

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. G6
„Erweiterung Dorfstraße“**



Gemeinde Niederzier – Ortslage Selhausen

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



i.A. B.Sc. David Giang

Projektnummer: 21-035

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes	3
1.4	Planverfahren	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	4
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	5
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz	6
3	PLANUNGSKONZEPT	7
3.1	Nutzungskonzept.....	7
3.2	Erschließungskonzept	8
3.3	Freiraumkonzept	8
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	9
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	9
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	10
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	11
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	11
4.6	Flächen für den Gemeinbedarf	12
4.7	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	13
4.8	Verkehrsflächen.....	13
4.9	Grünfläche	13
4.10	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
4.11	Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	14
4.12	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; hier: tektonische Störung	15
4.13	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz	16

4.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
4.15	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
4.16	Bedingte Festsetzung.....	17
4.17	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
5	HINWEISE.....	18
6	PLANDATEN	22
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
7.1	Eingriffsregelung.....	23
7.2	Immissionen.....	23
7.3	Artenschutz.....	23
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	25
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	25

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

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

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass dieses Bevölkerungswachstum langfristig anhalten bzw. erheblich zunehmen wird. Zwar gehen die der Gemeinde aktuell zur Verfügung stehenden Daten von IT.NRW noch von einem Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2040 aus (vgl. (IT.NRW, 2020): 8), allerdings ist aufgrund der Effekte des Prozesses Region+ mit einem erheblichen Bevölkerungszuwachs zu rechnen (Bezirksregierung Köln, 2019). Aktuelle Hochrechnungen der Bezirksregierung Köln ergeben für die Gemeinde Niederzier einen Gesamtbedarf an 61 ha zusätzlicher Wohn- und Mischbaufläche bis 2040, der aus einem prognostizierten Bevölkerungswachstum resultiert. Der Kreis Düren verfolgt zudem derzeit eine Wachstumsstrategie, durch die im gesamten Kreis eine Bevölkerungszunahme von etwa 30.000 Einwohnern bis zum Jahr 2025 angestrebt wird (vgl. Kreis Düren, 2018). Besonders vor dem Hintergrund der stetig steigenden Mietspiegel in den umliegenden Städten wird ein Anstieg des Wanderungssaldos erwartet. In Niederzier und der direkten Umgebung ist aufgrund bedeutender struktureller Veränderungen – insbesondere im Rahmen der Rekultivierungsmaßnahmen der Tagebaulandschaften Hambach und Inden – mit einem signifikanten Bevölkerungszuwachs der Gesamtgemeinde zu rechnen. Der vorliegend hohe Bedarf an Wohnbauflächen kann nicht allein über die im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellten Ortslagen erfolgen, sondern muss auch über die kleineren Ortschaften gedeckt werden.

Darüber hinaus besteht in der Gemeinde ein Bedarf an zusätzlichen Unterbringungsmöglichkeiten von Flüchtlingen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Ukraine-Konflikts könnte sich eine deutliche Veränderung der Bestandssituation ergeben. 518 Menschen mit Migrationshintergrund müssen derzeit aufgrund einer Wohnsitzauflage innerhalb der Gemeinde Niederzier leben, sodass diese nur durch einen Umverteilungsantrag umziehen dürften. Die Wohnsitzauflage gilt für mind. 5 Jahre. Von den 518 Personen besitzen 101 die ukrainische Staatsbürgerschaft. Perspektivisch besteht für die Gemeinde Niederzier die Pflicht, 38 zusätzliche Asylbewerber aufzunehmen, wobei derzeit bereits wöchentlich durchschnittlich 5 Personen aufgenommen werden. Zudem besteht die Verpflichtung, noch weitere 171 Personen mit Wohnsitzauflage aufzunehmen. Perspektivisch ist davon auszugehen, dass die vorgenannten Zahlen weiter ansteigen werden.

Bei der Ortschaft Selhausen handelt es sich um die kleinste Ortslage innerhalb der Gemeinde. Sie überzeugt daher mit einer ruhigen Wohnlage bei gleichzeitig sehr guter verkehrlicher Anbindung. Die

Ortschaft verfügt über einen eigenen Bahnhaltepunkt und eine direkte Lage an der B56. Somit eignet sich die Ortslage als Wohnstandort insbesondere für junge Familien und Berufspendler. Zudem kann durch die sehr gute ÖPNV-Anbindung auch die Mobilität für Menschen ohne eigenes Auto gewährleistet werden, was beispielsweise für Personen in Flüchtlingsunterkünften von enormer Bedeutung ist.

Sinnvolle Planungsalternativen zur Deckung des Wohnbedarfs sowie zur Bereitstellung von sonstigen Wohnunterkünften bestehen innerhalb der Ortschaft derzeit nicht. Die im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Bauflächen sind bereits in Anspruch genommen. Es finden sich lediglich vereinzelt kleinere Baulücken, die zur Deckung des vorhandenen Bedarfes jedoch nicht ausreichen. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine typische Eigenentwicklung, da die Plangebietsflächen mit einem Umfang von ca. 1,70, von denen jedoch lediglich etwa 0,8 ha für die Wohnentwicklung genutzt werden. Somit werden die Wohnnutzungen weniger als 5 % der gesamten Siedlungsfläche von Selhausen ausmachen. Die restlichen Flächen des Plangebietes werden als Grünflächen oder Flächen für soziale Zwecke genutzt. Folglich ist von einer bedarfsgerechten und moderaten Wohnbauentwicklung innerhalb der Ortslage auszugehen.

Gemäß des bestehenden Planungsrechtes ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Flächen für die Landwirtschaft und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielanlagen“ dar und ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht derzeit nicht. 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.

In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. G6 „Erweiterung Dorfstraße“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde, sowie der Erweiterung des Flächenangebotes für soziale Nutzungen.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Selhausen, Flur 01, Flurstücke 64, 65 und Teile des Flurstücks 140/1 sowie Gemarkung Selhausen, Flur 02, Flurstück 554 und Teile des Flurstücks 433 und umfasst somit eine Fläche von ca. 1,7 ha. Überwiegend werden die Flächen als Dauergrünland genutzt. Vor allem im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine solche Nutzung vorzufinden. Außerdem befinden sich hier vereinzelte Feldgehölze und Sträucher. Zentral durch das Plangebiet verläuft die Dorfstraße, über die der überwiegende Anteil der Flächen erschlossen wird. Zwischen der Dorfstraße und dem südlich gelegenen Grünland befindet sich ein kleiner Graben. Auch in diesem Bereich befinden sich einige Bäume. Nördlich der Dorfstraße schließen weitere Flächen, die sich derzeit als Grünland darstellen, an. Außerdem befinden sich hier ein Spielplatz und eine Grünfläche.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohnnutzungen, die durch eher kleinteilige Strukturen geprägt sind. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Wiesenstraße. Weiter nördlich befinden sich bestehende Wohnnutzungen der Ortslage. Östlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse der Rurtalbahn; ein Bahnhofstempel befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Dahinter sowie südlich des Plangebietes schließt sich die freie Feldflur an.

1.4 Planverfahren

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB oder ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a bzw. 13b BauGB entfallen, da die jeweiligen Zugangsvoraussetzungen nicht vorliegen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

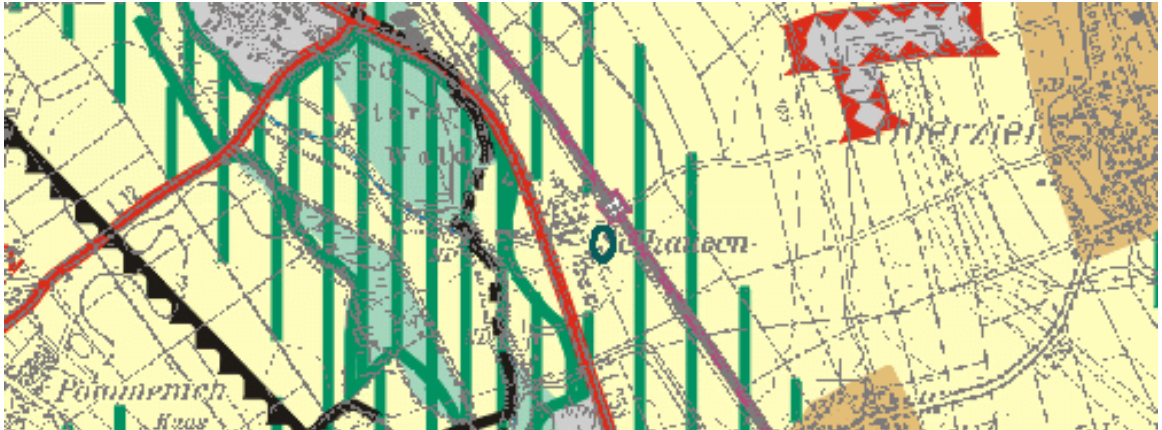


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (grünes Oval) (Bezirksregierung Köln, 2016a)

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplanes im Maßstab 1/50.000 zu berücksichtigen (Bezirksregierung Köln, 2016b). Diese weist die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches vollständig als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFAB) aus.

Der AFAB kann neben landwirtschaftlichen und freiraumbezogenen Nutzungen auch Siedlungs- und Verkehrsflächen umfassen, sofern diese unter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle liegen. Selhausen bleibt mit ca. 400 Einwohnern deutlich hinter der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle von 2.000 Einwohnern, sodass die Planung der Darstellung des Regionalplans nicht entgegensteht.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die Flächen im südlichen Teil des Geltungsbereiches als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um den geplanten Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, müssen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Im nördlichen Teil wird derzeit eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielanlagen“ dargestellt. Diese müssen im südöstlichen Teil zu „Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und im Westen in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Entwurf der Flächennutzungsplanneuaufstellung stellt die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs bereits als Wohnbauflächen dar. Da das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans voraussichtlich abgeschlossen sein wird, ist eine gesonderte Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Die Darstellungen von Wohnbauflächen sind bereits mit der Bezirksregierung Köln im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung vorabgestimmt. Eine gesonderte landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wird im Laufe des Verfahrens gestellt.

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 Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes 2 „Ruraue“. Dieser setzt für den gesamten Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Zudem befindet sich der südliche Teil des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Rurtal südlich der Autobahn A44“. Die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebietes bestehen insbesondere in der Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, sodass ein diesbezüglicher Erhalt nicht einschlägig ist. Da die Flächen derzeit einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen ist nicht erkenntlich, dass diese in besonderem Maße zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter beitragen. Zudem besteht keine hervorzuhebende Funktion hinsichtlich der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder eine besondere Bedeutung für die Erholung. Somit sind Konflikte mit den Festsetzungen des rechtsgültigen Landschaftsplans nicht ersichtlich.

Der Landschaftsplan 2 befindet sich jedoch derzeit in der Neuaufstellung und wird künftig unter der Bezeichnung „Rur- und Indeae“ neu gefasst. Im Entwurf des Landschaftsplanes wird für den räumlichen Geltungsbereich das Entwicklungsziel 4 „temporäre Erhaltung der Naturraumpotenziale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“. Zudem wird das Plangebiet nun von dem Landschaftsschutzgebiet „Ruraue und Rurniederung“ überlagert. Die Schutzzwecke bestehen dort insbesondere in der Erhaltung und Wiederherstellung des Fließgewässers und der angrenzenden, teilweise grünlandgeprägten Auenbereiche für den Biotopverbund und den Arten- und Biotopschutz, der Schutz der Vielfalt, typischen Eigenart und Schönheit der Rur und ihrer Aue mit den gliedernden und belebenden Landschaftselementen, dem Schutz der kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft als Ergebnis des Landschaftswandels und der erkennbaren Landschaftsstrukturen als Zeugen der kulturhistorischen Entwicklung, der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie dem Schutz der besonderen Bedeutung für die ortsnahe, ruhige, landschaftsbezogene Erholung. Zudem wurde für das Plangebiet ein Grünlandumbruchverbot festgesetzt.

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. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 460 m nordwestlich 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 Süden und Osten im Verlauf der Rur oder in Kerpen, Nörvenich und Erftstadt. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Bachtäler, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

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

2.4 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.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Insbesondere südlich der Wiesenstraße und südlich der Dorfstraße können bei Starkregenereignissen Wasseransammlungen auftreten. Dort sind auch die Wassertiefen sowie die Fließgeschwindigkeiten am höchsten. Das Entwässerungskonzept sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser gedrosselt in den Iktebach einzuleiten. Die Rückhaltung wurde für ein 100-jährliches Niederschlagswasserereignis dimensioniert, alle Flächenbereiche wurden gesondert betrachtet und berechnet. Somit ist insgesamt nicht von einer Gefährdung durch Starkregenereignisse auszugehen.

Gemäß der Hochwasser-Gefahrenkarte sowie der Hochwasser-Risikokarte besteht für Teile des Plangebietes eine Gefährdung bzw. ein Risiko für auftretenden Hochwasserereignisse. Dies gilt aufgrund der Nähe zur Rur jedoch für weite Teile der Ortschaft Selhausen.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist die Umsetzung eines Konzeptes geplant, das sich in den Bestand der angrenzenden Wohngebiete und den kleinräumigen Charakter der gesamten Ortslage einfügt. Somit soll die Entstehung von Einzel- und Doppelhäusern gefördert werden. Die Grundstücksgrößen der Ein- und Zweifamilienhäuser liegen zwischen 350 und 580 m² und sind somit an die Bedürfnisse unterschiedlicher Grundstückseigentümer angepasst. Größe und Zuschnitt der Baugebiete werden für die Umsetzung der vorgenannten Nutzungen optimiert.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, sodass eine aufgelockerte Bebauung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 7,50 m entstehen soll. Somit wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert. Angrenzend an die bestehende Bebauung ist eine eingeschossige Bebauung zulässig, zum Landschaftsrand wird die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse erhöht. Dies hat jedoch keine negativen Auswirkungen auf nachbarschaftliche Belange oder das Landschaftsbild, weil die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen nicht erhöht wird.

Für den nördlichen Teil des Plangebietes sind verschiedene Nutzungen vorgesehen. Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sind weitere Wohnnutzungen geplant. Hier soll eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe liegt bei 9,50 m. Die Baufenster sind so flexibel gewählt, dass sowohl die Errichtung von Einfamilienhäusern als auch von Mehrfamilienhäusern ermöglicht wird. Im Osten des Plangebietes ist nördlich der Dorfstraße die Errichtung einer Gemeinschaftsunterkunft vorgesehen. Die Nutzungen im Nordosten sollen hingegen nicht verändert werden. Zudem werden die Flächen im Nordosten des Plangebietes von einer tektonischen Störung durchquert. Innerhalb dieser Störzone ist die Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt schwerpunktmäßig über die zentral gelegene Dorfstraße sowie teilweise über die nördlich angrenzende Wiesenstraße. Für die innere Erschließung des südlichen Plangebietsbereiches wird eine Planstraße angelegt, die an die Dorfstraße anbindet. Diese neuanzulegende Straße wird als Stichstraße mit einem Wendehammer ausgeführt. Der Wendehammer umfasst eine Fläche von 17,0 m x 18,50 m und kann somit auch von Müllfahrzeugen zum Wenden genutzt werden. Die Straße wird in einer Gesamtbreite von 7,60 m ausgebaut. Hiermit ist die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit gewährleistet. Es ist beabsichtigt, die Straße als Mischverkehrsfläche zu nutzen. Die gewählte Ausrichtung und Lage der Verkehrsflächen trägt insgesamt zu einer Optimierung der Aufteilungsmöglichkeiten angrenzender Grundstücke sowie zur Vermeidung von Nordgärten bei.

Die entstehenden Wohngebäude im nördlichen Bereich des Plangebietes grenzen unmittelbar an die Dorfstraße oder an die Wiesenstraße und können darüber erschlossen werden. Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze dient der Absicherung der bereits bestehenden Wegeverbindung. Die Dorfstraße ist zudem bisher nicht vollständig bis zur Bahnstrecke ausgebaut. Im Zuge des Planverfahrens soll der östliche Teilbereich verbreitert werden, um die Errichtung eines Gehwegs und somit eine bessere fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofpunktes zu ermöglichen.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. Im nördlichen Bereich sollen je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz angelegt werden. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen Abstand von 6,0 m zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, sodass davor ausreichend Raum für einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität 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 Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über den Bahnhofpunkt der Rurtalbahn, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt.

3.3 Freiraumkonzept

Das Plankonzept sieht die Absicherung mehrerer, öffentlicher Grünflächen vor. Sowohl die bereits bestehende Grünfläche als auch der Bereich zwischen den beiden nördlich gelegenen Wohnbauflächen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zwei weitere Grünflächen werden straßenbegleitend entlang von öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Baumallee entlang der Dorfstraße kann zudem größtenteils erhalten werden. Aufgrund der südlich sowie östlich angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Im Übrigen wird aufgrund der festgesetzten Bauweise und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung.

Ferner besteht im nördlichen Teil des Plangebietes bereits eine Spielfläche im Bereich der geplanten Flächen für den Gemeinbedarf, die den Kindern hinreichende Spielmöglichkeiten bereitstellt und die soziale Interaktion aller Bewohner fördert, sodass von der Errichtung weiterer Spielflächen abgesehen wird.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu bevorzugen. Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienstes sind die Böden innerhalb des Plangebietes jedoch nicht für eine Versickerung geeignet, sodass das Niederschlagswasser ebenfalls in das Kanalnetz eingeleitet werden soll. Die Entwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Jochims & Burtscheidt geprüft. Das abschließende Gutachten kommt ebenfalls zu dem Schluss, dass eine Versickerung nicht möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser soll daher gedrosselt in den Iktebach eingeleitet werden. Da auf den Verkehrsflächen lediglich der Anwohnerverkehr abgewickelt werden soll, kann das Niederschlagswasser eventuell aufgrund einer Ausnahmeregelung gemäß Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennsystem des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft und Verbraucherschutz“ von der grundsätzlichen Behandlungsbedürftigkeit befreit werden. Aufgrund der schwachen Belastung des Niederschlagswassers kann der Kreis Düren jedoch im Rahmen der wasserrechtlichen Erlaubnis eine Vorbehandlung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers fordern.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über eine separate Schmutzwasserleitung im Gebiet gesammelt und anschließend in das Mischsystem der Ortslage Selhausen eingeleitet. Schließlich kann das Schmutzwasser in der Kläranlage Krauthausen behandelt werden (Dr. Jochims & Burtscheidt, 2022).

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Selhausen, Flur 01, Flurstücke 64, 65 und Teile des Flurstücks 140/1 sowie Gemarkung Selhausen, Flur 02, Flurstück 554 und Teile des Flurstücks 433. 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:

1. In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 bis 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 am Bestand orientieren. In Anlehnung an den angrenzenden Bebauungsplan Nr. G5 soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal einem Vollgeschoss realisiert werden. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage. Im Bereich des „Allgemeinen Wohngebiets“ WA2 soll die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen zugelassen werden. Auch im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1, WA2 und WA3 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann.

Darüber hinaus wird in die Plankonzeption aufgenommen, dass die jeweils festgesetzte GRZ in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1, WA2 und WA3 sowie den „Flächen für den Gemeinbedarf“ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden darf:

2.1 *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1, WA2 und WA3 sowie in den „Flächen für den Gemeinbedarf“ 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 von 7,50 m in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zur angrenzenden Landschaft bei. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 soll die Möglichkeit zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Dementsprechend wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt.

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

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

Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar Bezugspunkte definiert. Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau errichtete Garagen und Carports eine mittlere

Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch als wünschenswert erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 verfügen über eine Regeltiefe von 14,0 m. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 verfügen die überbaubaren Grundstücksflächen über eine Tiefe von 25,50 m. Mit diesen Tiefen wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Die Tiefen orientieren 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 in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese 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. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 ist je Wohnung ein Stellplatz vorzusehen.

4.1 *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*

4.2 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 ist je Wohnung mindestens ein 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 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.*

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.

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.

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

4.6 *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 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Nördlich der Dorfstraße wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Es ist die Errichtung einer Flüchtlingsunterkunft geplant. Entsprechend erfolgt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind die mit dem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig.

5. *Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder vergleichbaren sozialen Zwecken dienen. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, die den vorgenannten Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können.*

4.7 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 und WA2 auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

6.1 *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.*

6.2 *Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA3 sind je Wohngebäude höchstens 6 Wohnungen zulässig.*

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

6.3 *Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der „Öffentlichen 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. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen werden an verschiedenen Stellen im Plangebiet festgesetzt. Durch die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ wird die bestehende Verbindung zwischen der Wiesenstraße und der Dorfstraße planungsrechtlich abgesichert. Zudem wird durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ eine zusätzliche Fußwegeverbindung zwischen der Dorfstraße und Wiesenstraße geschaffen, der zudem die festgesetzten Grünflächen kreuzt.

4.9 Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Festsetzung mehrerer öffentlicher Grünflächen. Die Freiflächen zwischen den beiden Wohnbauflächen innerhalb des WA3 sowie die bereits bestehende Grünfläche im Nordosten des Plangebietes werden planungsrechtlich durch die Festsetzung öffentlicher Grünflächen abgesichert. Darüber hinaus wird das bestehende, straßenbegleitende Grün südlich der Dorfstraße ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Grundsätzlich steht die Gemeinde der Erschließung der südlich angrenzenden Flächen positiv gegenüber. Ein zusätzliches Baugebiet ist jedoch kurz- bis mittelfristig nicht vorgesehen. Daher werden die geplanten Erschließungsflächen so konzipiert, dass die Erschließungsmöglichkeiten der südlich angrenzenden Flächen grundsätzlich aufrechterhalten werden. Um eine städtebaulich ungeordnete Entwicklung zu vermeiden, werden die Erschließungsflächen jedoch nicht bis an die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches herangeführt. Auf diese Weise kann vermieden werden, dass angrenzend an das Plangebiet Flächen erschlossen werden, die im Bebauungszusammenhang bebaut werden dürften und damit einer darüberhinausgehenden, städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen.

Zur Erfüllung des vorgenannten Zwecks werden die Flächen in Verlängerung der „Öffentlichen Verkehrsflächen“ als „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der Grundlage des artenschutzrechtlichen Gutachtens der Stufe I sind die nachfolgenden Festsetzungen für den Artenschutz als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2022).

7.1 *Für den Fortfall einer potenziellen Fortpflanzungsstätte des Feldsperlings sind 3 Stück artgerechte Fortpflanzungsstätten in der verbleibenden Baumreihe an der Dorfstraße zu montieren und dauerhaft zu erhalten.*

Für den Fortfall einer potenziellen Fortpflanzungsstätte des Stars ist eine artgerechte Fortpflanzungsstätte in der verbleibenden Baumreihe an der Dorfstraße zu montieren und dauerhaft zu erhalten.

7.2 *Für den Fortfall eines potenziellen Baumquartiers sind 5 Stück artgerechte Fledermausquartiere in der verbleibenden Baumreihe an der Dorfstraße zu montieren und dauerhaft zu erhalten.*

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, Pachysandra, Efeu oder Stauden.

7.3 *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 4.14 übernommen.

4.11 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.

- 8.1 *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.*
- 8.2 *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

4.12 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind; hier: tektonische Störung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Randbereich von einer tektonischen Störungszone gequert, welche als seismisch aktiv gilt. Es muss mit Einwirkungen auf Gebäude gerechnet werden. Aufgrund der verminderten Tragfähigkeit ist dieser Bereich von Bebauung freizuhalten.

9. *Die Flächen im Bereich der tektonischen Störung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den*

Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nicht zulässig. Mögliche zulässige Nutzungen sind u.a. Grün-, Verkehrsflächen oder Spielplätze.

4.13 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärm-schutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachgutachten erstellt (vgl. Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück, 2021). Es zeigt sich, dass es durch diverse Lärmquellen zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerte kommen kann (vgl. ebd.). Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt (vgl. ebd.). Hieraus ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegelbereiche, die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen werden die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

10. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegelbereichen 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 Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig, damit die Fenster geschlossen gehalten werden können, 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.

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

Tabelle 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

4.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. *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 7. bleiben hiervon unberührt.*

4.15 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Um den aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Erhalt der Bäume entlang der Dorfstraße zu gewährleisten, werden zeichnerisch Flächen zum Erhalten von Bäumen festgesetzt. Ergänzend dazu wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

12. *Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume entlang der Dorfstraße sind dauerhaft zu erhalten.*

4.16 Bedingte Festsetzung

(§9 Abs. 2 BauGB)

Um sicherzustellen, dass die ökologische Funktion der entfallenden Quartiere bereits vor Beginn der Baumaßnahme durch das herzustellenden Ersatznahrungshabitat ausgeglichen wird, ist eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.

13. *Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) unter den Ziffern 7.1 und 7.2 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die Ersatzquartiere geschaffen wurden. Es ist zudem gutachterlich zu prüfen, ob die Quartiere als Ersatznahrungshabitat angenommen wurden.*

4.17 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:

- 14.1 *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*
- 14.2 *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.*
- 14.3 *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1, WA2 und WA3 ist bei der Errichtung von geneigten Dächern eine Ausrichtung nach Süden vorzusehen.*
- 14.4 *Bei der Errichtung von befestigten Flächen wie ebenerdige Stellplätze und Garagenzufahrten ist darauf zu achten, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wasser- gebundenen Decken aus Splitt, Schotter, Ökopflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.*

5 HINWEISE

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

1. Einsichtnahme von Vorschriften

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

Die nachfolgenden Hinweise wurden im Zuge gutachterlicher Einschätzungen in die Planunterlagen aufgenommen.

2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1 allgemeine Vermeidung Lichtverschmutzung

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

Hierzu ist zu beachten:

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

2.2 Baufeldfreimachung

Im Rahmen von Baufeldfreistellungen und der Einrichtung von Zuwegungen kommt es zur Entfernung von Gehölzen und/oder Gebüsch sowie zur Abtragung von Bodenvegetation. Um eine Zerstörung von besetzten Quartieren oder Nestern vorzubeugen, sollten diese Strukturen außerhalb der Aktivitäts- oder Brutzeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar entfernt werden. Diese Empfehlung gilt ausdrücklich auch für die Schaffung von temporären Zuwegungen sowie die temporäre Schaffung von not-wendigen Freiräumen wie z.B. Stellflächen o.Ä.

2.3 Entfernung von Gehölzen, Sträuchern & Hecken

Da bei streng geschützten Tierarten wie Fledermäusen ohne einen Ausschluss eines lokalen Vorkommens, davon ausgegangen werden muss, dass sich Individuen dieser Arten ganzjährig im Planungsraums an und in geeigneten Strukturen aufhalten können, sollten Fällungen von Bäumen und die Entfernung von Hecken und Sträuchern ganzjährig erst nach Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere und einen aktuellen Besatz dieser Strukturen durchgeführt werden. Im Falle eines Besatzes sind die Quartierstrukturen 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 zu sorgen. Eine Entfernung von potenziellen Lebensstätten streng geschützter Arten ist erst nach Bereitstellung einer vorgezogenen, adäquaten und funktionstüchtigen Kompensationsmaßnahme genehmigungsfähig.

3. Artenschutzrechtliche Minimierungsmaßnahmen

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und während des Betriebs der vorgesehenen Planinhalte sowie den nötigen Zuwegungen weitestgehend zu vermeiden, sollten unnötige Schall- und Lichtemissionen vermieden werden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung ist zu unterlassen, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen gewerblichen Anlagen Wert zu legen.

4. Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen

durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

Die nachfolgenden Hinweise wurden durch Stellungnahmen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung in das Verfahren eingebracht und anschließend in die Plankonzeption aufgenommen.

5. *Bergbau*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Clausthal“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

6. *Erlaubnisfelder*

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt 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.

7. *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.

8. *Kampfmittel*

Die Bezirksregierung Düsseldorf – Dez. 22.5 (Kampfmittelbeseitigungsdienst) empfiehlt eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden 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 zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

9. *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. 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. 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.

10. *Erdbebengefährdung*

Gemäß DIN 4149:2005 ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S 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.

11. *Baugrund*

Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

12. *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 Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

13. *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.

14. *Ausgleich*

Das ökologische Defizit in Höhe von 34.787 Ökopunkten wird über das Ökokonto der Gemeinde Niederzier auf den Flächen der Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 232 (tlw.) Flur 2, Flurstücke 243 und 244 (jeweils tlw.) ausgeglichen.

15. *Baugrundverhältnisse*

Das Plangebiet befindet sich in einem Auebereich. 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.

16. Militärisches Fluggebiet

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Es ist mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr können nicht geltend gemacht werden.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Dauergrünland	9.502	-	-
Straßenverkehrsflächen	973	-	973
Bäume	388	-	-
Straßenbegleitgrün	864		
Öffentliche Grünfläche	5.072		
Feldgehölze	159		
Summe	16.958	-	973

Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,5 mit Nebenflächen)	8.044	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 50% mit Nebenflächen)	-	4.022	4.022
davon unversiegelte Flächen	-	4.022	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich	1.622	-	1.622
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	769		
davon „verkehrsberuhigt“	-	544	544
davon „Fußweg“	-	225	225
Grünfläche öffentlich	3.761	-	-
Gemeinbedarfsfläche	2.762	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 50% mit Nebenflächen)	-	1.381	1.381
davon unversiegelte Flächen	-	1.381	-
Summe	16.958	-	7.794

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

7.1 Eingriffsregelung

Durch die Planung entsteht werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Sinne des § 15 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Es zeigt sich, dass mit einem ökologischen Defizit in Höhe von 34.679 Ökopunkten zu rechnen ist. Die erforderlichen Ökopunkte werden über das Ökokonto der Gemeinde Niederzier auf den Flächen der Gemarkung Oberzier, Flur 1, Flurstück 232 (tlw.) Flur 2, Flurstücke 243 und 244 (jeweils tlw.) ausgeglichen.

7.2 Immissionen

Im Zuge der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Büro für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte Michael Mück 2021). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Geräusche verursacht durch den öffentlichen Straßenverkehrslärm sowie den Schienenverkehrslärm, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts in allen betrachteten Geschossen im Plangebiet eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden ebenfalls eingehalten.

Bezüglich des Gewerbelärms ist festzuhalten, 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 unterschritten werden.

Hinsichtlich des Sportlärms kann es im Tagzeitraum außerhalb sowie in der abendlichen Ruhezeit dazu kommen, dass die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet an den nördlichen Fassaden im nordwestlichen Baufenster überschritten werden. Durch entsprechende Beschilderungsmaßnahmen am Bolzplatz, die den Betrieb altersmäßig und zeitlich einschränken, können negative Auswirkungen jedoch vermieden werden.

Für alle Lärmquellen zusammengerechnet ergibt sich analog zur DIN 4109 ein maßgeblicher Außenlärmpegel, der einem Lärmpegelbereich III entspricht. Der Lärmpegelbereich III wird in der Planurkunde zeichnerisch festgesetzt. Analog dazu wird eine textliche Festsetzung aufgenommen. Somit sind Konflikte mit dem Thema Immissionsschutz insgesamt nicht zu erwarten.

7.3 Artenschutz

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten der Stufe I durchgeführt (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2022).

In der Stufe I der Prüfung wurde das Plangebiet sowohl am 27.04.2021 als auch am 08.01.2022 begangen und einer ersten Bewertung im Hinblick auf ihre potenzielle Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Arten unterzogen. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden naturschutzfachliche Informationssysteme des Kreises Düren hinzugezogen sowie eigene Erhebungen vorgenommen.

Demnach weist das Plangebiet möglicherweise für die konkrete Planung relevante Arten Feldsperling, Star sowie alle Baumhöhlen- oder spalten bewohnende Fledermäuse auf. Diesbezüglich sind entsprechende, artenspezifische Maßnahmen zu ergreifen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Die Maßnahmen wurden verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen vgl. (Kapitel 4.10, 4.15, 4.16 sowie 5 dieser Begründung.)

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und Nr. 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 treten bei der Umsetzung des Vorhabens, unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie der vorgesehenen CEF-Maßnahme nicht ein. Somit sind artenschutzrechtliche Konflikte insgesamt nicht ersichtlich.

8 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)

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2019). Region+ Wohnen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (2022). *B-Plan Nr. G6 "Erweiterung Dorfstraße" – Gemeinde Niederzier – ASP – Stufe I*. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Dr. Jochims & Burtscheidt. (2022). *Entwässerungsstudie Erschließung des Baugebietes BP G06 "Erweiterung Dorfstraße" Gemeinde Niederzier, Ortsteil Selhausen*. Düren: Dr. Jochims & Burtscheidt beratende Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH.
- IT.NRW. (2020). Kommunalprofil Niederzier. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik.
- 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