

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. B29
„Auf dem Röttgen“**



Gemeinde Niederzier – Ortslage Oberzier

Juni 2021

Entwurf zur Offenlage

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues



i.A. B. Sc. David Giang

Projektnummer: 19-120

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Planverfahren gemäß § 13b BauGB	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Regionalplan	6
2.2	Flächennutzungsplan.....	6
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	6
2.4	Wasserschutzgebiete	7
3	PLANUNGSKONZEPT	8
3.1	Nutzungskonzept.....	8
3.2	Erschließungskonzept.....	9
3.3	Freiraumkonzept	9
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	9
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	10
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	10
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.5	Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen.....	12
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	13
4.7	Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	13
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
4.9	Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	14
4.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5	HINWEISE.....	14
6	PLANDATEN.....	15

7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
7.1	Artenschutz.....	16
7.2	Immissionen.....	16
7.3	Nachbarschaftliche Belange	16
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	18
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	18

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederzier ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Gemäß den gemeindeeigenen Zählungen des Einwohnermeldeamtes ist ein leichtes, jedoch kontinuierliches Bevölkerungswachstum ab dem Jahr 2011 zu verzeichnen. Während 2011 insgesamt 13.359 Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde angemeldet hatten, waren es zum 31.12.2020 insgesamt 13.455 Menschen. Dieser Trend wird durch die Zählungen von IT.NRW bestätigt. Gemäß dieser Quelle stieg die Zahl der Einwohner von 13.672 im Jahr 2011 auf 14.113 im Jahr 2019 (vgl. (IT.NRW, 2020): 4). Aktuellere Zählungen liegen jeweils nicht vor.

Die Erhebungen von IT.NRW belegen darüber hinaus, dass dieser Trend nicht auf das natürliche Bevölkerungswachstum, sondern vorwiegend auf den Wanderungssaldo in der Gemeinde zurückzuführen ist. Während die natürliche Sterberate im Betrachtungszeitraum von 2015 bis 2019 kontinuierlich über der natürlichen Geburtenrate gelegen hat, lag die Zahl der Fortzüge überwiegend unter der Zahl der Zuzüge (vgl. (IT.NRW, 2020): 6).

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. erheblich zunehmen wird. Zwar gehen die der Gemeinde aktuell zur Verfügung stehenden Daten von IT.NRW noch von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 aus (vgl. ebd.: 9), allerdings ist aufgrund der Effekte des Prozesses Region+ mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen (vgl. Bezirksregierung Köln, 2019). Aktuelle Hochrechnungen der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Niederzier einen Gesamtbedarf an 61 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche bis 2040, der aus einem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert. Der Kreis Düren verfolgt zudem derzeit eine Wachstumsoffensive, durch die im gesamten Kreis eine Bevölkerungszunahme von etwa 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 angestrebt wird (vgl. Kreis Düren, 2018). Besonders vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietspiegel in den umliegenden Städten wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. In Niederzier und der direkten Umgebung ist aufgrund bedeutender struktureller Veränderungen – insbesondere im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen der Tagebaulandschaften Hambach und Inden – mit einem signifikanten Bevölkerungszuwachs der Gesamtgemeinde zu rechnen. Der vorliegend hohe Bedarf an Wohnbauflächen soll vor allem über die Ortslagen Niederzier, Oberzier, Ellen und Huchem-Stammeln gedeckt werden, die im Regionalplan als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dargestellt werden.

Die Ortslage Oberzier bildet gemeinsam mit der Ortslage Niederzier den zusammengewachsenen Siedlungsmittelpunkt der Gemeinde. Insbesondere aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Nahversorgungsstandort „Neue Mitte“ sowie zum „Freizeitpark Niederzier“ stellt Oberzier einen attraktiven Wohnstandort dar. Ergänzend dazu besteht eine gute Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Um die bereits angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Niederzier zu entzerren, ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewünscht und erforderlich. Die Bestandsbebauung in der Gemeinde umfasst vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Durch die Prozesse der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen wächst neben dem Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern auch ein Bedarf an flexiblen Wohnraumkonzepten. Dieser Bedarf soll durch den Bau von Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. Darüber hinaus wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch die Entstehung von Mehrfamilienhäusern an geeigneter Stelle ermöglicht. Die dichtere Bauform sorgt für einen niedrigeren Flächenbedarf, sodass mehr Wohnraum

auf einer geringeren Fläche geschaffen werden kann. Dies trägt auch zu einer umweltverträglichen Nachverdichtung bei.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen bieten sich für das Planvorhaben besonders an, da diese zu einer Arrondierung des Ortsrandes beitragen und das Plangebiet bereits heute zu drei Seiten von Wohnbebauung umschlossen wird. Dadurch sind schon Anschlussmöglichkeiten an bestehende Infrastrukturen gegeben, die an anderer Stelle erst geschaffen werden müssten. Insofern trägt der gewählte Standort diesbezüglich zu einer Eingriffsvermeidung bei. Zudem werden die Flächen im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Eine wohnbauliche Entwicklung wird somit an dieser Stelle beabsichtigt.

Gemäß des bestehenden Planungsrechtes ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Die Flächen befinden sich bereits innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. B2 aus dem Jahr 1971 und werden dort als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Die gleichen Festsetzungen wurden für die nördlich angrenzenden Flächen östlich der Wohnbebauung an den Drieschgärten getroffen, die jedoch zwischenzeitlich durch die Bebauungspläne B18-1 und B18-2 überplant wurden. Im Bebauungsplan Nr. B18-2 wurden die verfahrensgegenständlichen Flächen bereits als 3. Bauabschnitt vorgesehen, der Bebauungsplan wurde jedoch nie umgesetzt, sodass die Flächen weiterhin als „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt werden. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB gemäß § 30 Abs. 3 BauGB anzusehen. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. B29 „Auf dem Röttgen“ erforderlich. Es besteht ein Planungsanfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde. Des Weiteren sollen dichtere Bauformen in einer umweltverträglichen Art und Weise mit möglichst geringen Flächenanspruch entstehen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Oberzier, Flur 7, Flurstück 191. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 3.073 m². Derzeit wird das Plangebiet überwiegend ackerbaulich genutzt. Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich im südlichen Bereich hochwertige Gehölzstrukturen. Entlang des westlich verlaufenden Wirtschaftsweges sind vereinzelt Feldgehölze vorhanden. Im Nordosten befindet sich ebenfalls wenige Feld- und Junggehölze.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Hardtstraße, über die das Plangebiet erschlossen werden soll. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg. Dahinter schließen sich jeweils Wohngebiete an. Im Süden werden, anders als im Luftbild dargestellt, derzeit Wohnbebauungen errichtet. Im Osten schließt die freie Feldflur an. Entlang der südwestlichen über die südliche Plangebietsgrenze hinaus verläuft ein asphaltierter Wirtschaftsweg.

1.4 Planverfahren gemäß § 13b BauGB

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches von 2017 hat der Gesetzgeber mit dem § 13b BauGB ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für sogenannte Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB, i.V.m. § 13 BauGB ist an strenge Zugangsvoraussetzungen gebunden. Das Vorliegen dieser Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13b BauGB ist nur bis zu einer Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 10.000 m² möglich.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine

Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 3.073 m², wovon etwa 2.886 m² auf die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes entfallen. Bei einer GRZ von 0,4 ist demzufolge mit einer versiegelten Fläche von 1.154 m² zu rechnen. Der Maximalwert von 10.000 m² wird deutlich unterschritten.

- Durch den betreffenden Bebauungsplan muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet werden, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

„Weder Gesetzeswortlaut des § 13b Satz 1 BauGB noch die Gesetzesbegründung legen sich hinsichtlich des Begriffs der Wohnnutzung auf einen bestimmten Baugebietstyp nach der Baunutzungsverordnung fest, so dass beide Gebietstypen grundsätzlich möglich sind. Im Hinblick auf die Art. 3 Abs. 3 Plan-UP-RL sind jedoch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3 und 5 BauNVO wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotentials auszuschließen.“ (VGH München (2. Senat), Beschluss vom 09.05.2018 – 2 NE 17.2528)

Der vorliegende Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO werden durch textliche Festsetzung ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4 dieser Begründung). Somit wird der Tatbestand einer „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt.

Zudem grenzt der geplante Bebauungsplan im Norden, im Westen und im Süden an bestehende Wohnnutzungen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen schließen somit an bereits bebaute Ortsteile an.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB ist nur innerhalb eines bestimmten Zeitraumes möglich.

Gemäß § 13b Satz 2 BauGB kann das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen im Rahmen des beschleunigten Verfahrens“ nur bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. B29 wurde in der Sitzung des Rates der Gemeinde Niederzier am 05.12.2019 gefasst. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 13b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2021 zu fassen; vorbehaltlich eines üblichen Bearbeitungsaufwandes und eines politischen Konsenses wird der Satzungsbeschluss innerhalb dieses Zeitraumes als realistisch angesehen.

Weitere Zugangsvoraussetzungen für die Durchführung von beschleunigten Verfahren ergeben sich aus § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB. Diese Zugangsvoraussetzungen werden nachfolgend geprüft.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur

Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist einer Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Beide Werte werden bereits durch § 13b Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Eine UVP-Pflicht kann für Verfahren gemäß § 13b BauGB pauschal ausgeschlossen werden.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.3 dieser Begründung).
- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.
- *„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“* (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)
Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13b BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung:

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet – wie auch den gesamten Ortsteil Oberzier – als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Diese Gebiete sollen primär Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen sowie sonstige private und öffentliche Einrichtungen der Bildung und Kultur bereitstellen (vgl. Bezirksregierung Köln, 2016a: 14).

Die Darstellungen des Regionalplanes stehen der Planung somit nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Wohnbaufläche“ dar. Somit kann der geplante Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln werden.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des aktuell rechtskräftigen Landschaftsplans 2 „Ruraue“. Dieser befindet sich jedoch in der Neuaufstellung und wird künftig unter der Bezeichnung „Rur- und Indeaue“ neu gefasst. Für das Plangebiet werden gemäß dem Landschaftsplan keine Festsetzungen getroffen, da für den Bereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. In einem solchen Fall ist der Landschaftsplan gem. § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW für den Teilbereich außer Kraft getreten. Somit bestehen keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplans.

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

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 3,29 km westlich des Plangebietes befindet. Des Weiteren befindet sich im Norden, in einer Entfernung von ca. 5,99 km das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich im Südwesten und Osten im Verlauf der Rur oder im Bereich der Städte Kerpen, Nörvenich und Erftstadt. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

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

2.4 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Demnach wird das Plangebiet von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- und Überschwemmungsgebieten überlagert. Bei dem nächstgelegenen Wasserschutzgebiet handelt es sich um einen geplanten Trinkwasserschutzgebiet „Niederzier Hambach – Jülich KFa, Tiefbr.“. Dieses

befindet sich im Westen des Plangebietes und hält einen Mindestabstand von ca. 290 m gegenüber diesem ein. In Anbetracht einer ausreichenden Fläche zwischen Plangebiet und Trinkwasserschutzgebiet, wird ein ungehindertes Fließen ins Trinkwasserschutzgebiet nicht erwartet. Zudem befinden sich großflächige Bebauungen und mehrere Verkehrsflächen zwischen den Gebieten. Somit besteht keine Wechselwirkung zwischen Plangebiet und Trinkwasserschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiete (§ 78b WHG) bestehen im Bereich des Ellebaches. Das Fließgewässer ist jedoch ca. 678 m vom Plangebiet entfernt, sodass eine diesbezügliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten ist.

Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Entstehung von Mehrfamilienhäusern fördert und den Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht wird. Durch die Prozesse der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen wächst neben dem Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern auch der Bedarf an flexiblen Wohnraumkonzepten. Dieser Bedarf soll durch den Bau von Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. Die bestehende Wohnbau-landschaft der Ortslage Oberzier gründet vorwiegend auf Ein- und Zweifamilienhäusern. Derartige Wohnstrukturen bieten auf breiter Fläche wenig Wohnraum sowie geringe Flexibilität in der Ausrichtung der verschiedenen Wohnformen. Geschosswohnungsbau schafft in kompakter Form Raum für unterschiedliche Wohnungsansprüche. Es handelt sich dabei um eine vergleichsweise nachhaltige Wohnform, da durch die kompakte Bauweise mehr Wohnraum auf geringere Flächengrößen entfallen. Demnach werden Wohngrundrisse geschaffen, die sowohl den Bedürfnissen von Familien als auch denen von Ein- und Zweipersonenhaushalten entsprechen.

Es ist vorgesehen, die Mehrfamilienhäuser mit einer maximalen Zahl von zwei Vollgeschossen, einer offenen Bauweise sowie einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m zu errichten. Der Bestand innerhalb der Ortslage wird somit sinnvoll ergänzt, ohne durch die neu entstehenden Gebäude überprägt zu werden.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit ist geplant, die Dächer der Mehrfamilienhäuser für die Nutzung von Photovoltaikanlagen vorzusehen, um die erneuerbare Energiegewinnung zu stärken. In diesem Zusammenhang sollen bei der Errichtung von Carports die entsprechenden Dächer ebenfalls für die Nutzung von Photovoltaikanlagen vorbereitet werden. Aufgrund der höheren Anzahl an Wohneinheiten, müssen mehr Stellplätze als üblich auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht werden. Um den Eingriff in den Boden und den gesamten Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, sollen die Stellplätze teilversiegelt bzw. aus versickerungsfähigen Materialien errichtet werden. Zudem soll innerhalb der Stellplatzanlage eine Vorrichtung für E-Mobilität vorgesehen werden. Gerade in Bereichen der Mehrfamilienhäuser fehlen private Infrastrukturen für Ladevorrichtungen. Dadurch wird

nicht nur die Ladeinfrastruktur im privaten Sektor gefördert, sondern auch ein Anreiz für die E-Mobilität geschaffen. Dieses würde der klimagerechten Energie- und Verkehrspolitik Rechnung tragen.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die nördlich angrenzende Hardtstraße und soll als Verlängerung der Straße „Am Sportplatz“ auf den privaten Grundstücksflächen weitergeführt werden. Da es sich um eine private Erschließung handelt, werden keine konkreten zeichnerischen Festsetzungen getroffen, um eine größtmögliche Flexibilität auf der Ebene der Ausbauplanung zu gewährleisten.

Der ruhende Verkehr wird vollständig auf den privaten Grundstücksflächen bewältigt. Mehrfamilienhausbebauung löst üblicherweise einen geringeren Stellplatzbedarf aus als beispielsweise Einfamilienhausbebauung, sodass pro Wohneinheit 1 Stellplatz als ausreichend erachtet wird.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestelle „Oberzier Dorfplatz“ an der „Ellener Straße“ bzw. die hierüber verlaufenden Linien 234, 235, 236, 238 sowie 268 der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV).

3.3 Freiraumkonzept

In Bezug auf den anhaltend hohen Wert zur Neuinanspruchnahme von Flächen werden Maßnahmen zur Nachverdichtung immer wichtiger. Allerdings ist insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes darauf zu achten, dass die Nachverdichtungsmaßnahmen auf möglichst klimaverträgliche Weise durchgeführt werden. Hierzu werden die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien errichtet. Zudem stehen unversiegelten Flächen zusätzlich für Begrünung und Bepflanzungen zur Verfügung.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind die Gehölzstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes zu erhalten. Auch aus Sicht des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Erhaltung der Hecke vorzusehen, da es sich bei einer Rodung um einen nicht erforderlichen Eingriff gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG handeln würde. Der Erhalt wird somit im Plankonzept berücksichtigt und gewährleistet. Dies trägt außerdem zu einem begrünten Siedlungsbild und einem ansprechenden Übergang zur freien Landschaft bei.

Aufgrund der angrenzenden, freien Landschaft sowie der direkten, fußläufigen Anbindung an das plangebietsübergreifende Naherholungsnetz werden auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung des Plangebietes soll über ein noch zu erstellendes Leitungsnetz erfolgen, welches an den bestehenden Anschluss der Hardtstraße anbindet.

Die Entwässerung des Plangebietes ist gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde im Trennsystem vorgesehen. Die Beseitigung des zu erwartenden Niederschlagswassers soll über Regenwasserkanal erfolgen, der an das angrenzende Kanalsystem anbindet.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal, der an das übrige Kanalnetz angebunden wird.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Oberzier, Flur 7, Flurstück 191. Es wurden diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die geplante Wohnnutzung oder deren Erschließung genutzt werden sollen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in die Struktur des Ortsbildes und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

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

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

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich im Rahmen der Bauweise in den übrigen Bestand einfügen und zugleich genügend Raum für ein breites Wohnungsangebot gewährleisten. Entsprechend wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen sowie einem ergänzenden Staffelgeschoss festgesetzt. Durch diese Festsetzungen kann ausreichend Wohnraum für die vorgenannten Zwecke geschaffen werden (vgl. Kap. 3.1).

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an dem umliegenden Bestand im Baugebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO gilt ein Wert von 0,4 als Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete (GRZ I). Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist im Rahmen der Anlage von Stellplätzen und Garagen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 von Hundert zulässig (GRZ II). Im vorliegenden Fall ergibt sich damit insgesamt eine zulässige Überschreitung auf eine GRZ von 0,6. Aus besonderen städtebaulichen

Gründen kann die Überschreitung der GRZ im Rahmen der Errichtung von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 und 4 BauNVO nochmals bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 überschritten werden (so genannte Kappungsgrenze). Zur Bereitstellung der notwendigen Stellplätze für die Anwohner wird aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit eine zusätzliche Überschreitung der GRZ notwendig, die über dem Maß von 0,6 liegt. Geplant die die Herrichtung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien. Insofern werden durch die vorgenannten Festsetzungen weitere Auswirkungen auf den Boden und die Versickerungsfähigkeit vermindert.

2.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, sofern die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien hergerichtet werden und die Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Gestaltungsspielraums bei der Errichtung der Mehrfamilienhäuser bei gleichzeitiger Schaffung eines verträglichen Übergangs zu den bestehenden Siedlungsstrukturen der angrenzenden Wohngebiete wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,5 m festgesetzt.

2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).

2.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau erreicht Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch als wünschenswert erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der nördlich angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten unterschiedliche Abstände zu angrenzenden Grundstücken und Flächen ein.

Die Baufenster halten einen Regelabstand von mind. 3,0 m zu den Plangebietsgrenzen ein, sodass ein möglichst ausreichender Gestaltungsspielraum zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern gewährleistet wird.

Zur südlichen Plangebietsgrenze halten die Baugrenzen einen Abstand von 7,0 m ein. Zur nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze wird ein pauschaler Abstand von 3,0 m eingehalten. Zur westlichen Plangebietsgrenze halten die Baugrenze einen Abstand von 11,0 m ein.

Das bauordnungsrechtliche Mindestmaß der Abstandsflächen von 3,0 m zu angrenzenden Grundstücken wird somit innerhalb des gesamten Plangebietes eingehalten.

4.5 Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Mehrfamilienhausbebauungen lösen erfahrungsgemäß einen geringeren Stellplatzbedarf aus als beispielsweise die Einfamilienhausbebauung. Aus diesem Grund ist in dem geplanten „Allgemeinen Wohngebiet“ mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen. Zudem sollen die Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) möglichst vorgelagert vor den Gebäudekörpern errichtet werden.

3.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So wird der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) beeinträchtigt. Der vorliegende Bebauungsplan setzt darüber hinaus „Flächen für Stellplätze und Carports“ fest, innerhalb derer überdachte Stellplätze errichtet werden können.

3.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den „Flächen für Stellplätze und Carports“ zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien hergerichtet werden. Dies mindert den Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes und gewährleistet damit eine ausreichende Versickerung. Würden an dieser Stelle Garagen oder überdachte Stellplätze geschaffen, würde der Zweck der versickerungsfähigen Oberflächen hinfällig. Hierdurch sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Durch die Möglichkeit der Schaffung von Stellplätzen auch außerhalb der Baufenster kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke durch die Hauptgebäude ermöglicht werden. Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Abstellanlagen für Fahrräder gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der „Flächen für Stellplätze und Carports“ zulässig, sofern sonstige Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) nicht entgegenstehen.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Entstehung von Mehrfamilienhäusern fördert und den Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht wird. Durch die Prozesse der Individualisierung und Pluralisierung der Lebensformen wächst neben dem Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern auch der Bedarf an flexiblen Wohnraumkonzepten. Hierdurch kann eine kompaktere Bebauungsdichte ermöglicht werden. Daher wird die Zahl an dieser Stelle auf 10 begrenzt.

4. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.

4.7 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 3 BauNVO)

Da der Fokus der Energiegewinnung für das Plangebiet auf erneuerbaren Energien liegt, sind für die Dachflächen innerhalb des Plangebietes Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen.

5.1 *Bei der Errichtung der Wohnbauten sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte oder statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.*

5.2 *Bei der Errichtung von Garagen und Carports sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte oder statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.*

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

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

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

4.9 Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Schutz von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie zur Förderung einer durchgrünten Siedlung sind die Gehölzstrukturen in südlicher Randlage des Plangebietes zu erhalten. Die vorhandene Vegetation ist vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Wegfall muss eine äquivalente Ersatzpflanzung erfolgen. In diesem Zusammenhang wird die folgende Festsetzung getroffen:

7. In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bepflanzungen zu ersetzen.

4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, wird die folgende Festsetzung getroffen:

- 8.1 *Die Fassaden, Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckungen innerhalb des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ sind einheitlich zu gestalten.*
- 8.2 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) ist bei der Errichtung von geneigten Dächern eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen.*

5 HINWEISE

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

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

Ein weiterer Hinweis hat sich aufgrund gutachterlicher Aussagen ergeben und wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

2. Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie das Abschieben des Oberbodens nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen hiervon bedürfen einer fachlichen Begleitung durch einen Biologen und eine Abstimmung mit der UNB des Kreises Düren. Die Regelung gilt auch für Eingriffe in den randlichen Graben, um ggf. wandernde Amphibien wie Grasfrosch und Erdkröte nicht zu gefährden.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Acker	2.886	-	-
Gehölzfläche	187	-	-
Summe	3.073	-	-
Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,8 mit Nebenflächen)	2886	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 80% mit Nebenflächen)	-	2.309	2.309
davon Gartenfläche	-	577	-
Grünflächen öffentlich	187	-	-
davon „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	187	-
Summe	3.073	-	2.309

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b i.V.m. 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Artenschutz

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I erstellt (Hartmut Fehr, 2020). In einem ersten Schritt der Bearbeitung wurde das Untersuchungsgebiet am 06. Dezember 2019 begangen und auf Hinweise planungsrelevanter Arten untersucht. Auf der Grundlage der Beobachtungen vor Ort konnten in den folgenden Schritten die planungsrelevanten Arten wie Fledermäuse, Biber, Feldlerche, Rebhuhn, Wachtel ausgeschlossen werden. Aufgrund des ungeeigneten Habitats können zudem die meisten planungsrelevanten Vogelarten für Quadrant 2 des Messtischblattes 5104 ausgeschlossen werden. Es besteht lediglich ein gewisses Potenzial als Jagdhabitat und Leitlinie beim Ausflug von im Wohngebiet quartierenden Arten.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann im Rahmen der Stufe 1 Prüfung für planungsrelevante Vogelarten bis auf den Bluthänfling ausgeschlossen werden. Im Süden kann der Gehölzbestand durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan erhalten bleiben. Dadurch werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört, sondern vielmehr gefördert und aufrechterhalten.

Um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatschG Nr. 1 bis Nr. 3 wirkungsvoll ausschließen zu können wird eine entsprechende Maßnahme zur Bauzeitenregelung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Insgesamt sind keine Konflikte zu erwarten.

7.2 Immissionen

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Anfangsverdacht hinsichtlich möglicher Schallbelastungen. Der bestehende landwirtschaftlicher Betrieb in der Nähe des Plangebietes könnte möglicherweise zu einer Überschreitung maximal zulässiger Schallbelastungen für potenzielle Anwohner führen. Diesbezüglich wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, anhand derer ein Lärmschutzgutachten erstellt wurde (Michael Mück, 2021).

Die Untersuchung zeigt, dass die Geräusche verursacht durch den landwirtschaftlichen Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) in allen betrachteten Geschossen im Plangebiet tags und nachts einhalten.

Somit sind immissionsschutzrechtliche Konflikte insgesamt nicht zu erwarten.

7.3 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. B29 grundsätzlich berührt. Durch die geplante Bebauung könnte es zu Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange kommen, da sich auf den nördlich, westlich und südlich angrenzenden Grundstücken bereits bestehende oder in Erstellung befindliche Wohngebäude befinden. Die Anwohner der unmittelbar angrenzenden Grundstücke könnten sich je nach Anordnung der Fenster oder Außenbauteile wie Balkone beeinträchtigt fühlen, da der Garten vom Nachbargebäude aus ggf. besser einsehbar wird.

Allerdings werden die Gebäudekörper so hergerichtet, sodass sie weitestgehend von den westlich bestehenden Bebauungen abrücken. Insofern ist eine Einsehbarkeit nicht gegeben. Auch ist aufgrund der Gebäudeanordnung nicht von einer Verschattung der umliegenden Gärten auszugehen. Insofern sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Hartmut Fehr. (2020). Artenschutzprüfung Stufe I zur Aufstellung des Bebauungsplans "Auf dem Röttgen/Oberzier" der Gemeinde Niederzier (Kreis Düren). Stolberg: Büro für Ökologie & Landschaftsplanung.
- IT.NRW. (2020). Kommunalprofil Niederzier. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik.
- Kreis Düren. (2017). *Landschaftsplan 2 "Rur- und Indeaeue" in der Aufstellung*. Düren: Kreis Düren.
- Land NRW. (2020). *TIM Online 2.0*. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- Michael Mück. (Mai 2021). Schalltechnische Einschätzung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen einer geplanten Bebauung in der Nachbarschaft eines landwirtschaftlichen Betriebes in 52382 Niederzier, Ortsteil Oberzier, Flur 7, Flurstück 191. Herzogenrath: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück.
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.

- MULNV NRW. (2020a). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 28. Mai 2021 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen