

Landgemeinde Titz

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 46 / Teil A

„Zwischen Wiesen und Feldern“



Stand: frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

25.09.2023

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	3
1.3	Umweltbericht	4
1.4	Lage und Abgrenzung	4
1.5	Bestand	4
1.6	Umgebung	5
2.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	5
2.1	Landes- und Regionalplanung	5
2.2	Flächennutzungsplan	5
2.3	Landschaftsplan	6
2.4	Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht	7
2.5	Sonstige Planwerke	7
3.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	8
3.1	Bebauungs- und Nutzungskonzept	9
3.2	Grün-, Freiraumstruktur	10
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	11
4.1	Art der baulichen Nutzung	11
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4	Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen	14
4.5	Nebenanlagen	14
4.6	Verkehrsflächen	14
4.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
4.8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	15
4.9	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	15
4.10	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	16
4.11	Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 BauO NRW / Gestaltung)	18
5.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	19
5.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	19
5.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	19
5.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	19
5.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	20
5.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	20
5.6	Boden / Baugrund / Grundwasser	24
5.7	Mobilität	25
5.8	Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	25
5.9	Ver- und Entsorgung	26
5.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	28
5.11	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	28
5.12	Sachgüter	30
6.	FLÄCHENBILANZ	30
7.	ANLAGEN	31

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass/ Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Landgemeinde Titz beabsichtigt aufgrund der dynamischen Bevölkerungsentwicklung in der Landgemeinde und des damit einhergehenden Bedarfs an Wohnraum, besonders für junge Familien, im Osten des Ortsteils Hompesch Flächen für Wohnbebauung zu entwickeln. Gleichzeitig soll dem Ortsteil Hompesch durch eine bauliche Entwicklung im landesplanerisch dargestellten Freiraum eine Entwicklungsperspektive geboten werden.

Die zu überplanende Flächen haben eine Größe von ca. 2,7 ha.

Die Flächen dienen derzeit als Grünland und werden teilw. als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die angrenzende dörfliche Siedlungsfläche ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, da es vor Ort kleinere Gewerbetriebe sowie mehrere landwirtschaftliche Betriebe gibt.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Flächen überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Es erfolgt daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist – entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben und der Lage im ländlichen Umfeld – die Entwicklung eines dörflichen Wohngebiets unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in dem genannten Bereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit den aktuellen Wohnbedürfnissen sowie der Fortentwicklung des Ortsteils Hompesch zu einem attraktiven dörflichen Wohnstandort.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sind die Bauleitpläne von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Auf dieser Grundlage wird nunmehr der Bebauungsplan Nr. 46 aufgestellt.

Gesetzliche Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung gültigen Fassung.

Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss für das Planverfahren soll am 26.10.2023 gefasst werden.

Als erster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung im Herbst / Winter 2023 vorgesehen. Im Anschluss folgt die Offenlage des Planentwurfs gem. § 3 (2) BauGB und die parallele Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.

Fachgutachten

Folgende Fachgutachten sind im Rahmen des Planverfahrens erforderlich und werden spätestens bis zur Offenlage erarbeitet:

Natur und Landschaft:	Artenschutz Stufe I und II Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz, 2023
Boden / Geohydrologie	Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen
Entwässerungsstudie	Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH

1.3 Umweltbericht

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B) und wird erstellt vom Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz.

1.4 Lage und Abgrenzung

Das ca. 2,7 ha große Plangebiet „Zwischen Wiesen und Feldern“ befindet sich östlich des Ortsteils Hompesch. Im Westen und Süden grenzt der Siedlungskörper der Ortslage Hompesch an.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 152 tlw., 184, 197 (Flur 11, Gemarkung Müntz) und die Flurstücke 87 tlw., 88 tlw., 104 tlw. (Flur 15, Gemarkung Müntz).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Bestand

Das Plangebiet umfasst eine heute überwiegend unbebaute Grünfläche am östlichen Siedlungsrand von Hompesch sowie Teilstücke eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges und der Müntzer Str. sowie hier südlich angrenzende Bereiche. Die Flächen werden derzeit überwiegend als Weideland genutzt.

Die Vegetationsstruktur besteht aus vereinzelt stehenden Baum- und Gehölzstrukturen. Auf den Flurstücken 184 und 197 stehen zerstreut Kleingehölze, und zwar überwiegend jüngere Laub- und Nadelbäume im Stangenholz- bis schwachen Baumholzstadium, auf dem Flurstück 197 auch ein älterer Obstbaum mit einem Hohlraum im Stamm sowie ein kleinflächiges Gebüsch (vgl. Artenschutzprüfung, Stufe 1, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz).

Das Plangebiet fällt topographisch leicht im nördlichen Bereich ab, eine stärkere Neigung ist in Richtung Bachtal vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG 2.2-3) „Malefinkbach-Niederung zwischen Hompesch und Hasselsweiler“. Ein untergeordneter Teil des Plangebietes, am südlichen Rand liegt innerhalb des schutzwürdigen Biotops (BK-5004-014).

1.6 Umgebung

Die unmittelbar angrenzende bebaute Umgebung ist westlich und südlich durch überwiegend freistehende Einfamilienhäuser mit einer hohen Dichte an Nebengebäuden und Anlagen geprägt, so dass sich insgesamt ein heterogenes Erscheinungsbild der Bebauung zeigt. Die Gebäude weisen überwiegend Wohnnutzungen auf. Die Hauptgebäude sind meist zweigeschossig mit geneigtem Dach ausgeprägt. Die Erschließung dieser Bebauungen erfolgt über die Müntzer Straße und die Hottorfer Straße.

Nördlich grenzt zunächst ein Wirtschaftsweg an, welcher die Ortsteile Hompesch und Müntz verbindet. Hieran schließen weitere Grün- und Ackerflächen an. In westlicher Richtung grenzen unmittelbar weitere Ackerflächen an. Südlich verläuft die Müntzer Straße, dieser nach Osten folgend, gelangt man zur Ortschaft Müntz und in westlicher Richtung in die Ortschaft Boslar auf dem Gebiet der Stadt Linnich. An die Müntzer Straße schließen dann ebenfalls weitere Grünflächen sowie das schutzwürdige Biotop (BK-5004-014) entlang des Malefinkbaches an.

In der Ortslage Hompesch befinden sich neben sozial / gesellschaftlichen Nutzungen wie der Freiwilligen Feuerwehr und der Dorfgemeinschaft Hompesch e.V. auch landwirtschaftliche Betriebe (Gemüsehof etc.).

An der Müntzer Straße ist das Plangebiet über die Bushaltestelle Hompesch und die Linie 287 (Linnich – Titz) an den ÖPNV angebunden.

2. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 Landes- und Regionalplanung

Im Landesentwicklungsplan ist die Landgemeinde Titz als Grundzentrum eingestuft.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Aachen, Stand Mai 2001, ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt, ebenso in der in Aufstellung befindlichen Regionalplanneuaufstellung. Südlich befindet sich ein Bereich, welcher zum Schutz der Natur ausgewiesen ist, dieser ist in der Neuaufstellung um Bereiche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung ergänzt.

2.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Landgemeinde Titz ist die Fläche als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Planung entspricht jedoch den Entwicklungszielen der Landgemeinde Titz. Es erfolgt daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Zukünftig soll hier Gemischte

Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen werden.

Bereits mit Schreiben vom 27.11.2020 wurde eine landesplanerische Anfrage nach §34 LPlG gestellt. Demnach bestehen keine landesplanerischen Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Im weiteren Verfahren ist jedoch die vorgeschlagene Tauschfläche durch eine Fläche aus dem regionalplanerisch festgelegten Freiraum zu ersetzen.

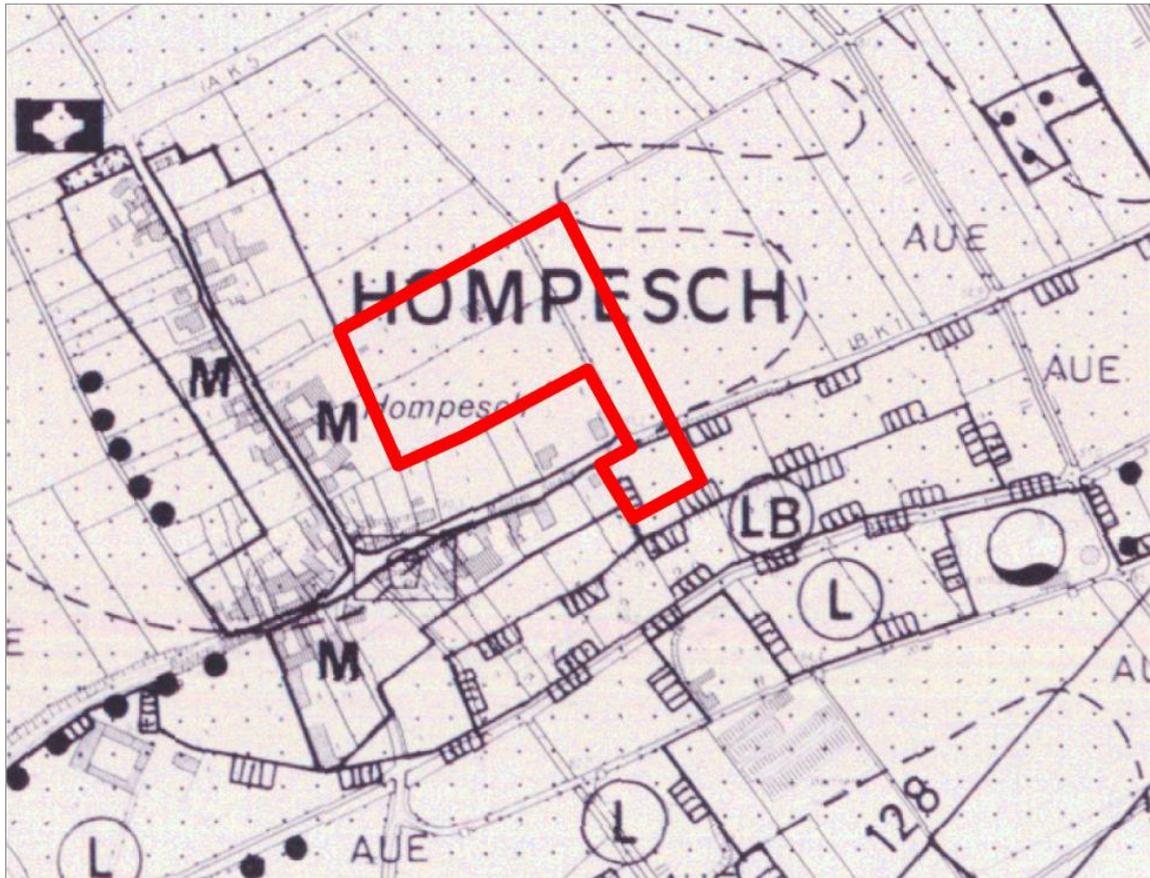


Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Landgemeinde Titz;
Quelle: Landgemeinde Titz, eigene Bearbeitung

2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan LP 11 Titz/Jülich-Ost wird der Bereich mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung der Naturraumpotentiale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. In den Randbereichen besteht das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung der besonderen ökologischen Funktionen in der agrarisch geprägten, offenen, unzersiedelten Bördelandschaft und der Erhalt der vorhandenen Strukturelemente.“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG 2.2-3) Malefinkbach-Niederung zwischen Hompesch und Hasselsweiler. Ein untergeordneter Teil des

Plangebietes am südlichen Rand, liegt innerhalb des schutzwürdigen Biotops (BK-5004-014), welches ein längs des Malefinkbaches befindliches Gehölz beschreibt.

Im Bereich des Plangebietes sind aber keine FFH - Gebiete, Vogelschutzgebiete, geschützte Biotope beziehungsweise schutzwürdigen Biotope bekannt.

2.4 Bestehendes und angrenzendes Planungsrecht

Für den Bereich Bebauungsplan Nr. 46 bestehen zurzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne oder Satzungen nach § 34 oder § 35 BauGB. Das Plangebiet ist gemäß planungsrechtlicher Einstufung dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Für den Siedlungsbereich Hompesch besteht Planungsrecht nach § 34 BauGB.

Der angrenzende Bereich der Ortslage Hompesch ist Teil der Innenbereichssatzung Titz Nr. HO 1, Ortslage Hompesch.

2.5 Sonstige Planwerke

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

3. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

Das Plangebiet befindet sich östlich des Ortsteils Hompesch und soll über die Müntzer Straße erschlossen werden. Folgende Planungsparameter sind in das Bebauungs- und Erschließungskonzept eingeflossen:

- Berücksichtigung der dörflichen Strukturen z.B. hinsichtlich Bauhöhe / Bautypologie
- vielfältiges Wohnraumangebot durch bautypologische Varianz
- Berücksichtigung von Klimaschutz- und Klimaanpassung
- Eingrünung zur freien Landschaft
- Erhalt wertvoller Grünstrukturen
- Photovoltaik / Dachbegrünung
- Nutzung vorhandener Infrastruktur
- Sicherung der Fuß- und Radwegeanbindungen in den Landschaftsraum
- Bebauung in 2 Bauabschnitten (2. Abschnitt erst später verfügbar).
- ergänzender Spielplatz

Für das Areal ergeben sich somit grundsätzlich folgende Konzeptvarianten:



Variante 1

Variante 2

Abbildung 2: Varianten 1 + 2, Quelle: Planungsgruppe MWM

Nach Diskussion der Vor- und Nachteile der beiden Varianten im Ausschuss und Rat der Landgemeinde Titz wurde eine dritte Variante favorisiert, welche die beiden o.g. Varianten bündelt. Entsprechend wird die Erschließung wie in Variante 1 geführt, die Bebauung südlich der Müntzer Straße entspricht jedoch Variante 2.

Im Rahmen der weiteren Planung haben sich durch die Verortung des RRB südlich der Müntzer Straße noch wenige Änderungen (Bewirtschaftungsweg RRB und Stellung der Gebäude) ergeben.



Abbildung 3: Städtebauliches Konzept,
Quelle: Planungsgruppe MWM

3.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Das städtebauliche Konzept, welches vom Rat am 22.06.2023 beschlossen wurde, sieht die Anbindung von der Müntzer Straße aus vor. Die Erschließungsstraße soll als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und nach ca. 45 m zunächst verspringen, und im nord-westlichen Bereich in einer Wendeanlage enden (Abschnitt 1). Dort sind auch barrierefreie Stellplätze sowie die Errichtung von E-Ladesäulen vorgesehen. Der 2. Abschnitt wird dann über den südlichen Stich erschlossen, welcher in einer Wendeanlage endet.

Im Bereich der Einmündung sowie im Bereich der Wendeanlagen sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Im Inneren des Planbereiches sowie im Übergang zur freien Landschaft sind Einzel- und / oder Doppelhäuser geplant. Südlich der Müntzer Straße entsteht ebenfalls eine Bebauung aus Einzel- und / oder Doppelhäusern. Geplant sind ein- bis zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise mit geneigtem Dach am Rand des Plangebietes. Im Inneren sind als Dachformen geneigte Dächer, wie Satteldach und Pultdach, aber auch Flachdach, möglich.

Nordöstlich wird das Plangebiet auch an den nördlich entlangführenden Wirtschaftsweg angebunden. In diesem Bereich findet sich auch ein Spielplatz.

Gemäß der Entwässerungsstudie wird südlich der Bebauung an der Müntzer Straße ein Regenrückhaltebecken vorgesehen.

Das gesamte Konzept soll einer nachhaltigen und klimagerechten Entwicklung dienen, welche auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ablesbar wird.

3.2 Grün-, Freiraumstruktur

Ziel der vorliegenden Planung ist die Entwicklung eines attraktiven dörflichen Wohngebietes am Siedlungsrand der Ortslage Hompesch. Die beabsichtigte Wohnqualität soll u.a. durch die entsprechende Ausgestaltung der öffentlichen Straßenräume und privaten Flächen und Gebäude erreicht werden. Ergänzend sind am östlichen Rand des Plangebietes Eingrünungselemente vorgesehen, um den Übergang der Siedlung zum Landschaftsraum zu gestalten. Dies soll zum einen genügend Abstand der Bebauung zur freien Landschaft sicherstellen und zum anderen dem Schutz des Landschaftsbildes dienen.

4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Das vorliegende Konzept bildet die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan. Zur Umsetzung der beschriebenen Planungsabsichten, der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Einfügung der Neubebauung in die Umgebung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung sowie der umliegenden Bebauung und Nutzungsstruktur wird der Planbereich als 'Dörfliches Wohngebiet' (MDW) festgesetzt.

Um den vorhandenen und zukünftigen Gebietscharakter nicht entgegen zu stehen und eine weitere angemessene Nutzung zu sichern, werden die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 5 „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften“, Nr. 6 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 7 „sonstige Gewerbebetriebe“ und Nr. 8 „Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ gem. § 5 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Außerdem werden die in dörflichen Wohngebieten gem. § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, nämlich Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Für diese Nutzungen und die übrigen Ausgeschlossenen sind an anderer Stelle im Gemeindegebiet genügend Standorte in besserer Zuordnung vorhanden. Die im Plan zulässige Nutzung soll eine sinnvolle Ergänzung der bereits im Umfeld vorhandenen Nutzungen darstellen, ohne eine abweichende oder zusätzlich störende Nutzung hier zuzulassen. So wird gewährleistet, dass das Plangebiet in deutlich überwiegendem Maße dem Zweck des Wohnens dienen kann und das in der Gemeinde benötigte Angebot an nachgefragten Wohnbauplätzen zur Verfügung gestellt wird. Außerdem wird sichergestellt, dass jedoch auch landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, entsprechend der dörflichen Strukturen, zulässig sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet befindet sich am Rande der ländlich gelegenen Ortslage Hompesch. Zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild, zur Straßenraumfassung und um überdimensionierte Gebäude auch aus Gründen des Nachbarschutzes zu verhindern, werden daher die Zahl der Vollgeschosse, die Höhe der baulichen Anlagen und die Grundflächenzahl im Plangebiet begrenzt. Ziel ist es, ein harmonisches Erscheinungsbild innerhalb des Baugebiets und im Zusammenhang mit der angrenzenden bestehenden Bebauung sowie im Übergang zur freien Landschaft zu erreichen.

Zahl der Vollgeschosse

Aufgrund der oben aufgeführten Planungsziele wird der Planung eine Zonierung unterschiedlicher Bauhöhen und Geschossigkeiten zugrunde gelegt: zwingend zweigeschossig zur Bestandsbebauung und der Müntzer Straße (Gebietseinfahrt) hin. Durch die Festsetzung der Vollgeschosse (im Zusammenspiel mit den festgesetzten Trauf-/First- bzw. Gebäudehöhen) wird einerseits eine städtebaulich ausreichende Höhe zur Fassung des Straßenraumes gewährleistet, andererseits aber auch eine Überdimensionierung der Gebäude im Übergang zur Bestandsbebauung verhindert. Um hier ein ungeordnetes Nebeneinander von ein- und zweigeschossigen Gebäuden zu verhindern sowie genügend Wohnraum bereit zu stellen, erfolgt für die Bereich MDW 1, MDW 2, MDW 4, MDW 5 und MDW 7 die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit.

Im den Dörflichen Wohngebieten MDW 3 und MDW 6 (Grundstücke zum Landschaftsraum) wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 Vollgeschosse festgesetzt und auf die zwingende Zweigeschossigkeit verzichtet. Zum einen ist hier aus städtebaulicher Sicht auch eine verringerte Bauhöhe vertretbar, zum anderen können somit im Gebiet auch Angebote für teilweise nachgefragte eingeschossige Bauformen angeboten werden. mit dem verknüpften Ziel einen Übergang zum Landschaftsraum zu gestalten.

Höhe der baulichen Anlage

Die max. zulässigen Gebäudehöhen (hier Trauf- und Firsthöhen) werden bis zur Offenlage den Festsetzungen zugrunde gelegt:

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

Als untere Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OKF EG) über den Straßenrandhöhen festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine an die Erschließung angepasste, homogene Höhenentwicklung der künftigen Gebäude.

Dabei sei darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (erfolgt zur Offenlage) lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (Festsetzung Nr. 2.1.1) heranzuziehen sind. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen. Eine Überschreitung dieser Bezugshöhe bis 0,5 m ist zulässig.

Im Bereich des südlich gelegenen Baugebietes MDW1 ist eine Unterschreitung der Bezugshöhen zulässig, da dieser Bereich topographisch unterhalb der Straße liegt. Auf die erhöhte Gefahr durch Starkregenereignisse und dadurch erforderliche Maßnahmen sei hingewiesen.

Grundflächenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt in Einklang und Anlehnung an die umgebende, bestehende Bebauung und dem vorliegenden städtebaulichen Konzept.

Aufgrund der unterschiedlichen geplanten Baustruktur sind folgende Grundflächenzahlen festgesetzt:

MDW 2 und 7: 0,4 Festgesetzt ist eine GRZ von 0,4, geringer als Orientierungswert der BauNVO. Angesichts der ländlichen Lage und der dörflichen Strukturen ist eine geringere Verdichtung der Bauweise städtebaulich begründet. Zulässig ist eine Überschreitung durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu 50%.

MDW 1, 3, 4, 5, 6: 0,4 Festgesetzt ist eine GRZ von 0,4, geringer als Orientierungswert der BauNVO. Angesichts der ländlichen Lage und der dörflichen Strukturen ist eine geringere Verdichtung der Bauweise städtebaulich begründet. Zulässig ist eine Überschreitung um 0,1 durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Die Beschränkung der Überschreitung um 25% entspricht dem Ziel einer möglichst geringen Flächenversiegelung zugunsten eines klimagerechten Wohngebietes.

4.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption, den umgebenden Bestandsgebäuden und der Lage am Siedlungsrand werden folgende Festsetzungen zur Bauweise getroffen:

MDW 1, 3, 4, 5, 6: Beschränkung auf Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser

MDW 2, 7: offene Bauweise

Mit der Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser ist somit für den überwiegenden Planbereich die ortstypische Baustruktur gesichert und eine lockere Bebauung gewährleistet.

Für die Dörflichen Wohngebiete MDW 2 und MDW 7 wird davon abweichend eine offene Bauweise festgesetzt. Ziel ist es hier, im Plangebietes auch abweichende Wohnformen (z. B. kleinere Mehrfamilienhäuser) anbieten zu können. Aus diesem Grunde ist somit eine flexiblere Festsetzung getroffen, die allerdings gleichsam eine aufgelockerte Bauweise sichert.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen in der vorliegenden Bebauungsplanung durch Baugrenzen definiert werden. Die Anordnung der Baugrenzen wird so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht und die städtebauliche Zielsetzung der straßenbegleitenden Bebauung möglich ist.

4.4 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Die Zulässigkeit von Garagen und überdachten Stellplätzen wird auf die überbaubaren Flächen und die seitlichen Abstandsflächen begrenzt werden. Einfache Stellplätze sollen darüber hinaus auch im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und der Erschließungsstraße (Planstraße) zulässig sein. Damit soll verhindert werden, dass ungeordnet auf den Grundstücken Anlagen für den ruhenden Verkehr entstehen.

Die Stellplatztiefe und die Tiefe der Garagenzufahrten müssen mind. 5,0 m betragen. Dies gewährleistet einen reibungsloseren Verkehrsablauf. Zur Vermeidung von Flächenversiegelung sind Stellplätze im Vorgartenbereich in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

Im Bereich Wendeanlage sind Besucherstellplätze geplant, die zeichnerisch als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert sind.

4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 qm zulässig. Dies gewährleistet, dass nur untergeordnet Nebenanlagen auf den privaten Grundstücken entstehen können und das Erscheinungsbild der Siedlung durch überdimensionierte Nebenanlagen nicht beeinträchtigt wird. Des Weiteren sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig.

4.6 Verkehrsflächen

Zur Umsetzung und Sicherung der Erschließung der Bebauung werden folgende Festsetzungen getroffen: Die Erschließungsstraße im Plangebiet wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Fuß- und Radwege (Verknüpfung zwischen Bauabschnitt 1 und 2 sowie die Anbindung an den nördlichen Landschaftsraum werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Gehweg) nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

Im Bereich des nordwestlichen Wendepunktes wird eine Fläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche festgesetzt.

Die Müntzer Str. wird als Öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

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

Am östlichen Plangebietsrand ist zur Pflege der Eingrünungsmaßnahmen ein Wirtschaftsweg geplant. Hier wird ein Geh- und Fahrrecht (GF1) zu Gunsten der Pflege dieser Maßnahmenfläche festgesetzt.

Zwischen der Fläche des Regenrückhaltebeckens und der Müntzer Straße wird ein Geh- und Fahrrecht (GF2) zu Gunsten des Entsorgungsträgers bzw. von diesem beauftragten Firmen festgesetzt.

Der geplante Verlauf des Regenwasserkanals südlich der Müntzer Straße wird über ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gesichert (GL1).

4.8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird für den überwiegenden Bereich des Plangebietes (MDW1, MDW3, MDW4, MDW5 und MDW6) auf max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. So wird gewährleistet, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht in einem Missverhältnis zur Anzahl der zur Verfügung stehenden Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze steht.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (MDW 2 und MDW 7), welche lediglich einen untergeordneten Bereich des Plangebietes einnimmt, sind max. 6 Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Hier sind sowohl sog. Punkthäuser (ca. 5 WE pro Gebäude) als auch Mehrspanner städtebaulich gewollt. Durch die sonstigen planerischen Vorgaben (max. Geschoss- und Höhenfestsetzungen, Baugrenzen sowie GRZ) sind ausreichend Regelungen getroffen, um überdimensionierte Gebäude zu vermeiden und ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten.

4.9 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

In den dörflichen Wohngebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Begründet ist dies in einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Ziel der Landgemeinde Titz, den Klimaschutz sowie die Nutzung erneuerbarer Energien zu stärken (und damit insbesondere auch Emissionen zu minimieren).

Durch diese Festsetzung werden zudem die Belange der Versorgung mit Energie – insbesondere auch in Bezug auf die autarke Energieversorgung und die Versorgungssicherheit – in der Planung berücksichtigt.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Bei Eintreten darüber hinausgehender Vorschriften (z. B. bei Einführung einer Solarpflicht für Gebäude) gelten diese entsprechend. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann

die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

4.10 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

In einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden der Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, und der hierfür erforderliche Ausgleich ermittelt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie die Eingriffs-/Ausgleichszuordnungen basieren auf den Ergebnissen dieses Fachbeitrags:

Ausgleichsmaßnahmen

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze im Übergang zum Landschaftsraum wird zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt und zur Eingrünung des Wohngebietes öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein 2 m breiter Saumstreifen (GF1, vgl. Kap. 4.7) und ein 5 m breiter Gehölzstreifen (M1) mit lebensraumtypischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Bereich des in der Planzeichnung festgesetzten Regenrückhaltebeckens (M2) sind ebenfalls Maßnahmen zur Begrünung durch standortgerechtes Saatgut zu erbringen.

Zur Durchgrünung der Siedlung und Eingrünung zum umgebenden Landschaftsraum, zur Verbesserung des Mikroklimas und Beschattung sind Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Raum (z. B. im Straßenraum (M4) und Spielplatz (M5)) und auf den privaten Grundstücken vorgesehen (M3).

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche M6 ist ein 1 m breiter Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Gehölzen bzw. im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche als Zaun als Maßnahme zur Minderung bau- und betriebsbedingter Störwirkungen auf das Steinkauz-Revierzentrum nördlich des Plangebietes.

Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (vgl. Kap. 5.5.1) ist der Eingriff durch die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar. Es verbleibt ein Defizit von 41.729 Biotopwertpunkten, welches noch auszugleichen ist.

Für den Verlust von Nahrungsraum als Bestandteil einer Fortpflanzungs-/Ruhestätte des Steinkauzes sollen 1,8 ha Ackerfläche im räumlichen Zusammenhang mit dem mutmaßlichen Brutplatz in Extensivgrünland oder in eine Streuobstwiese umgewandelt werden (vgl. Kap. 5.5.3).

Diese Maßnahme stellt zugleich eine ökologische Aufwertung dar, mit der im Falle der Umwandlung von Acker in Extensivgrünland eine Aufwertung um 54.000 Biotopwertpunkte und bei der Umwandlung von Acker in Streuobstwiese eine Aufwertung um 72.000 Biotopwertpunkte erzielt werden kann.

Damit wäre bei beiden Maßnahmen das Ökologische Defizit in Höhe von - 41.729 Biotopwertpunkten vollständig kompensiert.

Die weiteren externen Ausgleichsmaßnahmen werden bis zur Offenlage bestimmt und hier aufgeführt.

Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft / Pflanzmaßnahmen

Der im Plangebiet befindliche Höhlenbaum mit Quartierpotenzial für Fledermäuse wird zum Erhalt festgesetzt. Falls dieser gefällt werden muss, kann der mögliche Verlust einer Fortpflanzungs-/Ruhestätte von Fledermausarten durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) kompensiert werden, so dass das Eintreten des Schädigungstatbestandes vermieden wird.

Aufgrund der Ergebnisse der Artenschutzprüfung (vgl. Kap. 5.5.3) sind folgende externe CEF-Maßnahmen (A1, A2, A3) erforderlich:

A1 CEF-Maßnahme Schwarzkehlchen: Entwicklung eines geeigneten Brutlebensraumes mit Extensivgrünland

Der vorhabenbedingte Verlust eines Revieres bzw. einer Fortpflanzungs-/Ruhestätte des Schwarzkehlchens kann durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF Maßnahme) kompensiert werden, die die Herstellung eines geeigneten Brutlebensraumes durch Anlage von Extensivgrünland beinhaltet (vgl. fachliche Vorgaben in MUNLV & FÖA (2021) in der Artenschutzprüfung). Diese Maßnahme kann mit der CEF-Maßnahme für den Steinkauz (siehe A2) kombiniert werden.

A2 CEF-Maßnahme Steinkauz: Entwicklung von Streuobstwiesen oder Extensivgrünland als Nahrungshabitat

Der vorhabenbedingte Verlust von Nahrungsraum als Bestandteil der Fortpflanzungs-/Ruhestätte des Steinkauzes kann durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) kompensiert werden, die die Herstellung einer Streuobstwiese oder von Extensivgrünland als Nahrungshabitat im räumlichen Zusammenhang mit dem mutmaßlichen Brutplatz beinhaltet (vgl. fachliche Vorgaben in MUNLV & FÖA (2021) in der Artenschutzprüfung). Die Maßnahme kann mit der CEF-Maßnahme für das Schwarzkehlchen (siehe A1) kombiniert werden.

A3 CEF-Maßnahme Waldohreule: Anbringen von Nisthilfen

Der vorhabenbedingte Verlust eines Brutplatzes als Fortpflanzungs-/Ruhestätte der Waldohreule kann durch eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) kompensiert werden, die das Anbringen von Nisthilfen zur Schaffung von Ausweichmöglichkeiten für das betroffene Revierpaar beinhaltet (vgl. fachliche Vorgaben in MKULNV (2013) in der Artenschutzprüfung).

Die Allgemeinen Vorgaben gem. BNatSchG zur Vermeidung von Verbotstatbeständen (Beachtung der Brutzeiten) sind als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Zudem werden Maßnahmen zur Beleuchtung in den textlichen Festsetzungen definiert.

Zur Verbesserung des Mikroklimas sind innerhalb des Plangebietes alle Flach- oder Pultdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Neben stadtgestalterischen Gründen dienen diese Maßnahmen auch der Verbesserung des Kleinklimas und den Belangen von Natur und Landschaft.

4.11 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 BauO NRW / Gestaltung)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW sollen die Festsetzungen nach § 9 BauGB ergänzen, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Fassadengestaltung: Entsprechend dem Planungsziel, das neue Quartier in einem homogenen Erscheinungsbild mit hoher Gestaltqualität auszubilden, sind Vorgaben für Fassadenmaterial und Farbe getroffen worden.
- Dachformen sowie Dachneigungen, die für Hauptbaukörper auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt sind und die Zielsetzung des städtebaulichen Konzeptes gewährleisten. Aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Bereiche sowie der Zielsetzung im Plangebiet einer homogenen Bebauung sind dabei überwiegend Satteldächer zulässig. Aufgrund der derzeit nachgefragten Architektur sind darüber hinaus auch untergeordnet Flachdächer und Pultdächer zulässig für den inneren Bereich sowie im Bereich der Gebietseinfahrt. Gerade hier sind moderne Bauformen städtebaulich verträglich und gewollt. Alle zulässigen Dachformen ermöglichen die Nutzung von Solarenergie, so dass das Ziel eines nachhaltigen und klimagerechten Konzeptes gefördert wird.
- Stellung der Gebäude: Um ein zu heterogenes Bild durch wechselnde Pultdachneigungsrichtungen zu vermeiden, wird die Neigungsrichtung in den einzelnen Baufenster festgesetzt. Die niedrigere Traufe und somit der Großteil der Dachflächen zeigen durch diese Planung nach Süden. Auf diese Weise kann die Sonnenenergie optimal ausgenutzt werden, so dass auch hier das Ziel eines nachhaltigen und klimagerechten Konzeptes gefördert wird.
- Besondere Vorschriften zu Dachaufbauten
- Material- und Farbvorgaben für die Dächer
- Vorgaben für Anbringung von technischen Anlagen, z.B. Satellitenschüsseln
- Werbeanlagen: Um für das Ortsbild störende Werbeanlagen zu vermeiden, sind Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht ausgeschlossen. Zudem sind Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung reduziert, unterhalb der Traufe anzuordnen und dürfen im Bereich der Fassaden eine bestimmte Größe nicht überschreiten.
- Vorgärten und Einfriedungen: Die Vorgärten in den überwiegenden Bereichen sind entsprechend den Zielen einer durchgrünten Siedlung nicht voll zu versiegeln. Um die kleinen Straßenräume nicht beengt wirken zu lassen und um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sind Einfriedungen im Vorgartenbereich begrenzt. Ausgenommen ist hier das MDW3, da hier die privaten Gärten seitlich der Häuser

angeordnet sind und daher ein angemessener Sichtschutz erforderlich. Für das Gemeindegebiet ist derzeit eine Grün- und Gestaltungssatzung in Vorbereitung. Die in § 4 dieser Satzung enthaltenen Gestaltungsvorgaben für Vorgärten wurden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

- Vorgaben für den ruhenden Verkehr zur Sicherung eines entsprechenden Erscheinungsbildes und Gewährleistung einer geordneten Erschließung sowie zur Berücksichtigung der Verkehrssicherheit

Aufgrund der mit dieser Planung verfolgten Zielsetzung und der Lage des Plangebietes einerseits unmittelbar an die Bestandsbebauung angrenzend, andererseits am Ortseingang von Hompesch, kommt der Sicherstellung der ortstypischen Bebauung eine besondere Bedeutung zu.

5. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN

5.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Lärmimmissionen

Lärmemissionen von den umliegenden Nutzungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Geruchsimmissionen

Geruchsimmissionen z. B. durch die landwirtschaftlichen Nutzungen (Nebenerwerb) wurden vor Ort nicht festgestellt und sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionsbelastungen sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht bekannt.

5.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Planung schafft die Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, sowohl für Familien mit Kindern als auch für Alleinstehende oder Senioren. Das Wohngebiet ist aufgrund der Lage am Landschaftsraum mit guten Möglichkeiten zur Naherholung ausgestattet.

5.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Die Planung fügt sich in den umgebenden Bestand ein. Hierzu

werden auch entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung sowie der Bebauung am Rande des Plangebietes getroffen.

Durch die Planung neuer Wohnflächen kann Hompesch zukunftsfähig als Wohnstandort aufgestellt werden. Durch diese nachhaltige Sicherung und Gestaltung der dörflichen Siedlungsstrukturen als Lebens-, Arbeits-, Kultur- und Erholungsraum tragen auch zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der Bevölkerung bei. Entsprechend der ländlichen Strukturen ist neben der Wohnnutzung auch der landwirtschaftliche Nebenerwerb möglich.

5.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Inwieweit Bodendenkmäler bestehen oder von der Planung betroffen sein können, ist im weiteren Verfahren durch Beteiligung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu erörtern.

Im Allgemeinen gilt: Es sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu beachten: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel.: 02425 / 90 39 – 0, Fax.: 02425 / 90 39 – 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.

5.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft

5.5.1 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der angedachten Planung werden heutige Freiflächen erstmals versiegelt. Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbewertung wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Beuster, Erkelenz) mit folgendem Ergebnis vorgenommen.

In der Bilanzierung ist der Eingriff durch die vorgesehenen Maßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgleichbar. Es verbleibt ein Defizit von – 41.729 Biotopwertpunkten, welches noch auszugleichen ist.

Für den Verlust von Nahrungsraum als Bestandteil einer Fortpflanzungs-/Ruhestätte des Steinkauzes sollen 1,8 ha Ackerfläche im räumlichen Zusammenhang mit dem mutmaßlichen Brutplatz in Extensivgrünland oder in eine Streuobstwiese umgewandelt werden (vgl. Kap. 5.5.3).

Diese Maßnahme stellt zugleich eine ökologische Aufwertung dar, mit der im Falle der Umwandlung von Acker in Extensivgrünland eine Aufwertung um 54.000 Biotopwertpunkte und bei der Umwandlung von Acker in Streuobstwiese eine Aufwertung um 72.000 Biotopwertpunkte erzielt werden kann.

Damit wäre bei beiden Maßnahmen das Ökologische Defizit in Höhe von – 41.729 Biotopwertpunkten vollständig kompensiert.

5.5.2 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Es werden aber durch die Flächenentwicklung Biotoptypen mit geringem Wert beansprucht (Acker) sowie Grünflächen. Auch verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen (Gärten), so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Zur naturnahen Eingrünung des neuen Siedlungsrandes werden Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Auch nach Planrealisierung bleiben in unmittelbarer Nähe Freiflächen für Tiere und Pflanzen erhalten.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden.

Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt ist aber durch einen flächensparenden Straßentwurf und Festsetzung der GRZ der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt. Dennoch werden Teilflächenversiegelung und Störung des Bodengefüges mit entsprechenden nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Wasserhaushalt eintreten.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Die Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Wohngebäude (Solaranlagen) wird durch die Festsetzungen ermöglicht. Das zugrundeliegende Städtebauliche Konzept und die Gebäudeanordnung ermöglichen einen hohen Anteil an nach Süden / Südwest ausgerichteten Gebäuden bzw. Dachflächen.

Durch die Bebauung wird auch das Landschaftsbild überformt. Die Beeinträchtigung ist jedoch nicht wesentlich, da sich die geplante Bebauung durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Eingrünungsfestsetzung verträglich in das Landschaftsbild einfügen wird.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG 2.2-3) Malefinkbach-Niederung zwischen Hompesch und Hasselsweiler. Ein untergeordneter Teil des Plangebietes, am südlichen Rand liegt innerhalb des schutzwürdigen Biotops (BK-5004-014).

Weitere gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist untenstehend dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der bestehenden Situation und der Vorbelastungen im Geltungsbereich sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechts voraussichtlich keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen im Plangebiet zu erwarten sind.

Bis zur Offenlage wird ein Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt, in dem die Auswirkungen der Planung umfassend beschrieben werden.

5.5.3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Für das Plangebiet wurde vom Dipl.-Biol. Horst Klein, im Auftrag des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz eine Artenschutzvorprüfung (Stufe I), Februar 2023, durchgeführt, die die folgenden Aussagen zum Artenschutz trifft:

Für das Untersuchungsgebiet werden mehrere Fledermausarten als potenziell vorkommend eingestuft. Ein Obstbaum im Plangebiet weist eine Stammhöhle auf, die als Quartier genutzt werden könnte. In der Umgebung des Plangebiets sind weitere Baumbestände vorhanden, die Quartierpotenzial bieten. In Siedlungsbereichen im Umfeld des Plangebietes ist mit einem Quartierangebot für Gebäudefledermäuse wie die Zwergfledermaus zu rechnen. Im Fall einer Inanspruchnahme des Obstbaumes mit Quartierpotenzial können eingriffsbedingte Tötungsrisiken durch Besatzkontrolle vor der Fällung und ggf. weitere Schutzmaßnahmen vermieden werden. In Bezug auf den Schädigungstatbestand besteht die Möglichkeit, den Verlust der Quartiermöglichkeit durch Anbringen von Fledermauskästen vorgezogen zu kompensieren, so dass die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-/Ruhestätte gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten bleibt (CEF-Maßnahme). Mögliche Störungen durch Außenbeleuchtungen sind durch Maßnahmen zur Minderung von Lichtemissionen zu reduzieren. Das Plangebiet stellt einen möglichen Nahrungsraum für Fledermausarten dar. Die Inanspruchnahme von Freiflächen als potenziellen Nahrungshabitaten löst keine Schädigungs- oder Störungstatbestände aus, da Bereiche mit vergleichbarer oder höherer Eignung als Nahrungsräume für lokale Fledermausvorkommen großflächig verfügbar bleiben.

Für das Plangebiet wurde im Rahmen der weiteren Planung eine Artenschutzprüfung (Stufe II) hinsichtlich der planungsrelevanten Vogelarten durchgeführt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

Die planungsrelevante Vogelart **Schwarzkehlchen** wurde mit einem Revier am Rand des Plangebietes festgestellt. Das Vorkommen ist vorhabenbedingt von Lebensraumverlust durch Flächeninanspruchnahme sowie Störungen betroffen, so dass der Verlust einer Fortpflanzungs/Ruhestätte zu erwarten ist. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist, neben Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Tötungen, die Durchführung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich, die die Herstellung eines geeigneten Brutlebensraumes durch Anlage von Extensivgrünland beinhaltet.

Ein Revierzentrum des **Steinkauzes** lag 40 m nördlich des Plangebietes. Das Plangebiet stellt ein gut geeignetes Nahrungshabitat dar und ist Bestandteil der Fortpflanzungs-/Ruhestätte. Im Zuge vorhabenbedingter Flächeninanspruchnahmen und Störwirkungen ist mit einer Aufgabe des Revieres zu rechnen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind Maßnahmen zur Minderung von Störwirkungen (optische Abschirmung des Plangebietes) und zur Herstellung geeigneter Nahrungshabitate (Anlage von Extensivgrünland oder Streuobstwiesen im räumlichen Zusammenhang zum festgestellten Revier, CEF-Maßnahme) erforderlich.

Ein Brutplatz der **Waldohreule** wurde in einer Baumgruppe im Plangebiet festgestellt. Die vorhabenbedingte Flächeninanspruchnahme führt zu einem Verlust des Brutstandortes als Fortpflanzungs-/Ruhestätte. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind Maßnahmen zur Vermeidung eingriffsbedingter Tötungsrisiken und zur Sicherstellung des Angebotes an geeigneten Brutplätzen durch Anbringen von Nisthilfen (CEF-Maßnahme) erforderlich.

Die planungsrelevanten Vogelarten **Feldlerche**, **Rebhuhn** und **Wachtel** wurden in Feldflurbereichen in der östlichen und nördlichen Umgebung des Plangebietes festgestellt, **Bluthänfling** und **Neuntöter** südwestlich von Hompesch. Aufgrund der Entfernung der Reviere bzw. Nachweisbereiche zum Plangebiet sind keine verbotstatbeständlichen Lebensraumverluste oder Störwirkungen zu erwarten.

Die planungsrelevanten Arten **Mehlschwalbe**, **Rauchschwalbe** und **Star** wurden als Brutvögel in/an Gebäuden der Ortslage festgestellt, der Star auch in Baumbeständen in der Umgebung des Untersuchungsgebietes. Die **Schleiereule** wird als möglicher Brutvogel in Gebäuden der Ortslage eingestuft. Vorhabenbedingte Flächeninanspruchnahmen betreffen nachgewiesene bzw. mögliche Nahrungshabitate dieser Arten. In Anbetracht des verbleibenden Angebotes möglicher Nahrungshabitate im Bereich bzw. Umfeld von Hompesch ergeben sich hieraus keine verbotstatbeständlichen Beeinträchtigungen. Das Vorhaben ist auch nicht mit Störwirkungen verbunden, die Verbotstatbestände auslösen könnten.

Für die im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen planungsrelevanten Gastvogelarten **Baumfalke**, **Mäusebussard**, **Saatkrähe** und **Turmfalke** kommt es ebenfalls nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, da das geplante Vorhaben nicht zum Verlust bzw. Funktionsverlust von Brutlebensräumen oder essenziellen Teilhabitaten führt und auch nicht mit Störwirkungen verbunden ist, die die jeweiligen Lokalpopulationen beeinträchtigen könnten.

Für nachgewiesene nicht-planungsrelevante Vogelarten kommt es nicht zur Erfüllung von Verbotstatbeständen, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass Eingriffe in Vegetation und Gehölze nicht zu einer Gefährdung von bebrüteten Nestern, Eiern oder Individuen (Jungvögeln) führen.

Der Fachbeitrag zur Stufe II der artenschutzrechtlichen Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben bei Berücksichtigung der beschriebenen

Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen für Fledermäuse, Schwarzkehlchen, Steinkauz und Waldohreule aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

5.6 Boden / Baugrund / Grundwasser

5.6.1 Grundwassersituation / Geohydrologie

Die Untersuchung der Versickerungsfähigkeit wurde durch das Unternehmen Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG (Geohydrologisches Gutachten über die Bodenschichtung, die Bodendurchlässigkeit sowie zum Grundwasserflurabstand, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen, März 2023) im Hinblick auf eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Folgenden kurz zusammengefasst:

Am 03.03.2023 wurden im Planbereich insgesamt vier Rammkernbohrungen abgeteuft und nachfolgend in den offenen Bohrlochern jeweils ein Versickerungsversuch nach den Regeln des USBR-Earth-Manuals zur Bestimmung der Bodendurchlässigkeitsbeiwerte durchgeführt.

Der mit dem Versickerungsversuch in der Schicht 3 („Terrassensande“ / „Terrassenkiese“) bestimmte Durchlässigkeitsbeiwert $k_{f,cal}$ liegt gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 im zulässigen Bereich der Bodendurchlässigkeit von $1 \times 10^{-6} \text{ m/s} \leq k_{f,cal} \leq 1 \times 10^{-3} \text{ m/s}$ für das betriebssichere, gezielte Versickern von Niederschlagswasser. Die v. g. Bodenschicht ist damit in der untersuchten Bodenzone im Bereich der Bohrungen RKB 2 bis RKB 4 ab Tiefen zwischen ca. 4,8 m und 5,1 m unter Flur aus technischer Sicht grundsätzlich für eine betriebssichere, gezielte Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Bei einem Grundwasserflurabstand von mehr als 8 m ergibt sich eine Dicke der ungesättigten Bodenzone von mindestens ca. $d \approx 2,9 \text{ m}$, in der eine natürliche Restreinigung des eingeleiteten Niederschlagswassers stattfinden kann. Aus wasserrechtlicher Sicht ist für den ausreichenden Schutz des Grundwassers der Nachweis einer Mindestdicke der ungesättigten Bodenzone von $d_{min} \geq 1,5 \text{ m}$ gefordert, die somit erfüllt wird.

Damit erfüllen die geohydrologischen Standortbedingungen die grundsätzlichen wasserrechtlichen und technischen Kriterien für das Betreiben von Versickerungsanlagen auf dem untersuchten Grundstück.

Gemäß der durchgeführten Entwässerungsstudie ((Entwässerungsstudie BP Nr. 46 „Hompesch-Ost“, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, Juli 2023; vgl. Kap. 5.9.1) stellt aufgrund der erforderlichen Größe eines Versickerungsbeckens sowie der Erforderlichkeit eines zusätzlichen RRB für die Bebauung südlich der „Müntzer Straße“ die Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem RRB für das gesamte Plangebiet mit anschließender Einleitung in den Malefinkbach als die voraussichtlich günstigste und technisch sinnvollste Methode dar (Variante 2, Kap. 5.9.1).

5.6.2 Kampfmittel

Im Plangebiet wurde keine Untersuchung durch den Kampfmittelräumdienst nach Kampfmittelresten durchgeführt.

Sollten unerwartet Kampfmittel während der Bauarbeiten entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.6.3 Altlasten

Das Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

5.6.4 Erdbebenzone

Die räumlichen Geltungsteilbereiche des Bebauungsplans liegen in der Erdbebenzone 3 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) - Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Die in der DIN 4149 (Geltung seit 2005) aufgeführten entsprechenden bautechnischen Maßnahmen sind zu beachten.

5.7 Mobilität

Die Hauptanbindung in den Geltungsbereich erfolgt von der Müntzer Straße. Zudem werden Fuß- und Radwegeverbindung durch das Plangebiet nach Norden in die freie Landschaft führen.

Die Anbindung an das regionale/ überregionale Straßennetz ist durch die Landesstraße L366 und die Autobahn A44 gegeben.

An der Müntzer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Hompesch“ der Linie 287 (Linnich – Titz), der Linien 274 und 271 (Titz – Jülich), sodass eine ÖPNV-Anbindung gewährleistet ist.

5.8 Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Das für eine bauliche Erweiterung beabsichtigte Plangebiet südlich der Müntzer Straße umfasst überwiegend Grünlandflächen, die teilweise landwirtschaftlich als Weideland genutzt werden, teilweise auch brachgefallen sind. In diesen Grünlandbereichen stehen verstreut einzelne Bäume.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB S. 4 ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen.

Für den zu überbauenden Planbereich wird aufgrund der bestehenden Nutzung und des örtlichen Bedarfes parallel der Flächennutzungsplan angepasst. Die Ortslage Hompesch ist im alten Ortskern dicht bebaut, Baulücken finden sich nur wenige. Diese Baulücken sind ausnahmslos in Privatbesitz und werden zum großen Teil als Gartenflächen genutzt und stehen mittelfristig nicht für eine Baulandentwicklung zur Verfügung.

Der zu überbauende Planbereich ist bereits von Westen und Süden mit Bebauung umgeben und stellt somit eine städtebaulich verträgliche Arrondierung dar. Im Umfeld sind ausreichend weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Aus diesen Gründen ist nach sachgerechter Abwägung die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungs- und Entwicklungszielen der Landgemeinde Titz gerechtfertigt.

5.9 Ver- und Entsorgung

5.9.1 Entwässerung

Die Ortslage Hompesch wird im Mischsystem entwässert. Das Mischwasser wird über zwei RÜB und anschließend über eine Druckleitung in Richtung der Kläranlage Jülich geleitet.

Parallel zur Konzepterstellung und zum Bebauungsplan wurde durch das Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH eine Entwässerungsstudie erarbeitet und in die Planung eingestellt (Entwässerungsstudie BP Nr. 46 „Hompesch-Ost“, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, Juli 2023). Die Entwässerungsstudie ist als Anlage beigefügt. Die Ergebnisse werden hier kurz zusammengefasst:

Die Entwässerung des Baugebietes soll im Trennsystem erfolgen. Das Schmutzwasser soll hierbei in den bestehenden MW-Kanal in der „Müntzer Straße“ eingeleitet werden.

Der Bereich des BP-Gebietes südlich der „Müntzer Straße“ kann aufgrund der Höhenlage nicht im Freispiegelgefälle angeschlossen werden. Das Gelände muss angehört oder das Schmutzwasser zum Anschlussschacht gepumpt werden. Eine Pumpstation dient der Verhinderung von Rückstau aus dem Bestandskanal in das BP-Gebiet. Dabei ist jedoch zu beachten, dass Betriebskosten für die Pumpstation anfallen. Vorteilhaft ist dagegen die Sicherheit vor Rückstau aus dem Bestandskanal.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers wurden im Zuge der Studie zwei Varianten untersucht.

Variante 1:

Eine mögliche Variante stellt die Versickerung des Niederschlagswassers im Nordosten des BP-Gebietes dar. Das Volumen des Versickerungsbeckens muss dabei rd. 320 m³ betragen. Aufgrund der Vorgaben für Versickerungsanlagen der UWB Düren ergibt sich jedoch ein deutlich größeres tatsächliches Beckenvolumen. Der anstehende Boden muss bis zum Erreichen der versickerungsfähigen Schichten in rd. 4,8 m unter GOK ausgetauscht werden. Für einen Anschluss des südlich der „Müntzer Straße“ liegenden Bereichs an das geplante Versickerungsbecken müsste der Regenwasserkanal ohne Anhöhung des Geländes sehr tief verlegt werden, was für das Becken einen unverhältnismäßig großen Flächenbedarf bedeuten würde. Die Entwässerung des südlichen Gebietes muss daher gesondert erfolgen.

Da eine Versickerung in diesem Bereich nicht möglich ist, soll das RW in den Malefinkbach eingeleitet werden. Hierfür ist eine Rückhaltung mit einem Drosselbauwerk und rd. 20 m³ vorzusehen.

Variante 2:

Eine weitere Variante ist die Sammlung des Niederschlagswassers aus dem gesamten BP-Gebiet in einem südlich der „Müntzer Straße“ angeordneten RRB und Einleitung in den Malefinkbach. Bei einer vorgegebenen Einleitungsmenge von 274 l/s wird ein Rückhaltvolumen von rd. 180 m³ erforderlich. Die Einleitung in den Malefinkbach kann teilweise in einem offenen Graben erfolgen.

Wenn es technisch möglich ist, ist eine Versickerung des Niederschlagswassers immer einer Einleitung vorzuziehen. Aufgrund der erforderlichen Größe des Versickerungsbeckens sowie der Erforderlichkeit eines zusätzlichen RRB für die Bebauung südlich der „Müntzer Straße“ wird Variante 1 nicht empfohlen. Für die Umsetzung von Variante 2 ist dagegen deutlich weniger Fläche nötig. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem RRB mit anschließender Einleitung in den Malefinkbach stellt die günstigere der beiden vorgeschlagenen Varianten dar. Vorteilhaft bei dieser Variante ist außerdem, dass lediglich ein Betriebspunkt geschaffen wird und nur ein Genehmigungsverfahren zu durchlaufen ist. Die Anordnung des Beckens südlich der Müntzer Straße ist hinsichtlich der Geländesituation die sinnvollere Variante. Insgesamt wird die Umsetzung von Variante 2 empfohlen. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im weiteren Planungsverlauf ist erforderlich. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

5.9.2 Versorgung

Die erforderlichen Leitungen für die Versorgung Strom und Wasser stehen nach derzeitigem Kenntnisstand in der nahe gelegenen Müntzer Straße zur Verfügung und können von dort entlang der neuen Verkehrsflächen in das Plangebiet verlegt werden. Die notwendige Stromversorgung der Straßenbeleuchtung innerhalb des Wohngebietes muss dabei berücksichtigt werden.

Für die Erschließung mit Strom wird voraussichtlich eine Versorgerstation erforderlich, deren Lage und Größe im weiteren Verfahren abgestimmt und berücksichtigt wird. Bei der Planung/ Dimensionierung sind mögliche E-Lade-Angebote zu berücksichtigen.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur ist nach heutigem Kenntnisstand die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich.

Bei der Planung der Erschließung ist auf eine ausreichende Löschwassermenge als Grundschutz zu achten. Die Vorgaben des Regelwerks „Arbeitsblatt W 405, Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) sind zu beachten. Des Weiteren sind Wasserentnahmestellen in ausreichender Anzahl vorzuhalten. Hierzu wird auf die Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit der DVGW zur Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen verwiesen.

Die Versorgung im Gebiet wird im Rahmen der vertiefenden Erschließungsplanung abgestimmt.

5.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmögliche Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert.

Durch die Planung werden heute unbebaute Flächen in Anspruch genommen. Allerdings ist das Plangebiet bereits an zwei Seiten von Bebauung umgeben und stellt somit eine städtebaulich verträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes dar.

Aufgrund der geringen Dichte des Planvorhabens wird das Klima nicht nachhaltig beeinflusst. Es wird nur ein Teil des Plangebietes künftig baulich in Anspruch genommen werden. Daher sind durch die hier vorliegende Planung keine Auswirkungen auf lokale oder regionale Klimaprozesse aufgrund der Neuversiegelung zu erwarten.

Auch wenn keine erheblichen Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben zu erwarten sind, werden Freiflächengestaltung, Gebäudeplanung und Energiekonzept dem Grundsatz nach klimapositiv entwickelt. Die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich der thermischen Belastung sowie des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen abmildern. So wird ein großer Teil des Plangebietes künftig als private Grünfläche genutzt, die Versiegelung durch Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß begrenzt und das Niederschlagswasser wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt.

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt sieht die Planung neben einer extensiven Dachbegrünung außerdem Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen vor. Im weiteren Verfahren kann hier auch der Schutz vor Starkregen oder Überhitzung (Farbgebung Fassade / Positionierung Fenster) berücksichtigt werden. Ergänzend erfolgen daher Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Fach- und Detailplanungen.

5.11 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 WHG. Jedoch können örtlich begrenzt – oftmals in den Sommermonaten – Starkregenereignisse eintreten. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen in kurzer Zeit (über 90 mm pro Stunde) verbunden mit hohen Fließgeschwindigkeiten werden im Zuge des fortschreitenden und sich beschleunigenden Klimawandels deutlich häufiger auftreten. Ebenso muss davon ausgegangen werden, dass Großwetterlagen sich über längere Zeiträume in

einer Region halten und die Gefahr von langanhaltenden ergiebigen Regenschauern infolgedessen steigt.

Die vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichte Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW (abzurufen unter www.klimaanpassung-karte.nrw.de im Handlungsfeld Hochwasserschutz) liefert hierfür gute Informationen und kann eine hilfreiche Grundlage für die nachfolgenden Detailplanungen darstellen. Die Starkregengefahrenhinweiskarten wurden auf Basis hydrologischer und topographischer Gegebenheiten simuliert und bieten einen ersten Überblick über stärker betroffene Gebiete.

Die Starkregengefahrenhinweise stellen die Ergebnisse der Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dar. Die Daten enthalten jeweils die maximalen Wasserstandshöhen und die maximalen Fließgeschwindigkeiten für ein seltenes (100-jährliches) und ein extremes Ereignis ($h_N = 90 \text{ mm/qm/h}$).

Für den Bereich werden aufgrund der bestehenden Daten die extremen Regenereignisse simuliert. Folgende Flächen sind in extremen Ereignissen davon betroffen. Die nachfolgenden Kartenausschnitte zeigen dabei die Überflutung des Plangebietes bei seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehrintervall 100 Jahre, Karte 1/ Abb. 4) sowie bei extremen Starkregen (90 mm/h , Karte 2 / Abb. 5).



Abbildung 4: Starkregenhinweiskarte für NRW, seltener Starkregen; Quelle Bundesamt für Kartographie und Geodäsie



Abbildung 5: Starkregenhinweiskarte für NRW, extremer Starkregen; Quelle Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Im Bestand sind Teilflächen der heutigen Freiflächen bis zu max. 0,5 m überflutet. Für die Detailplanung der Gebäude und Freianlagen sind auf Ebene der Ausführungsplanung geeignete Vorkehrungen bei möglichen Starkregenereignissen zu treffen, insbesondere aufgrund der befestigten Flächen im Bereich der Stellplatzanlage / Zufahrten und Zugängen zu den Gebäuden und der vorhandenen Topographie. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus angelegt werden, Kanaleinläufe sind freizuhalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen vorzusehen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc.

Die vorgetragenen Hinweise sind bei der weiteren Planung zu beachten.

5.12 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

6. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 2,7 ha auf.

Eine detaillierte Bilanz der Flächen wird bis zur Offenlage erstellt.

7. ANLAGEN

- Städtebauliches Konzept, Planungsgruppe MWM, 2023
- Artenschutzvorprüfung (Stufe I), Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz und Dipl.-Biol. Horst Klein, Köln, Februar 2023
- Artenschutzprüfung (Stufe II), Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz und Dipl.-Biol. Horst Klein, Köln, August 2023
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz und Dipl.-Biol. Horst Klein, Köln, September 2023
- Entwässerungsstudie BP Nr. 46 „Hompesch-Ost“, Ingenieurbüro Achten und Jansen GmbH, Aachen, Juli 2023
- Geohydrologisches Gutachten über die Bodenschichtung, die Bodendurchlässigkeit sowie zum Grundwasserflurabstand, Kramm Ingenieure GmbH & Co. KG, Aachen, März 2023

Titz und Aachen, im Oktober 2023