BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. C32

„Zum Heistert“

Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln

Dezember 2022
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

Projektnummer: 19-121

INHALT

1 EINLEITUNG 1

1.1 Planungserfordernis 1

1.2 Planungsziel 2

1.3 Beschreibung des Plangebietes 2

1.4 Planverfahren gemäß § 13b BauGB 3

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 5

2.1 Regionalplan 5

2.2 Flächennutzungsplan 5

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 6

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz 7

3 PLANUNGSKONZEPT 8

3.1 Nutzungskonzept 8

3.2 Erschließungskonzept 9

3.3 Freiraumkonzept 9

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept 10

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 10

4.1 Räumlicher Geltungsbereich 10

4.2 Art der baulichen Nutzung 11

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise 11

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche 12

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 12

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen 14

4.7 Verkehrsflächen 14

4.8 Öffentliche Grünflächen 14

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14

4.10 Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien 15

4.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG; hier: Lärmschutz 16

4.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 17

4.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 19

5 KENNZEICHNUNGEN 19

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 19

7 HINWEISE 20

8 PLANDATEN 23

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 23

9.1 Eingriffsregelung 23

9.2 Artenschutz 24

9.3 Immissionen 24

9.4 Verkehr 25

10 RECHTSGRUNDLAGEN 26

11 REFERENZLISTE DER QUELLEN 26

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederzier befindet sich im Kreis Düren, im Westen Nordrhein-Westfalens. Die Lage zwischen den Ballungsräumen Aachen, Mönchengladbach und Köln macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort für Berufspendler. Zudem eignet sich die ländliche Gemeindestruktur sehr gut für junge Familien. Niederzier weist derzeit einen Bevölkerungsstand von ca. 14.637 Einwohnern auf (Gemeinde Niederzier, 2021) und ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Vorwiegend ist das Wachstum auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen (IT.NRW, 2020). Nach aktuellem Kenntnisstand muss davon ausgegangen werden, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. erheblich zunehmen wird. Aktuelle Hochrechnungen der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Niederzier einen Gesamtbedarf an 61 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche bis zum Jahr 2040. 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 (Kreis Düren, 2018). 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. Auch vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietspiegel in den umliegenden Städten wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. Der vorliegend hohe Bedarf an Wohnbauflächen soll vor allem über die Ortslagen Niederzier, Oberzier und Huchem-Stammeln gedeckt werden, die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt werden.

Insbesondere für Pendler stellt die Ortslage Huchem-Stammeln durch den Bahnhaltepunkt der Rurtalbahn sowie die direkte Nähe zur Autobahnauffahrt der A4 einen attraktiven Wohnstandort dar. Um die bereits angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Niederzier zu entzerren, ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewünscht und auch erforderlich. Sinnvolle Planungsalternativen zur Deckung des Wohnbedarfs bestehen innerhalb der Ortschaft derzeit nicht. Die im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauflächen sind bereits in Anspruch genommen oder stehen dem Wohnungsmarkt kurzfristig nicht zur Verfügung. Es finden sich lediglich vereinzelt kleinere Baulücken, die zur Deckung des vorhandenen Bedarfes jedoch nicht ausreichen. Die verfahrensgegenständlichen Flächen bieten sich für ein Planvorhaben besonders an, da diese zu einer Arrondierung des Ortsrandes beitragen und im Zuge der Planung ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden könnte.

Gemäß des bestehenden Planungsrechtes ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil der Flächen derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar, während der südliche Teilbereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen wird. Auch der bestehende Bebauungsplan Nr. C1 aus dem Jahr 1977 setzt für die von der Planung betroffenen Flächen überwiegend „Flächen für die Landwirtschaft“ fest. Die nördlichen Plangebietsflächen werden teilweise nicht vom bestehenden Bebauungsplan erfasst, werden derzeit jedoch ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen darüber hinaus nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. Da das geplante Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts nicht umsetzbar ist, wird die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. C32 „Zum Heistert“ erforderlich. Es besteht eine Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Berichtigung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. 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. Außerdem ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde eines der Planungsziele.

1.3 Beschreibung des Plangebietes

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

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Ortslage Huchem-Stammeln in der Gemeinde Niederzier und umfasst eine Fläche von ca. 1,8 ha. Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 1, Flurstücke 54/1, 287, 466, 823, 824 sowie teilweise 565.

Das Plangebiet stellt überwiegend freie Landschaft in Form von landwirtschaftlichen Nutzflächen dar. Der südliche Bereich des Plangebiets wird leicht vom nördlichen Teil durch einen von Ost nach West verlaufenden Wirtschaftsweg abgetrennt.

Im Umfeld der verfahrensgegenständlichen Flächen bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Süden schließt sich die Wohnbebauung der Ortschaft Huchem-Stammeln an das Plangebiet an. Der südliche Bereich der Plangebietsfläche erstreckt sich bis in die bestehenden, bebauten Bereiche der Ortslage hinein und nutzt die Freiflächen zwischen der bestehenden Bebauung entlang der Köttenicher Straße. Nördlich schließt sich die freie Feldflur an die verfahrensgegenständlichen Flächen an. Weiterhin ist im direkten Umfeld die Trasse der Rurtalbahn zu nennen, die im Westen am Plangebiet vorbeiführt.

1.4 Planverfahren gemäß § 13b BauGB

Mit dem § 13b BauGB hat der Gesetzgeber ein Instrument geschaffen, mit dem Bebauungspläne auch für Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Aufstellung im Verfahren nach § 13b im eigentlichen Sinne des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB ist an Zugangsvoraussetzungen gebunden, deren Einhaltung nachfolgend überprüft wird.

- 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 Versieglung 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. 18.000 m². Für die Flächen der „Allgemeinen Wohngebiete“ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sodass dort lediglich ca. 5.622 m² durch bauliche Hauptanlagen versiegelt werden dürfen. Der Maximalwert von 10.000 m² wird somit 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). Ebenso werden die allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ ausgeschlossen. Somit wird der Tatbestand einer „Wohnnutzung“ im Sinne des § 13b BauGB erfüllt.

  Zudem grenzt der geplante Bebauungsplan im Süden und zu Teilen im Osten 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 nur bis zum 31.12.2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss ist bis zum Ablauf des 31.12.2024 zu fassen.

  Der Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. C32 „Zum Heistert“ ist für die Sitzung des Rates der Gemeinde Niederzier im Dezember 2021 vorgesehen. Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB ist gem. § 13b Satz 2 BauGB bis zum 31.12.2024 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 […] von schweren Unfällen […] hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete […], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG) 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 ernsten 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

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen liegen die verfahrensgegenständlichen Flächen im Übergang eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB) zu einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB). In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Laut der aktuell rechtsgültigen Fassung des Landesentwicklungsplanes NRW wird der Bauleitplanung eine Überschreitung der regionalplanerisch festgelegten Bereiche ermöglicht, wenn ein funktionaler Zusammenhang gegeben ist und die Vergrößerung im Vergleich zum Bestand in einem vertretbaren Maßstab erfolgt (vgl. Landesregierung des Landes Nordrhein-Westfalen, 2019). Die verfahrensgegenständlichen Flächen liegen im Übergang zum ASB und schließen direkt an die bestehende Ortschaft an. Da der Regionalplan nicht parzellenscharf ist und keine exakten Grenzen des ASB festlegt, ist der Übergang zwischen ASB und AFAB fließend. So können die von der Planung betroffenen Flächen als im ASB liegend betrachtet werden. Ein Widerspruch zum Regionalplan ist daher vorliegend nicht zu erkennen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt den überwiegenden Teil der verfahrensgegenständlichen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der südliche Teil des Plangebietes wird bereits als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. C32 soll der Flächennutzungsplan berichtigt werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier befindet sich zudem in der Neuaufstellung. Im Entwurf des Flächennutzungsplans sind die Flächen bereits vollständig als Wohnbauflächen dargestellt. Die geplante Darstellung ist bereits mit der Bezirksregierung Köln vorabgestimmt.

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 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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan 2 "Rur- und Indeaue" mit Abgrenzung des Plangebietes (grüner Kreis) (Kreis Düren, 2020)

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Ruraue“. Aktuell befindet sich der Landschaftsplan jedoch in der Neuaufstellung und wird zukünftig unter dem Namen „Rur- und Indeaue“ neu gefasst. Dort wird für die Flächen des Plangebietes das Entwicklungsziel 4 „Temporäre Erhaltung der Naturraumpotentiale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“ festgesetzt. Somit wurden bei der Neuaufstellung des Landschaftsplans bereits die geplanten Neuausweisungen im Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier berücksichtigt und ein entsprechendes Entwicklungsziel ausgewiesen. Der nördliche Teil des Plangebietes befindet sich jedoch innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Ruraue und Rurniederung“. Die spezifischen Schutzzwecke beziehen sich

insbesondere auf den Schutz und die Verbesserung des Fließgewässers sowie der dazugehörigen Auenbereiche sowie auf die Bedeutung für Natur, Landschaft und die Naherholung. Da die Flächen des Plangebietes derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden, ist eine hervorzuhebende Bedeutung für die Naherholung oder Natur und Landschaft nicht erkennbar. Zudem befinden sich die Flächen in einiger Entfernung zu den tatsächlichen Auenbereichen der Rur, sodass schutzwürdige Elemente innerhalb des Plangebietes nicht erkennbar sind. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft zudem der geschützte Landschaftsbestandteil 2.4.8, bei dem Gehölzsäume und Gehölzbestände geschützt werden sollen, die das Landschaftsbild gliedern und beleben. Die Gehölze werden im Zuge der Planung nicht beeinträchtigt, sodass die Festsetzungen des Landschaftsplans der Planung insgesamt nicht entgegenstehen.

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, 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. 1,7 km nordwestlich sowie 3,5 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). Eine direkte Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; beispielsweise durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Umsetzung von Vorhaben mit einer möglichen Barrierewirkung. Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 12 km Entfernung das FFH-Gebiet „Dickbusch, Loersfelder Busch, Steinheide“. Südöstlich liegt in ca. 14 km Entfernung das FFH-Gebiet „Noervenicher Wald“. 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 sowie temporäre Störwirkungen aufgrund der Bahntrasse ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes 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 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und

Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Eine Überlagerung mit Heilquellen und festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten besteht nicht.

Hochwasser und Starkregenschutz

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagert. Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) werden vom Plangebiet ebenfalls nicht überlagert.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Insbesondere im südwestlichen Teil des Plangebietes, ist bei Starkregenereignissen mit Wasseransammlungen zu rechnen, da das eigentliche Baugebiet topographisch niedriger liegt als die angrenzenden Verkehrsflächen. Um der Problematik zu begegnen, sieht das Entwässerungskonzept konkrete Maßnahmen vor. Das Niederschlagswasser soll über einen Staukanal abgeleitet werden, der für ein 100-jähriges Hochwasserereignis dimensioniert ist. Darüber hinaus soll die Straßen- und Entwässerungsplanung so ausgeführt werden, dass im Baugebiet selbst keine Wannen entstehen, sondern das Niederschlagswasser über die Straßenverkehrsfläche in Richtung Köttenicher Straße abfließen kann. Auf Grundlage dieser Maßnahmen sollen starkregenbedingte Schäden an der bestehenden und geplanten Bebauung vermieden werden.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches den Wohnansprüchen unterschiedlicher Nutzergruppen gerecht wird. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret Einzel- und Doppelhäuser sowie Reihenhäuser, mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen (ca. 180m² bis 300 m² im Bereich der Reihenhäuser und ca. 230 m² bis 560 m² im Bereich der Einzel- und Doppelhäuser). Die Grundstücksgrößen sowie -zuschnitte wurden gewählt, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen, bei gleichzeitiger Wahrung einer hohen gestalterischen Flexibilität, gerecht zu werden.

Die Bauweise orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, sodass für den überwiegenden, nördlichen Teil Einzel- und Doppelhäuser in zweigeschossiger Bauweise zulässig sein sollen. Für den westlich-zentralen Bereich wird eine offene Bauweise, ebenfalls mit maximal 2 Vollgeschossen, festgesetzt. Im südlichen Teilbereich entlang der Köttenicher Straße sollen – in Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung – nur Hausgruppen zulässig sein. Die maximale Gebäudehöhe

soll für alle Teilbereiche 8,50 m betragen, sodass das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert wird.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Anbindung an die Straße „Zum Heistert“ im Osten des Plangebiets. Die innere Erschließung soll über eine zu erstellende Planstraße erfolgen. Diese wird entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze in Richtung Westen geführt, bevor sie in südlicher Richtung abknickt und in einem Wendehammer endet. In nördliche Richtung zweigen zudem kurze Stichstraßen ab, um eine Erschließung der nördlichen Grundstücke zu ermöglichen. Die Grundstücke im Nordosten werden über eine kurze Stichstraße erschlossen, die an den bisherigen Wirtschaftsweg anbindet, der im Zuge der Planung ausgebaut werden soll. Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke bei.

Um eine verkehrsberuhigte und funktionale Ausgestaltung der Verkehrsflächen zu ermöglichen, sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche ausgebaut und genutzt werden. Aufgrund der Nähe zum Bahnübergang südwestlich des Plangebietes, wird die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die südlich verlaufende Köttenicher auf einen Fuß- bzw. Radweg reduziert. Die Straßenbreiten der Haupterschließung sind so gewählt, dass der Begegnungsfall PKW-LKW problemlos bewältigt werden kann. Auch die Stichstraßen im Norden des Plangebietes verfügen über eine Breite von 6,0 m, sodass diese von Müllfahrzeugen befahren werden können. Lediglich die nordöstlichste Stichstraße ist mit einer Straßenbreite von 4,50 m zu schmal, sodass dort die Mülltonnen am Anfang der Straße gesammelt werden müssen.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Ergänzend können innerhalb der Verkehrsflächen zusätzliche, öffentliche Stellplätze angelegt werden.

Die ÖPNV-Anbindung ist über den Bahnhaltepunkt Huchem-Stammeln sichergestellt, der sich südlich des Plangebietes befindet. Bei der nächstgelegenen Bushaltestelle handelt es sich um den Haltepunkt „Schwarzer Weg“, der von den Linien 234, 236 und 268 des Aachener Verkehrsverbunds (avv) angefahren wird.

3.3 Freiraumkonzept

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage und stellt den Übergang von der Ortschaft in die freie Landschaft dar. Ein Ziel des Freiraumkonzeptes ist es daher, einen ansprechenden Ortsrand zu gestalten und einen attraktiven Übergang zur freien Feldflur herzustellen. Dazu werden „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ am nördlichen Plangebietsrand festgesetzt, die die privaten Gärten von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen abgrenzen. Diese Flächen erhalten eine Breite von 2,00 m. Weitere „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ verlaufen von Norden ausgehend zwischen den Baufenstern in Nord-Süd-Richtung. Diese werden in einer Breite von 4,00 m ausgeführt. Am westlichen Plangebietsrand werden zudem öffentliche Grünflächen festgesetzt, die das Plangebiet gegenüber der dort verlaufenden Eisenbahntrasse abgrenzen.

Ergänzend zu den im Plangebiet vorgesehenen Grünbereiche werden aufgrund der unmittelbar angrenzenden freien Landschaft nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen.

Insgesamt kann durch die verschiedenen Pflanzfestsetzungen der Eindruck einer durchgrünten Siedlung vermittelt werden. Die Gartenbereiche innerhalb des Wohngebietes sind zudem gärtnerisch anzulegen und zu begrünen, sodass dem Entstehen von versiegelten Vorgartenbereichen sowie Steingärten entgegengewirkt wird.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß der Bodenkarte von NRW des Geologischen Dienstes im Maßstab 1:50.000 handelt es sich bei den Böden innerhalb des Plangebietes um Böden, die für eine Versickerung grundsätzlich ungeeignet sind. Zu dieser Aussage kommt auch eine durchgeführte Bodenuntersuchung. Gemäß dem Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Niederzier ist für das anfallende Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung vorgesehen (Dr. Jochims & Burtscheidt Beratende Ingenieurgesellschaft, 2021).

Im Rahmen einer Entwässerungsstudie wurden diese Aussagen weiter konkretisiert (Dr. Jochims & Burtscheidt beratende Ingenieurgesellschaft, 2022). Demnach ist eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser soll über einen Staukanal mit einem Kastenprofil von 1,30 m x 2,00 m und einer Gesamtlänge von 275 m errichtet werden. Somit ist die Rückhaltung für ein hundertjähriges Hochwasserereignis bemessen. Bei einer Überschreitung der Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes soll das Wasser über die Straßenverkehrsfläche zur Köttenicher Straße aus dem Baugebiet und anschließend in das Regenrückhaltebecken in der Nelly-Pütz-Straße (Einleitstelle 302) abgeleitet werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird über eine separate Kanalleitung neben dem Regenwasserkanal abgeleitet. Der Schmutzwasserkanal wird an das bestehende Kanalnetz in der Köttenicher Straße angebunden. Die Versorgung des Plangebietes soll über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen Gemarkung Huchem-Stammeln, Flur 1, Flurstücke 54/1, 287, 466, 823, 824 sowie teilweise 565. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung oder deren Erschließung erforderlich sind.

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. Da das Plangebiet ausschließlich dem Wohnen dienen soll, werden auch die allgemein zulässigen Nutzungen „nicht störende Handwerksbetriebe“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ durch eine Festsetzung ausgeschlossen:

1.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1, WA2 und WA3 sind die nachfolgenden, allgemein zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig

- *Nicht störende Handwerksbetriebe*
- *Anlagen für sportliche Zwecke*

1.2 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1, WA2 und WA3 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 in der Bauweise in den übrigen Bestand einfügen und zugleich genügend Raum für ein breites Wohnungsangebot bieten. Entsprechend sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 Einzel- und Doppelhäuser mit einer Geschossigkeit von maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 wird eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind ausschließlich Hausgruppen mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Durch die Möglichkeit der Errichtung von zwei Vollgeschossen in allen Bereichen des Plangebiets 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 den umliegenden Bestand im gesamten Plangebiet eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine weitestgehend ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. In Summe tragen die vorgenannten Festsetzungen zur Förderung einer aufgelockerten und geordneten Bebauungsstruktur der Siedlung bei. Darüber hinaus werden gezielte Maßnahmen in die Plankonzeption aufgenommen, die zu einer geringen Flächenversiegelung beitragen. So darf die jeweils festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden:

2.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) auf 8,50 m erfolgt in der Anlehnung an die ortstypischen Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei.

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

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

2.4 Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen im Sinne der Gesamthöhe sowie der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden 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 einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3,0 m ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA1 bis WA3 verfügen über eine Regeltiefe von 12,0 m bis 14,0 m. Die Varianz ergibt sich daraus, dass für manche Bereiche Doppel- und Einzelhäuser und für andere Bereiche Reihenhäuser bzw. Hausgruppen vorgesehen sind. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Diese Tiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

In den rückwärtigen Bereichen kann eine Überschreitung der Baugrenze durch Nebenanlagen durch die nachfolgende Festsetzung ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sind im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. In den

„Allgemeinen Wohngebieten“ WA2 und WA3 ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten.

4.1 Im „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

4.2 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA2 und WA3 ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

4.3 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage genutzt werden.

4.4 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an bestehende Bebauung, die freie Landschaft oder das öffentliche Wegenetz anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Um die Flächenversiegelung innerhalb der Vorgartenbereiche möglichst gering zu halten, sollen die Garagenzufahrten – sofern möglich - als ergänzender Stellplatz genutzt werden.

4.5 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind ebenerdige Stellplätze nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig, wenn diese auf Zufahrtsbereichen von Garagen errichtet werden. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA2 und WA3 ist die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze generell zulässig.

Im Zuge der planerischen Zurückhaltung sind weitere Nebenanlagen, z.B. Gartenhäuser gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch nicht im Bereich der Vorgärten, zulässig.

4.6 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.

4.7 Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

5.1 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

5.2 Doppelhaushälften und Reihenmittel- sowie Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

4.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

Die Verkehrsflächen werden überwiegend mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Um eine fußläufige Anbindung an die Köttenicher Straße zu gewährleisten, wird zudem im südlichen Bereich ein 3,0 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt.

4.8 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Für den westlichen Teilbereich des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen zur Abgrenzung gegenüber der Trasse der Rurtalbahn festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind Gehölze zu Pflanzen (vgl. Kapitel 4.12 dieser Begründung), die eine abschirmende Wirkung entfalten und zu einer Aufwertung des Baugebietes beitragen.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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.

6.1 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.

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 4.8 übernommen.

Um eine Beeinträchtigung von Tierarten vor und während der Bauphase auszuschließen, werden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.2 Zur Vermeidung einer Feldlerchenbrut sind die Ackerflächen im Plangebiet bis zum Baubeginn als Schwarzbrache herzustellen. Dazu ist ein Pflügen der Fläche im Herbst sowie (in Abhängigkeit von aufkommendem Wildwuchs) ein nochmaliges Grubbern im Frühjahr erforderlich. Parallel sind auf der Fläche im Raster von etwa 20 x 20 m Vertikalstrukturen zu schaffen (Holzpfähle min 2,00 m über Flur). Diese Pfähle sind zusätzlich mit Flatterbändern zu versehen.

6.3 Zur Vermeidung der Zuwanderung von Zauneidechsen ist entlang der gesamten Westgrenze des Plangebietes sowie weitere 10,0 m in nördlicher Richtung ein temporärer Reptilienschutzzaun zu installieren und für die Zeit der wesentlichen Bauleistungen in ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten.

Ergänzend dazu sollen auch im Anschluss an die Bauphase dauerhafte Festsetzungen zum Schutz und zur besseren Entwicklung von Tierarten in die Plankonzeption aufgenommen werden.

6.4 An jeder baulichen Hauptanlage ist mindestens eine Nisthilfe für Gebäudebrüter anzubringen.

6.5 Sämtliche öffentliche Außenbeleuchtungsanlagen sind gemäß den Anforderungen des „Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfNSkripten 543) auszuführen.

6.6 Die Errichtung von durchsichtigen und/oder spiegelnden baulichen Haupt- und Nebenanlagen, hat in vogelfreundlicher Bauweise zu erfolgen. Die konkrete Ausgestaltung ist im Zuge der Bauantragsstellung abzustimmen.

4.10 Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Aufgrund knapper werdender Ressourcen und den Herausforderungen des Klimawandels besteht ein gesellschaftliches, aber auch gemeindliches Interesse an der Energiewende sowie dem schonenden Umgang mit den natürlichen Schutzgütern. Die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen neuer Gebäude stellt ein geeignetes Mittel dar, um die Energiewende schneller voranzubringen. Zugleich trägt die vertikale Schichtung von Nutzungen – wie es der Installation von Photovoltaikanlagen auf den ansonsten ggf. nicht weiter genutzten Dachflächen der Fall wäre – zur Reduzierung des

Flächenbedarfs für die Energieproduktion bzw. zur Schonung des Schutzgutes Fläche bei. Auch kann festgestellt werden, dass sich moderne Photovoltaikanlagen immer schneller amortisieren. Insofern stellt die Installation entsprechender Anlagen keine pauschale Belastung beim Hausbau dar, sondern leistet vielmehr einen Beitrag zu dessen tragfähiger Finanzierung.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass auf mindestens 70% der nutzbaren Dachfläche Vorkehrungen für die vorgenannten Anlagen zu treffen sind. Durch den gewählten Prozentsatz kann gewährleistet werden, dass ein aus Sicht der Gemeinde umfassender Beitrag zur Energiewende geleistet wird. Zugleich wird durch Beschränkung der Regelung auf die nutzbare Dachfläche vermieden, dass eine unverhältnismäßige Einschränkung der individuellen Bau- und Eigentumsfreiheit entsteht.

7. 1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes müssen bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens 70 % der nutzbaren Dachfläche sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien getroffen werden.

7.2 Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) von Gebäuden und baulichen Anlagen. Die nutzbare Dachfläche wird definiert als derjenige Teil der Dachfläche, der aus technischen und wirtschaftlichen Gründen für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwendet werden kann.

Die Dachfläche wird definiert als die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind beispielsweise:

- durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene, insbesondere zur Erhaltung festgesetzte Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenstern, Gauben, Dacheinschnitten, Dachaufbauten wie Schornsteinen oder Entlüftungsanlagen belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern

4.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d BImSchG; hier: Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es zeigt sich, dass es im Plangebiet in Bezug auf Lärmimmissionen zu Überschreitungen von Immissionsrichtwerten kommen kann (vgl. Kapitel 8.2 dieser Begründung). Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegelbereiche definiert (Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2021).

Grundsätzlich ist die Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen bei aus dem öffentlichen Straßenverkehr hervorgehenden Immissionen zulässig. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Dies eröffnet den späteren Grundstückseigentümern die Möglichkeit, individuelle auf spätere, architektonische Lösungen zugeschnittene

Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen. Auf die Umsetzung pauschaler, in Abhängigkeit vom späteren Einzelfall ggf. nicht erforderlicher Maßnahmen soll abgesehen werden.

Vor diesem Hintergrund wurden die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

8. *Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.*

   Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	*Lärmpegelbereich*
Bis 55 dB(A)	*I*
60 dB(A)	*II*
65 dB(A)	*III*
70 dB(A)	*IV*
75 dB(A)	*V*
80 dB(A)	*VI*
größer 80 dB(A)	*VII*

Tabelle 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

4.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Schaffung eines optisch ansprechenden Ortsrandes gegenüber dem Außenbereich, aus Gründen des Nachbarschutzes sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Aus den gleichen Gründen sollen bei der Umsetzung dieser Maßnahmen ausschließlich standortgerechte Gehölze zu Anwendung kommen, die für den jeweiligen Verwendungszeck geeignet sind. Vor diesem Hintergrund werden unterschiedliche Pflanzlisten in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bei der Bewertung der Frage, welche Gehölze als standortgerecht erachtet werden können, wird auf den sich derzeit in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan LP 2 „Rur- und Indeaue“ zurückgegriffen. Im Anhang von diesem werden – unter Berücksichtigung der jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten – Pflanzlisten zusammengestellt, die bei Neupflanzungen zu verwenden sind.

9.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M1 sind insgesamt mindestens 5 Bäume II. Ordnung sowie 25 Sträucher aus standortgeeigneten Gehölzen gemäß der nachfolgenden Pflanzlisten 1 und 2 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste 1: Sträucher	
Haselnuss	*Corylus avellana*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Traubenholunder	*Sambucus racemosa*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Mispel	*Mespilus germanica*
Liguster	*Ligustrum vulgare*
Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*

Pflanzliste 2: Laubbäume II. Ordnung	
Feldahorn	*Acer campestre*
Bruch-/Knackweide	*Salix fragilis*
Korbweide	*Salix viminalis*
Vogelbeere / Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Tabelle 2: Pflanzlisten 1 und 2

9.2 Bei der Baumpflanzung innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M1 ist ein Mindestabstand von 5,0 m zwischen der Leitungsaußenkante der nachrichtlich übernommenen Gasfernleitung und der Stammachse des Baumes einzuhalten.

9.3 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Bezeichnung M2 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Strauchhecke aus standortgeeigneten Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

9.4 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 5. bleiben hiervon unberührt.

4.13 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.

10.1 Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.

10.2 Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist mit einer maximalen Höhe von 0,6 m zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die kein Vorgarten sind, sind mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO) für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

10.3 In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis WA3 ist bei der Errichtung von geneigten Dächern eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen.

10.4 Bei der Errichtung von befestigten Flächen wie ebenerdige Stellplätze und Garagenzufahrten ist darauf zu achten, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundenen Decken aus Splitt, Schotter, Ökopflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Aufgrund der Baugrundverhältnisse sind bei der Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Denkmäler nach Landesrecht sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und

Hochwasserentstehungsgebiete sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft eine unterirdische Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Der entsprechende Verlauf wurde inkl. Schutzstreifen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Im südlichen Bereich des Plangebietes verläuft zudem eine Kanalleitung. Der Verlauf der Leitung wird ebenfalls durch eine nachrichtliche Übernahme zeichnerisch in die Planurkunde eingetragen. Darüber hinaus wurde für den nordöstlichen Knotenpunkt nachrichtlich ein Sichtdreieck in die Unterlagen aufgenommen.

7 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.

2. *Bergbau*

   Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Roer-Gau“, „Union 261“ und „Union 117“, alle im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

3. *Erlaubnisfelder*

   Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Weisweiler“ und über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen-Weisweiler“. Inhaberin der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken ist die RWE Power Aktiengesellschaft, in Köln. Inhaberin der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken ist die Frauenhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V. in München.

4. *Sümpfungsmaßnahmen*

   Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch bedingte 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.

5. *Militärisches Fluggebiet*

   Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im Bereich des Militärflugplatzes Flugplatz Nörvenich. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht anerkannt werden.

6. *Flurnahe Grundwasserstände*

Innerhalb des Plangebietes treten flurnahe Grundwasserstände auf. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. 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. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

7. *Erdbebengefährdung*

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen

8. *Baugrund*

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 18 196 "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. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

9. *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.

10. *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.

11. *Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes*

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit im umliegenden Straßennetz sind durch die Kommune zu tragen.

12. Bodendenkmalfunde

Bei Erdarbeiten ist besondere Vorsicht geboten, da es im näheren Umfeld des Plangebietes bereits zu Bodendenkmalfunden gekommen ist. Sollten durch bodendenkmalrelevante Funde Bauverzögerungen oder Mehrkosten entstehen, hat die Gemeinde keinen Anspruch auf Regressforderungen.

13 Kampfmittel

Eine Überprüfung und Räumung der Flächen durch die zuständige Bezirksregierung Düsseldorf (Dez. 22.5, Kampfmittelbeseitigungsdienst) ist bereits erfolgt. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden verblieben sind.

8 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Acker	17.255	-	-
Wirtschaftsweg (teilversiegelt)	1.053	-	1.053
Summe	**18.308**	**-**	**1.053**
Planung			
Allgemeine Wohngebiete WA1 bis WA3 (GRZ 0,4 bzw. 0,5 mit Nebenflächen)	13.884	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 50% mit Nebenflächen)	-	6.942	6.942
davon Gartenfläche (abzgl. Fläche „M2“)	-	6.105	-
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M2“	-	837	-
Grünflächen öffentlich	846	-	-
Davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen „M1“	-	846	-
Straßenverkehrsfläche	246	-	246
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	3.332	-	-
davon Mischverkehrsfläche		3.263	3.263
davon Fuß- und Radweg		69	69
Summe	**18.308**		**10.520**

Tabelle 3: Bedarf an Grund und Boden

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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 abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9.1 Eingriffsregelung

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. Ein Ausgleich ist daher nicht zu leisten.

9.2 Artenschutz

Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung ist bei beschleunigten Verfahren zwar nicht zu erbringen, Kompensationserfordernisse nach anderen gesetzlichen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz, bleiben jedoch trotzdem bestehen. Vor diesem Hintergrund wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufen I und II erstellt (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2022).

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass Vögel und insbesondere die Feldlerche, Fledermäuse und Zauneidechsen potenziell durch die Planung betroffen sein könnten. Durch geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden.

Um eine Betroffenheit der Zauneidechse, die sich entlang der Trasse der Rurtalbahn angesiedelt hat, vermeiden zu können, wird während der Bauphase ein Reptilienschutzzaun entlang der Westgrenze des Plangebiets benötigt. Dieser muss über die gesamte Bauphase erhalten bleiben und kann erst zurückgebaut werden, sobald die späteren baulichen Strukturen im Plangebiet erreicht sind. Im Norden sollte der Schutzzaun sicherheitshalber 10 m über das Ende der westlichen Plangebietsgrenze hinausgehen.

Um das Plangebiet vorsorglich von Brutvorkommen der Feldlerche freizuhalten, sind die Ackerflächen bis zum Baubeginn als Schwarzbrache herzustellen und weitere Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

Um eine Beeinträchtigung lichtempfindlicher Arten, wie z. B. Fledermäusen, zu vermeiden, sollten alle Vorgaben sowie technischen Grenzwerte zur Beleuchtung eingehalten werden. Beim Bau von Glasstrukturen, z. B. an Wintergärten, ist außerdem eine vogelfreundliche Bauweise zu bevorzugen.

Durch die verbindlich im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kapitel 4.9 dieser Begründung), entsteht keine Betroffenheit der genannten Arten. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1, 2 und Nr. 3 in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG treten folgerichtig nicht ein.

9.3 Immissionen

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Anfangsverdacht hinsichtlich möglicher Schallbelastungen. Die Verkehre der Köttenicher Straße, der Fernlärm der B56, der Schienenverkehrslärm sowie Gewerbebetriebe in der weiteren Umgebung könnten möglicherweise zu einer Überschreitung maximal zulässiger Schallbelastungen für potenzielle Anwohner führen. Diesbezüglich wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, anhand derer ein Lärmschutzgutachten erstellt wurde (Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2021).

Die Untersuchung zeigt, dass die Geräusche verursacht durch die Gesamtverkehre verursacht werden, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts ein (Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2021). An der Südgrenze des Plangebiets wird der Immissionsgrenzwert überschritten. Die Überschreitung liegt im Bereich von maximal 3 dB(A) und liegt deutlich unter den sogenannten Sanierungswerten, die sich aus der 16 BImSchV ableiten.

Auf die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch die Lärmarten öffentlichen Straßenverkehr wird im Rahmen des vorliegenden

Bebauungsplanverfahrens durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen reagiert. Dadurch ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahren sicherzustellen, dass durch passive Maßnahmen wie Fenstern mit sogenannten Lärmschutzlüftern, Prallscheiben, etc. die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse gewährleistet wird (vgl. Kapitel 4.11 dieser Begründung).

In Bezug auf Gewerbelärm stellt das vorliegende Gutachten heraus, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts in Summe in allen Geschossen deutlich unterschritten werden (Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2021). Somit sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht ersichtlich.

9.4 Verkehr

Zur Überprüfung der Anbindungssituation sowie zur Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt (Ing.-Büro Geiger & Hamburgier, 2022). Im Rahmen des Gutachtens konnte festgestellt werden, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung der Straße Zum Heistert gering sein wird und sich die heutige Verkehrssituation nicht verschlechtert.

Die vorgesehene Erschließung ist gegenüber einer zusätzlichen Anbindung an die Köttenicher Straße insofern zu bevorzugen, als das bereits viele Knotenpunkte entlang der Köttenicher Straße bestehen und jeder Knotenpunkt zu einer Minderung der Verkehrssicherheit beiträgt. Zudem könnten bei einer zusätzlichen Anbindung aufgrund der Nähe zum Bahnübergang Konflikte mit dem Bahnverkehr nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt ist eine Erschließung über die bereits bestehende Straße Zum Heistert zu bevorzugen. Eine solche Anbindung führt weder zu Einschränkungen des Verkehrsablaufs noch der Verkehrssicherheit. Die zu erwartende Mehrbelastung durch das Neubaugebiet ist gering, sodass keine Überlastung der Straße Zum Heistert zu erwarten ist.

Im Rahmen vorangegangener Planvorhaben innerhalb der Ortschaft Huchem-Stammeln hatte der Landesbetrieb Straßen.NRW zudem mitgeteilt, dass bei weiteren Planvorhaben innerhalb der Ortslage die Ertüchtigung des Knotenpunktes Stammelner Straße/B56 notwendig wird. Diesbezüglich wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, um die Notwendigkeit und die Ertüchtigungsmöglichkeiten zu untersuchen (Ing.-Büro Geiger & Hamburgier, 2021).

Die Untersuchungen zeigen, dass – unter Berücksichtigung des künftigen Verkehrsaufkommens – keine ausreichende Qualitätsstufe für den Verkehrsabfluss am Knotenpunkt erreicht werden kann. Die einzig realistische Ertüchtigungsvariante sieht den Ausbau eines Linksabbiegestreifens und die Errichtung einer Lichtsignalanlage vor. Die konkrete Konzeptionierung des Knotenpunktes wird derzeit vorgenommen, sodass zukünftig keine verkehrlichen Konflikte zu erwarten sind.

10 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

11 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (07. Juni 2022). Bebauungsplan C 32 - "Zum Heistert". *ASP - Stufe I und II.* Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück. (November 2021). Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplans "Zum Heistert". Herzogenrath: Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück.
- Dr. Jochims & Burtscheidt Beratende Ingenieurgesellschaft. (2021). Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde Niederzier. Düren: Dr. Jochims & Burtscheidt Beratende Inegenieurgesellschaft.
- Dr. Jochims & Burtscheidt beratende Ingenieurgesellschaft. (11. Februar 2022). Entwässerungsstudie. *Erschließung des Bebauungsplanes C32 "Zum Heistert"*. Düren: Dr. Jochims & Burtscheidt beratende Ingenieurgesellschaft.
- Gemeinde Niederzier. (2016). *Bestehender Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier.*
- Gemeinde Niederzier. (2021). *Zahlen, Daten und Fakten - Einwohnerdaten.* Abgerufen am 11. Oktober 2021 von https://www.niederzier.de/unsere-gemeinde/daten.php
- Ing.-Büro Geiger & Hamburgier. (2021). *Verkehrstechnische Untersuchung - Anbindung von Neubaugebieten über die Stammelner Straße an die B56.* Herne: Ing.-Büro Geiger & Hamburgier.

- Ing.-Büro Geiger & Hamburgier. (02. März 2022). Verkehrstechnische Untersuchung. *Anbindung des Neubaugebiets Zum Heistert an die Köttenicher Straße (BP Nr. C32)*. Herne: Ing.-Büro Geiger & Hamburgier.
- IT.NRW. (2020). *Kommunalprofil Niederzier.* Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Landesamt. Abgerufen am 11. Oktober 2021 von https://www.it.nrw/sites/default/files/kommunalprofile/l05358048.pdf
- Kreis Düren. (2018). *Kreis Düren wächst.* Kreis Düren. Abgerufen am 11. Oktober 2021 von https://www.kreisduerenwaechst.de/
- Kreis Düren. (2020). *Landschaftsplan Nr. 2 "Rur- und Indeaue".*
- 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 19. 11 2018 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