

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. A23
„Hambacher Straße“**



Gemeinde Niederzier – Ortslage Niederzier

Januar 2023

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

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. M.Sc. Jens Döring

Projektnummer: 22-017

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz	5
3	PLANUNGSKONZEPT	6
3.1	Nutzungskonzept.....	6
3.2	Erschließungskonzept.....	6
3.3	Freiraumkonzept	7
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	7
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	7
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche.....	8
4.4	Flächen für Stellplätze	8
4.5	Flächen für den Gemeinbedarf	9
4.6	Verkehrsflächen.....	9
4.7	Öffentliche Grünflächen.....	9
4.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
4.9	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen.....	10
4.10	Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien	10
4.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11
5	HINWEISE.....	12

6	PLANDATEN.....	13
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
	7.1 Umweltauswirkungen.....	14
	7.2 Ausgleich.....	14
	7.3 Artenschutz.....	14
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	15
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN	15

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Aufgrund der aktuellen Flüchtlingswelle besteht in der Gemeinde Niederzier ein hoher Bedarf zur Bereitstellung zusätzlicher Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete und Asylsuchende. Insbesondere vor dem Hintergrund des Ukraine-Konflikts kam es zu einer deutlichen Zunahme an benötigten Unterkünften. Derzeit ergibt sich insgesamt eine sehr dynamische Situation. Allein in den ersten 3 Januarwochen 2023 sind 74 Flüchtlinge nach Niederzier gekommen. 174 Geflüchtete wurden der Gemeinde bereits durch das Land zugewiesen, befinden sich jedoch noch nicht vor Ort. Zusätzlich leben in Niederzier derzeit noch 27 anerkannte Asylbewerber und 25 Ortskräfte aus Afghanistan. Zudem wurden bereits 154 Flüchtlinge in privaten oder kirchlichen Einrichtungen untergebracht. Diese sollen ebenfalls in reguläre Flüchtlingsunterkünfte umziehen. Es ist davon auszugehen, dass die Zahl der Flüchtlingszuweisungen zukünftig weiter steigen wird. Es besteht folglich ein großer Bedarf an der Schaffung neuer Unterbringungsmöglichkeiten für Geflüchtete. Es werden sowohl temporäre als auch dauerhafte Flüchtlingsunterkünfte benötigt, um dynamisch auf die sich stetig veränderten Rahmenbedingungen reagieren zu können.

Um eine starke räumliche Konzentration der Geflüchteten zu vermeiden verfolgt die Gemeinde das Ziel, die Flüchtlinge ausgeglichen auf die verschiedenen Ortschaften zu verteilen. Dort werden flächendeckend temporäre Unterkünfte errichtet. Neue dauerhafte Flüchtlingsunterkünfte sollen nach derzeitiger Planung in den Ortslagen Niederzier, Selhausen und Krauthausen geschaffen werden. Bei weiterhin hohem Bedarf werden ggf. noch weitere permanente Unterkünfte in anderen Ortslagen ergänzt.

Innerhalb der Ortslage Niederzier bestehen derzeit nur wenige freie Flächen, die für eine Flüchtlingsunterkunft infrage kommen und wo die infrastrukturellen Voraussetzungen bereits vorhanden sind. Baulücken sind kaum vorhanden und es befinden sich nur wenige Flächen in gemeindlichem Besitz. Die verfahrensgegenständlichen Flächen bieten sich für die Umsetzung des geplanten Vorhabens besonders an, da diese in unmittelbarer Nähe des Ortseingangs gelegen und verkehrlich bereits erschlossen sind. Darüber hinaus ist die Fläche groß genug, um auch Garten- und Außenbereichsflächen für die Bewohner der Unterkunft bereitzustellen.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Ein Teil der Fläche wird zwar von einer Innenbereichsatzung überlagert, die restliche Fläche ist jedoch nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A23 „Hambacher Straße“ 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 einer permanenten Flüchtlingsunterkunft in der Ortschaft Niederzier durch Aufstellung eines Bebauungsplans. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der langfristigen und adäquaten Unterbringung von Geflüchteten sowie in der generellen Wahrung gesunder Wohnverhältnisse.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Niederzier, Flur 21, Teile der Flurstücke 103, 360 sowie 401. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 0,81 ha. Derzeit unterliegt der überwiegende Teil des Plangebiets einer landwirtschaftlichen Nutzung als Dauergrünland. Nordöstlich wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg gequert, der zwischenzeitlich gewidmet wurde. Daran anschließend besteht ein Gehölzstreifen mit dichtem Bewuchs.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Norden grenzt ein Friedhof unmittelbar an die Plangebietsflächen. Östlich und nordöstlich des Gehölzstreifens bestehen Streuobstwiesen. Südlich grenzen Lagerfläche eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie Wohn- und Gewerbenutzungen an die Fläche. Dahinter schließt sich die Ortslage Niederzier an. Im Westen der verfahrensgegenständlichen Flächen verläuft die Hambacher Straße. Dort befinden sich zudem weitere Friedhofsflächen.

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

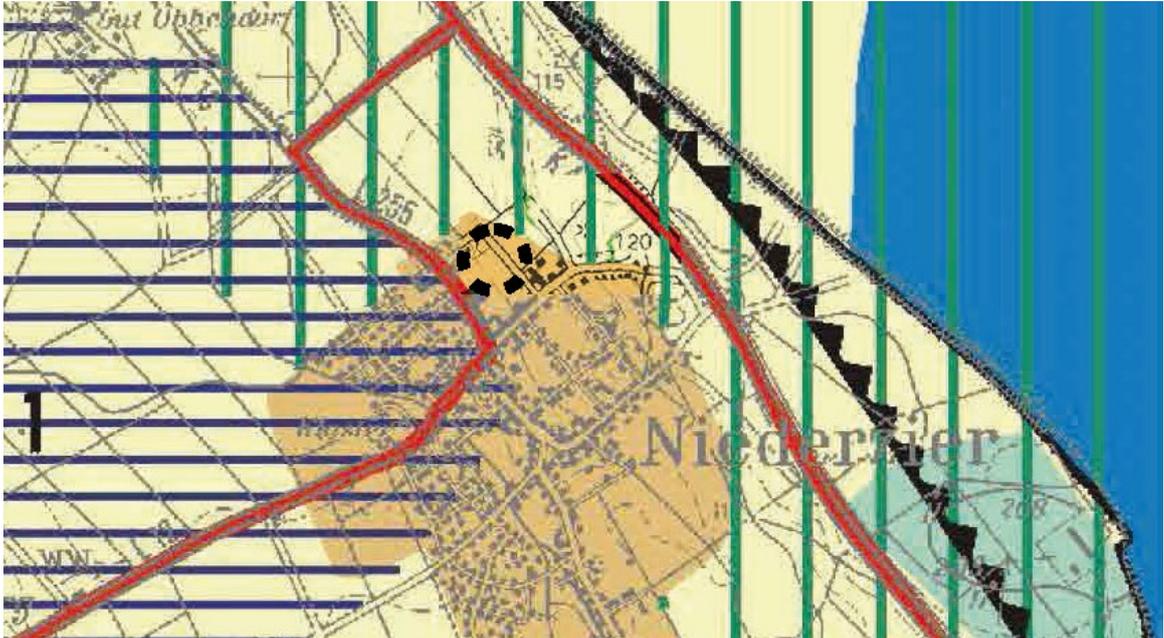


Abbildung 2: GEP Region Aachen mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (schwarz-gestrichelter Kreis) (Bezirksregierung Köln, 2016b)

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen liegen die verfahrensgenständlichen Flächen innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB). In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah 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. Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier (FNP) stellt die verfahrensgenständlichen Flächen als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ 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 „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ 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 „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Da das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bei Satzungsbeschluss des Bebauungsplans voraussichtlich abgeschlossen sein wird, ist eine gesonderte Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

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

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

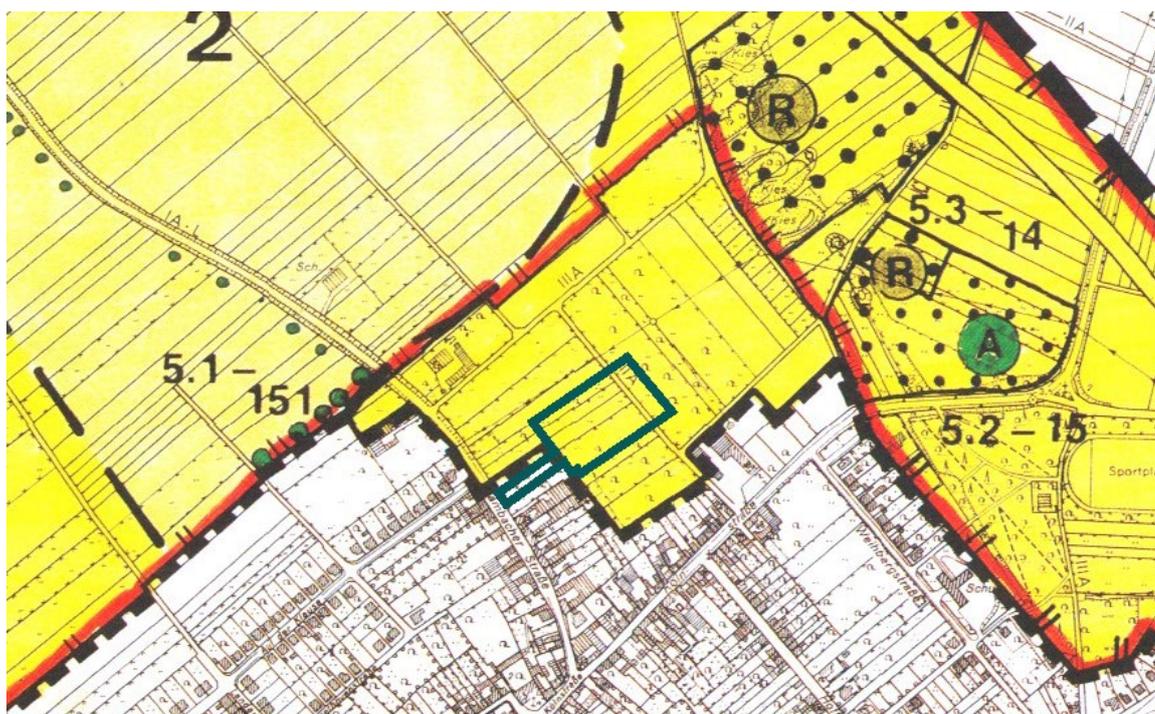


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan "Ruraue" mit Abgrenzung des Plangebietes (grüne Linie). Quelle: Eigene Darstellung nach Kreis Düren, 1984

Das Plangebiet liegt überwiegend im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes „Ruraue“ (vgl. Abbildung 3). Dieser setzt für den nördlichen Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht vorhanden, sodass ein diesbezüglicher Erhalt nicht einschlägig ist. Der Gehölzbestand im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt. Somit sind Konflikte mit den Festsetzungen des rechtsgültigen Landschaftsplanes nicht ersichtlich.

Der Landschaftsplan 2 befindet sich zudem in der Neuaufstellung und wird künftig unter der Bezeichnung „Rur- und Indeaue“ neu gefasst. Im Entwurf des Landschaftsplanes befindet sich lediglich noch der Gehölzstreifen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Es wird weiterhin das Entwicklungsziel 1 sowie darüber hinaus ein geschützter Landschaftsbestandteil (LB 2.4.8) für diesen Bereich

festgesetzt. Der Erhalt des geschützten Landschaftsbestandteils wird im Zuge der Planung gewährleistet, sodass Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplans auch zukünftig nicht ersichtlich.

Zur Beurteilung 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“ (MULNV NRW, 2020a) zurückgegriffen. Eine Überlagerung mit solchen Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Rur von Obermaubach bis Linnich“, welches sich ca. 3,0 km südwestlich des Plangebietes befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regelunter-suchungsabstand 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 kann der südliche Teilbereich des Plangebietes bei seltenen oder extremen Starkregenereignissen von Wasseransammlungen betroffen sein. Es handelt sich jedoch um sehr geringe Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten. Da innerhalb dieses Bereiches keine baulichen Anlagen vorgesehen sind, sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Darüber hinaus besteht gemäß der Hochwasserrisiko- und Hochwassergefahrenkarte keine Gefährdung des Plangebietes durch Hochwasserereignisse. Es kommt ebenfalls zu keiner Überlagerung mit festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Geplant ist die Umsetzung eines Konzeptes, welches die Unterbringung von ca. 50 Geflüchteten ermöglichen soll. Die Planung sieht die Errichtung eines 2-geschossigen Gebäudekörpers mit achteckigem Grundriss vor. Innerhalb des Gebäudes sind insgesamt 6 Apartmenteinheiten (davon eines barrierefrei) sowie 11 zusätzliche Wohneinheiten vorgesehen. Das Gebäude verfügt zudem über einen Gemeinschaftsraum, mehrere Abstellräume und Badezimmer sowie eine Küche und Waschküche. Das Obergeschoss soll mit einem umlaufenden Balkon ausgestattet werden. Die Gebäudehöhe ist mit maximal 6,50 m niedrig gewählt und fügt sich gut in die Bebauung der angrenzenden Gebiete ein. Auf dem Grundstück befinden sich darüber hinaus ausreichende Freiflächen, die als Außenbereichs- und Aufenthaltsfläche für die Bewohner dienen können.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die zwischenzeitlich gewidmete Straße im Osten des Plangebietes.

Der ruhende Verkehr wird vollständig innerhalb des Plangebietes bewältigt. Eine Flüchtlingsunterkunft löst erfahrungsgemäß wenige Autoverkehre aus. Insgesamt werden somit 5 Parkplätze avisiert, die im nordöstlichen Bereich des Plangebietes verortet werden sollen. Zusätzlich ist die Errichtung von 30 Fahrradstellplätzen vorgesehen.

Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Hambacher Straße bzw. die hierüber verlaufende Haltestelle „Alte Post“. Dort verkehren verschiedene Linien des Aachener Verkehrsverbundes (AAV), sodass eine gute Anbindung an das ÖPNV-Netz besteht.

3.3 Freiraumkonzept

Die unbebauten Flächen innerhalb des Plangebietes sollen größtenteils unversiegelt bleiben und den Bewohnern als Aufenthaltsfläche zur Verfügung stehen. Zudem ist die Anlage einer kleinen privaten Kinderspielfläche vorgesehen. Somit kann insbesondere für Familien mit Kindern aber auch die sonstige soziale Interaktion der Bewohner gefördert werden.

In den Randbereichen werden darüber hinaus verschieden breite Grünstreifen festgesetzt, die zu einer ökologischen Aufwertung der Fläche sowie zur Schaffung von Privatsphäre beitragen.

Die artenschutzrechtlich relevanten Gehölzstrukturen im Nordosten des Plangebietes werden langfristig zum Erhalt abgesichert.

Aufgrund der südlich sowie östlich angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer, öffentlicher Grünflächen verzichtet.

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 in das Kanalnetz eingeleitet werden soll.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden bzw. können in Bezug auf das Schmutzwasser erstellt werden. Die Müllentsorgung soll an der Hambacher Straße durch ein örtlichen Entsorgungsträger erfolgen.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Niederzier, Flur 21, Teile der Flurstücke 103, 360 sowie 401. 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 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an den bereits bestehenden Gebäuden für soziale Zwecke in der Gemeinde Niederzier orientieren und sich trotzdem in die nähere Umgebung einfügen. Entsprechend soll eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt werden.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits die beabsichtigte Nutzung. Darüber hinaus werden gezielte Maßnahmen in die Plankonzeption aufgenommen, die zu einer möglichst 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:

1.1 *Innerhalb der 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 6,50 m dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei.

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

1.3 *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 bestimmbarer Bezugspunkte definiert. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.4 *Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der derzeitigen Geländeoberfläche. Diese wird auf 104,0 m über NHN festgesetzt.*

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall einen Mindestabstand von 3,0 m zu den angrenzenden Grundstücken ein. Ein Abstand von 3 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Zudem hält die östliche Baugrenze einen Abstand von 50,0 m zur östlichen Grenze der Gehölzstrukturen ein, damit die bauliche Hauptanlage nicht näher an das vorhandene Steinkauzhabitat heranrücken kann.

4.4 Flächen für Stellplätze

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

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sind innerhalb der Gemeinbedarfsflächen mindestens 5 Stellplätze zu errichten.

Diese sollen räumlich konzentriert angelegt werden, damit die übrigen Flächen für Aufenthaltsflächen mit möglichst hoher Aufenthaltsqualität freigehalten werden. Aus diesem Grund erfolgt die zeichnerische Festsetzung von Flächen für Stellplätze, innerhalb derer die benötigten Stellplätze errichtet werden sollen.

2. *Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen sind mindestens 5 Stellplätze zu errichten. Die Anlage der Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ zulässig.*

4.5 Flächen für den Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Für das Plangebiet 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. Zusätzlich sollen jedoch als Übergangslösung auch mobile Flüchtlingsunterkünfte abgesichert werden, die nach §246 BauGB bis zum 31. Dezember 2024 befristet zulässig sind.

- 3.1 *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.*
- 3.2 *Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sind darüber hinaus mobile Flüchtlingsunterkünfte bis zum 31. Dezember 2024 zulässig. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig, dürfen jedoch den Mindestabstand von 50,0 m zu der östlichen Grenze der Gehölzflächen nicht unterschreiten.*

4.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt, da diese lediglich der Erschließung der Flüchtlingsunterkunft dienen.

4.7 Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der nordöstliche Bereich des Plangebiets wird von hochwertigen Grün- und Gehölzstrukturen geprägt und stellt eine wichtige Trennstruktur für den Steinkauz dar. Da bei einer Bebauung dieser Flächen mit erheblichen, negativen Auswirkungen auf das Thema Artenschutz zu rechnen wäre, sollen zukünftige Versiegelungen und Bautätigkeiten ausgeschlossen werden. Die Bereiche werden somit als öffentliche Grünfläche festgesetzt und sollen dauerhaft erhalten werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünzten 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 Boden-deckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

4. *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 4.11 übernommen.

4.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

(9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Der Kanalanschluss ist an der südwestlich verlaufenden Hambacher Straße vorgesehen, die verkehrliche Erschließung erfolgt jedoch nicht unmittelbar über die vorgenannte Verkehrsfläche. Da die Kanalleitungen somit innerhalb der privaten Grundstücksflächen verlaufen, wird die Fläche zeichnerisch als „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ festgesetzt. Zur Bestimmung der hiermit verbundenen Maßgaben wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

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.

- 6.1 *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.*
- 6.2 *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 Ausschussverfahren 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.

4.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Schaffung einer deutlich sichtbaren, einheitlichen und optisch ansprechenden Eingrünung sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches werden 2,0 m und 3,0 m breite Flächen in den Randbereichen des Plangebietes als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt.

- 7.1 *Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mindestens einreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.*

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	Bruch-/Knackweide	<i>Salix fragilis</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>	Korbweide	<i>Salix viminalis</i>

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Vogelbeere/Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>		
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>		
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>		
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

Der Erhalt der nordöstlich verlaufenden Gehölzfläche ist aus artenschutzrechtlicher Sicht relevant für die Umsetzbarkeit des geplanten Vorhabens. Diesbezüglich wird die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.2 *Innerhalb der „Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die bestehenden Bepflanzungen zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

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

7.3 *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 4. bleiben hiervon unberührt.*

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.

In Folge von Fachgutachten wurden bereits die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan 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 Blickdichter Zaun

Während der Bauphase ist ein blickdichter Zaun um das Plangebiet aufzustellen.

6 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m ² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung
Bestand			
Dauergrünland	6.949	-	-
Versiegelte und teilversiegelte Flächen	338	-	338
Grün- und Gehölzflächen	805	-	-
Summe	8.092	-	338
Planung			
Flächen für den Gemeinbedarf	6.949	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 50% mit Nebenflächen)	-	3.474	3.474
davon Gartenfläche	-	3.009	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	466	-
Grünflächen öffentlich	805	-	-
davon „Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	805	-
Straßenverkehrsflächen öffentlich mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“	338	-	338
Summe	8.092	-	3.812

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden 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.

7.2 Ausgleich

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens entsteht ein ökologisches Defizit. Dieses wird im weiteren Verlauf des Verfahrens im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und soll anschließend über geeignete Maßnahmen abgegolten werden.

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 am 28.03.2022 begangen und einer ersten Bewertung im Hinblick auf ihre potenzielle Bedeutung für artenschutzrechtlich relevante Arten unterzogen. Demnach weist das Plangebiet eine gewisse Eignung für den Steinkauz und Fledermäuse auf. Jedoch stellt sich die Planfläche weder als essenzielles Nahrungshabitat noch als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für den Steinkauz dar. Sein Quartier befindet sich auf der östlich gelegenen Obstbaumwiese, sodass die Gehölzstrukturen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zwingend erhalten werden müssen.

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 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. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2016b). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Zeichnerische Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (2022). *Neubau FLüchtlingsunterkunft Hambacher Straße*. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- 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