

**BEGRÜNDUNG**  
des Bebauungsplanes Nr. 65  
„Am Bollberg“



**Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Brüggelchen**

**Vorentwurf  
zur Frühzeitigen Beteiligung**



## Impressum

September 2017

### Auftraggeber:

Gemeinde Waldfeucht  
Lambertusstraße 13  
52525 Waldfeucht

### Verfasser:

 Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
vdh@vdhgmbh.de  
www.vdh-erkelenz.de  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:  
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL</b> .....	<b>3</b>
1.1	Beschreibung des Planvorhabens.....	3
1.2	Erforderlichkeit der Planung.....	3
<b>2</b>	<b>LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN</b> .....	<b>8</b>
3.1	Regionalplan .....	8
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
3.3	Landschaftsplan .....	9
3.4	Schutzgebiete .....	9
<b>4</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>9</b>
4.1	Nutzungs- und Gestaltungskonzept .....	9
4.2	Erschließungskonzept.....	10
4.3	Freiraumkonzept .....	10
4.4	Ver- und Entsorgung .....	11
4.5	Alllasten .....	11
4.6	Immissionen .....	11
<b>5</b>	<b>TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN</b> .....	<b>12</b>
5.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	12
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	12
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	12
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	13
5.6	Zulässige Zahl der Wohnungen .....	14
5.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind .....	14
5.8	Verkehrsflächen .....	14
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	15
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
5.11	Gestalterische Festsetzungen.....	16
<b>6</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>17</b>
7.1	Umweltauswirkungen .....	17
7.2	Ausgleich.....	18
7.3	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen .....	18
7.4	Kosten .....	18
<b>8</b>	<b>PLANDATEN</b> .....	<b>18</b>

# 1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

## 1.1 Beschreibung des Planvorhabens

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. zur Umsetzung eines Wohngebietes im Ortsteil Brüggelchen. Der Bereich der geplanten Bauflächenausweisung umfasst eine Fläche von etwa 1,72 ha. Etwa 0,78 ha dieser Flächen werden als rückwärtige Gartenflächen angrenzender Grundstücke genutzt und sind bereits durch intensive Gehölzbepflanzungen und Nebenanlagen in Anspruch genommen (vgl. Abbildung 1). Die verbleibenden ca. 0,94 ha unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung und könnten durch die Änderung des Flächennutzungsplanes für eine weitere Wohnbebauung vorbereitet werden.



*Abbildung 1: Blick vom Plangebiet in Richtung der südöstlich angrenzenden Bebauung; Quelle: Eigenes Foto, aufgenommen am 12.02.2017*

Um eine Ausdehnung des geplanten Wohngebietes auf die bereits durch Gärten und Nebenanlagen beanspruchten Bereiche zu verhindern, sollen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgen. Hierdurch können detaillierte Regelungen zu Ausgestaltungen des Wohngebietes getroffen und städtebauliche Fehlentwicklungen verhindert werden.

Durch die geplante Darstellung von Bauflächen wird die Ortslage Brüggelchen in einer städtebaulich kompakten Form arrondiert, da das Plangebiet in Richtung Nordwesten, Nordosten und Südosten von den Siedlungsstrukturen der Ortslage eingefasst wird. Die südwestlich gelegenen Plangebietsgrenzen werden von Nutzungen mit einer landschaftsrandbildenden Wirkung geprägt. In Richtung Südwesten befindet sich eine ehemalige, durch intensive Gehölzbepflanzungen gekennzeichnete Motte<sup>1</sup> und im Süden besteht eine Weihnachtsbaumkultur. Insofern wird dem Entstehen neuer Siedlungsansätze und bandartigen Siedlungsentwicklungen entgegengewirkt. Die Entwicklung kompakter Siedlungsstrukturen soll durch die Zurücknahme von Bauflächen in der Ortslage Waldfeucht unterstützt werden.

<sup>1</sup> Bei einer Motte handelt es sich um eine bestimmte Art der Burg. Sie zeichnet sich insbesondere durch ihre Verteidigungsanlage aus. In der Regel wurde ein künstlicher Hügel aufgeschüttet und von einem Wassergraben eingefasst. Umgangssprachlich werden oft auch einfache Wassergräben um ein zu schützendes Gebäude mit diesem Begriff bezeichnet. Heute bestehen sie als kulturhistorische Zeugnisse. Quelle: <http://www.regionalgeschichte.net/bibliothek/glossar/alphabet/m/motten.html>, abgerufen am 14.05.2014

## 1.2 Erforderlichkeit der Planung

Die überörtliche bzw. überregionale Erschließung des Ortsteiles Brüggelchen erfolgt über die südöstlich angrenzende Kreisstraße 5. An der K 5 und im Ortskern befinden sich Bushaltestellen, durch die Brüggelchen an die Buslinie 475 und somit an den öffentlichen Nahverkehr angebunden wird. Die Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen selbst ist über die westlich angrenzende Bollbergstraße gegeben.

Das attraktive Wohnumfeld der Ortschaft zeichnet sich durch unterschiedliche Freizeitangebote aus. Insbesondere die ortsansässigen Vereine „Ortsgemeinschaft Brüggelchen“, „Schützenbruderschaft St. Lambertus Brüggelchen“, „TuS Freizeitpark Waldfeucht e.V.“, „Trommler- und Pfeiferkorps Brüggelchen“ sowie „Jugendgruppe Brüggelchen“ tragen zu einem aktiven Vereins- und Sozialleben bei. Veranstaltungen können in der Dorfhalle Brüggelchen abgehalten werden. Unmittelbar im Südwesten der Ortschaft befindet sich zudem das Freizeitzentrum Waldfeucht, das u.a. durch einen See und Reisemobilstellplätze gekennzeichnet ist. Gastronomische Angebote bestehen durch das Restaurant „Am Bollberg“. Weitere Arbeitsplätze werden innerhalb der Ortslage durch die KFZ-Werkstatt „H. Willems“ sowie die Parkettfirma „Soeters“ geschaffen. Zudem ist das Unternehmen „Höninger Verkehrsbetriebe“, welches Bus- und Taxireisen sowie den Verleih von Mietwagen anbietet, ortsansässig. Größere Nahversorgungsangebote bestehen durch einen REWE-Markt in einem Abstand von etwa 1.100 m zur Ortslage, im Südosten von Waldfeucht und sind somit gegeben.

Auch aufgrund dieser guten Infrastruktur besteht in Brüggelchen eine Nachfrage nach Wohnbauland, die sich insbesondere aus dem Bedarf der örtlichen Bevölkerung ergibt. Neben diversen Anfragen aus der Bevölkerung weisen auch verschiedene quantitative Indikatoren auf einen besonderen Bedarf nach Wohnbauland im Ortsteil hin. Bezüglich der Bevölkerungs- und Versorgungsstruktur weist die Gemeinde Waldfeucht unter anderem die folgenden Besonderheiten auf:

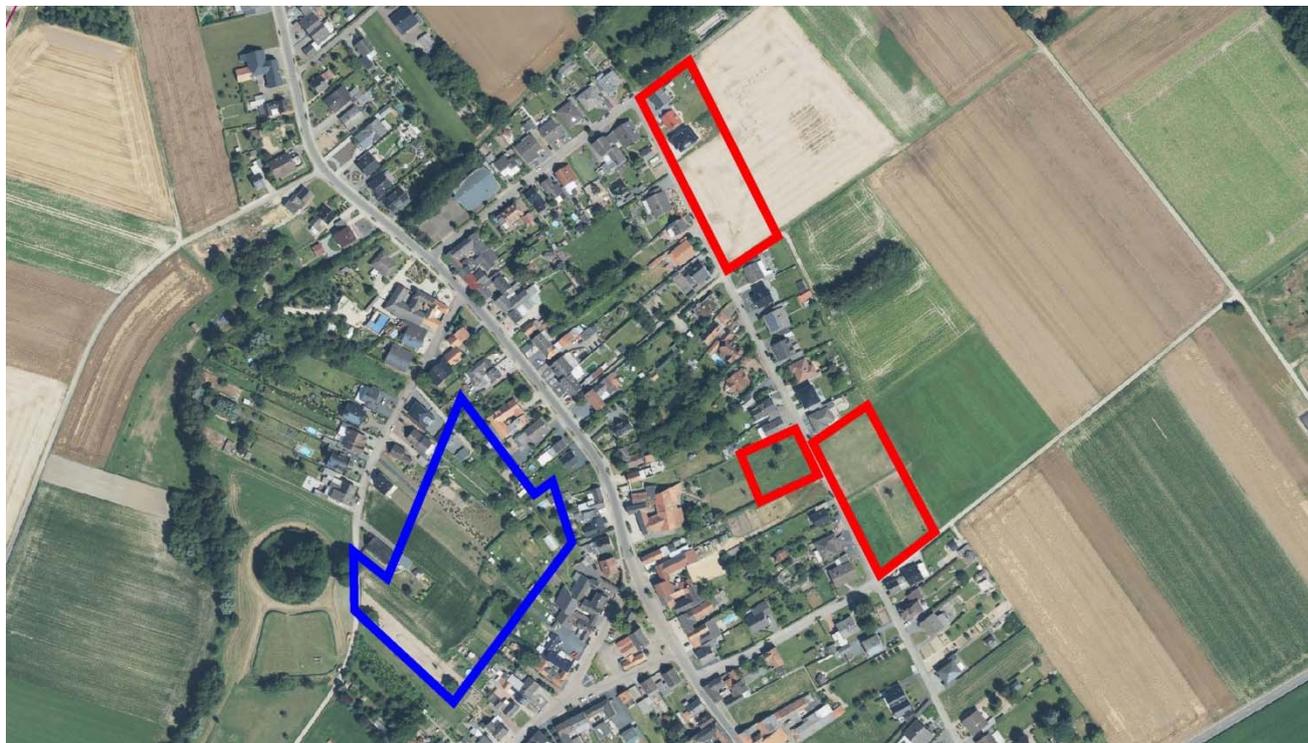
Bei der Analyse der Bevölkerungsstruktur nach Altersgruppen (Stand 31.12.2014) wird deutlich, dass die Gemeinde Waldfeucht in der Altersgruppe „65 und mehr Jahre“ mit einem Anteil von 18,8 % im Vergleich zu den Gemeinden des Kreises (19,9 %), des Regierungsbezirkes (19,7 %), des Bundeslandes (20,6 %) und des gleichen Typs (19,7 %) den geringsten Wert aufweist. Hingegen weist die Gemeinde Waldfeucht in der Altersgruppe „18 bis unter 65 Jahre“ mit einem Anteil von 64,3 % im Vergleich zu den Gemeinden des Kreises (63,0 %), des Regierungsbezirkes (63,7 %), des Bundeslandes (62,7 %) und der Gemeinden gleichen Typs (62,2 %) den höchsten Wert auf (IT NRW (Hrsg.) 2015: Kommunalprofil Waldfeucht, S. 7).

Darüber hinaus zeigt die Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Zeitraum von 1999 bis 2014, dass die Gemeinde insgesamt eine erhebliche Zunahme der Beschäftigung am Arbeitsort von ca. 41 % aufweist. In diesem Zeitraum stieg die Anzahl der hier Beschäftigten von 875 im Jahr 1999 auf 1.232 im Jahr 2014 (IT NRW (Hrsg.) 2015: Kommunalprofil Waldfeucht, S. 17). Aus diesem Grund kann Waldfeucht als eine stark prosperierende Gemeinde bezeichnet werden, die durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung gekennzeichnet ist.

Aus den Einwohnerstatistiken geht hervor, dass Brüggelchen von 1999 bis 2008 von einer insgesamt steigenden Einwohnerzahl profitiert hat. Innerhalb des vorgenannten Zeitraumes stieg die Zahl der hier lebenden Menschen von 509 auf 531 (Quelle: Gemeinde Waldfeucht 2008). Auch dies dokumentiert die hohe Lebensqualität innerhalb der Ortslage.

Zum soziodemografischen Strukturmerkmal der Haushaltsstruktur existieren weder für den Ortsteil noch für die Gemeinde Datengrundlagen. Gemäß Erhebungen des Statistischen Landesamtes NRW ist jedoch die durchschnittliche Haushaltgröße für den Kreis Heinsberg seit dem Jahr 1997 rückläufig. Lebten im Kreisgebiet 1997 noch durchschnittlich 2,6 Personen innerhalb eines Haushaltes, waren es 2013 nur noch 2,2 Personen. Dies führt zu der Annahme, dass sich künftig weniger Menschen eine Wohnung teilen werden und somit der Bedarf nach zusätzlichen Wohnimmobilien steigen wird. Anhand der überwiegend vorhandenen Einzel- und Doppelhäuser und dem unterdurchschnittlichen Anteil an der Bevölkerungsgruppe „über 65 Jahre“ kann dennoch davon ausgegangen werden, dass eine geringe Anzahl an Einpersonenhaushalten vorhanden ist. Eine Singularisierung der Haushalte ist nicht zu erwarten.

Vor dem Hintergrund der steigenden Einwohnerzahlen sowie der parallel sinkenden Haushaltsgrößen ist davon auszugehen, dass in der Ortslage ein kurz- bis mittelfristiger Bedarf nach zusätzlichen Wohnimmobilien gegeben ist. Der Umfang an Wohnimmobilien, welche in naher Zukunft dem Markt zur Verfügung stehen, kann aus Gründen mangelnder statistischer Datengrundlagen nur geschätzt werden. Da der Anteil der Altersgruppe „65 und mehr Jahre“ gering ist und im Orts- teil eine positive Entwicklung der Einwohnerzahl gegeben ist, ist davon auszugehen, dass die Anzahl der zur Verfügung stehenden Wohnimmobilien den kurz- und mittelfristigen Bedarf nicht abdeckt.



**Abbildung 2:** Gegenüberstellung bestehende Reserveflächen und Plangebiet (blau = geplanter Geltungsbereich der 48. Flächennutzungsplanänderung; rot = bestehende Reserveflächen gemäß Siedlungsflächenmonitoring)

Der Bedarf nach Wohnbauland kann ferner durch die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Bereiche (vgl. Abbildung 2) nicht gedeckt werden. Diese sogenannten Reserveflächen werden im Siedlungsflächenmonitoring für die Gemeinde Waldfeucht zusammengefasst. Demgemäß bestehen die nachfolgenden Reserveflächen.

Eine einzelne, vollständig in die Siedlungsstrukturen integrierte Reservefläche befindet sich im Nordosten der Ortslage. Diese ist jedoch sehr kleinflächig und damit lediglich für die Errichtung einzelner Wohneinheiten geeignet. Mit einer Flächengröße von unter 2.000 m<sup>2</sup> wäre sie unter aktuellen Gesichtspunkten zudem als Baulücke, nicht jedoch als Flächenreserve zu bewerten.<sup>2</sup>

Größere, z.T. unbebaute Bereiche befinden sich ausschließlich am nordöstlichen Rand der Ortslage. Es handelt sich um intensiv genutzte, landwirtschaftliche Flächen in direktem Zusammenhang mit der freien Feldflur. Schutzwürdige Wohnnutzungen grenzen nur einseitig an, sodass immissionsschutzrechtliche Konflikte reduziert werden. Aufgrund der vorgenannten Aspekte ist eine hohe Eignung für die landwirtschaftliche Produktion gegeben. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht bei der Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht, sodass eine Beanspruchung nur dann erfolgen sollte, wenn keine für die geplante Nutzung geeigneteren Flächen verfügbar sind.

<sup>2</sup> Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen: Siedlungsflächenmonitoring Nordrhein-Westfalen – Handreichung zum Kriterienkatalog. Düsseldorf, Februar 2017

Eine diesbezüglich bessere Eignung ist in Bezug auf die verfahrensgegenständlichen Flächen eindeutig gegeben, insbesondere da diese Bereiche durch private Gartennutzungen überprägt und fast vollständig von schutzwürdigen Wohnnutzungen umfasst werden. Aus diesen Gründen ist eine landwirtschaftliche Nutzung bereits heute nur unter erheblichen Erschwernissen möglich. Die verfahrensgegenständlichen Flächen sind zur Umsetzung der Planungsziele zu bevorzugen.

Um dem Wohnbaulandbedarf der hiesigen Bevölkerung nachzukommen, ist somit eine Erweiterung der Siedlungsstrukturen im Ortsteil Brüggelchen erforderlich. Die angestrebte Eigenentwicklung mit einer avisierten Fläche von ca. 0,78 ha ist gegenüber den bestehenden Siedlungsstrukturen von Brüggelchen untergeordnet. Diese nehmen eine Fläche von ca. 20,2 ha ein. Somit käme es durch die Planung zu einer Erweiterung der Ortslage von ca. 3,9 %. Regelmäßig ist anzunehmen, dass der Bedarf der Eigenentwicklung bei 5 % liegt. Durch die geplante Flächennutzungsplanänderung kommt es zu keiner Überschreitung dieses Bedarfs.

Im Vergleich zum Gemeindegebiet fällt der Anteil der geplanten Erweiterung noch deutlich geringer aus. Innerhalb der Gemeinde Waldfeucht bestehen insgesamt ca. 596 ha an Siedlungs- und Verkehrsflächen (IT NRW (Hrsg.) 2015: Kommunalprofil Waldfeucht, S. 3). Die geplante Erweiterung entspricht einem Anteil an diesen von ca. 0,1 %.

Aus städtebaulichen Gründen bieten sich die verfahrensgegenständlichen Flächen besonders für die geplante Nutzung an, da sie von den bestehenden Siedlungsstrukturen weitestgehend umschlossen werden. In Richtung Nordwesten, Nordosten und Südosten grenzen Wohnbereiche an, die durch eine einzeilige Bebauung entlang der bestehenden Haupterschließungsstraßen gekennzeichnet sind. Durch die Planung könnten diese Bereiche zu einer kompakten Siedlungsform zusammengefasst und somit der bestehenden, bandartigen Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden.

Das Plangebiet grenzt ausschließlich in Richtung Südwesten an die freie Landschaft. Nach Auffassung der Gemeinde Waldfeucht können die Belange der Landschaftspflege abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gewahrt werden. Auch aus diesem Grund soll parallel zur Flächennutzungsplanänderung ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Hierdurch wird die Gemeinde Waldfeucht in die Lage versetzt, konkrete Vorgaben für die Entwicklung des Baugebietes zu formulieren. Es ist vorgesehen, das neue Baugebiet durch grünordnerische Festsetzungen in die unmittelbar angrenzende Landschaft zu integrieren.

Zudem soll auch das künftige Wohnumfeld durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch gestalterische Festsetzungen qualitativ hochwertig gestaltet werden. Da eine Singularisierung der Haushalte nicht zu erwarten ist und sich das Baugebiet in die bestehende Siedlungsstruktur integrieren soll, ist die ausschließliche Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Dementsprechend werden Grundstücksgrößen von etwa 450 bis 700 m<sup>2</sup> erwartet. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen und der Flächenverfügbarkeit ist davon auszugehen, dass das Plangebiet für die Errichtung von bis zu 17 Wohneinheiten geeignet ist. Insgesamt können durch die Planung Wohnbauflächen angeboten werden, die auch qualitativ ein hochwertigeres Wohnen ermöglichen, als die wenigen bestehenden Baulücken.

Unter Berücksichtigung der im Kreis Heinsberg bestehenden Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Haushalt und der voraussichtlich möglichen Wohneinheiten ist davon auszugehen, dass durch die Planung Wohnraum für bis zu 35 Personen geschaffen wird. Bei einer aktuellen Einwohnerzahl von ca. 8.747 (IT NRW (Hrsg.) 2015: Kommunalprofil Waldfeucht, S. 5), wäre eine Zunahme der Bevölkerung um etwa 0,4 % gegeben. Dieser Zuwachs könnte zu dem Erhalt der vorhandenen Vereine und der Infrastruktur, insbesondere der Dorfhalle und der Gastronomie beitragen.

Durch die gute Anbindung an die K 5 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz ist davon auszugehen, dass es durch einen solchen Bevölkerungszuwachs zu keiner Überlastung der bestehenden Verkehrsinfrastruktur kommen wird und bestehende Wohngebiete nur in einem unerheblichen Maß durch die von der Planung hervorgerufenen Verkehrsströme beeinträchtigt werden.

## 2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

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>3</sup> Die Gemeinde umfasst 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 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.

Der Ortsteil Brüggelchen liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes, nahe der deutsch/niederländischen Grenze. Die nächstgelegenen Ortschaften stellen Waldfeucht und Frilinghoven im Süden, Haaren im Norden sowie Obspringen im Osten dar. In Richtung Nordwesten befinden sich die niederländischen Ortschaften Diergaarde und Mariahoop.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen Gemarkung Haaren, Flur 1, Flurstück 98 und Teile der Flurstücke 72, 189, 190, 194, 195, 198 und 151 sowie die Flächen Gemarkung Haaren, Flur 2, Teile der Flurstücke 36 und 147 bzw. eine Fläche von ca. 9.256 m<sup>2</sup>. Im Bereich der Plangebietsgrenzen bestehen Gartenflächen der umliegenden Baugebiete. Diese Baugebiete grenzen in nordwestlicher, nordöstlicher und südwestlicher Richtung an. Im Südwesten befindet sich die freie Feldflur, die im Nahbereich des geplanten Baugebietes durch landschaftsrandbildende Nutzungen geprägt ist. Im Osten liegt eine ehemalige Motte. Im Süden eine Weihnachtsbaumkultur.

Die Erschließung des geplanten Baugebietes ist über die südwestlich angrenzende Bollbergstraße gesichert.

<sup>3</sup> Stand 2013 gem. der Landesdatenbank NRW

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### 3.1 Regionalplan

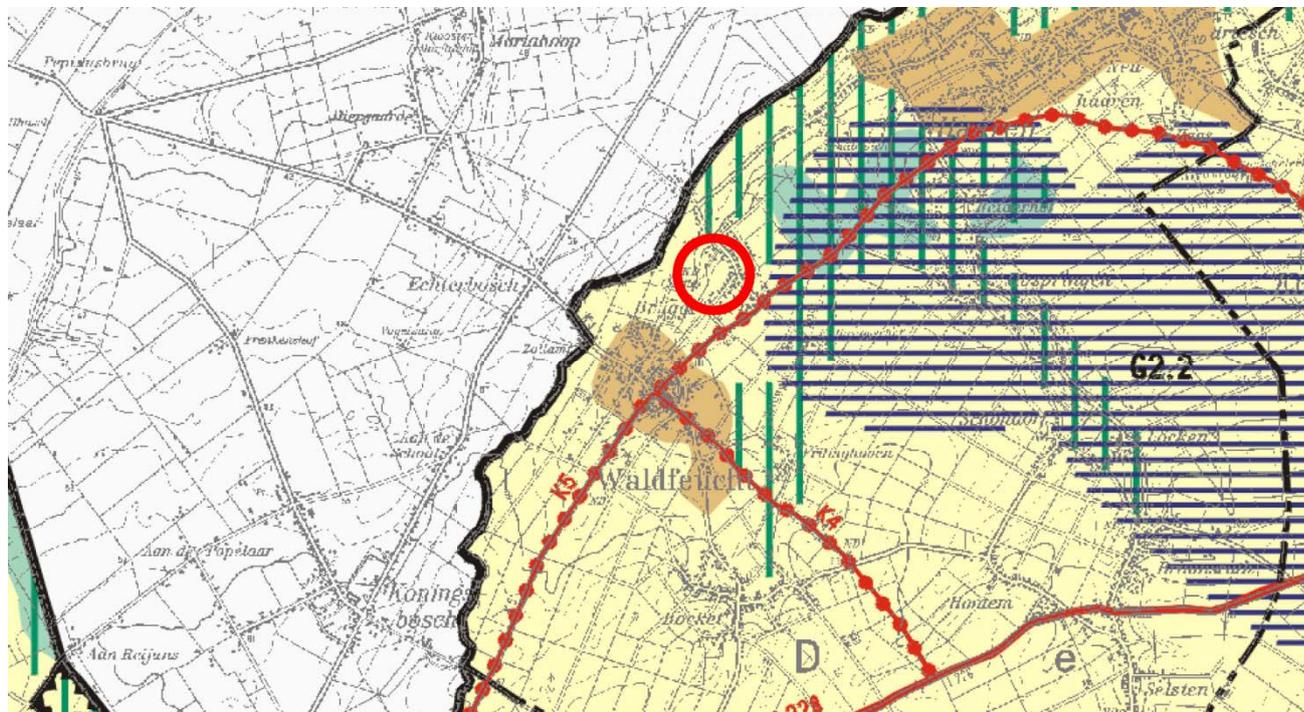


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen stellt die für das Wohngebiet vorgesehenen Flächen als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) dar. Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.<sup>4</sup>

#### 3.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die für das Baugebiet vorgesehenen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Zur Umsetzung der Planungsziele ist somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB, sodass davon auszugehen ist, dass der Bebauungsplan zur Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.

Mit Schreiben vom 22.05.2017 wurde eine Landesplanerische Anfrage im Sinne des § 34 LPlG gestellt. Auf dieser Grundlage soll geklärt werden, ob von Seiten der zuständigen Bezirksregierung Köln landesplanerische Bedenken gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes erhoben werden.

<sup>4</sup> Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

### 3.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ setzt für die verfahrensgegenständlichen Flächen das Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Frilinghovener, Waldfeuchter und Kitschbachtal“ sowie Grenzwaldbereich bei Haaren fest. Konkrete Festsetzungen für dieses Schutzgebiet werden nicht getroffen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die getroffenen, grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Plangebietseingrünung in Richtung der freien Landschaft geeignet sind, um einer erheblichen Beeinträchtigung landschaftspflegerischer Belange entgegenzuwirken.

### 3.4 Schutzgebiete

Zur Beurteilung der vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotop (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet oder dem unmittelbaren Umfeld demnach nicht vorhanden. Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind allenfalls in Bezug auf Vogelschutzgebiete mit europäischer Bedeutung und Wasserschutzgebiete ersichtlich.

Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete von europäischer Bedeutung stellen die FFH-Gebiete „Schaagbachtal“ im Osten und „Tevereener Heide“ im Süden der Plangebiete dar. Aufgrund der hohen Entfernung von etwa 12 km zum geplanten Baugebiet sowie dessen derzeitiger Ausprägung als in der Region weit verbreitete, landwirtschaftliche Fläche, ist eine Bedeutung des Plangebietes für das FFH-Gebiet nicht ersichtlich. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu einer Barrierewirkung für mögliche Flugkorridore planungsrelevanter Arten führen könnten. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Bei dem nächstgelegenen Wasserschutzgebiet handelt es sich um das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Waldfeucht“. Dessen Wasserschutzzone IIIa befindet sich in einem Abstand von etwa 380 m, östlich des geplanten Wohngebietes. Durch unterschiedliche Siedlungsnutzungen werden das geplante Wohngebiet und das Schutzgebiet räumlich und funktional voneinander getrennt. Zudem führt die Planung zu keinem maßgeblichen Einsatz von Pestiziden oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen. Insofern ist zu erwarten, dass die Umsetzung der Planung zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgebietes führen wird.

## 4 PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll der kurzfristige Bedarf nach Wohnbauland innerhalb der Ortslage Brüggelchen gedeckt werden. Zu diesem Zweck soll im Südwesten der Ortslage ein neues Baugebiet entstehen. Das geplante Baugebiet kann eine Lücke innerhalb des Siedlungsgefüges schließen, somit zu einer Arrondierung der Ortslage beitragen und vorhandenen, bandartigen Siedlungsansätzen entgegenwirken.

Den umliegenden Nutzungen entsprechend soll hier ein Wohngebiet mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgößen entstehen. Die geplante Bebauung soll sich an dem Bestand orientieren, sodass im Baugebiet maximal 1 Vollgeschoss zulässig sein soll. 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.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Aus selbigem Grund sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. Zur Harmonisierung des öffentlichen Raumes werden Höhe und Ausgestaltung der Grundstückseinfriedung eingeschränkt. Im Übrigen wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder der Dachform verzichtet.

#### 4.2 Erschließungskonzept

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bollbergstraße. Diese ist über die Dorfstraße an die K5 angebunden, wodurch die durch das Vorhaben erzeugten Verkehrsströme direkt auf das überörtliche Verkehrsnetz geleitet werden können und voraussichtlich zu keiner Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder zu einer Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete führen werden.

Die Erschließung des Plangebietes selbst erfolgt über eine Stichstraße. Diese führt im Südwesten in das Plangebiet hinein und endet nach zwei Abbiegungen bzw. ca. 130 m in einem Wendehammer. Gemäß RAST 2006 wird der Wendehammer mit einem Durchmesser von 18 m ausreichend groß dimensioniert, um auch das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeuges zu gewährleisten. Durch die Dimensionierung und Lage des Wendehammers wird ferner die Erschließung der umliegenden Baugrundstücke gewährleistet und dem Entstehen enger, unübersichtlicher Gefahrenschwerpunkte entgegengewirkt. Die Verkehrsflächen werden in einer Gesamtbreite von 6,5 m eingeplant. Die Breiten der Verkehrsflächen wurden so gewählt, dass die zu erwartenden Begegnungsverkehre ermöglicht werden.

An den vorbezeichneten Abbiegungen werden untergeordnete, ca. 10 m lange Stiche vorgesehen. Diese dienen der Erschließung von maximal 3 Grundstücken, sodass eine Breite von 4 m als ausreichend erachtet wird. Zur Vermeidung unübersichtlicher Einmündungen und Bagatellschäden werden Einfriedungen in den an die Stiche angrenzenden Vorgärten ausgeschlossen.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Je Wohneinheit 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.

Der Verlauf und der vorgesehene Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche erfüllen die Ansprüche an eine flächenoptimierte, versiegelungsarme und sichere Verkehrsführung.

#### 4.3 Freiraumkonzept

Ziel der Planung ist es u.a., eine Ortsarrondierung zu schaffen, also die Schaffung einer deutlich sichtbaren, einheitlichen und ansprechenden Ortskante gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ein 3 m breiter Grünstreifen den Ortsrand gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren und die ortstypische Einzelhaus- und Doppelhausbebauung einsäumen. Die Lücke zwischen den bestehenden, landschaftlichen Strukturen kann auf diese Weise geschlossen werden. Aus Gründen des Nachbarnschutzes wird im Bereich der verbleibenden Plangebietsgrenzen eine einreihige Heckenbepflanzung festgesetzt.

Im Übrigen wird aufgrund der beabsichtigten großzügigen Grundstücksgrößen, dem Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen, 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. 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.

Die getroffenen Festsetzungen tragen insgesamt zu dem ökologischen Ausgleich bei.

#### 4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes sowie die Entsorgung des Schmutzwassers sollen über Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen.

Gemäß § 44 LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls 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.

Den vorgenannten Grundsätzen entsprechend soll das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser in das Grabensystem des angrenzenden Bodendenkmals „Motte Bollberg“ und hierüber in das Waldfeuchter Fließ eingeleitet werden. Nach telefonischer Rücksprache mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege vom 02.06.2017 wurde eine solche Vorgehensweise als grundsätzlich möglich erachtet. Eine konkrete Abstimmung über das Ob und Wie erfolgt in dem weiteren Verlauf des Verfahrens.

#### 4.5 Altlasten

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kann eine Vorbelastung durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden. Weitere Vorbelastungen sind derzeit nicht bekannt.

#### 4.6 Immissionen

Aufgrund der guten Anbindung des Plangebiets an das bestehende, plangebietsübergreifende Verkehrsnetz ist davon auszugehen, dass die von der Planung verursachten Verkehrsströme zu keiner erheblichen Belastung der bestehenden Wohngebiete durch Lärm oder Abgase führen werden. Zudem entspricht die geplante Nutzung der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds und verursacht dementsprechend wohngebietstypische Immissionen. Von einer darüber hinausgehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

Von den bestehenden Immissionen, insbesondere hervorgerufen durch den Verkehr umliegender Straßen, wird das Plangebiet durch bestehende Bebauungen abgeschirmt. Landwirtschaftliche Immissionen sind aufgrund der extensiven Ausprägung der umliegenden, landwirtschaftlichen Flächen eher gering. Insofern liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen würden, dass die gültigen Immissionsrichtwerte bei der Umsetzung der geplanten Wohnnutzung nicht eingehalten werden könnten.

## 5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 5.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen Gemarkung Haaren, Flur 1, Flurstück 98 und Teile der Flurstücke 72, 189, 190, 194, 195, 198 und 151 sowie die Flächen Gemarkung Haaren, Flur 2, Teile der Flurstücke 36 und 147. Es wurden diejenigen Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die von den umliegenden Baugebieten umfasst und somit für eine Nachverdichtung der Ortslage besonders geeignet bzw. zur Erschließung dieser Flächen erforderlich sind.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird, da sich die damit einhergehende Baustruktur nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würde:

1. *Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
  - *Gartenbaubetriebe*
  - *Tankstellen*

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend sollen hier Einzel- und Doppelhäuser mit maximal einem Vollgeschoss realisiert werden. Ferner werden in allen Baugebieten maximal 2 Wohneinheiten je Haus textlich festgesetzt, um das Entstehen einer ortstypischen kleinteiligen Baustruktur zu fördern. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand in allen Baugebieten eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel darf 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 Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).*

Die Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe von 6,50 m und Firsthöhe von 10,00 m baulicher Anlagen dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbareren Bezugspunkte definiert:

- 2.2 Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.
- 2.3 Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

#### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3,0 m ein. Hiervon abgewichen wird im Bereich von schrägen Grundstückszuschnitten und Straßenradien. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken. Ein näheres Heranrücken von Garagen und Carports wird ausgeschlossen, indem deren Zulässigkeit durch textliche Festsetzung auf die Baufenster beschränkt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen über eine Regeltiefe von 18,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zu dem Straßenraum. Diese Baufenstertiefe orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet. Im Übrigen orientieren sich die überbaubaren Grundstücksflächen an dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Entwurf. Von dieser Systematik wird im Bereich von Grundstücken mit geringer Grundstückstiefe abgewichen. In diesen Bereichen halten die Baugrenzen einen Abstand von der rückwärtigen Grundstückseingrünung ein. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung der geplanten Bepflanzungen durch heranrückende Bebauungen vermieden werden.

Zur Förderung einer angemessenen Durchgrünung des Baugebietes werden die Baugrenzen z.T. unterbrochen. Hierdurch entstehen Bereiche, die für eine Bebauung mit Hauptanlagen nicht zur Verfügung stehen bzw. zusammenhängende Freiflächen und Gartenbereiche. Insofern können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch im Bereich kleiner Grundstückstückzuschnitte gewahrt werden.

#### 5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind innerhalb der privaten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 6,0 m zur Straße einhalten. Hierdurch können ein optisch ansprechendes Ortsbild sowie ein zügiger und sicherer Verkehrsfluss gefördert werden.

- 3.1 *Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind in den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.*
- 3.2 *Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m betragen.*

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. So wird einerseits der öffentliche Straßenraum 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 das gewachsene Siedlungsgefüge und Baudenkmäler anschließen. 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.

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

## 5.6 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. Als Wohngebäude sind im Sinne dieses Bebauungsplanes ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte zu verstehen.

4. *Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohnungen zulässig. Ein Wohngebäude wird definiert als ein Einzelhaus oder eine Doppelhaushälfte.*

## 5.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Zur Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere um einen eindeutig bestimmbareren Bezugspunkt für die gestalterischen Festsetzungen (vgl. Kapitel 5.11) festlegen zu können, werden die Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen zeichnerisch als „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ festgesetzt.

## 5.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken des Plangebietes bewältigt. Je Wohneinheit 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 ausreichender 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. Aus dem gleichen Grund wird für die Verkehrsflächen auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet.

Aufgrund des gewählten Zuschnittes der Baugrenzen ist mit der Entstehung von Eckgrundstücken zu rechnen, sodass die Ausrichtung der Grundstückseinfahrt nicht ohne weiteres bestimmt werden kann. Da die Grundstückseinfahrt als Bezugspunkt für den rückwärtigen Grundstücksbereich definiert wird (vgl. Kapitel 5.5), stünde die Entstehung von Eckgrundstücken einer geordneten städtebaulichen Entwicklung jedoch entgegen. Da dies nicht der Absicht der Gemeinde Waldfeucht entspricht, wird entlang jeweils einer an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenze der möglichen Eckgrundstücke die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ getroffen.

## 5.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck eines durchgrünten, lebendigen Quartiers zu stärken und die Wohnqualität zu erhöhen, ist eine möglichst naturnahe Vorgartengestaltung anzustreben. Eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern, bodenständigen Gehölzen oder kleineren Bäumen unterstützt diesen Eindruck und passt sich der umgebenden Vegetation an. Bloße Zierbepflanzungen und Kiesgärten sollen vermieden werden. Die Pflanzlisten A und B geben Hinweise, welche Pflanzen für die Gestaltung des Vorgartens geeignet sind. Die Versiegelung des Vorgartens ist auf das unbedingt notwendige Maß für Wege und Zufahrten zu beschränken.

## 5.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zur Schaffung einer deutlich sichtbaren, einheitlichen und ansprechenden Ortskante gegenüber dem Außenbereich sowie aus Gründen des ökologischen Ausgleiches wird entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze eine 3 m breite „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und gemäß der nachfolgenden, textlichen Festsetzung konkretisiert:

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

Entlang der verbleibenden Plangebietsgrenzen grenzt das Plangebiet an die hinteren Grundstücksbereiche der umliegenden Wohngebiete. Zur Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte und zur Wahrung einer angemessenen Privatsphäre erfolgt eine 2 m Eingrünung gemäß der nachfolgenden, textlichen Festsetzung:

*5.2 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit der Kennzeichnung 2 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B*

anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 bis 12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen.

Pflanzliste A: Sträucher		Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Esskastanie	Castanea sativa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Walnuss	Juglans regia
Hasel	Corylus avellana	Wildapfel	Malus communis
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna	Vogel-Kirsche	Prunus avium
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea	Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Liguster	Ligustrum vulgare	Eberesche	Sorbus aucuparia
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Elsbeere	Sorbus torminalis
Kirschpflaume	Prunus cerasifera		
Schlehe	Prunus spinosa		
Faulbaum	Rhamnus frangula		
Rote Johannisbeere	Ribes rubrum		
Hundsrose	Rosa canina		
Salweide	Salix caprea		
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana		
Wasserschneeball	Viburnum opulus		

Table 1: Pflanzlisten A und B

### 5.11 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:

- 7.1 Dachaufbauten (z.B. Gauben) auf Nebenanlagen und Garagen sind unzulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zur Giebelwand des Hauptgebäudes muss mindestens 1,0 m betragen.
- 7.2 Garagen sind im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen.
- 7.3 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.

- 7.4 Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NW im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig

*sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen in Form von Rasenkanten an den Grenzen der Baugrundstücke, Böschungsmauern, Zugänge, Zufahrten sowie Abfallbehälter.*

*7.5 Außerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Gehölzreihen sowie als Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke oder Gehölzreihe zulässig. Innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ mit den Kennzeichnungen „FB1“ und „FB2“ festgesetzten Flächen dürfen Hecken und Gehölzreihen eine Höhe von 2,0 m überschreiten.*

*7.6 Bei der Einfriedung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der Pflanzlisten A und B verwendet werden.*

Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf ein verträgliches Maß wird ein städtebaulich harmonisches Straßen- und Siedlungsbild gewährleistet. Um die Entstehung einer durchgrünten Siedlung auch planungsrechtlich zu fördern, sind Einfriedungen nur in der Form von Hecken oder begrünten Zäunen zulässig. Durch die Einschränkung der für die Einfriedung zu verwendenden Pflanzen auf die Pflanzlisten A und B kann die Verwendung standortgerechter Pflanzen gewährleistet werden. Dies führt zu einem höheren Beitrag zu der Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes sowie zu einer ortstypischen Erscheinung.

Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen beschränken sich auf minimale und grundsätzliche Vorgaben ohne die Baufreiheit des Einzelnen im Wesentlichen einzuschränken. Sie dienen lediglich zur 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 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und ist aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich.

### Einsichtnahme von Vorschriften

*Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Waldfeucht zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.*

Sollten im Rahmen der weiteren Beteiligungen im Sinne der §§ 3 und 4 BauGB zusätzliche Hinweise vorgebracht werden, so werden diese ebenfalls in die Planunterlagen eingestellt.

## 7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens 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 Bau-

leitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

## 7.2 Ausgleich

Zur Bewertung der durch die Planung begründeten Eingriffe wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.<sup>5</sup> Hierbei wurde das Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“, Ausgabe März 2008, herausgegeben von dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW 2008), herangezogen. Es zeigt sich, dass die Planung zu einem ökologischen Defizit von 9.014 Ökopunkten führen wird. Die Regelung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

## 7.3 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. Vor diesem Hintergrund ist zu berücksichtigen, dass keine Standortalternativen bestehen, die zur Umsetzung der Planungsziele geeignet und für die Landwirtschaft schonender wären. Sowohl die Reserveflächen in Brüggelchen, als auch die Tauschflächen in Waldfeucht grenzen zu wesentlichen Teilen an die freie Feldflur. Somit sind nur wenige Restriktionen für eine landwirtschaftliche Nutzung gegeben. Dies äußert sich u.a. in der intensiven Bewirtschaftung dieser Flächen.

Demgegenüber werden die für das geplante Wohngebiet vorgesehenen Flächen von fast allen Seiten von reinen Wohngebieten umschlossen. In Richtung der freien Feldflur bestehen Abgrenzungen durch eine Weihnachtsbaumkultur sowie eine ehemalige Motte. Insofern ist eine Bewirtschaftung bereits heute nur unter Erschwernissen möglich. Aufgrund der teilweisen Nutzung als Dauergrünland ist ferner von einer allenfalls durchschnittlichen Werthaltigkeit der Flächen auszugehen.

Eine weitere Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange erfolgt durch die Aufhebung von Bauflächen in der Ortslage Waldfeucht bzw. durch Darstellung dieser Bereiche als „Flächen für die Landwirtschaft“. Hierdurch können die betroffenen, landwirtschaftlichen Flächen dauerhaft erhalten und das Sachgut „landwirtschaftliche Fläche“ insgesamt geschont werden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen vorliegend als vertretbar.

## 7.4 Kosten

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

# 8 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich .....	ca.	9.256 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen .....	ca.	7.933 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen.....	ca.	1.323 m <sup>2</sup>

<sup>5</sup> VDH Projektmanagement GmbH: Landschaftspflegerischer Begleitplan des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bollberg“. Erkelenz, 13.09.2017

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am .....  
den Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bollberg“ als Satzung beschlossen hat.