



Gemeinde Waldfeucht
Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung
„Hinter der Kirche“

Begründung
(Teil 1)

**Redaktionelle Berichtigungen nach der öffentlichen Auslegung sind mit Streichungen und /oder mit kursiver Schrift gekennzeichnet*



1	ANLASS, ZIEL UND ERFORDERNIS DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG	1
2	SITUATIONSBESCHREIBUNG	2
2.1	Lage des Plangebietes, Geltungsbereich	2
2.2	Bestehendes Planungsrecht	2
2.3	Ziel und Zweck der Planung	4
2.4	Verkehrliche Erschließung	5
2.5	Technische Infrastruktur	5
2.6	Denkmalschutz	5
2.7	Altlasten, Kampfmittel	5
2.8	Bergbau	7
2.9	Immissionsschutz – Lärmimmissionen	7
2.10	Baugrundverhältnisse, Grundwasser	8
2.11	Schutzgebiete	10
2.12	Fachplanungen	10
3	UMWELTBELANGE, NATUR, LANDSCHAFT, ARTENSCHUTZ	10
4	PLANINHALT UND BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung	12
4.3	Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen	13
4.4	Bauweise	13
4.5	Garagen und Carports	13
4.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	14
4.7	Verkehrsflächen	14
4.8	Flächen für Versorgungsanlagen	15
5	UMWELTBELANGE, NATUR- UND LANDSCHAFT	16
5.1	Waldflächen	17
5.2	Grünflächen, Erhalt/Ergänzung Heckensktruktur	17
5.3	Externe Ausgleichsflächen	18
6	ARTENSCHUTZ	18
7	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 86 ABS. 4 BAUO NRW	19
8	KENNZEICHNUNGEN	19
9	HINWEISE	19
10	FLÄCHENBILANZ	21
11	ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	21
12	VERFAHRENSÜBERSICHT	22
13	RECHTSGRUNDLAGEN	23
14	ANHANG	24



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Geltungsbereich /Luftbild	1
Abbildung 2	Ausschnitt aus rechtswirksamen FNP der Gemeinde Waldfeucht	3
Abbildung 3	Bebauungsplan Nr. 32, zeichnerische Festsetzung	4

1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung

In der Gemeinde Waldfeucht besteht ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken (insbesondere für den Einfamilienhausbau). In den vorhandenen Baugebieten der Gemeinde stehen aber keine gemeindlichen Grundstücke mehr zur Verfügung, die relativ zeitnah diesen Bedarf decken könnten.

In der Ortslage Braunsrath befinden sich Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem AWO-Kindergarten im Eigentum der Gemeinde in einer Gesamtgröße von ca. 1,5 ha. Diese werden derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt und sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 32 „Hinter der Kirche“ als Landwirtschafts- und Ausgleichsfläche festgesetzt.

Abbildung 1 Geltungsbereich /Luftbild



Quelle: Gemeinde Waldfeucht, Luftbild Orthofoto

Aufgrund der guten Standortvoraussetzungen (Lage im Gemeindegebiet, Anschlussmöglichkeiten an soziale und technische Infrastruktur) sowie der Tatsache, dass die Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse zeitnah einer Bebauung zugeführt werden können, hat die Gemeinde Waldfeucht beschlossen, die erforderlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanänderung) einzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32, 4. Änderung „Hinter der Kirche“ ist erforderlich geworden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Wohnbebauung in diesem Bereich zu schaffen. Da diese Zielsetzungen nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen FNP abgeleitet sind, wird im Parallelverfahren zu die-



sem Bebauungsplan die 45. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde auch ein Umweltbericht (§ 1a und § 2 (4) BauGB) erstellt.

2 Situationsbeschreibung

2.1 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Braunsrath in der Gemeinde Waldfeucht. Es wird im Norden begrenzt durch den Friedhof, im Süden durch den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße Mühlenberg, im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung und dem Kindergarten der Straße „Im Kirchfeld“ sowie im Osten durch Landwirtschaftsflächen. Die östliche Grenze des Plangebietes verläuft ungefähr in Höhe des Friedhofs von Braunsrath, der unmittelbar nördlich des Plangebietes liegt. Der Plangeltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 05.05.2015 um die Fläche der Friedhofsstraße erweitert, da hier der Ausbau der Friedhofsstraße in diesem Abschnitt für die Erschließung der neuen Wohnbauflächen erforderlich ist.

Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 32 umfasst die heutigen Flurstücke Nr. 302 und teilweise 121 (Friedhofsstraße) in der Gemarkung Braunsrath, Flur 14.

Das Plangebiet ist derzeit eine Wiesenfläche, die am Ostrand mit einem ca. 10 m tiefen Gehölzstreifen (Wald) und am südlichen Rand mit einer ca. 1,0 m breiten Weißdornhecke eingefasst ist.

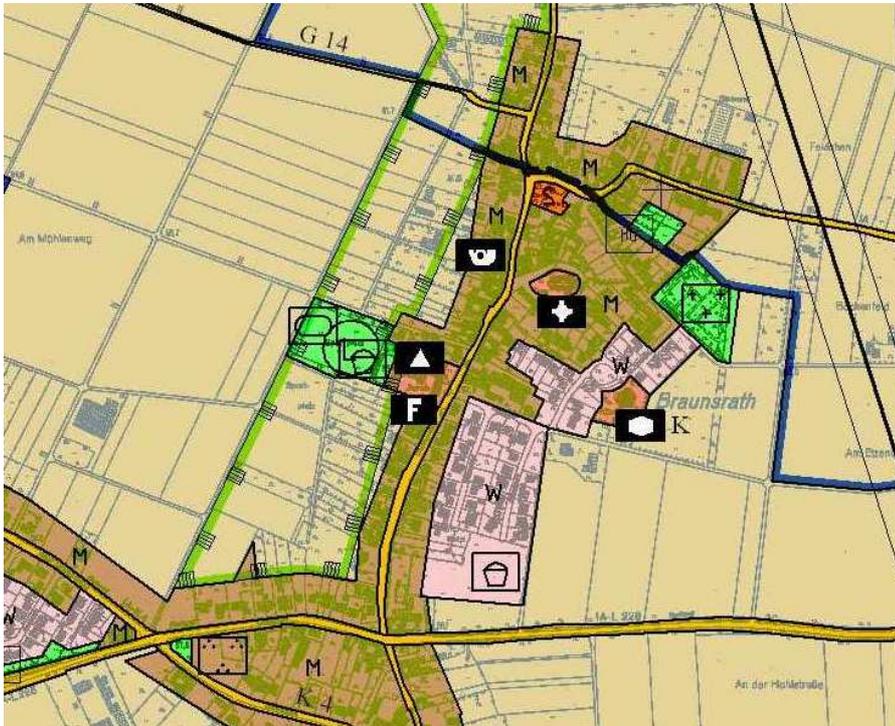
Die nördlich verlaufende Friedhofstraße ist in diesem Abschnitt nicht ausgebaut, nur mit einer Schwarzdecke versehen und lediglich für den Land- und forstwirtschaftlichen Verkehr freigegeben.

Der Ortskern von Braunsrath liegt ca. 250 – 300 m (Luftlinie) entfernt. Die Grundversorgung ist durch einen Bäcker, Metzger und kleinem Handwerkerbedarfsladen somit aus dem Plangebiet fußläufig erreichbar.

2.2 Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32, 4. Änderung Fläche für die Landwirtschaft dar.

Abbildung 2 Ausschnitt aus rechtswirksamen FNP der Gemeinde Waldfeucht

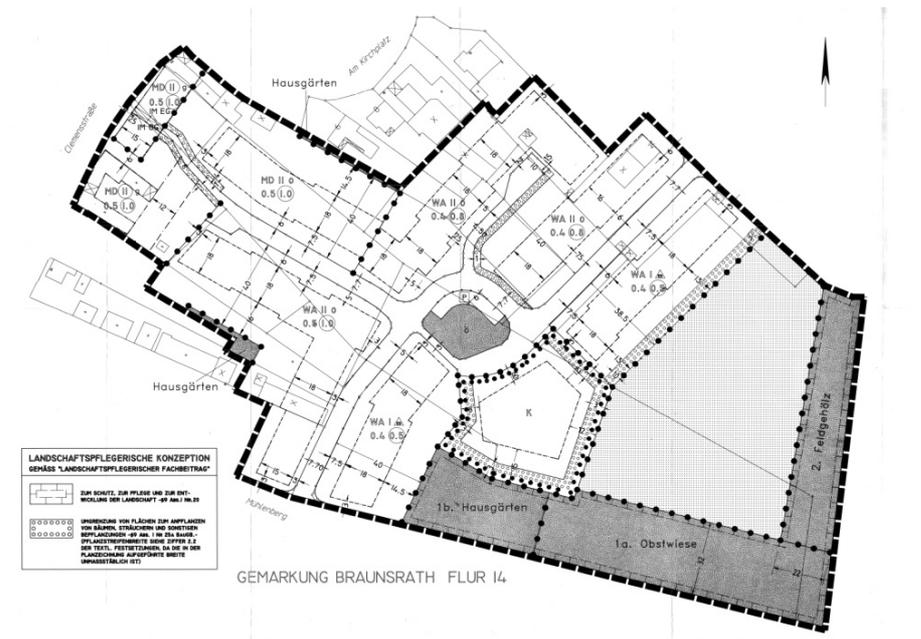


Quelle: Flächennutzungsplan Gemeinde Waldfeucht, Stand Juli 2015

Da die Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr den aktuellen Bedarfen und Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht entsprechen, wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan die 45. FNP-Änderung durchgeführt. Mit Schreiben vom 28.08.2015 hat die Bezirksregierung Köln im Verfahren gemäß § 34 LPlG NRW bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Der seit Februar 1995 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 32 setzt für den Geltungsbereich der 4. Änderung Fläche für die Landwirtschaft sowie am Ost- und Südrand einen 22 bis 32 breiten Streifen als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Der als „Feldgehölz“ ca. 22 m breite östliche Streifen weist heute einen ca. 10 m breiten dichten Gehölzbewuchs auf und ist als Waldfläche im Gemeinde-Waldkataster verzeichnet. Der südliche ca. 32 m tiefe Bereich wurde bis dato nicht als Obstwiese entwickelt. Hier besteht eine ca. 1 m breite Weißdornhecke.

Abbildung 3 Bebauungsplan Nr. 32, zeichnerische Festsetzung



2.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Gemeinde Waldfeucht ist es, durch Eigenentwicklung von familiengerechtem Wohnraum bzw. Wohnbauflächen dem sich abzeichnenden demografischen Wandel in der Gemeinde planerisch entgegen zu wirken. So soll die Abwanderung von jungen Menschen wegen fehlender Bauflächen verhindert werden.

Bereits im Jahr 2014 haben im Rahmen der Vorbereitungen auf die Kommunalwahl Gespräche mit Bürgern auf einen Bedarf an Wohnbauflächen in den Ortsteilen Braunsrath, Brüggelchen und Waldfeucht hingewiesen.

Innerhalb der Ortslagen der Gemeinde Waldfeucht sind derzeit keine Freiflächen für eine Ausweisung als Wohngebiet vorhanden. Die wenigen Baulücken oder Freiflächen in den bestehenden Siedlungsbereichen sind meist in privater Hand und stehen dem Grundstücksmarkt in der Regel nicht zur Verfügung. Die gemeindlichen Grundstücke in dem jüngst entwickelten Wohnneubaugebiet „Mühlenberg“ sind bereits alle verkauft. Über ein weiteres Angebot gemeindlicher Baugrundstücke verfügt die Gemeinde Waldfeucht nicht, dem steht aber ein hoher Bedarf aus der Ortslage Braunsrath, entgegen. Der Verwaltung liegen bereits ca. 18 Anfragen von ortsansässigen Bauwilligen für den Planbereich vor.

2.4 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird über den Ausbau der Friedhofstraße sichergestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch ein Ingenieurbüro die Fachplanung für die Erschließung des Plangebietes erstellt. Die Verkehrsflächen werden entsprechend der vorliegenden Planung im Bebauungsplan festgesetzt.

2.5 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann durch Ausbau und Anschluss an die vorhandene Infrastruktur erfolgen.

Die Energieversorgung wird den Bedarfen entsprechend angepasst und ausgebaut. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser wird über die Herstellung neuer Leitungen und mit der Anbindung an die vorhandene Infrastruktur vorgesehen.

Für die Entwässerung des Plangebietes wurde durch ein Fachbüro ein Konzept erarbeitet, das die Entwässerung in einem Trennsystem vorsieht. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Mischwasserkanalisation (Kirchfeld / Friedhofstraße) zugeleitet und das Regenwasser zu einem geplanten Regenrückhaltebecken im Nordosten des Plangebietes. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stellen die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes sicher.

2.6 Denkmalschutz

Der unmittelbar benachbarte Friedhof von Braunsrath ist als Denkmalbereich festgesetzt und unter Schutz gestellt.¹ Im Plangebiet selbst bestehen keine Baudenkmale, Bodendenkmale sind nicht bekannt. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht bei Bodendenkmalen) wird im Bebauungsplan hingewiesen.

2.7 Altlasten, Kampfmittel

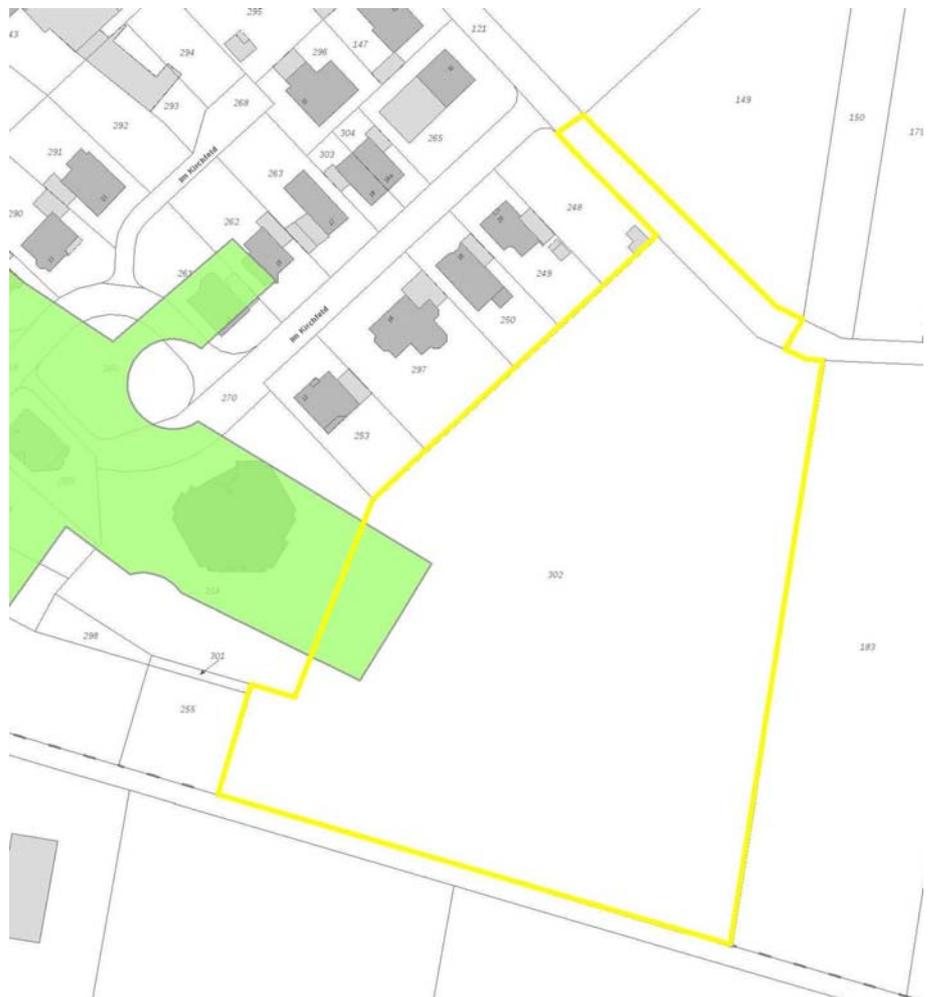
Das Vorkommen von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vor.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, teilt mit Schreiben vom 19.02.2016 mit, dass die Luftbildauswertung 1939 – 1945 ergeben hat, dass das Plangebiet in einem Bereich mit vermehrten Kampfhandlungen liegt. Daher wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen, sofern diese nicht vollständig innerhalb der geräumten Fläche (vgl. Abbildung 4) liegt.

¹ Vgl. Denkmalbereichssatzung Friedhof Braunsrath vom 6. August 2001

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Aufschüttungen des Bodens, die nach 1945 erfolgten, auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben sind. Die Bodenuntersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes haben zwar keinen Hinweis darauf ergeben, dass im Plangebiet aufgeschüttete Böden vorliegen, gleichwohl wird der Hinweis vorsorglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird der Hinweis des Kampfmittelräumdienstes auf erforderliche Sicherheitsdetektionen bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abbildung 4 Lageplanübersicht Kampfmittelräumdienst (Ausschnitt)



Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Az: 22.5-3-5370032-25/16, Stand: 19.02.2016

Die Karte zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32, 4. Änderung (gelbe Umrandung, Antragsgebiet). Die grün dargestellten Flächen sind bereits geräumte Flächen. Insofern wird deutlich, dass nahezu alle Bauflächen im Plangebiet vor erdeingreifenden Maßnahmen untersucht werden müssen.

2.8 Bergbau

Der Plangeltungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Braunsrath 1 „ und „Aphoven 1“.

Im Plangeltungsbereich ist derzeit kein Bergbau verzeichnet.

Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaberin der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung vom Bodenschatz „Kohlenwasserstoff“ innerhalb der festgelegten Feldgrenzen. Unter „Aufsuchen“ wird die Tätigkeit zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes verstanden. Eine Erlaubnis dient dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund der Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen sind erst nach weiteren Genehmigungsverfahren erlaubt. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden alle öffentlichen Belange – insbesondere Gewässerschutz – geprüft, gegebenenfalls in einem Wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Einschränkungen für die Durchführung der Bauleitplanung ergeben sich hierdurch nicht. Von Seiten der Wintershall Holding AG sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant.

2.9 Immissionsschutz – Lärmimmissionen

Fluglärm

Aufgrund einer Platzrundenänderung an dem ca. 715 m südöstlich des Plangebiets entfernten Sonderlandeplatz des Ultraleicht Flugclub Heinsberg e.V. wurden die möglichen Auswirkungen durch Lärmimmissionen in einem Lärmgutachten² im Jahr 2009 überprüft. Das Plangebiet wurde damals bereits mit dem (Immissionspunkt) IP II bereits berücksichtigt. Der IP II ist im Lageplan am östlichen Rand des Geltungsbereichs des BP 32 verortet und liegt in ca. 500 m Abstand zur

² Ingenieurbüro für Arbeits- und Umweltschutz Franzen: „Schalltechnisches Gutachten – Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die Verlegung der vorhandenen Platzrunde am Sonderlandeplatz für bemannte, nicht zulassungspflichtige Luftfahrzeuge in Heinsberg, Gemarkung Aphoven, Flur 5, Flurstück 118“, 24.08.2009



nächstgelegenen Flugbahn (Platzrunde). Für den IP II wurde „WA“ als schutzwürdige Nutzung zugrunde gelegt. Die gutachterlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die an den betrachteten Immissionsorten der nächstgelegenen Wohnbebauung (hier IP II) die zulässigen Immissionsrichtwerte unterschritten werden. Daher kann auch ausgeschlossen werden, dass unzulässige Geräuschemissionen durch Fluglärm auf die geplante Wohnbebauung im Geltungsbereich des BP 32, 4. Änderung eintreten werden (vgl. ³). Des Weiteren liegen der Gemeinde Waldfeucht keine Informationen über mögliche Konflikte / Beschwerden über den vorhandenen Flugbetrieb vor.

Verkehrslärm

Es sind keine unzulässigen Verkehrslärmimmissionen durch die in ca. 250 m südlich des Plangebiets verlaufende L228 auf bestehende Wohngebiete bekannt.

2.10 Baugrundverhältnisse, Grundwasser

Baugrund

Das Plangebiet ist von lößbürtigem druck- und setzungsempfindlichen kolluvialen Böden betroffen, der Baugrund ist daher objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten, insbesondere auf sein Setzungsverhalten und seine Tragfähigkeit.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2, daher sind die Anforderungen der DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu beachten.

Das Plangebiet ist durch Sumpfungmaßnahmen der durch Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserabsenkung betroffen. Im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau sowie bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Zu dem Bebauungsplanverfahren BP Nr. 32, 4. Änderung erfolgte eine hydrogeologische Beurteilung⁴ des Baugrundes und seiner Wasserführung im Hinblick auf eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers gemäß den Anforderungen des § 51a LWG. Es wurden Angaben über den grundsätzlichen Bodenaufbau, die Bodendurchlässigkeiten und die Wasserführung des Bodens gemacht.

Geologie

Demnach herrschen im Plangebiet unter der ca. 0,5 m starken belebten Bodenzone (Mutterboden) Lößlehme vor. Es handelt sich hierbei um überwiegend feinsandige Schluffe mit örtlich schwach kiesigen Ne-

³ ebenda

⁴ Kramm Ingenieure GmbH & Co.KG, Geotechnischer Bericht, Aachen, 30.05.2015

benanteilen in steifer Konsistenz sowie örtlich dünnen Zwischenlagen aus stark schluffigen Feinsanden in mitteldichter Lagerung. Diese für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignete Schicht reicht im nördlichen bis mittleren Bereich des Plangebietes bis in Tiefen von 5,1 m und 6,1 m unter Flur, in dem südlichen Bereich dagegen nur bis 0,5 und 1,1 m unter Flur.

Der tiefere Untergrund besteht aus den Sanden und kiesigen Sanden der „Terrassenablagerungen“. Diese Schicht ist mindestens mitteldicht gelagert und weist vielfach eine mitteldichte bis dichte Lagerung auf. Diese Schicht ist für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ausreichend gut geeignet.

Grundwasser

Der zusammenhängende Grundwasserspiegel unter dem Plangebiet kann aktuell durch Interpolation von Messdaten auf rund 47,1 m bestimmt werden ⁵. Der Grundwasserspiegel ist um den Absenkbetrag von rd. $\Delta h = 2,4$ m durch die Einwirkung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen beeinflusst. Der natürliche Grundwasserspiegel müsste demnach bei ca. 49,5 m stehen. Daher ergeben sich im Plangebiet Grundwasserflurabstände von derzeit rd. 13,4 bis 10,5 m und zukünftig auf rd. 11,0 m und 8,1 m nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen.

Versickerungsmöglichkeiten

Grundsätzlich sind im gesamten Plangebiet ausreichende Bodendurchlässigkeiten und ausreichende Grundwasserflurabstände für eine natürliche Restreinigung des Sickerwassers vor dem Erreichen des Grundwasserspiegels gegeben.

Allerdings sind im nördlichen bis mittleren Bereich des Plangebietes aufgrund der hier vorherrschenden großen Mächtigkeiten der Lößlehm-Decke die technischen (erheblicher Aufwand) und wasserrechtlichen (Tiefenversickerung) Bedingungen für eine Versickerung sehr ungünstig. Der südliche Bereich, wo der versickerungswirksame Boden (kiesige Sande, Terrassenablagerungen) schon dicht unter der Geländeoberkante beginnt, sind die Bedingungen für die Anlage von Versickerungsanlagen günstig.

Zu diesem Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, welches die Möglichkeiten der Ableitung der Niederschlagswasser und Schmutzwasser aus dem Plangebiet berücksichtigt.

⁵ Hinweis: Der Erftverband weist in seinem Schreiben vom 2.09.2016 darauf hin, dass der Grundwasserspiegel im Oktober 2015 etwa bei 45,5 m ü. NHN lag.



2.11 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Heinsberg-Kirchhoven.

Das Plangebiet und seine südliche und nördliche Umgebung liegen im Landschaftsschutzgebiet mit der Bezeichnung LSG-4901-0002 Struktureiche Obstwiesen-Gehölzkomplexe der Ortsränder. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NRW treten bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplans mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.

Im Plangebiet und im relevanten Einwirkungsbereich bestehen keine Natura-2000-Gebiete (FFH-Gebiete).

2.12 Fachplanungen

Zu diesem Bebauungsplan wurden Angaben zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 6 LGNW (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) erarbeitet.

Hinsichtlich der Entwässerungsplanung sowie der verkehrlichen Erschließung wurden die Grundlagen für dieses Plangebiet ermittelt, entwickelt und abgestimmt.

3 Umweltbelange, Natur, Landschaft, Artenschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Hinblick auf eine sachgerechte Abwicklung der Umweltprüfung wurde zu diesem Bauleitplan ein Umweltbericht im Sinne der Anforderungen gemäß § 2a BauGB einschließlich Landschaftspflegerischem Fachbeitrag erarbeitet. Unter Berücksichtigung planerisch vorgesehener Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wurden die verbleibenden wesentlichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen des geplanten Vorhabens auf die Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt und beschrieben, soweit dies auf den Ebenen der Planung möglich ist.

Die umweltrelevanten Belange und Schutzgüter wurden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfasst und hinsichtlich ihrer Bedeu-

tung und Empfindlichkeit bewertet. Die Auswirkungen der Planungen werden aufgezeigt und in ihrer Erheblichkeit gewichtet. Im Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung werden daher Maßnahmen zur Minderung, zur Kompensation und zum Ausgleich der Eingriffe festgesetzt. Um negative Auswirkungen des Planvorhabens zu vermeiden, sollen die bestehenden Gehölze soweit wie möglich erhalten bleiben. Dies betrifft das Feldgehölz im Osten des Plangebiets (Waldfläche). Die bestehende Weißdornhecke an der südlichen Plangebietsgrenze kann aufgrund der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen – hier ist zum Schutz gegen abfließendem Niederschlagswasser aus den Feldlagen eine Erdanwallung herzustellen – im östlichen Abschnitt nicht erhalten werden. Hier werden Ersatzpflanzungen mit einer Hainbuchenhecke vorgesehen. Auf dem westlichen Abschnitt soll die bestehende Weißdornhecke entsprechend ergänzt und dauerhaft erhalten werden.

Im Hinblick auf den dörflichen Charakter des Landschaftsraumes sowie die historische und aktuelle Vernetzung entlang der Ortsränder ist es anzustreben, notwendige Kompensationsmaßnahmen ortsnahe und entsprechend den Zielsetzungen der Landschaftsplanung und Biotopvernetzung anzulegen. Dies fördert auch die optische Eingrünung des Ortsrandes und verbessert das Orts- und Landschaftsbild.

Die quantitative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff ein Defizit an ökologischen Wertpunkten verursacht. Es ist jedoch festzuhalten, dass durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen sind denen im heutigen Zustand eine außergewöhnliche Wertigkeit zugesprochen werden kann.

Artenschutz

Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (Vorprüfung) durchgeführt um Planungssicherheit zu erlangen, ob Artenschutzrechtliche Belange berührt werden.

Es ist nicht auszuschließen, dass bodenbrütende Vögel, Baum- und Gehölzbrüter, sowie Fledermäuse die Flächen des Plangebietes und die Gehölze teilweise als Fortpflanzungsstätte und teilweise als Jagdhabitat nutzen.

Arten, welche die vorhandenen Biotopstrukturen als Fortpflanzungs-, Ruhe oder Nahrungsstätte nutzen, können in gewissem Umfang auf andere Flächen in der Umgebung ausweichen. Da eine Tötung von bodenbrütenden Vögeln während der Bauphase nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann, sollte die Baufeldräumung außerhalb des Brutzeitraumes der Vögel erfolgen.

Insgesamt ist aber festzustellen, dass im Plangebiet kein besonderes Potenzial als Lebensraum von streng gefährdeten oder geschützten Tierarten, die nicht auf umliegende Flächen ausweichen können, besteht.



Da es hier städtebauliche Zielsetzung ist, die Vorteile des Standortes (vorhandene technische und soziale Infrastruktur, gute fußläufige Erreichbarkeit der Gemeinbedarfseinrichtungen und Versorgung, kurzfristige Flächenverfügbarkeit bei aktuellem Bedarf) für die Schaffung des ortsnahen Angebotes an Wohnbauflächen zu nutzen und derzeit innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes keine freien Wohnbauflächen für den Markt zur Verfügung stehen, können Standortalternativen im Zusammenhang mit den örtlichen Gegebenheiten und planerischen Zielsetzungen in Waldfeucht- Braunsrath nicht entwickelt werden.

4 Planinhalt und Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Plangebiets als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Zielsetzung der Gemeinde Waldfeucht, im Ortsteil Braunsrath Wohnbauflächen für den aktuellen Bedarf ortsansässiger Bürger anzubieten. Das Plankonzept berücksichtigt die mögliche Errichtung von ca. 18 Einzel- und Doppelhäusern. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Haus wird auf maximal zwei Einheiten begrenzt was der planerischen Zielsetzung, Baumöglichkeiten für junge Familien aus der Gemeinde Waldfeucht zu schaffen, Rechnung trägt.

Die gem. § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen Ziffer 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sollen hier auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden, da eine Ansiedlung dieser Nutzungen der Zielsetzung, hier die benötigte Wohnbaufläche zu entwickeln, entgegen steht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Plangebiet durch zulässige Höhe über Bezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO) in Kombination mit Grundflächenzahlen (GRZ 0,4), Geschossflächenzahl (0,6) und Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ist durch den vorgegebenen oberen Wert begrenzt. Die festgesetzte Geschossflächenzahl von 0,5 sowie die Zulässigkeit von max. 1 Vollgeschoss ermöglicht die Errichtung von Einfamilienhäusern in eingeschossiger Bauweise und der Nutzung eines Dachgeschosses bzw. Staffelgeschosses. Daher erfolgt auch eine Differenzierung der zulässigen baulichen Höhen für geneigte Dächer (First max. 9,50 m über Bezugspunkt) und Flachdächern (max. 7,50 m über Bezugspunkt). Die Festsetzungen berücksichtigen dabei den benachbarten Baube-

stand sowie das Ortsbild von Braunsrath und ermöglichen zudem aktuell nachgefragte Bauformen, wie z. B. den sogenannten Bauhausstil.

Die Festsetzung der zulässigen Höhen über Bezugspunkt entspricht der bereits vorhandenen Festsetzungssystematik im BP Nr. 32 für die bestehenden Wohngebiete. Daher wurde keine Festsetzung der Höhen über NHN gewählt. Der Bezugspunkt bezieht sich auf die Ausbauplanung (Entwurf) der Erschließungsstraße, die diesem Bebauungsplan beigelegt ist. Die Höhenpunkte werden in den Bebauungsplan übernommen und festgesetzt. Der Bezugspunkt zur Höhenfestsetzung ist somit eindeutig bestimmt.

Die Festlegung der zulässigen Erdgeschoßhöhen über Gelände stellt sicher, dass die zulässigen Gesamthöhen und die Struktur von Ein- und Doppelhäusern umgesetzt werden können. Aufgrund der unterschiedlich zulässigen Erdgeschoßhöhen über Gelände wird das Baugebiet in die Teilflächen WA 1 und WA 2 gegliedert.

4.3 Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB werden zeichnerisch durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei wurde die Zielsetzung „Errichtung von Ein- und Doppelhäusern“ als auch eine größtmögliche Flexibilität bei Anordnung der neu zu errichtenden Baukörper berücksichtigt. Die Baufenster werden in einem Abstand von 5 m zu der jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt, was dem vorhandenen Ortsbild (Vorgärten, möglicher zusätzlicher Stellplatz vor Garage/Carport) entspricht.

4.4 Bauweise

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 BauNVO wird in dem allgemeinen Wohngebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß Planeinschrieb zulässig. Hausgruppen, gebildet aus Reihenhäusern, sollen im Übrigen nicht zulässig sein, da dies nicht dem vorhandenen dörflichen Ortsbild entspricht und auch an diesem Standort von potenziellen Bauwilligen nicht nachgefragt wird.

4.5 Garagen und Carports

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und Carports im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den gemäß Plandarstellung gekennzeichneten „Flächen für Nebenanlagen – Garagen“ in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.



Die Festsetzung stellt sicher, dass der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) und zur Waldfläche mindestens 1,0 m beträgt.

Diese Festsetzung erfolgt, damit für die Grundstücke ausreichende Freiflächen- und Begrünungsmöglichkeiten gewährleistet werden können und die zulässigen Garagen und Carports kein unverhältnismäßig hohes Gewicht hinsichtlich Gestaltung und Nutzung im Baugebiet erreichen können.

4.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird pro Einzelhaus bzw. pro Doppelhaushälfte die Zahl der zulässigen Wohnungen auf max. zwei Wohnungen begrenzt. Die Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohnungen wurde gewählt, um die beabsichtigte Struktur von Einzelhäusern und Doppelhäusern im Plangebiet zu ermöglichen. Hierbei ist anzumerken, dass die Festsetzung „Einzelhaus“ in der Praxis alleine nicht geeignet ist, die Größe des Baukubus zu lenken, es aber städtebauliche Zielsetzung ist, Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser zu verwirklichen.

4.7 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

Die Friedhofstraße wird in den Plangeltungsbereich einbezogen, da hier das Erfordernis besteht, die Friedhofsstraße (derzeit in diesem Abschnitt ein Wirtschaftsweg) als Erschließungsstraße für die neuen Wohnbauflächen auszubauen.

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt in einem Stichsystem. Die gewählten Querschnitte und Abschnitte berücksichtigen dabei die Anforderungen an eine Wendemöglichkeit für ein 3-achsiges Müllfahrzeug an der Hupterschließung. Die Hupterschließung in einer Breite von 6,50 m ist im Mischprofil vorgesehen, der „Nebenarm“ mit einer Breite von 6,0 m berücksichtigt eine Wendemöglichkeit für Pkw. Die erforderlichen Stellplätze für Bewohner und Besucher können auf den Grundstücken und in der öffentlichen Verkehrsfläche erstellt werden.

Zur Sicherstellung einer kurzen, fußläufigen Wegeverbindung in die Ortsmitte von Braunsrath ist die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F+R“ (Fuß- und Radweg) in einer Breite von 2,50 m vorgesehen. Da die Anbindung des Weges ab Plangebietsgrenze über private Grundstücksflächen Kindergarten verläuft, wird die Gemeinde Waldfeucht hier außerhalb des Planverfahrens mit den Grundstückseigentümern entsprechende Regelungen treffen.

Als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan liegt ein straßenbautechnischer Entwurf zur Erschließungsplanung vor.

4.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) n. F. ist Niederschlagswasser, das von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah, direkt und ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51 a Abs. 3 LWG ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll. Von der Verpflichtung nach Abs. 1 ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

Bodenuntersuchungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans haben ergeben, dass in einer Tiefe zwischen 1 m und 6 m unter Gelände eine wasserdurchlässige Sandschicht ansteht, wobei die hohen Überdeckungen im Geländetiefpunkt und die geringen Überdeckungen an den Hochpunkten gemessen wurden. Damit ist - mit angemessenen Aufwand - nur in einem Teilbereich des Plangebietes eine private Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Wassers möglich.

Die Planung sieht daher für das gesamte Plangebiet die Ableitung des Regenwassers im Trennsystem vor. Das Schmutzwasser wird der Mischwasserkanalisation im Einmündungsbereich Kirchfeld / Friedhofstraße zugeleitet. Das Regenwasser wird gesammelt und zu einem Sickerbecken am Geländetiefpunkt geleitet. Hierzu wird im Bebauungsplan eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „RRÜ“ festgesetzt. Hier sind bauliche Anlagen, die der Versickerung und der Rückhaltung von Regenwasser dienen, zulässig.

Im Bereich des Sickerbeckens liegt die Sandschicht ca. 5,5 m unter Gelände. Sickerversuche haben für die Sandschicht eine Durchlässigkeit $k_f(u)$ zwischen 1 und 3×10^{-5} m/s ergeben. Wegen der großen Tiefe ist ein kombiniertes Becken aus einer offenen Mulde und einer darunter liegender Rigole vorgesehen: Die Sandschicht wird in steiler Baugrube freigelegt. Anschließend wird die Baugrube bis etwa 2,5 m unter Gelände mit hohlraumreichem Rollkies verfüllt. Darauf wird 20 cm dick ein Oberboden-Sand-Gemisch als Filterschicht und belebte Bodenzone eingebaut und das restliche, noch rd. 2,5 m tiefe, offene Becken als Mulde mit flacheren (1:2 geneigten) Böschungen profiliert.

Das Speichervolumen des Beckens wird für ein 100-jährliches Ereignis bemessen.



Für die Einleitung in das Grundwasser wird bei der Unteren Wasserbehörde ein Erlaubnisantrag gestellt. Da das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB der Wassergewinnungsanlage Heinsberg-Kirchhoven liegt, wird auf die Genehmigungs- und Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung im Bebauungsplan hingewiesen.

Elektrizität

Im nördlichen Bereich ist eine Teilfläche der Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Trafostation“ festgesetzt. Innerhalb dieser Teilfläche ist die Errichtung einer Trafostation zulässig, die zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität erforderlich ist. Die Anregung der NEW Netz im Rahmen des Beteiligungsverfahrens, hier einen Bereich von ca. 6 x 3 m für die Errichtung einer Trafostation vorzusehen, wurde damit berücksichtigt.

5 Umweltbelange, Natur- und Landschaft

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i. V. m § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zu dem Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) erarbeitet. Aus den dargelegten Zielen und Umfang der Planung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 32, 4. Änderung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine sehr erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen den Erfordernissen des Klimaschutzes nicht entgegen, da hier keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen sind, wie z. B. Flurwindssysteme (Thermische Ausgleichswinde), Immissionschutzflächen oder Extremstandorte auf exponierten Lagen. Durch das Vorhaben tritt keine relevante Beeinflussung von Luft oder Klima ein.

Da es Aufgabe der Bauleitplanung ist, mit dazu beizutragen, die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts aufrecht zu erhalten und zu verbessern, sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplans die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Des Weiteren regelt § 1a BauGB, dass über Eingriffe, die durch den Vollzug eines Bebauungsplans zu erwarten sind, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden ist. Vermeidung und Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen der Abwägung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur berücksichtigen.

Da im Bereich der neugeschaffenen Bauflächen wenig Raum für Maßnahmen zum Ausgleich bestehen, kommen hier insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen

zum Tragen. Hierbei ist insbesondere der weitgehende Erhalt des Gehölzbestandes zu nennen. Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

5.1 Waldflächen

Die bestehenden Feldgehölze im Osten des Plangebietes werden (mit Ausnahme in dem Bereich des geplanten Versickerungsbeckens) als Waldfläche mit Überlagerung der Funktion „Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt und somit langfristig gesichert. Am westlichen Rand der Waldfläche ist auf einer Länge von 100 m eine Strauchreihe mit u. a. Weißdorn, Hasel, Hartriegel, Schlehe, Johannisbeere und Hundsrose anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahme M₃).

5.2 Grünflächen, Erhalt/Ergänzung Heckensktruktur

Die am Südrand bestehende Weißdornhecke kann aufgrund erforderlicher Erschließungsmaßnahmen (hier ist eine geringe Erdanwallung zum Schutz vor abfließendem Niederschlagswasser aus den Feldlagen vorgesehen) im östlichen Abschnitt nicht erhalten bleiben. Daher werden entsprechende Ersatz- und Ergänzungspflanzungen festgesetzt. (Maßnahme M₂). Im westlichen Abschnitt des südlichen Siedlungsrandes ist die bestehende Weißdornhecke entsprechend zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten (Maßnahmenfläche M₁). Die Flächen für Pflanzmaßnahmen werden den jeweiligen Wohnbaugrundstücken zugeordnet und mit Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB planerisch gesichert.

Auch die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen herzustellende Anwallung zum Schutz vor Niederschlagswasser befindet sich jeweils auf den privaten Grundstücken. Auf die vorliegende ingenieurtechnische Entwässerungs- und Erschließungsplanung zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen. Im Bebauungsplan werden die erforderlichen Mindesthöhen der Erdanwallung sowie zulässigen Maximalhöhen festgelegt. Somit wird sichergestellt, dass die erforderliche Mindesthöhe der Anwallung zur Abwehr von abfließendem Niederschlagswasser umgesetzt wird ohne dass die Wallkrone eine unverhältnismäßig große Höhe, die eine Beeinträchtigung des Ortsbildes darstellen würde, erreichen könnte.

Am Ende der öffentlichen Erschließungsstraße wird eine Teilfläche als öffentliche Grünfläche für die Anpflanzung/Ergänzung einer Hecke und der Herstellung der Geländeanwallung festgesetzt (Maßnahme M₂).

Diese Festsetzungen dienen insgesamt zur Minderung und Kompensation des notwendigen baulichen Eingriffs. Des Weiteren ist die Ergänzung/Ersatzpflanzung der Hecke dazu geeignet, die vorhandene Ortsbildgebende Struktur dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln.



5.3 Externe Ausgleichsflächen

Die quantitative Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass der Eingriff jedoch ein Defizit von 27.263 an ökologischen Wertpunkten verursacht, der extern kompensiert werden muss. Daher wird in Abstimmung mit dem Kreis Heinsberg dem Bebauungsplan folgende externe Kompensationsmaßnahme zugeordnet:

Teilfläche 21 18 „Kirchhofer Bruch II“ in der Gemarkung Haaren, Flur 16 27, Flurstücke 4, 5 und 6 37. Sie umfasst eine Fläche von 9.640 qm. Die Maßnahme wurde als Aufforstung *Biotopkomplex* vorgenommen und umfasst insgesamt ~~38.560~~ 38.748 Ökopunkte. Das Defizit aus dem BP Nr. 32, 4. Änderung von 27.263 ökologischen Wertpunkten wird daraus abgedeckt, der Rest von ~~11.297~~ 11.485 Wertpunkten wird anderweitig verwendet.

6 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange werden dahingehend geprüft, ob nach dem Bundesnaturschutzgesetz ein Verbotstatbestand bei der Umsetzung der Planung vorliegen könnte. Bei dem nach BauGB zulässigen Vorhaben dürfen die ökologischen Funktionen der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang bei den FFH-Anhang IV Arten und der europäischen Vogelarten gemäß § 44 (5) BNatSchG nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Für das Plangebiet wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz, Vorprüfung, erstellt⁶. Im Gesamtergebnis ist festzustellen, dass eine Tötung von Vögeln der Bodenbrüter oder deren Gelege während der Bauphase nicht vollkommen ausgeschlossen werden kann. Um sicher zu gehen, dass keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG verletzt werden, sollte die Baufeldräumung in den Monaten September bis einschließlich Februar erfolgen. Sofern der Beginn von Erdbauarbeiten während der Brutzeit erfolgt, sollte vor Baubeginn eine Überprüfung auf Neststandorte durchgeführt werden, damit eine Schädigung dieser Arten mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Im Bebauungsplan wird auf die vorliegende Artenschutzprüfung und den erforderlichen Maßnahmen (Zeitraum Baufeldräumung) hingewiesen. Mit Umsetzung dieser Maßnahme kann eine Verletzung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

⁶ Ute Rebstock, Büro für Landschaftsplanung: Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung, Hinter der Kirche, Fachbeitrag zum Artenschutz, Vorprüfung, August 2015

7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW

Mit den nach § 86 Landesbauordnung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommenen baugestalterischen Regelungen zu Einfriedungen soll die Durchsetzung städtebaulicher Zielvorstellungen unterstützt sowie eine Einpassung der Neubebauung in das dörfliche nachbarschaftliche Umfeld und in das Landschaftsbild gewährleistet werden. Im Rahmen der baugestalterischen Anforderungen soll den Wünschen der Bauherren und Nutzer ausreichend Spielraum und Entfaltungsmöglichkeit verbleiben. Unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit und Zumutbarkeit beschränken sich daher diese Regelungen auf das im Interesse der Allgemeinheit erforderliche Maß. Daher werden lediglich Regelungen zur Gestaltung der Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundstücksgrenzen zum jeweiligen Nachbarn getroffen, um den in dem Ortsteil Braunsrath, insbesondere dem bestehenden Siedlungsbereich „Hinter der Kirche“ in der Gestaltung zu entsprechen.

8 Kennzeichnungen

Teilflächen des Plangebietes ist von lößbürtigen druck- und setzungsempfindlichen kolluvialen Böden betroffen. Der Hinweis des Geologischen Dienstes NRW mit seiner Stellungnahme vom 10.11.2015 wird im Bebauungsplan berücksichtigt und diese betroffenen Flächen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB entsprechend gekennzeichnet. Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass gezielte, objektbezogene Untersuchungen durch einen Sachverständigen durchzuführen sind. Ggf. können Maßnahmen, z. B. für einen erhöhten Gründungsaufwand, erforderlich werden. Auf die einschlägigen Bestimmungen der Landesbauordnung NW und DIN-Vorschriften wird hingewiesen.

9 Hinweise

In dem Bebauungsplan werden Hinweise auf die Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Heinsberg-Kirchhoven aufgenommen, die in den Bebauungsplan auch nachrichtlich übernommen wird.

Die Niederschlagswasser von den befestigten privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen sind über ein Trennsystem in ein zentrales Sickerbecken einzuleiten. Für die Einleitung ist bei der Unteren Wasserbehörde ein entsprechender Einleitungsantrag zu stellen.

Aufgrund der Bodenverhältnisse werden Hinweise zu Baugrund, Erdbebenzone und Grundwasserstände aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Böden vorkommen, die empfindsam gegen Bodendruck sind. Auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, die zu



beachten sind, wird hingewiesen. Da das Plangebiet durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist, wird auch auf mögliche Wirkungen durch den Grundwasseranstieg (Bodenbewegungen) hingewiesen.

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ergeben, dass das Plangebiet in einem Bereich vermehrter Kampfhandlungen liegt. Daher wird darauf hingewiesen, dass eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche empfohlen wird. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen ist es daher erforderlich, frühzeitig mit dem Ordnungsamt Kontakt aufzunehmen und Teile des Gebiets untersuchen zu lassen. Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Anhaltspunkte über das Vorkommen von archäologischen Bodenfunden im Plangebiet liegen nicht vor. Gleichwohl wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden) hingewiesen.

Auf die Belange und notwendige Beteiligung der Versorgungsträger wird hingewiesen.

Der Hinweis auf eine erforderliche Beteiligung Wehrbereichsverwaltung im Baugenehmigungsverfahren bei Überschreitung der zulässigen baulichen Höhe und Überschreitung der Höhe von 30 m über Gelände durch bauliche Anlagen, insbesondere durch untergeordnete Gebäudeteile, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im bergrechtlichen Erlaubnisfeld „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH liegt. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Einschränkungen für die Durchführung der Bauleitplanung ergeben sich hierdurch aber nicht. Von Seiten der Wintershall Holding AG sind in diesem Raum bisher keine bergbaulichen Tätigkeiten erfolgt und zurzeit auch nicht geplant.

Auf die Belange des Artenschutzes und auf die Artenschutzrechtliche Prüfung zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen. Insofern ist zu beachten, dass das Baufeld nur in den Monaten September bis einschließlich Februar geräumt werden darf. Sofern der Beginn der Erdarbeiten während der Brutzeit erfolgt, sollte vor Baubeginn eine Überprüfung auf Neststandorte der Bodenbrüter durchgeführt werden, damit eine Schädigung dieser Arten mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Im Bebauungsplan werden die bestehenden Feldgehölze am Ostrand des Plangebietes als Waldfläche planerisch gesichert. Es wird darauf

hingewiesen, dass an die Gemeinde Waldfeucht Haftungsansprüche durch evtl. Ast- oder Baumbruch mit Schaden nicht besehen.

10 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2	ca. 10.745 qm
davon ca. 298 qm Fläche mit Pflanzbindung	
Verkehrsfläche	ca. 2.040 qm
F + R	ca. 85 qm
Waldfläche	ca. 1.650 qm
Flächen für die Ver- und Entsorgung	ca. 470 qm
<u>Grünfläche ö</u>	<u>ca. 35 qm</u>
Plangeltungsbereich gesamt:	ca. 15.025 qm

11 Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zusammenfassende Erklärung wird nach Feststellungsbeschluss, aber vor Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 32, 4. Änderung „Hinter der Kirche“ erstellt.



12 **Verfahrensübersicht**

- Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 05.05.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 32, 4. Änderung beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 08.10.2015 im Amtsblatt Nr. 6/2015 ortsüblich bekanntgemacht
- Der Beschluss zur Frühzeitigen Unterrichtung erfolgte durch den Rat der Gemeinde Waldfeucht am 29.09.2015. Der Beschluss wurde am 08.10.2015 im Amtsblatt Nr. 6/2015 ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.11.2015 informiert worden und wurden gebeten, ihre Stellungnahme bis zum 04.11.2015 abzugeben. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat vom 19.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 stattgefunden.
- In seiner Sitzung am 05.07.2016 hat der Rat der Gemeinde Waldfeucht beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans Nr. 32, 4. Änderung mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.07.2016 im Amtsblatt Nr. 4/2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 32, 4. Änderung und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 22.08.2016 bis einschließlich 23.09.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden davon gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.08.2016 unterrichtet.
- Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 20.12.2016 diesen Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung sowie die Begründung hierzu beschlossen.

13 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 954)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW – Landesbauordnung) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW S. 208)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW 2013 S. 133ff.)



14 Anhang

Verwendete Gutachten

1. Ute Rebstock, Büro für Landschaftsplanung: Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung, Hinter der Kirche, Teil 2 der Begründung, Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Juni 2016
2. Ute Rebstock, Büro für Landschaftsplanung: Bebauungsplan Nr. 32, 4. Änderung, Hinter der Kirche, Fachbeitrag zum Artenschutz, Vorprüfung, Juni 2016
3. Kramm Ingenieure GmbH & Co.KG, Geotechnischer Bericht, Aachen, 30.05.2015
4. Ingenieurbüro Brendt: Ingenieurtechnische Planung Entwässerung / Straßenbau, Juni 2016