

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan Nr. A 24
„Erweiterung Mühlenstraße“**



Gemeinde Niederzier – Ortslage Niederzier

September 2023

Vorentwurf zur Frühzeitigen Beteiligung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

BL Projekt GmbH
Im Gansbruch 27
52441 Linnich

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. Mayara de Sá Siqueira

Projektnummer: 22-189

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Beschreibung des Plangebietes.....	2
1.4	Planverfahren.....	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	3
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	3
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	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	9
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	10
4.7	Verkehrsflächen.....	10
4.8	Öffentliche Grünfläche.....	11
4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	11
4.10	Sonstige technische Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien.....	11
4.11	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
4.12	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5	HINWEISE.....	13

6	PLANDATEN	14
7	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	15
	7.1 Ausgleich.....	15
	7.2 Immissionen.....	15
	7.3 Artenschutz	15
8	RECHTSGRUNDLAGEN.....	17
9	REFERENZLISTE DER QUELLEN.....	17

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Niederzier befindet sich im Kreis Düren zwischen den Städten Düren und Jülich und wird von zwei aktiven Braunkohletagebauen geprägt. Niederzier ist durch ein stetiges Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Gemäß den die Zählungen von IT.NRW ist ein leichtes, jedoch kontinuierliches Bevölkerungswachstum ab dem Jahr 2011 zu verzeichnen. Während 2011 insgesamt 13.672 Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde angemeldet hatten, waren es im 2021 insgesamt 14.180 Menschen. Im Jahr 2022 beheimatete die Gemeinde Niederzier, eigenen Angaben zufolge, bereits 14.702 Einwohner (Gemeinde Niederzier, 2022). Vorwiegend ist das Wachstum auf Wanderungsbewegungen zurückzuführen (IT.NRW, 2022). Die Lage zwischen den Ballungsräumen Aachen, Mönchengladbach und Köln macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort für Berufspendler. Zudem eignet sich die ländliche Gemeindestruktur sehr gut für junge Familien.

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

Die Ortslage Niederzier stellt einen attraktiven Wohnstandort dar. Neben der unmittelbaren Nähe zum „Freizeitpark Ellbachaue“ bietet die Ortslage viele weitere Freizeitmöglichkeiten (z.B. mehrere Spielplätze, einen Fußballplatz, u.a.) sowie eine gute Verkehrsanbindung. Es besteht eine mittelbare Anbindung über den Forstweg an die leistungsfähige L264 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz. Die Ortslage verfügt auch über mehrere Restaurants und Dienstleistungen. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur bestehen verschiedene Bildungseinrichtungen, Vereine und öffentliche sowie private Einrichtungen. Um die bereits angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Gemeinde Niederzier zu entzerren, ist die Entwicklung neuer Wohnbauflächen gewünscht und erforderlich. Darüber hinaus befinden sich die verfahrensgegenständlichen Flächen im aktuell Regionalplan bereits innerhalb ein „Allgemeine Siedlungsbereiche“ ASB, was sie für die geplante Wohnnutzung besonders geeignet macht. Die verfahrensgegenständlichen Flächen grenzen im Westen und Süden an die bestehende Bebauung an und tragen zu einer Arrondierung des Ortsrandes bei. Somit kann ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen vollständig als „Gemischte

Bauflächen“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. A 24 „Erweiterung Mühlenstraße“ 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 die 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.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



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

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Niederzier, Flur 14, Flurstück 453. Er umfasst damit eine Fläche von ca. 1,4 ha. Derzeit wird das Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Im Umfeld bestehen unterschiedliche Nutzungen. Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze verläuft die Mühlenstraße, über die das Plangebiet erschlossen wird. Die Mühlenstraße ist durch eine sehr hohe Vorbelastung durch Verkehr und den Menschen gekennzeichnet. Dahinter schließen sich Siedlungsstrukturen, die durch kleinteilige Wohn- und Mischnutzungen geprägt sind. Im Süden sowie im Westengrenzt das Plangebiet an rückwärtigen Gartenflächen der angrenzenden Bebauungen. Hier befinden sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie Wohnbebauungen. Westlich des Plangebietes befindet sich zudem der Freizeitpark Ellbachau. Im Nordwesten schließt sich eine weitere landwirtschaftlich genutzte Fläche an, dahinter befinden sich gewerbliche Nutzungen. Entlang der östlichen

Plangebietsgrenze verläuft ein Wirtschaftsweg und im Anschluss daran folgt die freie Feldflur, die sich ebenso nordöstlich des Plangebietes fortführt. Diese wird von einigen Wirtschaftswegen durchzogen. Nennenswerte Gehölzstrukturen zeigen sich erst im Bereich des Tagebaus Hambach östlich des Plangebietes.

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

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Diese Gebiete sollen primär Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen, für die zentralörtlichen Einrichtungen sowie für sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur bereitstellen (Bezirksregierung Köln, 2016a). Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

Im Hinblick auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist darauf hinzuweisen, dass sich die Darstellung für das Plangebiet, gemäß dem aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung, nicht maßgeblich geändert werden. Insofern ist absehbar, dass die Darstellung des Regionalplanes dem Planvorhaben auch künftig nicht entgegenstehen werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehe Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier stellt die Fläche des Geltungsbereiches als „Gemischte Baufläche“ 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.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederzier befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt die Flächen des räumlichen Geltungsbereichs bereits entsprechend der gewünschten Nutzung dar. Ein gesondertes Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans wird somit nicht erforderlich. Eine Vorabstimmung der gewünschten Änderungen mit der Bezirksregierung hat im Rahmen der Neuaufstellung bereits stattgefunden. Somit sind keine Konflikte mit den Zielen des Flächennutzungsplans erkennbar.

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 Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)



Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan II "Rur- und Indeae" mit Abgrenzung des Plangebietes (grüne Linie) (Kreis Düren, 2005)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Ruraue“. Dieser befindet sich derzeit in der Neuaufstellung und soll künftig unter dem Namen „Rur- und Indeae“ neu gefasst werden. Im Entwurf des neuen Landschaftsplanes wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt. Der südwestliche Teil des Plangebietes liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans. Bei den verfahrensgegenständlichen Flächen handelt es sich um ackerbaulich genutzte Flächen. Gliedernde oder belebende Elemente sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zudem kann eine Anreicherung der Landschaft über verschiedene, grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen. Demgemäß sind keine planbedingten Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes ersichtlich.

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. 2,9 km westlich 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. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich in ca. 4,6 km Entfernung das FFH-Gebiet „Lindenberger Wald“ und in ca. 6,2 km Entfernung das FFH-Gebiet „Indemündung“. Östlich liegt in ca. 10 km Entfernung das FFH-Gebiet „Dickbusch, Loersfelder Busch, Steinheide“. 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 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 bestehen nicht.

Hochwasser und Starkregenschutz

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

Gemäß der Starkregengefahrenhinweiskarte ist das Plangebiet bei seltenen und extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Insbesondere im südwestlichen Teil sowie im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist bei Starkregenereignissen mit Wasseransammlungen zu rechnen.

Um der Problematik zu begegnen, wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Entwässerungskonzept erstellt.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Das wesentliche Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Absicherung von Wohnraum. Die geplante Wohnnutzung ist so konzipiert, dass sie sich in die bestehenden Wohngebiete einfügt und einen ortstypischen Charakter aufweist. Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen, konkret Einzel- und Doppelhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen entstehen. Die Grundstücksgrößen sowie -zuschnitte wurden gewählt, um unterschiedlichen Wohnansprüchen bei gleichzeitiger Wahrung einer hohen gestalterischen Flexibilität gerecht zu werden.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Gebieten, so dass eine offene und zweigeschossige Bauweise zulässig ist. Mit einer Höhenbeschränkung von 7,0 m im WA1 und von 9,5 m im WA2 werden ortstypische Gebäudekubaturen gefördert.

3.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Mühlenstraße im Südwesten. Für die innere Erschließung wird eine Planstraße angelegt, die an die Mühlenstraße anbindet. Diese wird in Richtung Nordosten geführt, bevor sie in nordwestlicher Richtung abknickt und in einem Wendehammer mit einer Stichstraße in nordöstlicher Richtung endet. Zwei weitere Stichstraßen in östlicher Richtung zweigen von der Hauptstraße ab und dienen der Erschließung weiterer Grundstücke. Zwei der Stichstraßen sind über einen Fuß- und Radweg an den Wirtschaftsweg angebunden. Ergänzend ist eine Straße in südlicher Richtung vorgesehen, um das Plangebiet an das südlich angrenzende Wohngebiet anzubinden.

Die Haupteerschließungsstraße wird in einer Breite von 7,60 m ausgebaut. Die Straßenbreiten der Haupteerschließung sind so gewählt, dass der Begegnungsfall PKW-LKW problemlos bewältigt werden kann. Die Stichstraßen verfügen über eine Breite von 6,0 m, sodass diese von Müllfahrzeugen befahren werden können. Lediglich die südliche Straße ist mit einer Straßenbreite von 5,0 m. Die Breite der Fuß- und Radwege beträgt 3,0 m.

Um eine verkehrsberuhigte und funktionale Ausgestaltung der Verkehrsflächen zu ermöglichen, sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche ausgebaut und genutzt werden. Mit Ausnahme der Straße in südlicher Richtung. Sie wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hierbei wird auf die Festsetzung von Stellplätzen und Baumstandorten im Bebauungsplan verzichtet. Im Hinblick auf die spätere Bauausführung und eine hinreichende Flexibilität bei der Anordnung von Grundstückszufahrten erfolgt ihre Anordnung im Rahmen der Ausführungsplanung.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Mühlenstraße bzw. die hierüber verlaufenden Linien 234, 235, 236, 238, 268, SB35 und SB38 der Aachener Verkehrsverbund GmbH (AVV).

3.3 Freiraumkonzept

Aufgrund der angrenzenden, freien Landschaft werden im Plangebiet und dessen Umfeld auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Nördlich des geplanten Verkehrsfläche wird zudem ein weiterer, kleinteiliger Grünbereich als Anbindung an die freie Landschaft geschaffen. Aufgrund der festgesetzten, offenen Bauweise und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 ist mit einem eher geringen Versiegelungsgrad zu rechnen. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen daher ebenfalls für Bepflanzungen zur Verfügung.

Durch den Ausschluss von Stein-/Kies- und Schottergärten wird insbesondere auch auf den privaten Flächen im Plangebiet ein Beitrag zur positiven Freiraumgestaltung und dem Erhalt der Artenvielfalt geleistet. Zudem kann so einer Aufheizung des Plangebietes entgegengewirkt werden.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Zur Überprüfung der diesbezüglichen Machbarkeit wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein hydrogeologisches Gutachten erstellt.

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes, z.B. mit Strom, Frischwasser und Telekommunikation sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden oder können erstellt werden.

Die Entsorgung der planbedingt anfallenden Abfälle erfolgt durch die örtlichen Entsorgungsträger. Alle Verkehrsflächen wurden so angeordnet und dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen gewährleistet wird.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst der Grundstück Gemarkung Niederzier, Flur 14, Flurstück 453. 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. Da für Teile des Gebietes unterschiedliche

Festsetzungen getroffen werden sollen, wird dieses in die Teilbereiche WA1 und WA2 untergliedert. Auf diese Weise werden eindeutige Bezüge auf die Teilbereiche ermöglicht.

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. *Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)*

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 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. Dementsprechend wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Ortslage.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine weitestgehend ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. In Summe tragen die vorgenannten Festsetzungen zur Förderung einer aufgelockerten und geordneten Bebauungsstruktur der Siedlung bei. Darüber hinaus werden gezielte Maßnahmen in die Plankonzeption aufgenommen, die zu einer geringen Flächenversiegelung beitragen. So darf die jeweils festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden:

2.1 *In den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA1 und WA2 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 maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) von 7,0 m im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 und von 9,50 m im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 dient dazu, ortstypische Gebäudekubaturen entstehen zu lassen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei.

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

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

- 2.4 *Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen im Sinne der Gesamthöhe sowie der mittleren Wandhöhe von Garagen und Carports ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3 m ein. Ein Abstand von 3 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 verfügen über eine Regeltiefe von 14,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Außerdem orientieren sich die Tiefen an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet.

Um benachbarte Grundstücke vor Einblicken zu schützen und die nachbarschaftlichen Belange nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen ist im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Nebenanlagen nicht zulässig. In den rückwärtigen Bereichen des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA2 dürfen die Baugrenzen durch Terrassen, Wintergärten, Balkone, Vordächer und Kellerersatzräume um bis zu 2,0 m überschritten werden. Negative Auswirkungen auf das Ortsbild sind hierdurch nicht erkennbar.

- 3.1 *Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 ist durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume nicht zulässig.*
- 3.2 *Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 ist durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume 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 weitestgehend freizuhalten, sind innerhalb der privaten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein.

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

Garagen und Carports sollen den öffentlichen Straßenraum, die angrenzenden Baugebiete und die freie Landschaft optisch nicht überprägen. Ferner sollen sie den Hauptgebäuden räumlich

zugeordnet sein. Insofern wird geregelt, dass sie ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind und einen Mindestabstand von 6,0 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten müssen. Letzteres trägt ferner dafür Sorge, dass ausreichend Raum vor den Einfahrtseiten der Garagen verbleibt, um beim Öffnen der Garage nicht im öffentlichen Raum halten zu müssen oder um hier ein zweites Fahrzeug abzustellen.

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

4.3 *Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*

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

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.

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

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

5.2 *Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.*

4.7 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.

Die Verkehrsflächen sind überwiegend mit der besonderen Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Lediglich im Bereich der südlich gelegenen Straße, die das Plangebiet an die bestehende Siedlungsstruktur anbindet, ist dies nicht der Fall. Diese Verkehrsfläche wird mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Die Wege im Nordosten und Südosten des Plangebietes werden als "Fuß- und Radweg" ausgewiesen, um eine Verbindung zum angrenzenden Wirtschaftsweg herzustellen.

4.8 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. In diesem Bereich ist Straßenbegleitgrün vorgesehen. Diese trägt zur landschaftlichen Einbindung bei.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung insbesondere am Landschaftsrand zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

6. *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 4.10 übernommen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

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

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

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

7. *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.*

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

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

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

4.11 Flächen 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.

8. *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 6. bleiben hiervon unberührt.*

4.12 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:

- 9.1 *Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.*
- 9.2 *Die Fassaden, Dachformen, Dachneigungen sowie Dacheindeckungen innerhalb des geplanten „Allgemeinen Wohngebietes“ sind einheitlich zu gestalten.*
- 9.3 *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.*
- 9.4 *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 werden aufgrund bereits vorliegender Erkenntnisse aus der Artenschutzprüfung aufgenommen.

2. Artenschutzmaßnahmen

Gemäß der Artenschutzprüfung der Stufe I zur Errichtung eines Neubaugebietes in Niederzier, Gemeinde Niederzier des Büros für Freiraumplanung D. Liebert vom 16.05.2023 sind die nachfolgenden Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- *Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung*

Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ des BfN (2019 – Skript 543) zu beachten.

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 Jagdhabitate von Fledermäusen haben. Dies trifft insbesondere auf Fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsmittelwahl eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.

Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden.

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

- Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten – insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschoss-höhe (ca. 3,00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm) vorzusehen.

6 PLANDATEN

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

Bestand			
Acker	14.273	-	-
Summe	14.273	-	-

Planung			
Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA2 (GRZ 0,4 bzw. 0,5 mit Nebenflächen)	11.713	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 50% mit Nebenflächen)	-	5.857	5.857
davon Gartenfläche	-	5.856	-
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	2.500	-	-
davon „Mischverkehrsfläche“	-	2.309	2.309
davon „Verkehrsberuhigter Bereich“	-	107	107
davon „Fuß- und Radweg“	-	84	84

Öffentliche Grünfläche	60	-	-
Summe	14.273	-	8.357

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

7 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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.

7.1 Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit. Dieses wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ermittelt und soll anschließend über geeignete Maßnahmen abgegolten werden.

7.2 Immissionen

Nach aktuellem Kenntnisstand kann nicht pauschal ausgeschlossen werden, dass die Umsetzung des Planvorhabens zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führt. Aus diesem Grund wird im weiteren Verlauf des Verfahrens, spätestens vor der Durchführung der Offenlage, eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Sollte sich hieraus ein Erfordernis zur Umsetzung immissionsschutzrechtlicher Maßnahmen ergeben, so werden diese verbindlich in die Plankonzeption aufgenommen.

7.3 Artenschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt (D. Liebert, 2023).

Die vorhandenen Daten zu planungsrelevanten Arten sind zusammengestellt und eine Potential-Analyse durchgeführt worden. Somit wurden die Lebensraumbedingungen und -möglichkeiten der einzelnen Arten nach LANUV (MTB 5104/2), @Linfos, Roteliste NRW und Roteliste Deutschlandweit mit den tatsächlichen Standortbedingungen verglichen.

Nach derzeitigem Untersuchungsstand ist festzustellen, dass keine planungsrelevanten Arten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten das Plangebiet als direkten Lebensraum nutzen. Darüber hinaus Bewegungsreize, die durch die Mühlenstraße und die vorhandene Bebauung im Umfeld des Plangebietes zu einem Meidungsverhalten typischer Bodenbrüter führen.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und Nr. 3 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 entgegenzuwirken sind Vorsorgemaßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sowie Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund werden entsprechende Hinweise (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung) in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Planvorhabens nicht entgegenstehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Niederzier am den Bebauungsplan Nr. A 24 „Erweiterung Mühlenstraße“ als Satzung beschlossen hat.

8 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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)
- 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)
- 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)

9 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016a). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung – Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- Bezirksregierung Köln. (2019). Region+ Wohnen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- D. Liebert. (2023). *„Erweiterung Mühlenstraße“ Wohnbebauung Gemeinde Niederzier ASP Stufe I*. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Gemeinde Niederzier. (2022). *Zahlen, Daten und Fakten – Einwohnerdaten*. Niederzier. Abgerufen am 11. Oktober 2021 von <https://www.niederzier.de/unsere-gemeinde/daten.php>
- IT.NRW. (2020). Kommunalprofil Niederzier. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik.
- IT.NRW. (2022). *Kommunalprofil Niederzier*. Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Statistisches Landesamt. Abgerufen am 11. Oktober 2021 von <https://www.it.nrw/sites/default/files/kommunalprofile/I05358048.pdf>
- Kreis Düren. (2005). *Landschaftsplan II Rur- und Indeae*. Düren: Kreis Düren, Untere Landschaftsbehörde.
- 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>