

BEGRÜNDUNG

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. C31
„Am Zehnthof“**



Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln

September 2021
Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

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: 21-073

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel.....	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	1
1.4	Planverfahren gemäß § 13 BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan	3
2.2	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	3
2.3	Wasserschutzgebiete.....	4
2.4	Bisheriger Planinhalt.....	5
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN	5
3.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Verkehrsflächen.....	6
3.4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	6
4	HINWEISE	6
5	PLANDATEN	8
6	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
6.1	Ausgleich.....	9
6.2	Artenschutz.....	11
6.3	Immissionen	11
6.4	Nachbarschaftliche Belange	11
7	RECHTSGRUNDLAGEN.....	12
8	REFERENZLISTE DER QUELLEN	12

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederzier hat im Jahr 2020 den Bebauungsplan Nr. C31 „Am Zehnthof“ aufgestellt. Im Zuge dessen ist ein Investor mit dem Wunsch an die Gemeinde herangetreten, die festgesetzte private Verkehrsfläche aufzuheben und die Fläche dem Allgemeinen Wohngebiet zuzurechnen, um eine bessere Bebaubarkeit der Flächen zu gewährleisten. Da diese Straße lediglich der privaten Erschließung der einzelnen Gebäude auf dem Grundstück dient, ist die Festsetzung einer Verkehrsfläche nicht notwendig. So wird auf der Ebene der Ausbauplanung eine größere Flexibilität hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung ermöglicht.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. C31 „Am Zehnthof“ setzt eine Verkehrsfläche fest. In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. C31 „Am Zehnthof“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, eine besseren Ausnutzbarkeit der Flächen und eine größere Flexibilisierung im Rahmen der Ausführungsplanung zu gewährleisten. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gewährleistung der Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der westlich angrenzenden Gasregelstation.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

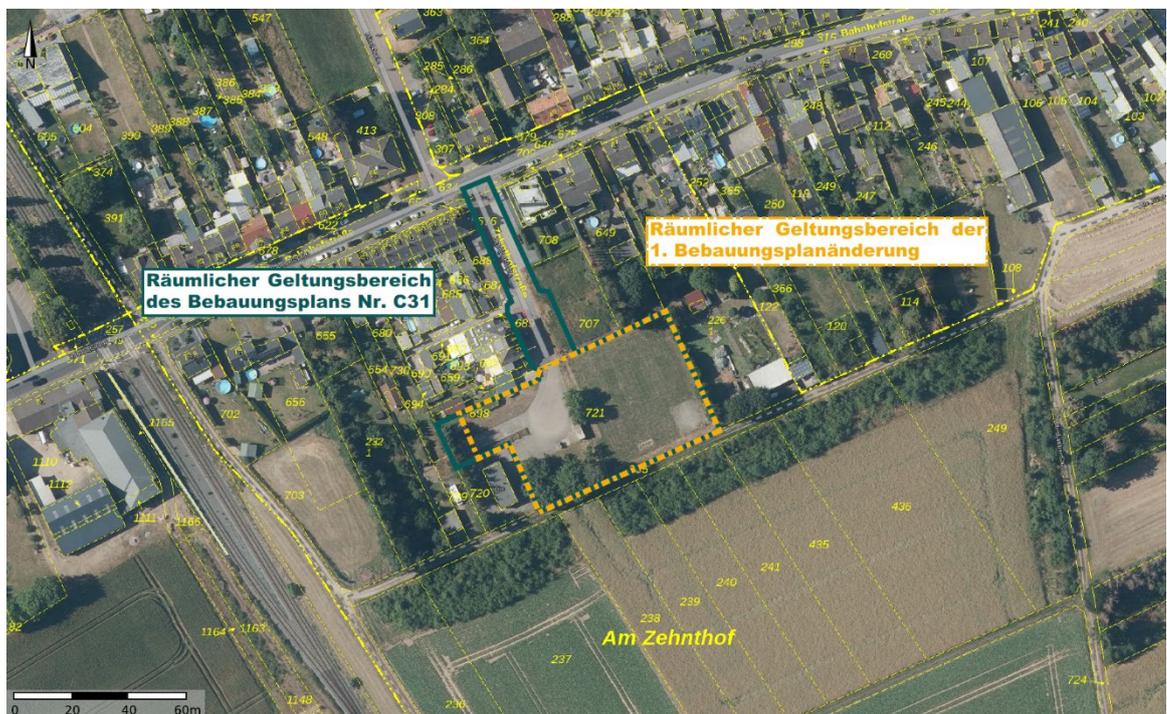


Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelb-gestrichelte Linie) und des räumlichen Geltungsbereiches des gesamten Bebauungsplanes (grüne Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 4, Flurstück 721 und Teile des Flurstücks 265 und somit eine Fläche von ca. 3.533 m². Derzeit unterliegt das Plangebiet unterschiedlichen Nutzungen. Der östliche Bereich wird als Bolz- und Basketballplatz genutzt. Der überwiegende Teil dieser Fläche ist begrünt, während der Basketballplatz versiegelt ist. Im südwestlichen Bereich des Ausläufers der Grünfläche befindet sich eine Baumgruppe. Im

Nordwesten des Plangebietes erstreckt sich eine versiegelte Fläche, welche der Erschließung und Andienung der Gasregelstation dient, die sich in Angrenzung südwestlich des Plangebietes befindet. Die bestehende Versiegelung kann im Zuge des Planvorhabens für die Erschließung genutzt werden. Im Süden des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg.

Im Umfeld des Plangebiets bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Süden grenzen dichte Gehölzstrukturen sowie ackerbaulich genutzte Flächen an das Verfahrensgebiet. Etwa 1,2 km weiter südlich verläuft die Autobahn A4. Im Norden und im Osten grenzen Wohnbebauungen an die verfahrensgegenständlichen Flächen an, die vorwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit verhältnismäßig weitläufigen Gartenstrukturen besteht. Die nördlich innerhalb des Plangebietes verlaufende Zehnthofstraße mündet im Norden in die Bahnhofstraße. Im Westen grenzt das Plangebiet an die auslaufenden Gartenstrukturen der umliegenden Wohnbebauung sowie an eine Gasregelstation. In etwa 120 m westlicher Entfernung befindet sich die Bahntrasse der Rurtalbahn.

1.4 Planverfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen, wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes definiert. Diese bestehen in der Schaffung von Wohnbauland bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt und bleiben somit unberührt.

- Das vereinfachte 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.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die nicht im bisherigen Außenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

- Das vereinfachte 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 2.2 dieser Begründung).

- Das vereinfachte 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 § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Demzufolge kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren 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 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Da sich die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Regionalplan sowie dem Flächennutzungsplan lediglich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen und diese nicht Gegenstand dieser Planänderung ist, bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauungsplanänderung und den übergeordneten Planungsinstrumenten.

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 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. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 2,4 km nordwestlich sowie 3,2 km südwestlich des Plangebietes befindet. *„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 Osten 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. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der anthropogenen Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes bestehen Ausweichmöglichkeiten wie weitläufige Freiflächen oder die Biotopstrukturen der Ruraue, 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.

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 möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG). Bei dem nächstgelegenen Wasserschutzgebiet handelt es sich um ein geplantes Trinkwasserschutzgebiet „Niederzier Hambach – Jülich KFa, Tiefbr.“. Dieses befindet sich im Osten des Plangebietes und hält einen Mindestabstand von 1 km 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.

Heilquellen (§ 53 WHG) sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen.

Überschwemmungsgebiete (§ 78b WHG) bestehen im Bereich der Rur und des Ellebaches. Beide Fließgewässer sind jedoch mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt, sodass eine diesbezügliche Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten ist.

Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

2.4 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. C31 „Am Zehnthof“ setzt für den Geltungsbereich zeichnerisch folgendes fest:

- Ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen
- Eine Höhe der baulichen Anlagen von 10,50 m über NHN
- Eine offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Private Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien
- Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“, „Öffentliche Parkplätze“ und „Wirtschaftsweg“
- Eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
- Flächen für Stellplätze
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI
- Fläche für besondere bauliche Vorkehrungen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN

(§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. C31 „Am Zehnthof“ 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 Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 4, Flurstück 721 und Teile des Flurstücks 265. 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 vergleichsweise hohen Dichte innerhalb des Baugebietes ist damit zu rechnen, dass es durch die Anlage von Stellplätze und Zufahrten ggf. zu einer weiteren Überschreitung der GRZ kommen wird. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 4 Nr. 1 BauNVO kann von der Einhaltung dieser Grenzen abgesehen werden, sofern die Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind. Diesbezüglich wurde bereits eine textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese soll im Zuge der Änderung lediglich konkreter formuliert werden.

1. *Eine Überschreitung der zulässigen GRZ-Grenzwerte auf bis zu 0,8 ist durch die Anlage von Stellplätzen mitsamt ihren Zufahrten zulässig, sofern die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien hergerichtet werden und die Überschreitungen nur mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind.*

3.3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die private Verkehrsfläche soll aufgrund der geringeren Verkehrsbedeutung und zugunsten der besseren Ausnutzbarkeit der Flächen aufgehoben und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zugeordnet werden (i.V.m. Kapitel 3.3). Die Straßenverkehrsfläche im südlichen Bereich des Plangebietes mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ bleibt bestehen.

3.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Aufgrund der Aufhebung einer Straßenverkehrsfläche soll eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt werden. Dies dient vor allem der Instandhaltung der westlich gelegenen Gasregelstation durch einen Leitungsträger zu sichern

Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

2. *Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ ist den Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Instandhaltung der vorgenannten Leitungen einzuräumen.*

4 HINWEISE

Im Zuge des Planverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan wurden bereits zahlreiche Hinweise in das Verfahren eingebracht. Diese werden zur besseren Übersicht in das aktuelle Änderungsverfahren übernommen.

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.
2. *Bauzeitenregelung*
Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen.
3. *Entfernung von Gehölzen, Sträuchern und Hecken*
Fällungen von Bäumen sowie die Entfernung von Hecken und Sträuchern sind ganzjährig erst nach Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere durchzuführen. Im Falle eines Besatzes sind die Quartiersstrukturen so lange zu schonen bis bei Ihrer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können. Gleichzeitig ist für eine entsprechende, vorgezogene Kompensation der verlorengehenden Lebensstätte Sorge zu tragen.
4. *Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen*

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

5. *Ersatz von Quartieren*

Durch die Rodung von Gehölzen gehen potenzielle Ruhestätten (ausschließlich pot. Zwischenquartiere) von Individuen der Fledermausarten verloren. Diese Verringerung des lokalen Quartierpotentials ist durch eine Anbringung von 3 Stück Fledermaus-Zwischenquartieren (z.B. Typ FLH Hasselfeldt – 12 bis 18 mm Einflug) vorgezogen zu kompensieren. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang entsprechend aufrecht zu erhalten, sind die Fledermausquartiere bereits vor Beginn der Rodung voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug zur Verfügung zu stellen. Das Quartierangebot ist unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitung an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet anzubringen.

6. *Bergbau*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Roer-Gau“ und „Union 261“, beide im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

7. *Erlaubnisfeld*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Erdwärme“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

8. *Sümpfungsmaßnahmen*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

9. *Kampfmittel*

Die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Die Beauftragung erfolgt jeweils über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

10. *flurnahe Grundwasserstände*

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans treten flurnahe Grundwasserstände auf. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung -auch kein zeitweiliges Abpumpen -nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

11. *Erdbebengefährdung*

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse 5 zuzuordnen. DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

12. **Baugrund**

Es wird empfohlen die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau -Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

13. **Verwendung von Mutterboden**

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

14. **Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

15. **Humose Böden**

Die Böden innerhalb des östlichen Teils des Geltungsbereiches des Bebauungsplans enthalten humoses Bodenmaterial. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

5 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Allgemeines Wohngebiet WA	2.817	-	-
davon versiegelte Fläche (GRZ 0,4 bzw. 0,8 mit Überschreitung)	-	2.254	2.254

davon unversiegelte Fläche	-	563	-
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	300	-	-
Davon „Wirtschaftsweg“	-	300	300
Private Verkehrsfläche	416		416
Summe	3.533		

Planung			
Allgemeines Wohngebiet WA	3.233	-	-
davon versiegelte Fläche (GRZ 0,4 bzw. 0,8 mit Überschreitung)	-	2.586	2.586
davon "mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche"		403	
davon unversiegelte Fläche	-	647	-
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	300	-	-
Davon „Wirtschaftsweg“	-	300	300
Summe	3.533		2.886

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

6 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 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.

Die artenschutzrechtlichen Belange sowie die des Immissionsschutzes wurden bereits im Ursprungsverfahren berücksichtigt. Sofern die artenschutzrechtlichen Maßnahmen weiterhin befolgt werden, kann das Eintreten von Verbotstatbeständen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Insofern werden diese im Folgenden nicht behandelt.

6.1 Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabhängig von den sonstigen Umweltbelangen zu bewerten. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. C31 ist eine Bilanzierung vorzunehmen, die eine Aussage dazu liefert, ob die Planung unter Berücksichtigung bestehender und geplanter Biotoptypen zu einem ökologischen Defizit oder Überschuss führt. Sofern mit einem Defizit zu rechnen ist, muss über zusätzliche Maßnahmen entschieden werden.

BEWERTUNGSRAUM

Der Bewertungsraum entspricht dem räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

BEWERTUNGSMETHODIK

Bei Beanspruchung von Biotopen ist deren Wert für Natur und Landschaft vor und nach Eingriff zu untersuchen. Auf diese Weise kann bewertet werden, ob die Planung zu einem ökologischen Defizit führt. Um eine objektive Bewertung und Vergleichbarkeit zu fördern wird vorliegend auf die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV NRW) zurückgegriffen.

Bei dieser Methode werden Biotop in Biotoptypen unterteilt und mit jeweiligen Codes eindeutig unterschieden. Für jeden Code wird ein Grundwert vergeben, der über einen Korrekturfaktor auf- und abgewertet werden kann. Mögliche Gründe für eine Aufwertung können z.B. eine besonders gute Ausprägung oder ein hohes Alter eines Biotops darstellen. Abwertungen erfolgen z.B. dann, wenn Biotop vor- oder nach Planumsetzung ausgeprägten Störwirkungen unterliegen. Der Grundwert nach Auf- oder Abwertung stellt den Gesamtwert dar. Wird dieser mit der Fläche des jeweiligen Biotoptyps multipliziert, ergibt sich der Einzelflächenwert. Zuletzt bildet die Summe aller Einzelflächenwerte den Gesamtflächenwert im Bewertungsraum.

Durch Gegenüberstellung der Gesamtflächenwerte im Ausgangs- und Planzustand kann die planbedingte Differenz des ökologischen Wertes in Wertpunkten bestimmt werden. Ist nach Planumsetzung mit einem Defizit zu rechnen, so ist dieses zu kompensieren. Hierbei kommen grundsätzlich Maßnahmen im Bewertungsraum, außerhalb von diesem sowie Ersatz in Form bereits durchgeführter Maßnahmen oder Ersatzgeldzahlungen in Betracht.

Biotopwertbilanzierung Bestand							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
		m ²	%				
VF	Versiegelte und teilversiegelte Fläche						
...0	Versiegelte Flächen "Allgemeines Wohngebiet" (GRZ 0,4 mit Nebenanlagen 0,8)	2.254	63,79	0	1	0	0
...0	Versiegelte Flächen private Verkehrsfläche	416	11,78	0	1	0	0
...1	teilversiegelte Flächen Wirtschaftsweg	300	8,49	1	1	1	300
HJ	Garten						
...ka4	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	563	15,94	2	1	2	1.126

Gesamtflächenwert	3.533	100,00					1.426
--------------------------	-------	--------	--	--	--	--	--------------

Biotopwertbilanzierung Planung							
Code	Biotoptyp	Fläche		Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
		m ²	%				
VF	Versiegelte und teilversiegelte Fläche						
...0	Versiegelte Flächen "Allgemeines Wohngebiet" (GRZ 0,4 mit Nebenanlagen 0,8)	2.586	73,20	0	1	0	0
...1	teilversiegelte Flächen Wirtschaftsweg	300	8,49	1	1	1	300
HJ	Garten						
...ka4	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	647	18,30	2	1	2	1.295
Gesamtflächenwert	3.533	100,00					1.595

C. Bilanz							169
------------------	--	--	--	--	--	--	------------

Tabelle1: Biotopwertbilanzierung

Es zeigt sich, dass mit einem ökologischen Überschuss im Umfang von 169 Ökopunkten zu rechnen ist. Somit wird kein Ausgleich erforderlich.

6.2 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Verfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan ermittelt und erforderliche Maßnahmen in das Plankonzept aufgenommen. Die vorliegende Änderung führt zu keinen weiteren artenschutzrechtlichen Auswirkungen, sodass bei Beachtung der erforderlichen Maßnahmen keine Konflikte mit dem Thema Artenschutz zu erwarten sind.

6.3 Immissionen

Die immissionsschutzrechtlichen Belange wurden bereits im Verfahren zum ursprünglichen Bebauungsplan ermittelt und erforderliche Maßnahmen in das Plankonzept aufgenommen. Die vorliegende Änderung führt zu keinen Veränderungen der immissionsschutzrechtlichen Situation, sodass bei Beachtung der erforderlichen Maßnahmen keine Konflikte mit dem Thema Immissionsschutz zu erwarten sind.

6.4 Nachbarschaftliche Belange

Eine von der Planung ausgehende, erhebliche Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange ist nicht zu erwarten. Bei der vorliegenden Änderung werden weder Baugrenzen noch die Höhe baulicher Anlagen verändert. Demzufolge ergeben sich für die angrenzende Nachbarschaft keine Änderung zum Ursprungsbebauungsplan.

7 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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)
- 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 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822)

8 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.
- Kreis Düren. (2017). *Landschaftsplan II "Rur- und Indeae"* in der Neuaufstellung. 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
- 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