

# **BEGRÜNDUNG**

## **des Bebauungsplanes Nr. 62**

### **„Feuerwache / Wohnbebauung Hirtenweg“**



**Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Haaren**

Entwurf zur Offenlage



## Inhalt

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b> .....	<b>4</b>
3.1	Regionalplan .....	4
3.2	Flächennutzungsplan .....	5
3.3	Landschaftsplan .....	5
3.4	Schutzgebiete .....	6
3.5	Überschwemmungsgebiete.....	7
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>7</b>
4.1	Nutzungs- und Gestaltungskonzept .....	7
4.2	Freiraumkonzept .....	8
4.3	Erschließungskonzept.....	9
4.4	Ver- und Entsorgung .....	9
4.5	Alllasten .....	10
4.6	Immissionen .....	10
<b>5</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
5.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	10
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.2.1	Mischgebiet.....	10
5.2.2	Flächen für den Gemeinbedarf .....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.4	Bauweise.....	12
5.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	13
5.7	Zulässige Zahl der Wohnungen .....	14
5.8	Flächen für Entsorgungsanlagen und Grundstücksentwässerung.....	14
5.9	Grünflächen.....	15
5.10	Flächen für den Wald .....	15
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	15
5.12	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	16
5.13	Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	17
5.14	Gestalterische Festsetzungen.....	18
<b>6</b>	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>21</b>
8.1	Umweltauswirkungen .....	21
8.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	21
<b>9</b>	<b>KOSTEN</b> .....	<b>22</b>
<b>10</b>	<b>PLANDATEN</b> .....	<b>22</b>

## 1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Innerhalb der Ortslage Haaren der Gemeinde Waldfeucht befindet sich die Feuerwache der Freiwilligen Feuerwehr – Löschinheit Haaren. Diese entspricht in ihrer Dimensionierung und Ausstattung nicht mehr den Bedürfnissen, die an eine moderne Feuerwache zu stellen sind. Insbesondere die vorhandenen Tore und Hallen sind nicht mehr für die Unterbringung aktueller Löschfahrzeuggenerationen geeignet. Um die Ausübung der Aufgaben der freiwilligen Feuerwehr auch künftig zu ermöglichen und so die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten, wäre eine umfassende Modernisierung bzw. Erweiterung der Feuerwache erforderlich. Aufgrund mangelnder Flächenpotentiale ist dies nicht möglich. In diesem Zusammenhang ist die Neuerrichtung der Feuerwache an einem anderen Standort erforderlich.

In einem der Bauleitplanung vorgelagerten Auswahlverfahren wurden mehrere Standorte hinsichtlich ihrer Eignung für die Errichtung einer Feuerwache untersucht. Innerhalb dieser Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass die verfahrensgegenständlichen Flächen gegenüber den Alternativstandorten zu bevorzugen sind. Sie bieten sich aus unterschiedlichen Gründen besonders für die geplante Nutzung an.

Insbesondere die zentrale Lage innerhalb der Ortslage Haaren prädestiniert das Plangebiet für die Errichtung einer Feuerwache. Hierdurch wird die freiwillige Feuerwehr in die Lage versetzt, alle Teile der Ortslage zeitnah und ohne unnötige Umwege zu erreichen. Aufgrund der Lage an der Haarener Straße können der nördliche und der südliche Teil der Ortslage, die durch den Kitschbach voneinander getrennt und nur durch vergleichsweise wenige Straßen und Wege miteinander verbunden werden, gleichermaßen effizient angefahren werden.

Zudem zeichnet sich der Standort durch die vorhandene Infrastruktur aus. Die östlich gelegene Haarener Straße ist bereits vollständig erschlossen und das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser kann gemäß Abstimmung mit dem zuständigen Kreis Heinsberg innerhalb der nördlich angrenzenden Flächen versickert werden. Hierdurch werden für die Erschließung des geplanten Vorhabens voraussichtlich nur wenige Ausbauarbeiten erforderlich, sodass die Planung den Anforderungen an das kostensparende Bauen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gerecht wird.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort, da das Plangebiet aus allen Richtungen von Nutzungen mit einer wesentlichen, bodenrechtlichen Relevanz umgeben wird. Im Süden, Osten und Norden grenzen Siedlungsnutzungen unmittelbar an. Im Südwesten und Nordosten befindet sich die Aue des Kitschbaches. An diese schließen weitere Siedlungsnutzungen an. Demnach würden bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine neuen Siedlungsansätze geschaffen und bandartige Siedlungsansätze würden vermieden.

Aus den vorgenannten Gründen sollen die verfahrensgegenständlichen Flächen für die Errichtung einer Feuerwache genutzt werden. Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist dies nicht möglich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt das Plangebiet vollständig als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

**In diesem Zusammenhang sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungsbedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.**

Ziel der Planung ist somit die zeitnahe, planungsrechtliche Absicherung der geplanten Gemeinbedarfsnutzung. Vor diesem Hintergrund wurde eine Voranfrage zur Errichtung einer zusätzlichen Rettungswache bei der Gemeinde Waldfeucht eingereicht. Auch hierbei handelt es sich um eine Nutzung, die der Sicherheit der örtlichen Wohn- und Arbeitsbevölkerung dient. Die Standortansprüche dieser Nutzung, insbesondere in Bezug auf die Anbindung, sind mit denen einer Feuerwache vergleichbar. Demnach bietet sich die Bündelung beider Nutzungen an und soll als weiteres Planungsziel verfolgt werden.

Zudem besteht ein Planungsziel in dem weitest gehenden Erhalt der Freiflächen innerhalb des nördlichen Plangebietes. Hierdurch sollen die Ansprüche der Landespflege gewahrt und ein angemessener Verbundkorridor zwischen den südwestlich und nordöstlich angrenzenden Auenbereichen erhalten werden.

Ein viertes Planungsziel besteht in der Umsetzung einer abgerundeten, städtebaulich schlüssigen Planung. Aus diesem Grund sollen die Flächen des Plangebietes, die sich für eine Bebauung anbieten, für die geplanten Gemeinbedarfsnutzungen und Freiflächen jedoch nicht erforderlich sind, planungsrechtlich für eine Mischnutzung abgesichert werden. Durch die Verdichtung der Ortslage können die Innenentwicklung von Haaren, die gegenüber der Entwicklung neuer Siedlungsansätze zu bevorzugen ist, sowie die Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur gefördert werden. Die Schonung bisher nicht beanspruchter Standorte und die Förderung der bestehenden Infrastruktur gewährleisten eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Da konkrete Vorhaben nicht für das gesamte Plangebiet vorliegen, ist die Aufstellung eines Angebotsbauungsplanes vorgesehen.

## 2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

Das Gemeindegebiet Waldfeucht gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 30,27 km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungszahl der Gemeinde beläuft sich auf ca. 9.100 Einwohner<sup>1</sup>. Die Gemeinde um-

<sup>1</sup> Stand 2013 gem. der Landesdatenbank NRW

fasst die Ortschaften Bocket, Braunsrath, Brüggelchen, Frilinghoven, Haaren, Hontem, Löcken, Obspringen, Schöndorf, Selsten und Waldfeucht. Diese werden von den Gemeinden Gangelt, Selfkant sowie von der Stadt Heinsberg umgeben, die ebenfalls alle dem Kreis Heinsberg angehören.

Die Gemeinde Waldfeucht bildet mit den Gemeinden Selfkant und Gangelt den westlichsten Punkt der Bundesrepublik Deutschland, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Über eine Länge von ca. 10 km bildet die Gemeindegrenze Waldfeuchts zugleich die Landesgrenze zwischen den Niederlanden und Deutschland.

Das Plangebiet umfasst die Flächen Gemarkung Haaren (4580), Flur 9, Flurstück 99. Die Gesamtfläche beträgt demnach ca. 11.490 m<sup>2</sup>. Derzeit unterliegen die verfahrensgegenständlichen Flächen vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung als Dauergrünland.

Die umliegenden Flächen werden insbesondere von Siedlungsnutzungen geprägt. In dem Süden und Norden des Plangebietes befinden sich kleinteilige Wohnstrukturen, die im Süden an den Hirtenweg anschließen. Im Osten grenzen die Haarener Straße und ein Schulgelände an das Plangebiet an. Im Südwesten und Nordosten befindet sich die Kitschbachaue, die mit dichten Baumbeständen bewachsen ist.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die Haarener Straße und den Hirtenweg möglich.

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### 3.1 Regionalplan

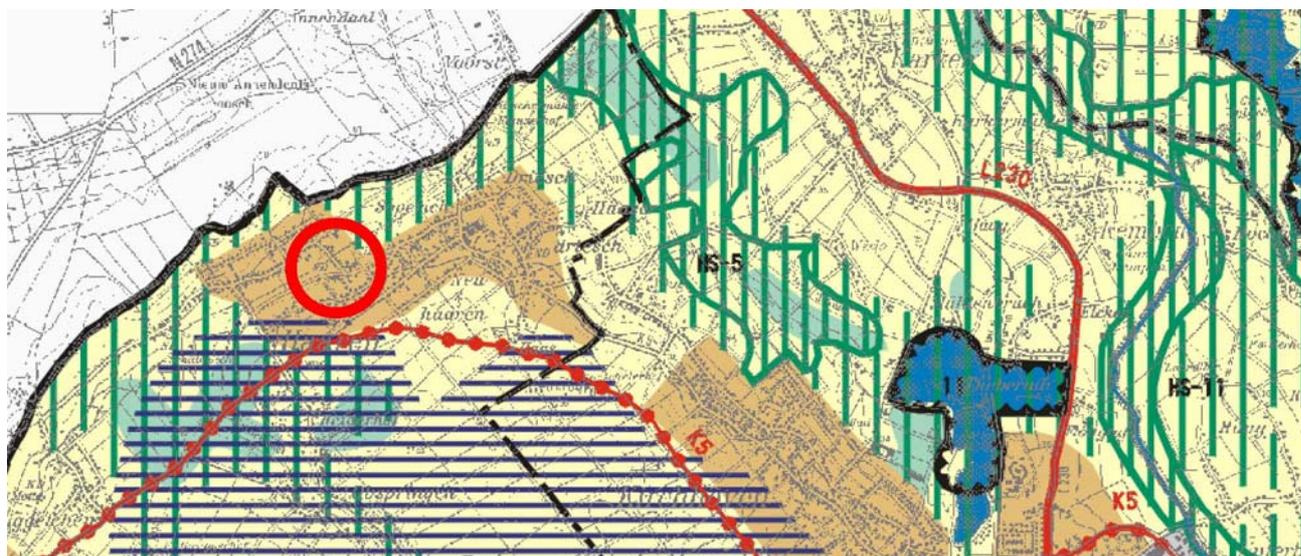


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird das Plangebiet, wie auch die gesamte Ortslage Haaren, als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Gemäß den textlichen Erläuterungen des Regionalplanes sollen in den Allgemeinen Siedlungsbereichen Wohnungen, Wohnfolgenutzungen, wohnungsnah Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten zusammengefasst werden. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich um zentralörtliche Einrichtungen bzw. um Wohnungen. Demnach kommt es zu keinen Konflikten zwischen der Planung und den Darstellungen des Regionalplanes.

### 3.2 Flächennutzungsplan

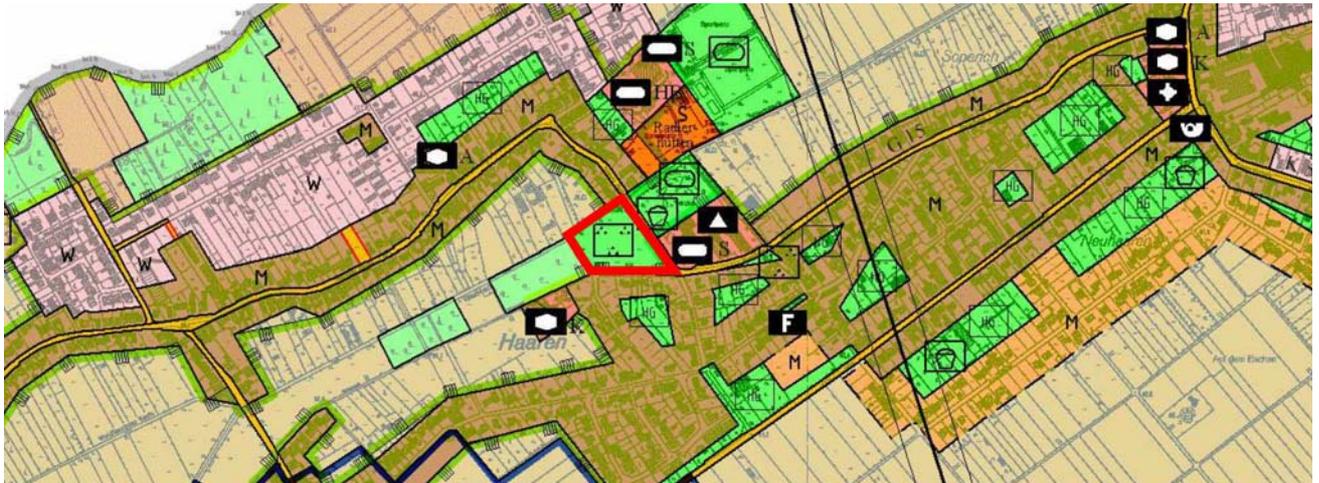


Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan; Quelle: Gemeinde Waldfeucht

Der derzeitige Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

Zur Umsetzung der Planung ist die Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ anteilig aufzuheben und im Bereich der geplanten Rettungs- bzw. Feuerwache zu „Flächen für den Gemeinbedarf“ zu ändern. Innerhalb der Flächen, die für eine Wohnnutzung vorgesehen sind, ist die Darstellung zu „Gemischte Bauflächen“ zu ändern. Aufgrund der zentralen Lage sowie der umliegenden, z.T. gewerblich geprägten Nutzungen ist die Darstellung „Gemischte Bauflächen“ gegenüber der Darstellung „Wohnbauflächen“ zu bevorzugen.

### 3.3 Landschaftsplan

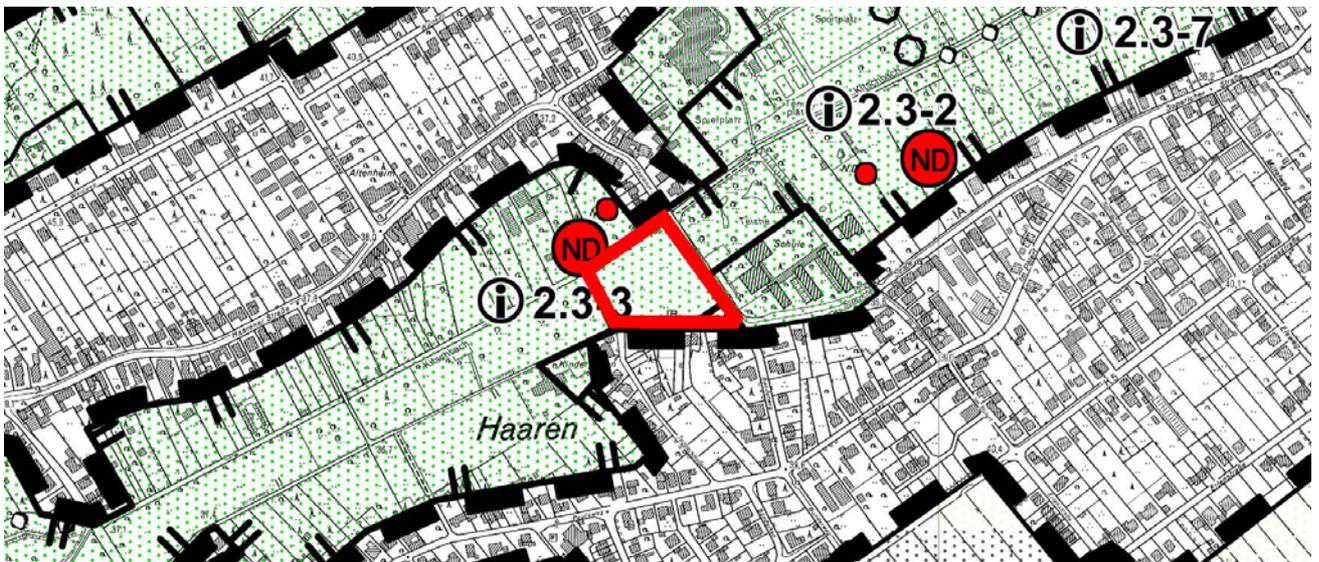


Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“; Quelle: Kreis Heinsberg

Der Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ setzt für die von dem Plangebiet überlagerten Flächen das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Frilinghovener, Waldfeuchter und Kitschbachtal“ sowie Grenzwaldbereich bei Haaren fest. Ein Schutzzweck für dieses wird innerhalb der Erläuterungen des Landschaftsplanes nicht beschrieben. Es ist jedoch davon auszugehen, dass

der Erhalt des Schutzgebietes der Planung nicht entgegensteht, insbesondere da die der Kitschbachaue zugewandten Teile des Plangebietes auch nach Umsetzung der Planung von keinen baulichen Nutzungen beansprucht werden sollen und vorhandene Bepflanzungen, z.B. eine Baumreihe entlang der südlichen Plangebietsgrenze erhalten werden können.

Weiterhin trifft der Landschaftsplan für die verfahrensgegenständlichen Flächen das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Diesem Entwicklungsziel kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gefolgt werden; beispielsweise durch grünordnerische Festsetzungen.

Insgesamt steht der Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ der Planung nicht entgegen.

### 3.4 Schutzgebiete



Abbildung 5: Schutzgebiete: Quelle: NRW Umweltdaten vor Ort

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Biotopes BK-4902-110 „Grünlandzug entlang des Kitschbachs und des Waldfeuchter Bachs“. Dieses schützt eine Landschaft, welche durch Dauergrünland, insbesondere Intensivweide und daneben Mähwiesen, Pappel- und Erlenreihen, Kopfweiden, Buchen, Obstweiden, einzelne Eichen und Weißdornhecken gegliedert wird. Innerhalb des Plangebietes kommt es zu keinen unmittelbaren Überlagerungen mit den von dem Biotop geschützten Landschaftsbestandteilen. Die von der Planung betroffenen Flächen verfügen über eine extensive, landwirtschaftliche Ausprägung als Dauergrünland. Zudem werden insbesondere die der Aue zugewandten Bereiche von Bebauungen freigehalten. Vorhandene Bepflanzungen, insbesondere eine Baumreihe im Süden des Plangebietes können erhalten werden.

Unmittelbar östlich grenzt das Biotop BK-4902-046 „Angelegter Gewässerkomplex am Kitschbach in Haaren“ an das Plangebiet. Es handelt sich um einen Auenbereich des Kitschbaches, auf dem mehrere Flachgewässer mit modellierten Uferprofilen angelegt wurden. Die Umgebung wird von Brachflächen mit ausdauernder Ruderalvegetation und vorwiegend aus Strauchweiden aufgebauten Gebüsch eingenommen. Der Bereich wird von einer niedrigen Weißdornhecke eingefasst. Die Flächen werden durch das verfahrensgegenständliche Vorhaben nicht überplant und grenzen bereits heute unmittelbar an die bestehenden Siedlungsbereiche. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Biotop durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparks (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

### 3.5 Überschwemmungsgebiete

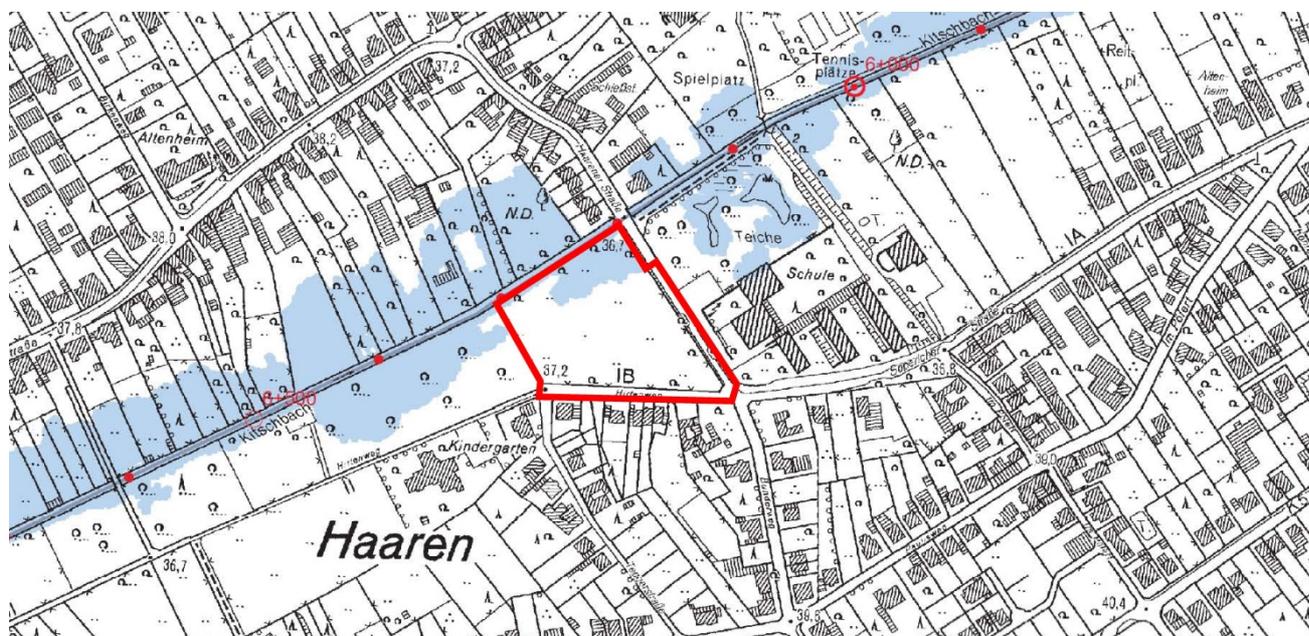


Abbildung 6: Überschwemmungsgebiet „Kitschbach“; Quelle: Bezirksregierung Köln

Der nördliche Teil des Plangebietes wird überlagert von dem Überschwemmungsgebiet „Kitschbach“ welches mit ordnungsbehördlicher Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 15.07.2013 bekannt gemacht wurde und eine Woche später in Kraft getreten ist. Nach Rücksprache mit der zuständigen unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg ist die geplante Überlagerung von Überschwemmungs- und Plangebiet grundsätzlich möglich. Konflikte sind in diesem Zusammenhang nicht ersichtlich.

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll insbesondere die Nutzung als Feuerwache planungsrechtlich abgesichert werden. Da es sich um ein öffentliches Vorhaben handelt, bestehen ausreichende Steuerungsmöglichkeiten, um städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden. Als ergänzende Nutzungen sollen eine Rettungswache und Wohnhäuser mit das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbenutzungen ermöglicht werden. Ein abschließendes Gestaltungskonzept liegt nicht vor. Aus den vorgenannten Gründen wird die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes vorgesehen.

Der geplante Baukörper der Feuerwache wird so angeordnet, dass er sich zu der Haarener Straße orientiert. Hierdurch wird eine optimale Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz ermöglicht. Der Baukörper wird ausreichend dimensioniert, um dem Raumbedarf moderner Feuerwehrausrüstung Genüge zu tragen. Das Raumprogramm umfasst insbesondere eine Fahrzeughalle, eine Umkleide und einen Besprechungsraum. Daneben werden ergänzende Räume, beispielsweise für Technik, Lehrmittel und ein Büro vorgesehen.

Um den Standort zukunftsfristig zu gestalten und eine weitere Umsiedlung frühzeitig auszuschließen, wird das Gebäude so angeordnet, dass Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Süden grundsätzlich gegeben sind. Dementsprechend wurde das Grundstück so aufgeteilt, dass zwischen dem derzeit geplanten Gebäude und der südlich davon gelegenen Baumreihe ausreichende Flächen verbleiben, um beispielsweise eine Halle für ein weiteres Fahrzeug unterzubringen.

Ein Konzept für die geplante Rettungswache liegt der Gemeinde Waldfeucht nicht vor. Da sie jedoch in jedem Fall auf eine gute Anbindung an das Verkehrsnetz angewiesen ist, wird sie im direkten Zusammenhang mit der Feuerwache, an der Haarener Straße vorgesehen. Um eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Errichtung der Rettungswache zu gewährleisten, werden die Baugrenzen für diese Nutzung großzügig gefasst. Eine Beeinträchtigung des Straßenraumes oder nachbarschaftlicher Belange können durch den Zuschnitt des Baugebietes sowie durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung vermieden werden.

Die ergänzenden Wohn- und Gewerbenutzungen werden im Westen des Plangebietes vorgesehen. Da sie über den Hirtenweg erschlossen werden – eine abweichende Plankonzeption würde zu zusätzlichen Erschließungsstraßen und damit unverhältnismäßig hohen Erschließungskosten führen – verfügen die Hausgärten über eine Nordausrichtung. Da die geplanten Grundstücke über eine großzügige Tiefe von 45 m verfügen, ist eine vollständige Beschattung der Privatgärten jedoch nicht zu befürchten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können demnach gewahrt werden.

Die geplante Bebauung soll sich an dem Bestand orientieren, sodass in allen Baugebieten maximal 2 Vollgeschosse zulässig sein sollen. Die Bauweise der geplanten Wohnbebauung orientiert sich grundsätzlich an den umliegenden Wohngebieten, so dass Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sein sollen. Mit der vorgesehenen Höhenbeschränkung von 6,50 m Traufhöhe und 10,00 m Firsthöhe baulicher Anlagen soll das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert werden. In dem Fall der geplanten Rettungs- bzw. Feuerwache wird von dieser Konzeption abgewichen. Aufgrund der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur ist die Umsetzung eines Flachdaches erforderlich. Aus diesem Grund wird hier eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,0 m festgesetzt. Diese Höhe ermöglicht die Errichtung eines Erdgeschosses dessen Höhe für die Unterbringung moderner Einsatzfahrzeuge geeignet ist sowie den Ausbau eines darüber liegenden Obergeschosses.

#### 4.2 Freiraumkonzept

Im Norden des Plangebietes wird eine mindestens 40,0 m tiefe Grünfläche vorgesehen, die dem Erhalt ausreichender innerörtlicher Freiflächen sowie eines Verbundkorridors zwischen den südwestlich und nordöstlich angrenzenden Auenbereichen dient. Ferner ist die geplante Freifläche für die Unterbringung von Versickerungs- und Ausgleichsmaßnahmen geeignet. Hierdurch können erhebliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes vermieden und ein eingriffsnaher Ausgleich gewährleistet werden. Aufgrund der großzügigen Dimensionierung der Grünfläche ist eine naturnahe Gestaltung mit standortgerechten Bäumen und extensiver Pflege der darunter liegenden Rasenbereich möglich. Zur Schaffung einer optischen und ökologisch-funktionalen Trennung zwischen den o.g. Bereichen und den angrenzenden Baugebieten wird eine 2 m breite Grünfläche zwischen diesen vorgesehen, die mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist.

Zum Erhalt bestehender Bepflanzungen werden entsprechende Flächen entlang der westlichen und nördlichen Plangebietsgrenzen vorgesehen. Mit einer Breite von 3,0 bis 5,0 m werden diese Flächen ausreichend dimensioniert, um die vorhandenen Bäume vor erheblichen Eingriffen zu schützen. Eine planungsrechtliche Absicherung der Baumreihe entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt durch Festsetzungen zu deren Erhalt.

Im Übrigen wird aufgrund der beabsichtigten großzügigen Grundstücksgrößen, der festgesetzten Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser) und der Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO um maximal 0,1 ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung.

### 4.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt vollständig über die bestehenden Straßen. Die Hauptzufahrt zu der geplanten Feuerwache wird der Haarener Straße zugeordnet. Auf diese Weise kann eine leistungsfähige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gewährleistet werden.

In dem westlichen und nördlichen Teil des Feuerwehrgeländes werden die erforderlichen Stellplätze für die Einsatzkräfte untergebracht. Da es sich um eine freiwillige Feuerwehr handelt und die Wache demnach nicht dauerhaft besetzt ist, ist in dem Fall eines Einsatzes damit zu rechnen, dass eine große Zahl an Feuerwehrleuten innerhalb kurzer Zeit die Stellplätze erreichen muss. Um Konflikte zwischen den entstehenden Fahrtbewegungen zu vermeiden, werden die Stellplätze über zwei Einfahrten an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Demnach entsteht jeweils eine Einfahrt an der Haarener Straße und am Hirtenweg.

Für die geplante Rettungswache ist eine Zufahrt an der Haarener Straße ausreichend. Rettungswachen verfügen regelmäßig über eine zahlenmäßig niedrigere Personalbesetzung als Feuerwachen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Rettungswache dauerhaft und professionell besetzt sein wird, sodass Einsätze keine übermäßige Steigerung des Verkehrsaufkommens, beispielsweise durch das Eintreffen freiwilliger Helfer, hervorrufen werden. Eine Überlastung der Anbindung an das Verkehrsnetz ist demnach selbst in dem Fall eines Einsatzes nicht zu erwarten.

Die privaten Grundstücke werden über den Hirtenweg erschlossen. Um die bestehende Bepflanzung entlang des Hirtenweges nicht zu beeinträchtigen, wird diese durch grünordnerische Festsetzungen planungsrechtlich abgesichert.

Der ruhende Verkehr wird sowohl auf den privaten Grundstücken als auch auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes bewältigt. Pro Grundstück sind ortsüblich zwei Stellplätze nachzuweisen. Auf den Baugrundstücken haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) einen ortsüblichen Abstand von 6,00 Metern zu der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, so dass davor ausreichend Raum für mindestens einen Stellplatz vorhanden bleibt. Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung.

### 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes soll über bestehende Anschlüsse in den vorhandenen Straßen erfolgen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich eine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Des Weiteren hat das Land Nordrhein-Westfalen mit Datum vom 26.05.2004 die Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (Trennerlass) überarbeitet. Im Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastete/unbelastete) Niederschlagswasser vor der Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Die im Bebauungsplan berücksichtigte Entwässerungskonzeption sieht vor, anfallendes Schmutzwasser in das bestehende Kanalnetz einzuleiten und das Niederschlagswasser der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ zentral im Norden des Plangebietes zu versickern. Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll das Niederschlagswasser dezentral versickert werden. Gemäß den durchgeführten Wasserdurchlässigkeitsuntersuchungen sind die im Plangebiet vorhandenen Böden grundsätzlich für eine Versickerung geeignet.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH: Feststellung der Wasserdurchlässigkeit – Neubau Feuerwache Haarener Straße/Hirtenweg, 52525 Waldfeucht-Haaren. Mönchengladbach, 16.08.2016

Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird nachfolgend die zentrale Versickerung des gesamten Niederschlagswassers untersucht. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen ca. 2.937 m<sup>2</sup> der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ und ca. 1.148 m<sup>2</sup> des Mischgebietes versiegelt werden. Dies entspricht einer maximal zulässigen, abflusswirksamen Fläche von ca. 4.085 m<sup>2</sup>.

Regelmäßig ist davon auszugehen, dass etwa 10 % der abflusswirksamen Fläche erforderlich sind, um das anfallende Niederschlagswasser zu versickern. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine ca. 3.749 m<sup>2</sup> große Fläche für die Zwecke der Versickerung bereitgestellt. Dies entspricht etwa 92 % der abflusswirksamen Flächen. Die regelmäßigen Anforderungen werden bei weitem überschritten. Insofern ist davon auszugehen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes geeignet sind, um selbst ein 100-jähriges Regenereignis ohne Erhöhung der Grundwasseroberfläche oder Gefährdung angrenzender Bauungen zu bewältigen.

#### 4.5 Altlasten

Ein Altlastenverdacht ist derzeit nicht bekannt. Aufgrund der bestehenden, landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes bestehen ggf. Einträge durch Düngemittel oder Biozide.

#### 4.6 Immissionen

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Abgase auf die bestehenden Siedlungsstrukturen durch von der Planung ausgelöste Verkehre auszugehen. Während des Sammelns und Ausrückens der Einsatzkräfte ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und dem Einsatz von Sirenen zu rechnen.

In dem westlichen Teil des Plangebietes entspricht die geplante Nutzung der bereits vorhandenen Mischnutzung des Umfelds und verursacht dementsprechend Immissionen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist diesbezüglich nicht auszugehen.

### 5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

#### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet umfasst die Flächen Gemarkung Haaren (4580), Flur 9, Flurstücke 99. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an den bestehenden Flurstücksgrenzen.

Insgesamt wurden diejenigen Flurstücke in den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgenommen, die zur Unterbringung der geplanten Nutzungen erforderlich sind. Zudem wurden die nördlichen Teile des Flurstückes 99 aufgenommen, da sie zur Unterbringung der geplanten Entwässerungs- und Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden sollen und hierdurch die planungsrechtliche Absicherung bestehender Freiflächen ermöglicht wird.

#### 5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 1 BauNVO)

##### 5.2.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Der westliche Teil des Plangebietes wird als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen sollen. Aufgrund der zentralen Lage, die sich für die Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe beson-

ders eignet, und der umliegenden, gewerblich geprägten Nutzungen (z.B. Dienstleistungen und Gastronomie), ist die Festsetzung eines Mischgebietes gegenüber der eines Allgemeinen Wohngebietes zu bevorzugen.

Gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sich entsprechende Betriebe nicht in das Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden. Aus dem gleichen Grund sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1 *Im Mischgebiet (MI) sind die nachfolgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig:*

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 *Im Mischgebiet (MI) ist die nachfolgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- Vergnügungsstätten

#### 5.2.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die in dem Baugebiet vorgesehenen Einrichtungen nehmen die öffentlichen Aufgaben des Brandschutzes, des Rettungswesens und des Katastrophenschutzes wahr. Es handelt sich somit um der Allgemeinheit dienende Anlagen zu deren planungsrechtlichen Absicherung die Festsetzung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ erforderlich ist. Da hierin nur eine Zweckbestimmung „Feuerwehr“ vorgesehen ist, wird abweichend von der Planzeichenverordnung die Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ getroffen.

Zum Betrieb der geplanten Nutzungen sind insbesondere die Wachgebäude selbst, einschließlich aller Haupt- und Nebenräume sowie Stellplätze und Aufstellflächen erforderlich. Diesbezüglich wird die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1.3 *Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ sind die Errichtung und der Betrieb baulicher Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem Brandschutz, dem Rettungswesen oder dem Katastrophenschutz dienen oder diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet werden können. Hierzu zählen insbesondere Fahrzeughallen, Technik-, Geräte- und sonstige Lagerräume, Umkleiden mit Duschen und Schwarz-Weiß-Bereichen, Schulungs-, Büro- und Seminarräume, Sozial- und Schlafräume sowie Stellplätze und Aufstellflächen.*

#### 5.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der geplanten Baugebiete gegliedert, da diese Baugebiete mit unterschiedlichen Nutzungsansprüchen verbunden sind. Innerhalb aller Baugebiete wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Hiermit ist das Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich an dem Bestand orientieren. Dementsprechend soll innerhalb aller Baugebiete eine Bebauung mit maximal 2 Vollgeschossen realisiert werden. Im Übrigen wird in dem Mischgebiet, aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung, eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel zu gewährleisten darf ferner die festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden:

- 2.1 *Im Mischgebiet (MI) darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.*

Entgegen dem vorgenannten Baugebiet ist innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ ein höherer Grad der Versiegelung erforderlich, da die geplanten Nutzungen Rettungs- und Feuerwache zwingend mit umfangreichen Versiegelungen für Gebäude, Stellplätze und Aufstellflächen verbunden sind. Aus diesem Grund wird für die „Flächen für den Gemeinbedarf“ eine GRZ von 0,8 festgesetzt und damit das Höchstmaß des § 17 BauNVO vollständig ausgeschöpft. Bei der Festsetzung einer geringeren GRZ wäre zu befürchten, dass die der Allgemeinheit dienenden Nutzungen Rettungs- und Feuerwache ihre Aufgaben nicht in vollem Maße erfüllen könnten.

Die zeichnerische Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,5 m und Firsthöhe von 10,0 m baulicher Anlagen dient innerhalb des Mischgebietes dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden die nachfolgenden, in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbareren Bezugspunkte definiert.

- 2.2 *Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bzw. durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) bestimmt. Jeweiliger Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Höhenlage der bestehenden an die Grundstücke grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*
- 2.3 *Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.*
- 2.4 *Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.*

Zudem ist in dem Fall der geplanten Rettungs- bzw. Feuerwache, aufgrund der geplanten Nutzungs- und Raumstruktur, die Umsetzung von Flachdächern erforderlich. Deren maximale Höhe soll sich, neben der Höhe des bestehenden, östlich angrenzenden Schulgebäudes, insbesondere an den besonderen Ansprüchen der Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge orientieren. Diese Fahrzeuge verfügen aufgrund z.T. hoher Aufbauten über eine sehr hohe Gesamthöhe. Um dennoch die Unterbringung der Fahrzeuge zu ermöglichen, müssen die Untergeschosse über eine Höhe von mindestens 5 m verfügen. Für das zweite Geschoss ist eine solche Höhe nicht erforderlich. Dennoch ist eine Geschosshöhe von 3 m, einschließlich aller Boden- und Deckenstärken als Mindestmaß anzusehen. Unter Berücksichtigung eines geringfügigen Aufschlages wird demnach eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m festgesetzt, die gemäß der nachfolgenden textlichen Festsetzung definiert wird.

- 2.5 *Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.*

Rettungs- und Feuerwachen verfügen regelmäßig über technische Aufbauten; beispielsweise Antennen oder Sirenen. Diese dienen insbesondere der Alarmierung der Einsatzkräfte bzw. als Warnsignal für die örtliche Bevölkerung. Eine planungsrechtliche Absicherung dieser Aufbauten erfolgt gemäß der nachfolgenden textlichen Festsetzung:

- 2.6 *Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ darf die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete technische Gebäudeteile (z.B. Antennen oder Sirenen) um bis zu 2,0 m überschritten werden.*

#### 5.4 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die geplante Bauweise soll sich an dem Bestand orientieren. Entsprechend sollen innerhalb des Mischgebietes Einzel- und Doppelhäuser realisiert werden.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Hier wird eine mögliche Bebauung durch die Festsetzung einer GRZ und von überbaubaren Grundstücksflächen bereits hinreichend bestimmt.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Innerhalb des Mischgebietes wird über die geplanten Grundstücke hinweg ein zusammenhängendes Baufenster festgesetzt. Dieses hält einen Abstand von 5,0 m zu dem südlich davon gelegenen Hirtenweg ein. Unter Berücksichtigung dieses Abstandes ist eine Beeinträchtigung der bestehenden Bepflanzung nicht zu erwarten. Ferner hält das Baufenster einen Abstand von 3,0 m zu dem benachbarten Baugebiet und der öffentlichen Grünfläche ein. Dies entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 16,0 m. Mit einer solchen Tiefe können die geplanten Grundstücke gut genutzt werden; zugleich findet eine ausreichende Orientierung der Gebäude zu dem Straßenraum statt. Baufenstertiefen von 16,0 m können auf allen Grundstücken realisiert werden. Die Festsetzung einer großzügigen Baugrenze ist Ausdruck der diesem Bebauungsplan zugrundeliegenden planerischen Zurückhaltung und führt im Zusammenspiel mit der Einzel- und Doppelhausbebauung zu keinen städtebaulichen Beeinträchtigungen des Straßenraumes.

Für die Feuerwehr- bzw. Rettungswache bestehen derzeit keine abschließenden Planungen. Um eine unangemessene Einschränkung dieser gemeinnützigen Einrichtungen zu vermeiden werden die Baugrenzen innerhalb der für diese Nutzungen vorgesehenen Bereiche großzügig gefasst. Sie halten demnach einen Regelabstand von 3,0 m zu den äußeren Grenzen der „Flächen für den Gemeinbedarf“ ein. Durch die Festsetzung einer solchen Baugrenze werden ausreichende Gestaltungsspielräume gewahrt und eine optimale Errichtung der geplanten Nutzungen ermöglicht. Aufgrund der kompakten äußeren Abgrenzung des Baugebietes und der Lage an ausreichend großen Freiflächen ist eine Beeinträchtigung nachbarschaftlicher Belange nicht zu erwarten.

Innerhalb von Bereichen, bei deren Bebauung eine Beeinträchtigung städtebaulicher Belange zu befürchten wäre, wird von dem Regelabstand abgewichen. Demgemäß halten die Baugrenzen einen Abstand von 5,0 m zu dem südlich gelegenen Hirtenweg ein. Hierdurch können Eingriffe in eine bestehende Baumreihe vermieden werden. Die nördliche Baugrenze hält aus Gründen der städtebaulichen Harmonisierung einen Abstand von 10,0 m zu der nördlichen Grenze der „Flächen für den Gemeinbedarf“ ein, sodass die Bebauung innerhalb des gesamten Plangebietes einen einheitlichen Abstand zu der Kitschbachaue einhält. Ferner rücken die Baugrenzen von dem Kreuzungspunkt der Haarener Straße und des Hirtenweges ab. Die Lage der Baugrenze orientiert sich an dieser Stelle an den bestehenden Bepflanzungen, sodass keine über das bestehende Maß hinausgehenden Sichtbehinderungen zu erwarten sind. Auf diese Weise können eine ausreichende Übersichtlichkeit innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und ein sicherer Verkehrsfluss erhalten werden.

### 5.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und 14 BauNVO)

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind innerhalb der privaten Grundstücke des Mischgebietes mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6 m zur Straße einhalten. Hierdurch können ein optisch ansprechendes Ortsbild sowie ein zügiger und sicherer Verkehrsfluss gefördert werden.

*3.1 Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind in den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*

- 3.2 *Innerhalb des Mischgebietes (MI) muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagator) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m betragen.*

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken dieser baulichen Nutzungen beeinträchtigt, andererseits trägt diese Festsetzung dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an Freiflächen anschließen, die durch das öffentliche Wegenetz eingesehen werden können. Ferner sollen Garagen und Carports den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Die Gestaltungsfreiheit bei der Anordnung der Stellplätze soll, insbesondere in den vorderen Grundstücksbereichen gefördert werden. Demnach wird die Errichtung von Stellplätzen nur in den hinteren Gartenbereichen ausgeschlossen. Innerhalb dieser Bereiche könnten Stellplätze, wie auch Garagen und Carports, zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

- 3.2 *Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.*
- 3.3 *Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im rückwärtigen Grundstücksbereich. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradlinigen Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.*

#### 5.7 Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortstypischen Bebauung zu schaffen und zu erhalten, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Diese Regelung wird beschränkt auf das „Mischgebiet“. Innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ sind reine Wohngebäude nicht zulässig. In diesem Zusammenhang ist eine Regelung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen nicht erforderlich.

4. *Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte.*

#### 5.8 Flächen für Entsorgungsanlagen und Grundstücksentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und § 14 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

Um den Eingriff in den Wasserhaushalt zu minimieren sowie zur Effizienzsteigerung der erforderlichen Erdbauarbeiten ist zur Entsorgung des unbelasteten Niederschlagswassers, welches innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ anfällt, eine Versickerung vorgesehen. Dementsprechend werden in dem nördlichen Teil des Plangebietes „Flächen für Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes, der durch eine leichte Neigung in Richtung Norden gekennzeichnet ist, kann das auf den „Flächen für den Gemeinbedarf“ anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich ohne umfangreiche Baumaßnahmen zu den für die Versickerung vorgesehenen Flächen transportiert werden. Insofern bietet sich die verfolgte Plankonzeption an.

Da die für die Versickerung vorgesehenen Flächen zugleich auch für die Zwecke des Ausgleiches genutzt werden sollen, wird zur Darstellung der vorgenannten Festsetzung eine Randsignatur verwendet. Um Konflikte mit benachbarten Nutzungen zu vermeiden hält diese Signatur einen Abstand von 3,0 m zu benachbarten Grundstücken und Baugebieten ein. Ein Abstand zu den benachbarten „Flächen für den Wald“ ist nicht erforderlich. Diese sind bereits heute, aufgrund der

Nähe zur Kitschbachaue, wasserbeeinflusst. Insofern besteht keine Gefährdung durch die geplante Versickerung. Die planungsrechtliche Regelung der Versickerung erfolgt gemäß der nachfolgenden textlichen Festsetzung:

- 5.1 *Das innerhalb der „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der „Flächen für Entsorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ zu versickern.*

Von der vorgenannten Festsetzung abweichend, ist innerhalb des „Mischgebietes“ eine dezentrale Versickerung innerhalb der privaten Grundstücksflächen vorgesehen. Innerhalb dieser Bereiche verbleiben ausreichend große Freiflächen, die für eine Versickerung genutzt werden können, sodass eine solche Festsetzung angemessen ist.

- 5.2 *Das innerhalb des Mischgebietes (MI) anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zu versickern.*

## 5.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich Freiflächen, die in dem Rahmen der Planung erhalten werden sollen. In dem Norden des Plangebietes werden dementsprechend öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf diese Weise können die hier vorhandenen Dauergrünlandbereiche planungsrechtlich abgesichert werden. Dies ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Frilinghovener, Waldfeuchter und Kitschbachtal“ sowie Grenzwaldbereich bei Haaren und des Biotops BK-4902-110 „Grünlandzug entlang des Kitschbachs und des Waldfeuchter Bachs“ erforderlich. Zudem besteht durch die Festsetzung dieser Grünfläche die Möglichkeit, den durch die Planung erforderlichen Ausgleich plangebietsintern und somit eingriffsnah zu erbringen. Eine entsprechende Regelung erfolgt durch textliche Festsetzung (vgl. Kapitel 5.12).

## 5.10 Flächen für den Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen kommt es zu Überlagerungen zwischen dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und bestehenden Bepflanzungen. Da es sich bei diesen Bepflanzungen um Wald handelt, werden diese als „Flächen für den Wald“ festgesetzt. Eine Beeinträchtigung vorhandener Bepflanzungen ist zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich und entsprechend zu vermeiden. Eine planungsrechtliche Absicherung erfolgt durch textliche Festsetzung (vgl. Kapitel 5.13).

## 5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg vom 18.01.2017 sind die nachfolgenden Maßnahmen zum Artenschutz im Bebauungsplan festzusetzen. Hierdurch können Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten vermieden werden:

### 6.1 *Baufeldräumung*

*Die Baufeldräumung muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit, also nach dem 30. September bzw. vor dem 01. März eines Jahres stattfinden. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.). Tierfallen sind zu vermeiden oder zu entschärfen. Abweichungen hiervon sind*

nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde möglich, wenn vorab gütlicher festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

### 6.2 Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Fledermäusen ist auf eine nächtliche Baustellen- sowie Betriebsbeleuchtung zu verzichten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren, insbesondere im nördlichen, zum Landschaftsschutzgebiet hin orientierten Teil. Sofern auf Beleuchtung nicht gänzlich verzichtet werden kann, so ist darauf zu achten, dass die verwendeten Leuchtmittel einen geringen UV-Anteil sowie eine geringe Lichtstreuung besitzen.

### 6.3 Glasfronten

Großflächige Glasfronten sind zu vermeiden, um das Risiko einer Kollision durch Vögel zu minimieren. Sollten großflächige Glasfronten verwendet werden, so sind Vermeidungsmaßnahmen, z.B. streifenförmige Markierungen („Vogelschutzstreifen“) mit Streifenabständen von 13 mm (13 mm Streifenbreite), von ca. 5 cm (bei 1 cm Streifenbreite) oder 10 cm (bei 2 cm Streifenbreite) vorzusehen. Spiegelungen der Landschaft aus der Außenansicht, als Täuschung für anfliegende Vögel, sind zu vermeiden.

## 5.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Schaffung einer optischen und ökologisch-funktionalen Trennung zwischen den geplanten Baugebieten und der nördlich davon gelegenen Aue sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleichs wird entlang den der Aue zugewandten Grenzen der Baugebiete eine 2 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorgesehen. Zusätzlich wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Pflanzliste A	
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Rainweide	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Johannesbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>

<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Wasserschneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna/oxycanthea</i>
<i>Schwarze Apfelbeere</i>	<i>Aronia melanocarpa</i>
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>

Tabelle 1: Pflanzliste A

Die für eine Versickerung vorgesehenen Bereiche entsprechen 92 % der abflusswirksamen Fläche (vgl. Kapitel 4.4). Durch diese großzügige Dimensionierung ist eine naturnahe Ausgestaltung dieser Bereiche möglich. Konflikte mit den Belangen der Niederschlagswasserbeseitigung sind durch eine Bepflanzung nicht zu erwarten.

Insofern soll eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen erfolgen. Hierdurch können die natürlichen Funktionen der Aue geschont und die Belange des ökologischen Ausgleichs berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 7.2 Innerhalb der „Öffentlichen Grünflächen“ sind Bäume aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind in einem Abstand von 15,0 m – 20,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit Landschaftsrasen zu begrünen und extensiv zu pflegen. Sie ist viermal pro Jahr zu mähen und das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.

<b>Pflanzliste B</b>	
<i>Feldahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Rot-Erle / Schwarz-Erle</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Rotbuche</i>	<i>Fagus sylvatica</i>
<i>Walnuss</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Trauben-Kirsche</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Silber-Weide</i>	<i>Salix alba</i>
<i>Sal-Weide</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Winter-Linde</i>	<i>Tilia cordata</i>

Tabelle 2: Pflanzliste B

Durch Verzicht auf eine Unterpflanzung durch Sträucher und die extensive Pflege des Dauergrünlandes können geeignete Lebensräume für potentiell vorhandene, planungsrelevante Arten, beispielsweise den Steinkauz geschaffen werden.

### 5.13 Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen kommt es zu Überlagerungen zwischen dem räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und bestehenden Bepflanzungen. Ein Eingriff in diese Bepflanzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich und demnach, im Sinne des Eingriffsvermeidungsgebotes, zu vermeiden. In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 8.1 Innerhalb der „Flächen für den Wald“ sind in dem Wurzelbereich entsprechend der Kronentrauffläche angrenzender Bäume jegliche Oberflächenversiegelungen untersagt.

Ferner wird die Baumreihe im Süden des Plangebietes durch eine Erhaltungsbindung planungsrechtlich abgesichert. Um den Erhalt der Baumreihe auch langfristig zu gewährleisten, wird die nachfolgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 8.2 *Die mit der Signatur „Erhalten von Bäumen“ gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzungen zu ersetzen. Die Nachpflanzungen sind in einer Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 vorzunehmen. In dem Wurzelbereich entsprechend der Kronentrauffläche der Gehölze sind sämtliche Oberflächenversiegelungen untersagt.*

#### 5.14 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Um ein gestalterisch ansprechendes Wohngebiet zu schaffen, werden nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- 9.1 *Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,0 m betragen.*
- 9.2 *Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.*
- 9.3 *Doppelhauseinheiten sind mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen.*

Diese Festsetzungen sichern ein optisch anspruchsvolles und ansprechendes Erscheinungsbild innerhalb des Plangebietes. Ein harmonisches Zusammenspiel der Gestaltung, vor allem der im Zusammenhang zu errichtenden Wohnhäuser, soll erzielt werden.

- 10.4 *Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugebieten sind nur Rasenkantsteine als Abgrenzung zulässig.*
- 10.5 *Seitliche Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht übersteigen. Der vordere Grundstücksbereich beginnt ab der Straßenbegrenzungslinie und endet an der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.*
- 10.5 *Einfriedungen im hinteren Grundstücksbereich dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt.*
- 10.6 *Bei der Einfriedung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der Pflanzliste A verwendet werden.*

Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf ein verträgliches Maß wird ein städtebaulich harmonisches Straßen- und Siedlungsbild gewährleistet. Im hinteren Grundstücksbereich ist eine Höhe der Einfriedungen bis zu 2,0 m zulässig und ermöglicht so einen ausreichenden Schutz der Privatsphäre z.B. im Terrassenbereich.

Um die Entstehung einer durchgrünten Siedlung auch planungsrechtlich zu fördern, sind Einfriedungen im hinteren Grundstücksbereich nur in der Form von Hecken oder begrünten Zäunen zulässig. Durch die Einschränkung der für die Einfriedung zu verwendenden Pflanzen auf die Pflanzliste A kann die Verwendung standortgerechter Pflanzen gewährleistet werden. Dies führt zu einem höheren Beitrag zu der Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes sowie zu einer ortsbildtypischen Erscheinung.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf minimale und grundsätzliche Vorgaben ohne die Baufreiheit des Einzelnen im Wesentlichen einzuschränken. Sie dienen lediglich der Garantie einer grundsätzlich geordneten und optisch anspruchsvollen Verwirklichung der baulichen Planungen. Sie schaffen einen großzügigen Gestaltungsrahmen, der nach wie vor individuell gefüllt werden kann.

## 6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gem. § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Diesen Vorgaben entsprechend soll das Überschwemmungsgebiet „Kitschbach“, welches mit ordnungsbehördlicher Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 15.07.2013 bekannt gemacht wurde und eine Woche später in Kraft getreten ist, nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine Beurteilung darüber, inwiefern die getroffenen Festsetzungen von dem Überschwemmungsgebiet überlagert werden und trägt demnach zu dem Verständnis des Bebauungsplanes bei.

Es zeigt sich, dass eine Überlagerung ausschließlich durch die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit der Randsignatur „Flächen für Entsorgungsanlagen“ und der Zweckbestimmung „Abwasser“ gegeben ist. Gemäß Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg ist eine Versickerung von Niederschlagswasser auch in den von dem Überschwemmungsgebiet überlagerten Flächen grundsätzlich möglich. Die Festsetzung von „Öffentlichen Grünflächen“ verhindert ferner eine Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb des Überschwemmungsgebietes und trägt demnach zu dessen planungsrechtlicher Absicherung bei. In diesem Zusammenhang sind keine von der Planung ausgelösten Konflikte erkennbar.

## 7 HINWEISE

Da der erforderliche ökologische Ausgleich nicht zur Gänze in dem Plangebiet zu erbringen ist, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Höhe des ökologischen Ausgleichs wurde durch einen Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 62 „Feuerwache / Wohnbebauung Hirtenweg“ ermittelt.

### *Externe Ausgleichsmaßnahmen*

*Das durch die Planung entstehende ökologische Defizit in Höhe von 4.387 Ökopunkten wird über die bereits durchgeführten Maßnahmen auf der Maßnahmenfläche „Kirchhover Bruch 1“, Gemarkung Haaren, Flur 27, Flurstück 65 erbracht.*

Die nachfolgenden Hinweise ergeben sich aus den Stellungnahmen, die im Rahmen der durchgeführten Beteiligungen in das Verfahren eingebracht wurden.

### *Bergbau*

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, im Eigentum des Landes NRW, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 245“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“ im Eigentum der Wintershall Holding GmbH in Kassel.*

*Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.*

### **Sümpfungsmaßnahmen**

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Hierbei wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.*

*Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.*

*Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*

### **Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit**

*Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind eine Grundwasserabsenkung, eine Grundwasserableitung oder ein zeitweiliges Abpumpen des Grundwassers ohne die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg nicht zulässig. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ist unzulässig.*

### **Bodendenkmalpflege**

*Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.*

### **Auebereich**

*Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in einem Auebereich*

*Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind bei Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 496 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.*

*Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de))*

### **Geräuschemissionen**

*Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.*

## **8 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **8.1 Umweltauswirkungen**

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen. Zur vollumfänglichen Berücksichtigung aller umweltrelevanten Belange wurde ferner ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.

### **8.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht hierbei eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Aufgrund der geplanten Teilnutzung als Feuerwache sind besondere Bedürfnisse an die Lage des Plangebietes zu stellen. Um ihre öffentlichen Aufgaben in vollem Umfang wahrnehmen zu können, ist die geplante Nutzung auf eine gute Anbindung angewiesen, die ein schnelles Erreichen aller Teile der Ortslage ermöglicht. In einem der Bauleitplanung vorgelagerten Auswahlverfahren wurden mehrere Standorte hinsichtlich ihrer Eignung für die Errichtung einer Feuerwache untersucht. Innerhalb dieser Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass die verfahrensgegenständlichen Flächen gegenüber den Alternativstandorten zu bevorzugen sind. Sie bieten sich aus unterschiedlichen Gründen besonders für die geplante Nutzung an.

Insbesondere die zentrale Lage innerhalb der Ortslage Haaren prädestiniert das Plangebiet für die Errichtung einer Feuerwache. Hierdurch wird die freiwillige Feuerwehr in die Lage versetzt, alle Teile der Ortslage zeitnah und ohne unnötige Umwege zu erreichen. Aufgrund der Lage an der Haarener Straße können der nördliche und der südliche Teil der Ortslage, die durch den Kitschbach voneinander getrennt und nur durch vergleichsweise wenige Straßen und Wege miteinander verbunden werden, gleichermaßen effizient angefahren werden.

Zudem zeichnet sich der Standort durch die vorhandene Infrastruktur aus. Die östlich gelegene Haarener Straße ist bereits vollständig erschlossen und das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser kann gemäß Abstimmung mit dem

zuständigen Kreis Heinsberg innerhalb der nördlich angrenzenden Flächen versickert werden. Hierdurch werden für die Erschließung des geplanten Vorhabens voraussichtlich nur wenige Ausbauarbeiten erforderlich, sodass die Planung den Anforderungen an das kostensparende Bauen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gerecht wird.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich um einen integrierten Standort, da das Plangebiet aus allen Richtungen von Nutzungen mit einer wesentlichen, bodenrechtlichen Relevanz umgeben wird. Im Süden und Osten grenzen Siedlungsnutzungen unmittelbar an. Im Südwesten und Nordosten befindet sich die Aue des Kitschbaches. An diese schließen weitere Siedlungsnutzungen an. Demnach würden bei der Umsetzung des geplanten Vorhabens keine neuen Siedlungsansätze geschaffen und bandartige Siedlungsansätze würden vermieden.

Die Inanspruchnahme der bisher als Dauergrünland genutzten Flächen relativiert sich dadurch, dass die betroffenen Flächen eine Insellage innerhalb bereits bebauter Siedlungsflächen darstellen. Somit ist eine Bewirtschaftung bereits heute nur mit erheblichen Erschwernissen möglich und es ist von keiner besonderen landwirtschaftlichen Ertragsfähigkeit innerhalb des Plangebietes auszugehen.

Durch die Lage der Planung innerhalb der bereits bebauten Siedlungsbereiche können bisher unbeanspruchte, großflächig zusammenhängende, landwirtschaftliche Flächen geschont und erhalten werden. Hierdurch ist eine Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange möglich. Insgesamt ist die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele erforderlich und demnach begründet.

## 9 KOSTEN

Durch das Vorhaben entstehen Planungskosten, die von der Gemeinde Waldfeucht vollständig übernommen werden.

## 10 PLANDATEN

Plangebiet.....ca.	11.490 m <sup>2</sup>
Mischgebiet .....ca.	2.295 m <sup>2</sup>
davon Flächen für den Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....ca.	189 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Rettungs- und Feuerwache“ .....ca.	3.671 m <sup>2</sup>
davon Flächen für den Erhalt von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....ca.	100 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen .....ca.	4.880 m <sup>2</sup>
davon Flächen für Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ .....ca.	3.857 m <sup>2</sup>
Flächen für den Wald .....ca.	644 m <sup>2</sup>

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am ..... den Bebauungsplanes Nr. 62 „Feuerwache / Wohnbebauung Hirtenweg“ als Satzung beschlossen hat.