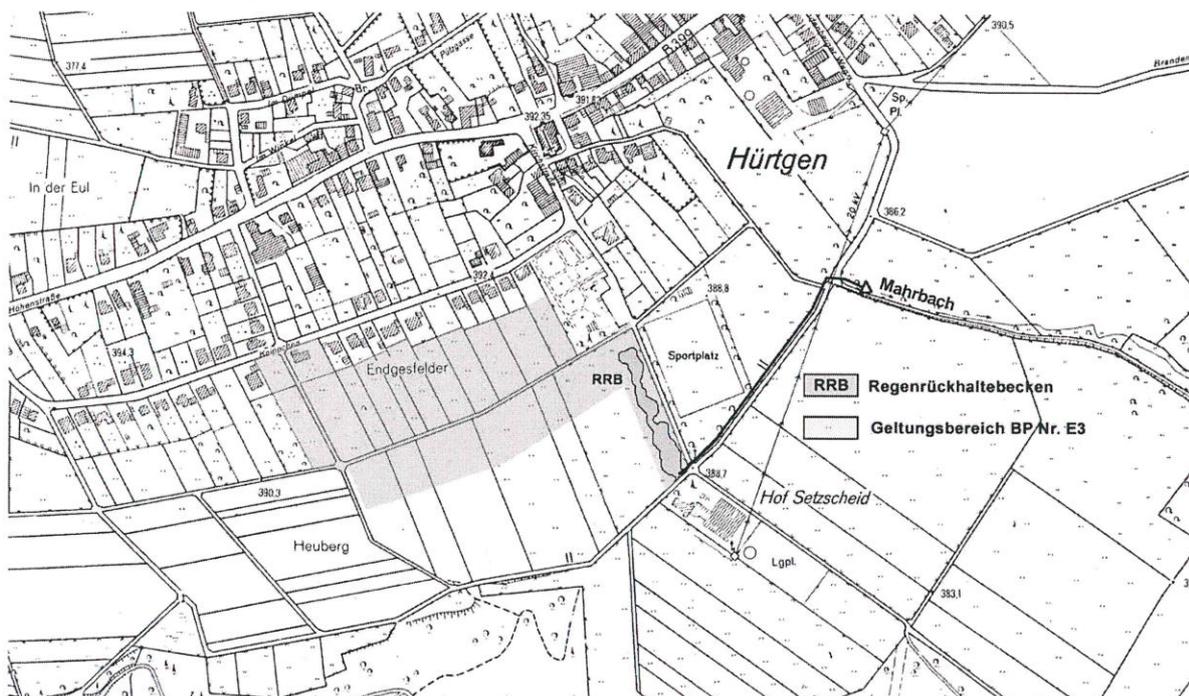
#### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über eine SW Freispiegelleitung in östlicher Richtung zum geplanten Pumpwerk geführt. Von dort aus wird das Schmutzwasser über eine Druckrohleitung zum bestehenden Kanal in der Straße „Knippchen“ gepumpt.

#### Niederschlagswasser

Im Sinne des § 51a LWG NW wird das Niederschlagswasser gesammelt und in eine nahe Vorflut, den Mahrgraben, eingeleitet. Da die Aufnahmefähigkeit des Mahrgrabens begrenzt ist, wurde die Planung und Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) erforderlich. Entsprechend den Berechnungen des Büros Dr. Jochims & Burtscheid ist für das RRB bei einem Regenereignis von  $n = 0,02$  ein Volumen von ca. 1.000 cbm erforderlich. Nach Errichtung des RRB kann die Einleitung der Niederschlagswassermengen in den Mahrbach über ein Drosselbauwerk gesteuert werden. Für die Errichtung der außerhalb des B-Planes gelegenen Einleitstelle und der zugehörigen Freispiegelleitung ist ein separates wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

#### Einleitung Mahrbach



Das RRB wird auf der südwestlichen Seite entsprechend den Vorschlägen des Landschaftsplaners eingegrünt.

#### 4.7. Landschaftsplanung

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan E 3 wurde erarbeitet vom Büro Umwelt- und Landschaftsplanung Erwin Quinders in Köln. Auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserhebung wurde durch den Landschaftsplaner auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs eine Bilanzierung vorgenommen; die heute bestehende Situation im Plangebiet wurde bewertet (Tabelle 1) und verglichen mit dem Zustand des Plangebietes nach Realisierung aller Maßnahmen (Tabelle 2).

**TABELLE 1: AUSGANGSZUSTAND DES PLANUNGSGEBIETES (NACH LANDESREGIERUNG NW 1996)**

1	2	3a	3b	4	5	6	7
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche		Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 4 x Sp. 5)	Einzelflächenwert (Sp. 3a x Sp. 6)
		m <sup>2</sup>	%				
<b>Öffentlicher Bereich, zukünftig gemäß Festsetzungen des B-Planes</b>							
1.1	Versiegelte Fläche; Asphalt	1.540	3,4	0,0	1,0	0,0	0
2.3	Wegrain ohne Gehölzaufwuchs, Grasfluren	690	1,5	3,0	1,0	3,0	2.070
3.2	Intensivgrünland *	5.480	12,0	4,0	0,8	3,2	17.536
	Summe öffentlicher Bereich	7.710	16,9				19.606
<b>Privater Bereich, zukünftig gemäß Festsetzungen des B-Planes</b>							
1.1	Versiegelte Fläche; Gebäude	440	1,0	0,0	1,0	0,0	0
1.3	Schotter-/ Kiesfläche inkl. Trittrassen, Lager **	1.030	2,3	1,0	1,2	1,2	1.236
3.2	Intensivgrünland *	30.090	66,0	4,0	0,8	3,2	96.288
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	3.450	7,6	2,0	1,0	2,0	6.900
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich; Obstgarten	500	1,1	4,0	1,0	4,0	2.000
5.1	Junge Gartenbrache, keine Gehölze ***	2.200	4,8	4,0	0,9	3,6	7.920
8.1	Freiwachsende Hecke, Gebüsch ****	200	0,4	7,0	0,8	5,6	1.120
	Summe privater Bereich	37.910	83,1				115.464
	<b>Gesamtfläche</b>	<b>45.620</b>	<b>100,0</b>			<b>Gesamtwert</b>	<b>135.070</b>

\* Korrekturfaktor für die geringe Artenanzahl und Diversität der Bestände sowie für die Nutzung als Parkplatz bei Sportereignissen.

\*\* Korrekturfaktor für den Trittrassen.

\*\*\* Korrekturfaktor für das geringe Alter der Brache.

\*\*\*\* Korrekturfaktor für die Kleinflächigkeit und die Beeinträchtigung durch randliche Nutzungen.

**TABELLE 2: ZUSTAND DES PLANUNGSGBIETES NACH REALISIERUNG DER PLANUNG GEMÄSS DEN FESTSETZUNGEN DES B-PLANES (NACH LANDESREGIERUNG NW 1996)**

1	2	3a	3b	4	5	6	7
Code	Biotop- und Nutzungstyp	Fläche		Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp. 4 x Sp. 5)	Einzelflächenwert (Sp. 3a x Sp. 6)
		m <sup>2</sup>	%				
<b>Öffentlicher Bereich</b>							
	<b>Verkehrsflächen</b>	3.430	7,5				
1.1	Versiegelte Fläche; Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster	3.430	7,5	0,0	1,0	0,0	0
	<b>Ver- und Entsorgungsfläche</b>						
4.5	Regenrückhaltebecken; gewertet als Extensivrasen (A 2)	3.280	7,2	3,0	1,0	3,0	9.840
	<b>Öffentliche Grünfläche</b>						
8.1	Gehölzpflanzung aus Bäumen und Sträuchern (A 1)	1.000	2,2	6,0	1,0	6,0	6.000
	Summe öffentlicher Bereich in Prozent von Tabelle 1 Bilanz	7.710	16,9				15.840 80,8 <b>-3.766,0</b>
<b>Privater Bereich</b>							
	<b>Private Grünfläche</b>						
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	9.460	20,7	2,0	1,0	2,0	18.920
	<b>Wohngebiet</b>						
	Allg. Wohngebiet GRZ 0,4	28.450	62,4				
1.1	Versiegelte Fläche; Gebäude und Nebenanlagen gem. GRZ	11.380	24,9	0,0	1,0	0,0	0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	16.310	35,8	2,0	1,0	2,0	32.620
4.2	Geschnittene Hecke; gewertet als strukturreicher Garten (G 1)	760	1,7	4,0	1,0	4,0	3.040
	Summe privater Bereich in Prozent von Tabelle 1 Bilanz	37.910	83,1				54.580 47,3 <b>-60.884,0</b>
	<b>Gesamtfläche</b>	45.620	100,0			<b>Gesamtwert</b>	70.420
in Prozent von Tabelle 1:							52,1
<b>Bilanz (Flächenwert aus Tabelle 2 - Flächenwert aus Tabelle 1)</b>							<b>-64.650</b>

Um das Ausgleichsdefizit auszugleichen werden vom Landschaftsplaner folgende Maßnahmen vorgeschlagen (Zitat in *Kursivschrift*):

„Maßnahmen des Naturschutzes, der Landschaftspflege und der Grünordnung

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, zu minimieren und das vorhandene natürliche und soziale Potential zu sichern oder wiederherzustellen. Die Planung zielt dabei im Einzelnen auf:

- die Vermeidung vermeidbarer Eingriffe durch weitgehende Erhaltung vorhandener Grünelemente.
- Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen durch Anreicherung, Gliederung und Vernetzung des Gebietes durch Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege soweit möglich bzw. ökologische und gestalterische Aufwertung von externen Ausgleichsflächen.

Grundlage des landschaftspflegerischen Planungskonzeptes ist der B-Planentwurf, der im Rahmen der Bearbeitung bezüglich Eingriffsminimierung soweit möglich optimiert wurde, so dass das Vermeidungsgebot gemäß § 4 LG-NW im Rahmen des Möglichen erfüllt werden konnte.

Die Ausführung und Umsetzung aller landschaftspflegerischen Maßnahmen unterliegt – ohne dass hier ein Hinweis in den jeweiligen Festsetzungen notwendig ist – einschlägigen Richtlinien und Fachnormen.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

a) im Geltungsbereich des B-Plans

Zur Verringerung der Versiegelung ist für die neuen Wohngebietsflächen bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen ausgeschlossen worden. Damit dürfen maximal 40 % der Grundstücksflächen für Bebauung bzw. versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden.

Während der Bauzeit zum Ausbau der Erschließungsstraße im Bereich des Friedhofs sowie zur Errichtung des Wohngebäudes auf dem direkt an das Friedhofsgelände angrenzenden Grundstück sind die randlichen Gehölzbestände durch gezielte Maßnahmen im Sinne von DIN 18920 zu sichern und zu schützen. Bei der Bebauung des südwestlichen Grundstücks sind die im Rahmen der Flurbereinigung angelegten Gehölzstreifen zu berücksichtigen. Eigenständige Sicherungsmaßnahmen müssen jedoch – eine ordnungsgemäße Bauausführung vorausgesetzt – nicht festgelegt werden. Die zukünftigen Eigentümer werden im Rahmen der Baugenehmigung auf den Status der Anpflanzung und ihre Erhaltung hingewiesen.

Die Entwässerung des Wohngebietes und der Verkehrsflächen erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser wird in den vorhandenen Kanal abgeführt, unbelastetes Dachwasser nach Rückhaltung in den Mahrbach eingeleitet. Wenngleich die örtliche Grundwasserneubildungsrate damit quantitative Einschränkungen hinnehmen muss, sind solche für das angrenzende Bachsystem soweit möglich reduziert.

Die Bautätigkeit wird sich mit ihren unmittelbaren Auswirkungen auf das Plangebiet beschränken. Zukünftig zu begrünende Flächen werden durch tiefgründige Lockerung und Andeckung von Oberboden nach Räumung der Baustelle als Vegetationsfläche hergerichtet und nach den Vorstellungen der zukünftigen Bewohner als Gartenflächen gestaltet. Mit Ausnahme der den Südrand des geplanten Wohngebietes einfassenden Hecken werden für die Gärten keine Grünfestsetzungen vorgeschrieben.

## **Gestaltungsmaßnahmen**

a) im Geltungsbereich des B-Plans

### G 1 Pflanzung von Hecken entlang der südlichen Baugebietsgrenze

*Ziel: Einfassung des geplanten Wohngebietes nach Süden zur freien Landschaft, Gliederung und Anreicherung des Baugebietsrandes durch eifeltypische Elemente, Belebung der Landschaft.*

*Art der Maßnahme: Anlage von Hecken auf den gemäß § 9 (1) 25a festgesetzten Flächen durch Anpflanzung von Gehölzen der Art Rotbuche (*Fagus sylvatica*) bzw. Hainbuche (*Carpinus betulus*). Die Pflanzung erfolgt einreihig mit einer Anzahl von 4 Pflanzen je lfd. Meter. Qualität: v. Str., o. B., 100-125 cm. Pflege und Formschnitt der Hecken sind zulässig, die Schnitthöhe ist nicht vorgegeben.*

*Fläche: 760 m<sup>2</sup>*

## **Ausgleichsmaßnahmen**

a) im Geltungsbereich des B-Plans

### A 1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

*Ziel: Einfassung des geplanten Regenrückhaltebeckens nach Westen, Gliederung und ökologische Anreicherung des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft, Ergänzung vernetzender Strukturen.*

*Art der Maßnahme: Anpflanzung von bodenständigen Sträuchern (90%) und Bäumen II. Ordnung (10%) aus der Gehölzliste 1. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 je Art, wobei keine einen Anteil von 30 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Je m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. Die zur Anpflanzung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.*

*Fläche: 1.000 m<sup>2</sup>*

### A 2 Einsaat von Landschaftsrasen

*Ziel: Begrünung und ökologische Anreicherung des RRB, gleichzeitig Sicherung und biologische Aktivierung des Bodens im RRB sowie landschaftliche Gestaltung des Erdbauwerkes.*

*Art der Maßnahme: Einsaat von Landschaftsrasen gemäß RSM mit guter Eignung für wechselfeuchte Bedingungen.*

*Fläche: 3.280 m<sup>2</sup>*

## **extern**

### A 3 Entwicklung eines naturnahen Uferrandstreifens am Mahrbach

*Ziel: Entwicklung von naturnaher Ufervegetation, Optimierung des Fließgewässers und Abschirmung zur umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung, Gliederung und ökologische Anreicherung des Gebietes sowie Schaffung neuer Vernetzungsstrukturen.*

*Art der Maßnahme: Entwicklung von bodenständiger Ufervegetation und naturnahen Gehölzen entlang des Mahrbaches. Standort der Maßnahmen sind die Flächen entlang des Mahrbaches, welche bereits im FNP gemäß § 5 (2) 10 BauGB zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt sind.*

*Folgende Maßnahmen sind durchzuführen: Anlage eines 5 m breiten Gehölzstreifens durch Anpflanzung von bodenständigen Gehölze gemäß Gehölzliste 2. Der 3 m breite Streifen zur angrenzenden Nutzfläche ist nur mit Sträuchern zu bepflanzen, ansonsten sind Bäume und Sträucher zu wählen. Zu verwenden sind mindestens 7 verschiedene Gehölzarten in Gruppen zu 3-5 je Art, wobei keine einen Anteil von 30 % der zu pflanzenden Gehölze überschreiten darf. Je m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein Gehölz zu pflanzen. Zum Schutz des Streifens gegen Umnutzung ist an der nördlichen bzw. südlichen Grenze ein landschaftstypischer Weidezaun (aus Eichenspaltpfählen) vorzusehen. Die übrigen Flächenanteile sind ohne weitere Maßnahmen der freien Sukzession zu überlassen, so dass sich über Zwischenstadien eine*

*standorttypische Ufervegetation entwickeln kann. Vorhandene Pappeln sind zu erhalten, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen sind davon unberührt. Die gesamte Maßnahmenfläche ist dauerhaft zu erhalten.*

*Fläche: 12.620 m<sup>2</sup>*

### **Schlussbetrachtung**

*Der vorliegende Bebauungsplan Nr. E 3 „Endgesfelder“ der Gemeinde Hürtgenwald ist im vorangegangenen Planungsablauf hinsichtlich der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege überprüft und soweit möglich optimiert worden.*

*Die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation erfolgt in Tabelle 1 und 2 auf der Ebene des biotischen Potentials, stellvertretend auch für die abiotischen Potentiale sowie das Orts- und Landschaftsbild. Diese Tabellen belegen für den öffentlichen Bereich unter Einbeziehung der Maßnahme am Mahrbach eine vollständige Kompensationserfüllung, im privaten Bereich werden rd. 74 % erreicht.*

*Im Geltungsbereich des B-Planes kann damit kein vollständiger Ausgleich nachgewiesen werden. Eine weitere Verringerung des Eingriffs auf Kosten der Flächenausnutzung ist in Anbetracht der städtebaulichen Zielvorgabe nicht möglich. Gleiches gilt für die Ausweisung von geeigneten, ausreichend großen Flächen in unmittelbar angrenzender Lage, alle Flächen sind einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterworfen und Ansätze für eine optimale Vernetzung bieten sich im Nahbereich nicht.*

*Maßnahmen zum Ausgleich von Verlusten der Biotopfunktionen unmittelbar und gleichzeitig Funktionsbeeinträchtigungen in Naturhaushalt und Landschaftsbild mittelbar (durch die Sekundärwirkungen der landschaftspflegerischen Maßnahmen) werden soweit möglich im Geltungsbereich des B-Plans vorgesehen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer rd. 1,2 ha großen Fläche entlang des Mahrbaches geplant. Hier wird der Oberlauf des Gewässers optimiert mit dem Ziel Durchgängigkeit und Verbund zu den angrenzenden FFH-Gebietsflächen zu verbessern. Der ausstehende Kompensationsbedarf wird im Rahmen des Ausgleichsflächenpools der Gemeinde Hürtgenwald auf einer externen Fläche realisiert werden.*

*Für eine vollständige Kompensation würden beispielsweise ca. 7.640 m<sup>2</sup> Acker benötigt, die durch die Anlage eines Laubgehölzes bzw. Initiierung einer Brache mit freier Sukzession (Ziel Laubgehölz / Wald) aufzuwerten wären. Sollten andere Maßnahmen oder eine Fläche mit anderer Nutzung gewählt werden, können sich abweichende Flächengrößen ergeben.*

*Abwägungsrelevant für den B-Plan ist, dass alle landschaftspflegerischen Maßnahmen Kosten verursachen, z. T. einer dauerhaften Pflege bedürfen und einzelne Folgewirkungen dieser Maßnahmen (z.B. Laubfall, Tiere) von den Betroffenen als lästig empfunden werden können.“*

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist in der vollständigen Fassung dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

### **4.8. Umweltprüfung (UP)**

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für Bauleitpläne, deren Aufstellungsbeschluss nach dem 20.07.2004 gefasst wurde eine Umweltprüfung zu erarbeiten; die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in Form eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen. Da der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan E 3 „Endgesfelder“ vor dem 20.07.2004 gefasst wurde, wird in diesem Aufstellungsverfahren keine Umweltprüfung durchgeführt; ein Umweltbericht wird ebenfalls nicht erarbeitet.

#### 4.9. Kosten

Mit der Planung und Realisierung des Bebauungsplans E 3 sind im Wesentlichen folgende Kosten für die Gemeinde Hürtgenwald verbunden:

1. Planung (Bebauungsplan/ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag)
2. Kanalbau
3. Straßenbau (ohne Landerwerb)
4. Ausgleichsmaßnahmen

Die Angaben werden bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

#### 5. Hinweise

##### Landschaftsschutzgebiet:

Das Plangebiet wird auf Teilflächen durch das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet überlagert. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird von der Höheren Landschaftsbehörde die Herausnahme der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Herausnahme wird von der Gemeinde Hürtgenwald gestellt.

##### Fauna-Flora-Habitat – FFH- Gebiet:

Auf das südlich des Plangebietes gelegene FFH- Gebiet „Kalltal und Nebentäler“ wird hingewiesen. Der Abstand zum FFH- Gebiet ist größer als 300m.

##### Bodendenkmalpflege:

Nach den bestehenden Erkenntnissen ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet Siedlungs- und Bestattungsplätze der Vorgeschichte und der römischen Zeit erhalten haben. Es wird auf die §§ 15, 16 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

##### Deutsche Telekom:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

09.09.2005 fa