

BEGRÜNDUNG

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. A8



Gemeinde Niederzier – Ortslage Niederzier

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

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	5
2.3	Wasserschutzgebiete	6
2.4	Bisheriger Planinhalt.....	6
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	7
3.4	Flächen für den Gemeinbedarf	7
3.5	Besonderer Nutzungszweck von Flächen.....	8
3.6	Private Grünflächen.....	8
3.7	Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung.....	8
4	HINWEISE.....	9
5	PLANDATEN.....	10
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
6.1	Artenschutz.....	11
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	12
	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	12

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederzier weist derzeit einen Bevölkerungsstand von ca. 14.666 Einwohnern auf (Gemeinde Niederzier, 2020) und ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Vorwiegend ist dieser Prozess auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen (IT.NRW, 2020). 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. (IT.NRW, 2020): 8), allerdings ist aufgrund der Effekte des Prozesses Region+ mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen (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 zusätzlichen Bauflächen sollte jedoch – insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels – möglichst ressourcenschonend und umweltverträglich gestaltet werden. Insbesondere innerörtliche Leerstände sollten demnach frühzeitig vermieden werden.

Eine Maßnahme in Bezug auf Ressourcenschonung stellt die Wiedernutzbarmachung von Flächen dar. Dieses Vorgehen entspricht auch der so genannten Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB, nach der ein sparsamer sowie schonender Umgang mit Grund und Boden vorgeschrieben wird. Auch der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalens (LEP NRW) sieht gem. dem Ziel 6.1-1 eine „flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung“ (Land NRW, 2019) vor. Zudem sind gemäß dem Grundsatz 6.1-6 „Vorrang der Innenentwicklung“ des LEP Planungen im Innenbereich jenen im Außenbereich vorzuziehen (Land NRW, 2019).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. A8 aus dem Jahr 1981 liegt am äußeren östlichen Rand der Gemeinde Niederzier. Dort wurde bis vor Kurzem die Feuerwehr der Ortschaft untergebracht. Da der Feuerwehrstandort jedoch nicht zentral und integriert gelegen war, hat sich die Gemeinde entschlossen, diesen an einen geeigneteren Ort in der Nähe der Neuen Mitte zu verlegen. Somit wird das Gebäude an der Straße „Treibbach“ künftig nicht mehr für die Zwecke der Feuerwehr benötigt. Es ist vorgesehen, dass Gebäude zu vermarkten und einer anderen Nutzung zuzuführen. Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist diese Umnutzung jedoch nicht möglich. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr fest. In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. A8 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie die Vermeidung von Leerständen. Dies führt gleichzeitig zu einer Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und leistet einen Beitrag zum Schutz von Grund und Boden. Ferner soll der Schutz von Natur und Landschaft durch die Planung aktiv gefördert werden, beispielsweise durch die Erhaltung wichtiger Habitatfunktionen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. A8 (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Niederzier, Flur 13, Flurstücke 20, 21 und 22 und somit eine Fläche von ca. 0,7 ha. Derzeit befindet sich das ehemalige Feuerwehrhaus im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Der rückwärtige Bereich wird derzeit überwiegend als Streuobstwiese genutzt, auf der vielfältige Gehölze zu finden sind. Ein kleinerer Teilbereich stellt sich als Intensiv-Mähwiese dar. Im Randbereich sind zudem ausgeprägte Heckenstrukturen vorzufinden.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen. In nordöstlicher, östlicher sowie südlicher Richtung grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an das Plangebiet. Bei den übrigen angrenzenden Nutzungen handelt es sich überwiegend um Wohnnutzungen sowie kleinere, nicht störende Betriebe. Erschlossen wird das Plangebiet über die südwestlich verlaufende Straße „Treibbach“.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. A8. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen „[...] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger

Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall, da für das bestehende Mischgebiet und die Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr die Zweckbestimmung entfallen und ferner eine Grünfläche festgesetzt werden soll. Es handelt sich demnach um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen in einem Gebiet, das aktuell bereits von einem Bebauungsplan erfasst wird.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

„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)

Die vom Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasste Grundfläche überschreitet den Schwellenwert nicht. Auch die versiegelte Fläche im Bereich des Mischgebietes liegt unterhalb des dafür maßgeblichen Schwellenwertes. Darüber hinaus ist im Zuge der Umnutzung des Feuerwehrhauses mit keiner zusätzlichen Flächenversiegelung zu rechnen.

- 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 eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 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 § 13a Abs. 1 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.
- 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 und Flächennutzungsplan

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplans im Maßstab 1/50.000 zu berücksichtigen (Bezirksregierung Köln, 2016). Der allgemeine Siedlungsbereich umfasst hier die gesamte Ortslage Niederzier. Dementsprechend kann auch das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden. Angrenzende Schutzgebiete

oder Flächen für zweckgebundene Nutzungen tangieren den Planbereich nicht. Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplans.

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier sieht für das Plangebiet bereits eine Gemischte Baufläche vor. Die Bebauungsplanänderung kann somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

2.2 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 Biotope (§ 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 Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2021). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei den nächstgelegenen Natura-2000-Gebieten handelt es sich um die FFH-Gebiete „Rur von Obermaubach bis Linnich“, etwa 3,5 km westlich des Plangebiets, und „Lindenberger Wald“, circa 5 km nördlich des Plangebiets. *„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 Süden und Osten im Verlauf der Rur oder in Kerpen, Nörvenich und Erftstadt. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Trotz der höherwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotop, ist aufgrund der anthropogenen Vorbelastung nicht davon auszugehen, dass das Plangebiet eine wichtige Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz einnimmt. 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. Vielmehr wird der Erhalt der Natur im rückwärtigen Bereich gefördert. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich. Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.3 **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. Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

2.4 **Bisheriger Planinhalt**

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. A8 setzt für den Geltungsbereich zeichnerisch folgendes fest:

- Ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 sowie einer Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen
- Eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr, sowie Unterstellhalle für gemeindeeigene Fahrzeuge
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Flächen für die Landwirtschaft im Bereich des Wirtschaftsweges
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN

(§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. A8 trifft für den räumlichen Geltungsbereich eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Niederzier Flur 13, Flurstücke 20, 21 und 22. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Aufgrund der Reduzierung der Mischgebietsfläche steht nun ein deutlich geringerer Anteil des Plangebietes für eine Bebauung zur Verfügung. Um dennoch eine mischgebietstypische Nutzung zu ermöglichen, soll die GRZ von bisher 0,4 auf 0,6 erhöht werden. Eine GRZ von 0,6 ist typisch für ein Mischgebiet und trägt zu einer Nachverdichtung im Innenbereich bei. Somit können geringfügige Erweiterungsspielräume für das Bestandsgebäude ermöglicht werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten einen Regelabstand von mindestens 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und angrenzenden Grundstücksflächen ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung wird das Mischgebiet verkleinert und die nordöstliche Baugrenze verschoben. Die bestehende Baugrenze wird dabei um 75 m zurückversetzt, sodass das Bestandsgebäude gesichert und ggf. geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden können.

3.4 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der aktuell gültige Bebauungsplan Nr. A8 aus dem Jahr 1981 sieht innerhalb des Plangebiets eine Gemeinbedarfsfläche vor, welche deckungsgleich mit bisher festgesetzten Mischgebiet ist. Da innerhalb

des Bebauungsplans zukünftig keine Nutzungen vorgesehen sind, die dem Gemeinbedarf dienen, sollen im Zuge der Änderung keine Flächen für den Gemeinbedarf mehr festgesetzt werden.

3.5 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Zurzeit setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Da im Zuge der Änderung die Gemeinbedarfsfläche entfallen soll, wird die Zweckbestimmung ebenfalls aufgehoben. Es wird künftig beabsichtigt, keinen besonderen Nutzungszweck festzusetzen.

3.6 Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der rückwärtige Bereich des Plangebiets wird von hochwertigen Grün- und Gehölzstrukturen geprägt und stellt ein wichtiges Habitat für vorhandene Tierarten dar. Da bei einer Bebauung dieser Flächen mit erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Thema Artenschutz zu rechnen wäre, sollen zukünftige Versiegelungen und Bautätigkeiten ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird anstelle eines Mischgebietes eine private Grünfläche für die nördlichen und nordöstlichen Teil des Plangebietes festgesetzt.

3.7 Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht entlang der nordöstlichen und südöstlichen Plangebietsgrenze eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vor. Die Anpflanzung hat seinerseits stattgefunden, sodass sich im Verlauf der Jahre eine hochwertige Heckenstruktur ausgebildet hat. Diese ist aufgrund des Wertes für Natur und Landschaft, aber auch aus artenschutzrechtlicher Sicht erhaltenswert. Daher wird die Fläche zukünftig als „Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, sodass die bestehenden Strukturen erhalten werden, ergänzende Anpflanzungen und Aufwertungen jedoch zugelassen werden können.

1. *In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalten und Anpflanzen 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 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.

Die nachfolgenden Hinweise ergeben sich aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung und werden in das Plankonzept aufgenommen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44BNatSchG zu verhindern.

2. Artenschutzrechtliche Maßnahmen

2.1 Geschützte Fledermaus- und Vogelarten

Die auf der Nutzungsgrenze östlich der vorhandenen Bausubstanz vorhandene Baumhecke ist in einem Umfang zu erhalten, der min. den derzeitigen Ausmaßen der Hecke entspricht. Eine Pflege im üblichen gärtnerischen Rahmen ist zulässig.

2.2 Geschützte Fledermaus- und Vogelarten

Die vorhandene Nutzungsgrenze Ost ist beizubehalten. Für die Flächen östlich dieser Nutzungsgrenze sind weder Garten- noch Lager- oder sonstige Nutzungen zu gestatten.

2.3 Entfernung von Gehölzen und Sträuchern

Eine Entfernung von Gehölzen und Sträuchern ist ausschließlich für den kleinen „Vorgartenbereich“ West zwischen Gebäude und Straße Treibbach zur Änderung von Zugangssituation und Anlage von Außenanlagen oder sonstigen Baumaßnahmen gestattet. Östlich der Nutzungsgrenze dürfen keine Gehölze entnommen werden.

2.4 Vermeidung von Lichtverschmutzung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Nutzung sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten.

Insbesondere für den „Gartenbereich“ Ost ist eine Beleuchtung auf das Mindestmaß der Verkehrssicherungspflicht zu begrenzen. Leuchtkörper müssen eine klare Ausrichtung nach unten oder nach West (zum Haus) besitzen. Eine Abstrahlung nach Ost ist unbedingt zu vermeiden.

Hierzu ist zu beachten:

- *Dass Beleuchtungsanlagen stets einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen.*
- *Darüber hinaus sind Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitats von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf Fledermaus-freundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine*

warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.

- Überall dort wo es möglich ist, kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten zur Beleuchtungsregulierung (Dimmer) zusätzlich unterstützt werden.

5 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Mischgebiet (Zweckbestimmung Feuerwehr)	6.599	-	-
davon versiegelte Fläche (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)		3.959	
davon unversiegelte Fläche		2.126	
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“		514	
Flächen für Gemeinbedarf	6.599	-	-
Fläche für die Landwirtschaft	437		
Summe	7.036	-	-

Planung			
Mischgebiet	2079	-	-
davon versiegelte Fläche (GRZ 0,6 bzw. 0,8 mit Nebenflächen)	-	1.663	-
Davon unversiegelte Fläche		332	
davon „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	84	-
private Grünflächen	4.520	-	-
davon „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“		430	
Fläche für die Landwirtschaft	437	-	-
Summe	7.036	-	-

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Aufgrund der Durchführung des Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist ein Umweltbericht nicht erforderlich. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

6.1 Artenschutz

Der rückwärtige Bereich des Plangebietes ist mit hochwertigen Gehölzstrukturen bestanden und stellt ein potenzielles Habitat für diverse planungsrelevante Arten dar. Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I erstellt (Liebert, 2021). In einem ersten Schritt der Bearbeitung wurde das Untersuchungsgebiet am 30. April 2021 begangen und auf Hinweise planungsrelevanter Arten untersucht. Auf der Grundlage der Beobachtungen konnten das Vorkommen von Fledermäusen sowie den Vogelarten Wachtel, Steinkauz, Star, Rebhuhn, Kuckuck, Kleinspecht, Kiebitz, Feldsperling, Feldlerche, Bluthänfling und Baumpieper nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Vielzahl potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten rät der Artenschutzgutachter dringend davon ab, bauliche Eingriffe im rückwärtigen Bereich des Grundstücks vorzunehmen und hat ergänzend erforderliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung definiert. Diesbezüglich wurde die Baufläche auf den vorderen Grundstücksbereich beschränkt und für die rückwärtigen Flächen eine Grünfläche festgesetzt. Zudem wurden die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen (vgl. Kapitel 4). Bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden, sodass insgesamt keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind.

7 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 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23)

REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Gemeinde Niederzier. (31. Dezember 2020). *Zahlen, Daten & Fakten – Einwohnerdaten*. Von Website der Gemeinde Niederzier: <https://www.niederzier.de/unsere-gemeinde/daten.php> abgerufen
- IT.NRW. (2020). *Kommunalprofil der Gemeinde Niederzier*. Von IT.NRW: <https://www.it.nrw/sites/default/files/kommunalprofile/105358048.pdf> abgerufen
- Kreis Düren. (2018). *"Kreis Düren wächst"*. Von Website des Kreises Düren: <https://www.kreisduerenwaechst.de/> abgerufen
- Kreis Düren. (2020). *Landschaftsplan Nr. 2 "Rur- und Indeaeue"*. Düren: Kreis Düren.
- Land NRW. (2019). LEP NRW – Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf: Land NRW.
- 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
- Liebert, D. (2021). B-Plan "Treibbach" – ASP Stufe 1. Alsdorf.
- 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. (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
- MULNV NRW. (2021). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>