

BEGRÜNDUNG
des Bebauungsplanes Nr. 66
„Am Wasserwerk“



Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Haaren

Vorentwurf
zum Aufstellungsbeschluss



Impressum

September 2017

Auftraggeber:

Gemeinde Waldfeucht
Lambertusstraße 13
52525 Waldfeucht

Verfasser:

 Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
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

1	AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL	3
1.1	Beschreibung des Planvorhabens.....	3
1.2	Erforderlichkeit der Planung.....	4
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Bebauungspläne	7
3.4	Landschaftsplan	7
3.5	Schutzgebiete	8
4	PLANUNGSKONZEPT	8
4.1	Nutzungs- und Gestaltungskonzept	8
4.2	Erschließungskonzept	9
4.3	Freiraumkonzept	9
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	10
4.5	Altlasten	10
4.6	Immissionen	10
5	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	10
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	10
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise.....	11
5.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
5.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	12
5.6	Zulässige Zahl der Wohnungen	13
5.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	13
5.8	Verkehrsflächen	13
5.9	Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	14
5.11	Gestalterische Festsetzungen.....	15
6	KENNZEICHNUNGEN	16
7	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	16
8	HINWEISE	17
9	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	18
9.1	Umweltauswirkungen	18
9.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	19
9.3	Ausgleich.....	20
9.4	Kosten	21
10	PLANDATEN	21

1 AUSGANGSSITUATION UND PLANUNGSZIEL

1.1 Beschreibung des Planvorhabens



Abbildung 1: Blick auf das Plangebiet von der Obspringer Straße. Links im Bild zu sehen ist die Einfriedung und Bepflanzung der nördlich gelegenen Privatgärten. Rechts im Bild zu sehen ist der angrenzende Waldbereich, innerhalb dessen sich das Wasserwerk befindet; Quelle: Eigenes Foto, aufgenommen am 12.02.2017

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Wohnbaugebietes im Ortsteil Haaren durch parallele Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bereich der geplanten Bauflächenausweisung umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Etwa 0,6 ha dieser Flächen werden als rückwärtige Gartenflächen angrenzender Grundstücke genutzt und sind bereits durch intensive Gehölzbepflanzungen und Nebenanlagen in Anspruch genommen (vgl. Abbildung 1). Innerhalb dieser Flächen ist keine weitere Bebauung vorgesehen. Vielmehr werden sie in den räumlichen Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen, um dem Entstehen einer von „Wohnbauflächen“ umschlossenen „Fläche für die Landwirtschaft“ entgegenzuwirken.

Die verbleibenden, dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Wasserwerk“ entsprechenden, ca. 1,3 ha unterliegen einer landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche und könnten durch die Änderung des Flächennutzungsplanes für eine weitere Wohnbebauung vorbereitet werden.

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 das geplante Baugebiet wird die Ortslage Haaren in einer städtebaulich kompakten Form arrondiert, da das Plangebiet in Richtung Norden und Westen von den Siedlungsstrukturen der Ortslage eingefasst wird. Die südliche Plangebietsgrenze wird durch einen Waldbereich, also durch eine Nutzung mit einer wesentlichen, landschaftsrandbildenden Wirkung markiert. Die östliche Plangebietsgrenze wird durch einen Wirtschaftsweg gekennzeichnet und verläuft in paralleler Verlängerung der östlichen Grenze des angrenzenden Waldbereiches.

1.2 Erforderlichkeit der Planung

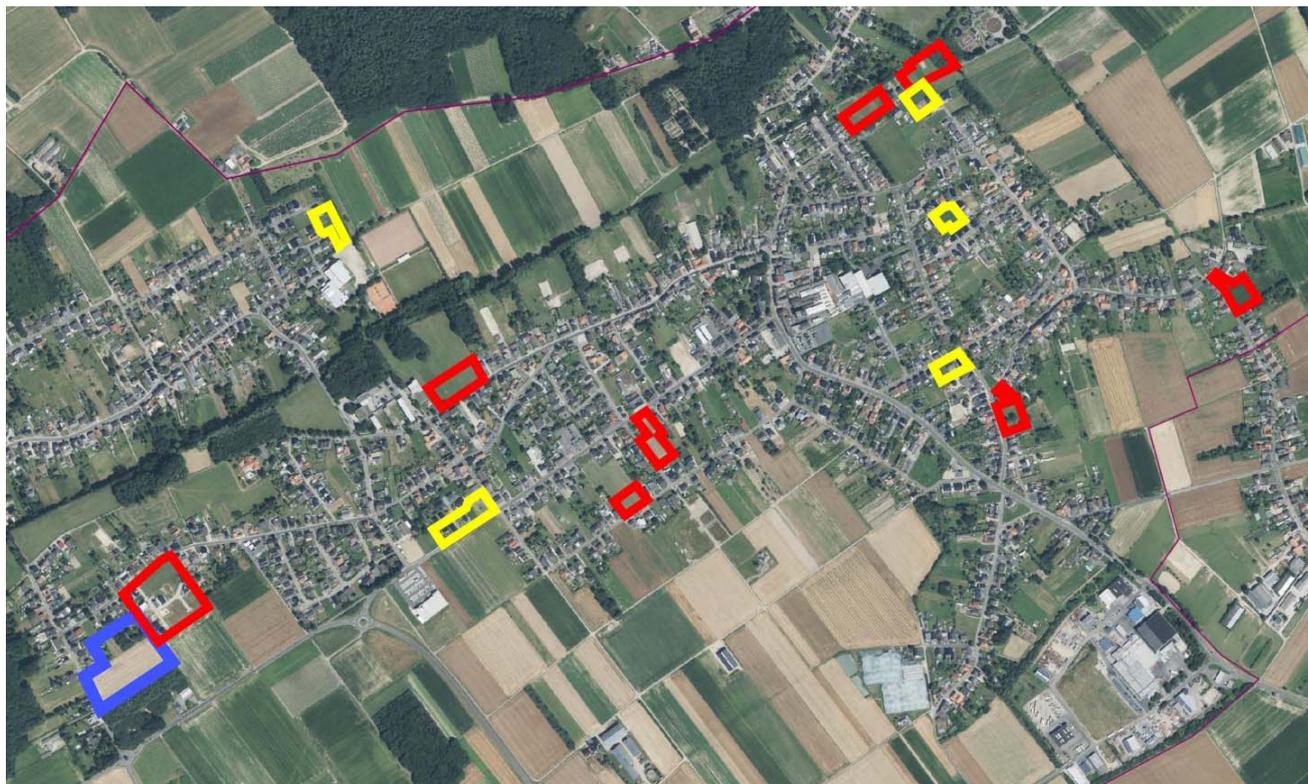


Abbildung 2: Gegenüberstellung bestehende Reservflächen und Plangebiet (**blau** = geplanter Geltungsbereich der 52. Änderung des Flächennutzungsplanes; **gelb** = zwischenzeitlich beanspruchte Flächen; **rot** = verbleibende Reservflächen); Quelle Luftbild: TIM Online NRW

Die Ortslage Haaren zeichnet sich durch eine intakte Infrastruktur, insbesondere durch unterschiedliche Angebote des Einzelhandels aus. Vorhanden sind ein Edeka Markt, ein freier Lebensmittelmarkt und ein Getränkemarkt sowie Bankfilialen und kleinere Geschäfte, beispielsweise die Hubertus Apotheke, die Bäckerei Speis oder die Metzgerei Hauck. Diese Nutzungen werden ergänzt durch zahlreiche Gastronomieangebote, u.a. den Landgasthof Haus Lutgen oder das Spezialitäten Restaurant Braustube sowie durch Dienstleistungen, wie eine Anwaltskanzlei, Versicherungsververtretungen, Friseur- und Kosmetiksalons. Zusätzliche Arbeitsplätze bestehen durch größere Unternehmen, z.B. durch die Rosen Eiskremfabrik oder das Nahverkehrsunternehmen von den Driesch.

Die soziale Infrastruktur umfasst öffentliche Einrichtungen, wie eine Grundschule, Kindergärten, ein Hallenbad, einen Sportplatz und eine Dorfhalle aber auch private Einrichtungen, z.B. Pflegeheime. Zudem ist eine Vielzahl an Vereinen ortsansässig. Zu nennen sind u.a. Sportvereine für Fußball, Judo, Rennradfahren, Tennis und Triathlon sowie gemeinnützige Vereine wie der Verein für Kinder- und Jugenderholung oder der Verein Historische Mühlen im Selfkant.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Obspringer Straße. Diese schließt unmittelbar südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 100 m, an die K5 an. Die K5 wurde unlängst ausgebaut und direkt an die B221 angebunden. Insofern besteht eine sehr gute Anbindung des Plangebietes sowie der gesamten Ortslage an das überörtliche Verkehrsnetz.

Aufgrund der insgesamt sehr guten Infrastruktur und des ausgeprägten Soziallebens besteht in der Ortslage Haaren eine Nachfrage nach Wohnbauland, die sich insbesondere aus dem Bedarf der örtlichen Wohnbevölkerung ergibt. Hierauf weisen diverse Anfragen aus der Wohnbevölkerung hin. In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird dieser Bedarf durch die Darstellung des Plangebietes bzw. der Ortslage als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert.

Dieser Bedarf kann durch die in dem Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Bereiche nicht gedeckt werden. Ein Großteil der im Siedlungsflächenmonitoring der Gemeinde für die Ortslage Haaren verzeichneten Reserveflächen wurde zwischenzeitlich in Anspruch genommen, sodass eine jeweilige Restfläche von weniger als 2.000 m² verbleibt (vgl. Abbildung 2: gelbe Flächen). Insofern sind sie als Baulücken zu bewerten. Nicht jedoch als Reserveflächen.¹

Der Großteil der verbleibenden Reserveflächen überschreitet den Grenzwert von 2.000 m² nur geringfügig. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind diese Flächen nicht für die Umsetzung eines Baugebietes geeignet. Zudem sind die Flächen bereits vollständig erschlossen. Die Kaufpreise sind dementsprechend hoch. Insgesamt bestehen damit für die Gemeinde keine Möglichkeiten zur Einflussnahme auf eine Bebauung, beispielsweise durch Aufstellung eines Bebauungsplanes oder durch Erwerb.

Eine vergleichsweise große Reservefläche grenzt unmittelbar nordöstlich an das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um ein Baugebiet, welches 2012 durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Am Schaafsweg“ abgesichert wurde. Ein großer Anteil des Baugebietes wurde bisher nicht bebaut. Eine Bauverpflichtung besteht jedoch nicht, sodass auch hier nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Einflussnahme bestehen.

Aus den vorgenannten Gründen sind die bestehenden Reserveflächen nicht geeignet, um den vorhandenen Bedarf abzudecken. Insofern ist die Ausweisung von zusätzlichem Bauland erforderlich. Da sich die für die Baulandentwicklung vorgesehenen Flächen im Eigentum der Gemeinde Waldfeucht befinden, können die vorbereiteten Baugrundstücke mit einer Bauverpflichtung versehen werden. Hierdurch kann dem Entstehen von weiteren Baulücken bzw. ungenutzten Reserveflächen effizient entgegengewirkt werden.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



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

¹ Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen: Siedlungsflächenmonitoring Nordrhein-Westfalen – Handreichung zum Kriterienkatalog. Düsseldorf, Februar 2017

Das Gemeindegebiet Waldfeucht gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 30,27 km². Die Bevölkerungszahl der Gemeinde beläuft sich auf ca. 9.100 Einwohner.² Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Bocket, Braunsrath, Brüggelchen, Frilinghoven, Haaren, Hontem, Löcken, Obspringen, Schöndorf, Selsten und Waldfeucht. Diese werden von den Gemeinden Gangelt, Sefkant sowie von der Stadt Heinsberg umgeben, die ebenfalls alle dem Kreis Heinsberg angehören.

Die Gemeinde bildet mit den Gemeinden Sefkant 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.

Die Ortslage Haaren liegt im Norden des Gemeindegebietes, nahe der deutsch/niederländischen Grenze. Die nächstgelegenen Ortschaften stellen Karken im Nordosten, Kirchhoven im Südosten, Obspringen im Süden und Waldfeucht im Südwesten dar. Im Nordwesten befinden sich die niederländischen Ortschaften Diergaarde, Mariahoop und Aan de Berg.

Im Norden grenzen die Siedlungsstrukturen von Haaren an das Plangebiet. Im Westen befinden sich die aufgelockert bebaute Obspringer Straße sowie dahinter liegende Waldbereiche. Ein weiteres Waldbereich, innerhalb dessen ein Wasserwerk betrieben wird, befindet sich im Süden des Plangebietes. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung (vgl. Abbildung 1) und umfasst die Grundstücke Gemarkung Haaren (4580), Flur 18, Flurstücke 58 und 59 sowie Teile des Flurstückes 221. Daneben umfasst das Plangebiet das Grundstück Gemarkung Haaren (4580), Flur 6, Teile des Flurstückes 100 und damit insgesamt eine Fläche von ca. 13.321 m².

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

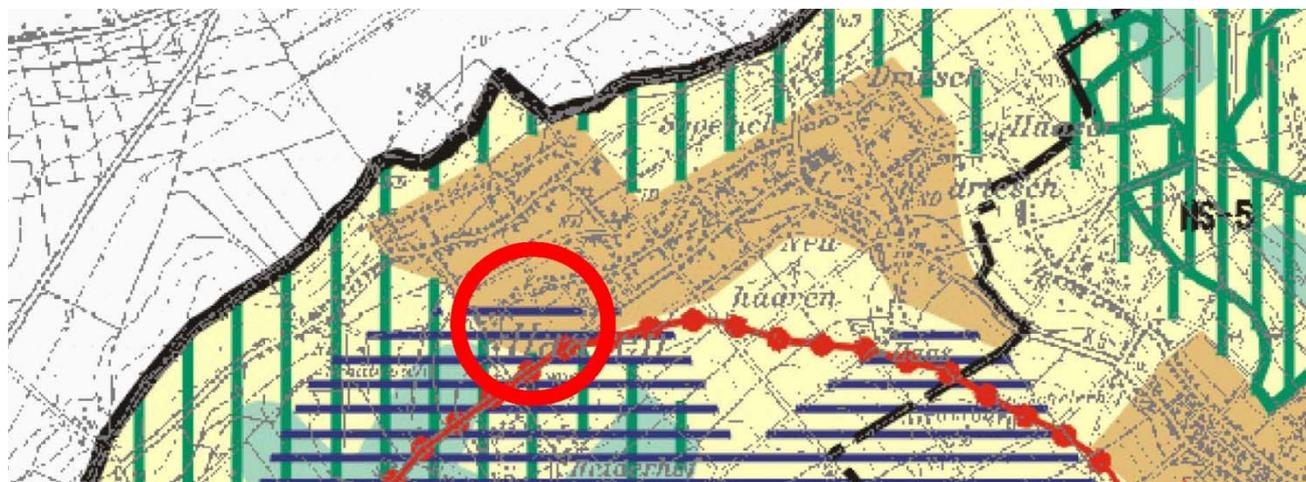


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Gemäß dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen liegt das Plangebiet im Übergang der Darstellungen „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB). Eindeutige, städtebauliche Zäsuren werden durch die Darstellung der K5 als „Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße“ sowie durch Darstellung der Obspringer Straße in der Kartengrundlage vorgegeben. Der ASB wird nicht vollständig bis an

² Stand 2013 gem. der Landesdatenbank NRW

den Kreuzungspunkt dieser Straßen herangeführt. Insofern ist die Absicht des Plangebers erkennbar, einen Freiraum zwischen den Siedlungsstrukturen und dem Kreuzungspunkt zu erhalten. Ein entsprechender Freiraum ist durch einen südlich an das Plangebiet grenzenden Waldbereich bereits heute gegeben (vgl. Abbildung 3). Insofern ist das Plangebiet als im ASB liegend zu betrachten. In dem ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden.³ Die geplante Nutzung ist somit in einem ASB allgemein zulässig.

Der ASB wird überlagert von der Darstellung „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“. Dieser wird konkretisiert durch das Trinkwasserschutzgebiet Waldfeucht-Haaren. Demgemäß wird das Plangebiet als Wasserschutzzone II bzw. III A festgesetzt, was die Umsetzung der geplanten Nutzung jedoch nicht ausschließt (vgl. Kapitel 3.5). Insgesamt sind damit keine Konflikte mit den Darstellungen des Regionalplanes erkennbar.

3.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die verfahrensgenständlichen Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Diese Darstellung ist zur Umsetzung der geplanten Nutzung zu „Wohnbauflächen“ zu ändern. Bei den angrenzenden Baugebieten handelt es sich, entgegen deren Darstellung als „Gemischte Bauflächen“, weitestgehend um reine Wohngebiete. Insofern entspricht die geplante Nutzung den angrenzenden und bereits vorhandenen Nutzungen, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung erkennbar ist.

Mit Schreiben vom 20.06.2017 hat die zuständige Bezirksregierung Köln, Dezernat 32 mitgeteilt, dass gegenüber der geplanten Flächennutzungsplanänderung aus Sicht der Landes- und Regionalplanung keine Bedenken erhoben werden.

3.3 Bebauungspläne

Bebauungspläne oder Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB bestehen für das Plangebiet nicht.

3.4 Landschaftsplan

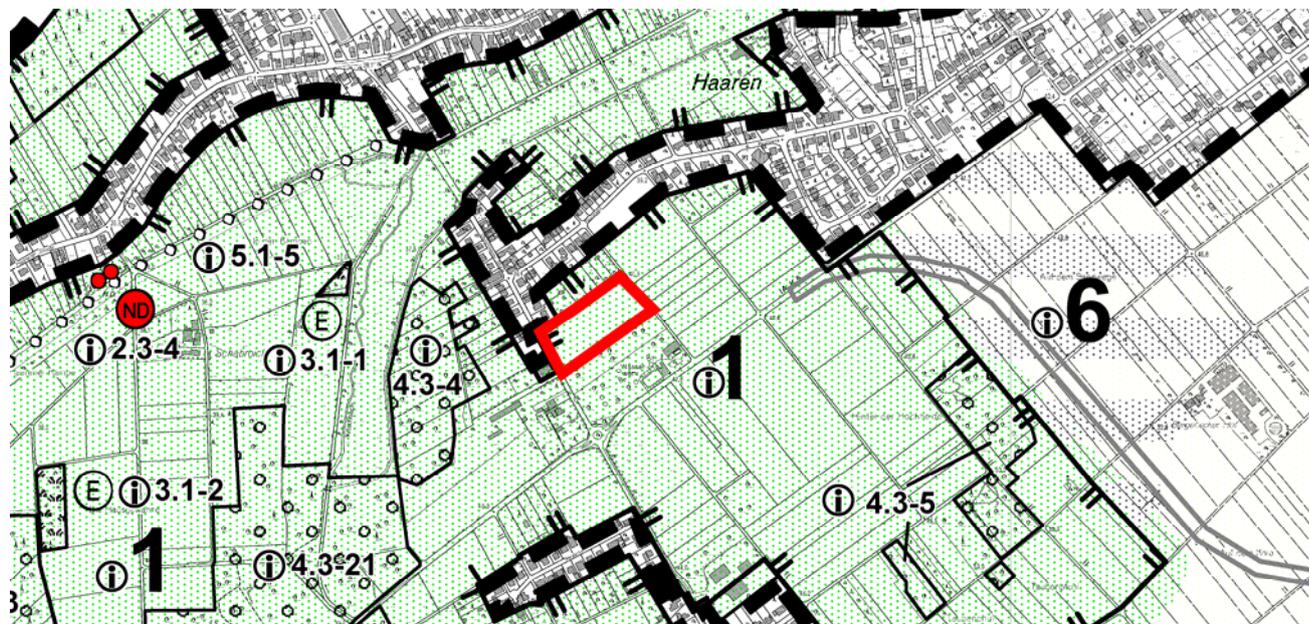


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan 11/5 „Selfkant“; Quelle: Kreis Heinsberg

³ Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 14

Der Landschaftsplan II/5 „Selkant“ 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. Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet ferner das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“. Da das Plangebiet vollständig als Ackerfläche genutzt wird (vgl. Abbildung 3), werden durch die Planung keine Eingriffe in eine durch den Landschaftsplan geschützte Landschaft vorbereitet. Somit sind keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes erkennbar, die nicht abschließend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, beispielsweise durch grünordnerische Festsetzungen, bewältigt werden können.

3.5 Schutzgebiete

Das Plangebiet wird überlagert von den Wasserschutz-zonen II und III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Waldfeucht-Haaren. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 ist das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen in der Schutzzone III A genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung kann nur durch die Untere Wasserbehörde erteilt werden.

Demgegenüber ist in der Zone II gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen verboten. Innerhalb der von der Zone II betroffenen Flächen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Baufenster oder sonstigen Flächen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind, festgesetzt. Gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vom 24.07.2017 werden unter Berücksichtigung dieser Maßgaben keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes erhoben.

Das nächstgelegene Schutzgebiet von europäischer Bedeutung stellt das etwa 10 km östlich gelegene FFH-Gebiet „Schaagbachtal“ dar. Aufgrund der hohen Entfernung zum Plangebiet sowie dessen 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 ist in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§§ 25 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG) oder gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind im Plangebiet oder dem von der Planung unmittelbar betroffenen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Durch die verfahrensgegenständliche Planung soll der kurzfristige Bedarf nach Wohnbauland innerhalb der Ortslage Haaren gedeckt werden. Zu diesem Zweck soll im Westen der Ortslage ein neues Baugebiet entstehen. Das geplante Baugebiet kann eine Lücke zwischen den Siedlungsstrukturen und den im Umfeld gelegenen Waldbereichen schließen und somit zu einer Arrondierung der Ortslage beitragen.

Den umliegenden Nutzungen entsprechend soll ein Wohngebiet mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen. Die geplante Bebauung soll sich an dem Bestand orientieren, sodass maximal 1 Vollgeschoss zulässig sein soll. Die Bauweise der geplanten Wohnbebauung orientiert sich grund-

sätzlich 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. Im Übrigen wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder der Dachform verzichtet.

4.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird unmittelbar an die Obspringer Straße angebunden. Da diese bereits voll erschlossen ist, muss die vorhandene Infrastruktur voraussichtlich nicht wesentlich ertüchtigt werden. Sie schließt zudem unmittelbar an die K5 an, 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 innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine nordöstlich ausgerichtete Stichstraße, die im Nordosten in einem Wendehammer endet und an einen Wirtschaftsweg anbindet. Durch den gewählten Straßenverlauf können die angrenzenden Grundstücke optimal erschlossen bzw. Grundstücke mit marktüblichen Zuschnitten gebildet werden. Die Anbindung an vorhandene Wirtschaftswegen steigert die fußläufige Erreichbarkeit des Umfeldes sowie die Naherholungsqualität des geplanten Baugebietes. Zudem werden hierdurch langfristige Erweiterungsmöglichkeiten aufrechterhalten.

Mit einer Straßenbreite von 6,50 m und einem Radius des Wendehammers von 10,0 m ist die Dimensionierung der Verkehrsflächen geeignet, um die zu erwartenden Begegnungsverkehre abzubilden. Im Übergang zu den bestehenden Verkehrsflächen werden Abbiegeradien vorgesehen, sodass der Verkehrsfluss des Bestandes nicht beeinträchtigt wird. Der Verlauf und die Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsfläche erfüllen somit die Ansprüche an eine flächensoptimierte, versiegelungsarme und sichere Verkehrsführung.

4.3 Freiraumkonzept

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt im Südosten, auf einer Länge von 180 m, an eine Laubwaldfläche an. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg hat mit Stellungnahme vom 24.05.2017 mitgeteilt, dass ähnlich gelagerte Fälle in der Vergangenheit gezeigt haben, dass eine derartige Nähe von Wald und Wohnbebauung konfliktbelastet ist, da für zukünftige Grundstückseigentümer sowohl mit intensivem Schattenwurf als auch mit umfallenden Bäumen zu rechnen ist. Um diesem Konflikt entgegenzuwirken wird entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze eine 5,0 m breite „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, die als Pufferzone zwischen Wald und Privatgrundstücken dient und zur Pflege des Waldrandes genutzt werden kann.

2,0 m breite Grünflächen werden entlang der nordöstlichen Baugebietsgrenzen festgesetzt. Hierdurch kann eine klare Gliederung zwischen dem geplanten Baugebiet und der freien Landschaft gefördert werden. 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. Um die Entstehung einer durchgrünten Siedlung auch planungsrechtlich zu fördern, sind Einfriedungen im hinteren Grundstücksbereich nur in Form von Hecken oder begrünten Zäunen zulässig.

Die getroffenen Festsetzungen tragen insgesamt zum ökologischen Ausgleich bei.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Das Plangebiet wird überlagert von den Wasserschutzzonen II und III A des Wasserschutzgebietes Waldfeucht-Haaren. Eine Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf im Falle einer Versickerung nur in der Zone III A erfolgen. Zudem liegt der aktuelle Grundwasserhöchststand bei ca. 3,0 m unter Flur. Insofern ergeben sich erhebliche Einschränkungen für eine potentielle Versickerung. Aus den vorgenannten Gründen ist vorgesehen auch das unbelastete Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Eine Überprüfung der Machbarkeit und die diesbezügliche Abstimmung erfolgen im weiteren Verlauf des Verfahrens.

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

4.5 Altlasten

Ein konkreter Altlastenverdacht besteht derzeit nicht. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kann eine Vorbelastung durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden.

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.

Bestehende Immissionen sind insbesondere durch den Verkehr der K5 gegeben. Zu dieser hält das Plangebiet jedoch einen vergleichsweise großen Abstand von über 100 m ein. Landwirtschaftliche Immissionen sind im Osten vorhanden, betreffen hier jedoch nur einen untergeordneten Teil des Plangebietes. Insofern liegen derzeit 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 Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Wasserwerk“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Haaren (4580), Flur 18, Flurstücke 58 und 59 sowie Teile des Flurstückes 221. Daneben umfasst das Plangebiet das Grundstück Gemarkung Haaren (4580), Flur 6, Teile des Flurstückes 100.

Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die über die Obspringer Straße erschlossen werden können und durch klare städtebauliche Zäsuren gekennzeichnet werden. Hierdurch betrifft die Planung einen räumlich abgeschlossenen Bereich. Es ist nicht erkennbar, dass durch die Planung neue, unbeabsichtigte Siedlungsansätze entstehen könnten, da das Plangebiet in weitestgehend alle Richtungen durch Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen, also eine klare räumliche Abgrenzung gekennzeichnet ist. Eine ungewollte Ausdehnung der Siedlungsstrukturen auf die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen ist nicht zu erwarten, da die hier befindlichen Flächen

aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnittes und der Abgrenzung der umliegenden Nutzungen eindeutig nicht als Baulücken zu bewerten sondern der freien Landschaft zuzuordnen sind.

Ferner wurden, zur Förderung einer besseren Lesbarkeit der Planurkunde, diejenigen Verkehrsflächen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, die unmittelbar an die geplante Verkehrsfläche anschließen und durch zusätzliche Abbiegeradien in der Planung berücksichtigt werden.

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 einhergehenden Flächenansprüche nicht in das kleinteilig strukturierte Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden:

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 eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücke, 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 Grundstücksfläche

(§ 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 ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

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.

Im Süden des Plangebietes wird die Baufenstertiefe auf 12,5 m reduziert, da ansonsten eine Überschneidung mit der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes Waldfeucht-Haaren entstünde, innerhalb derer eine Errichtung von baulichen Anlagen nicht zulässig ist. Das gesamte Baufenster, mitsamt der nordwestlichen Grenze der Grundstücke so zu verschieben, dass eine Baufenstertiefe von 16,0 m auch hier ermöglicht wird, erscheint unter tatsächlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll. Die resultierenden Grundstücke würden marktgängige Größen überschreiten.

5.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen weitestgehend freizuhalten, sind innerhalb der privaten Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Diese können einer Garage vorgelagert sein. 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 (Garagator) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m betragen.

Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig. So wird einerseits der öffentliche Straßenraum nicht durch zu nahes Heranrücken dieser Nutzungen beeinträchtigt, andererseits trägt dies 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 oder die freie Landschaft 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 auch außerhalb der Baugrenzen ermöglicht und 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 BauGB)

Zur Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere um einen eindeutig bestimmbareren Bezugspunkt für die gestalterischen Festsetzungen (vgl. Kapitel 5.12) 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 BauGB)

Um im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung der Parkplätze zu erhalten, setzt der Bebauungsplan zeichnerisch keine Bereiche für Stellplätze oder Baumscheiben innerhalb des öffentlichen Straßenraumes fest. Deren konkrete Anordnung erfolgt auf der späteren Ebene der Ausführungsplanung. Aus dem gleichen Grund wird für die Verkehrsflächen auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet.

Hiervon abgewichen wird im Bereich des nordöstlich gelegenen Wirtschaftsweges. Hier ist ein über den Bestand hinausgehender Ausbau nicht vorgesehen. Zur planungsrechtlichen Absicherung des Bestandes wird demnach die Festsetzung „Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ getroffen.

Aufgrund des Zuschnittes der Baugrenzen ist im Westen des Plangebietes 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 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 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Südosten grenzt das Plangebiet an einen Waldbereich. Erfahrungswerte im Kreis Heinsberg zeigen, dass gleichartig gelagerte Fälle konfliktbelastet sind, da für die neuen Grundstückseigentümer sowohl mit intensivem Schattenwurf als auch mit umfallenden Bäumen zu rechnen ist. Um diesen Konflikten vorzubeugen, regt die untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg mit Schreiben vom 24.05.2017 an, eine Pufferzone zum Waldrand einzuplanen. Vor diesem Hintergrund wird entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze eine 5,0 m breite „Öffentliche Grünfläche“ festgesetzt, die als Pufferzone zwischen Wald und Privatgrundstücken dient und zur Pflege des Waldrandes genutzt werden kann.

5.10 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um die funktionale Kompensation im Plangebiet zu fördern, hat die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg mit Schreiben vom 24.05.2017 angeregt, eine naturnahe Gartengestaltung verbindlich in den Bebauungsplan aufzunehmen. Demgemäß ist die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

5. *Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.*

5.11 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In Richtung Nordosten grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur. Zur Schaffung eines einheitlichen, deutlich sichtbaren und optisch ansprechenden Landschaftsrandes sowie zur städtebaulich geordneten Gliederung der Siedlungsstrukturen erfolgt eine 2,0 m breite Eingrünung entsprechend der nachfolgenden, textlichen Festsetzung:

6. *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 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.*

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		

Tablle 1: Pflanzlisten A und B

5.12 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“ 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 durchgrüneten 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 KENNZEICHNUNGEN

Im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB sollen u.a. Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Die südwestlich gelegenen Teile des Plangebietes sind von Böden mit humosem Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Vor diesem Hintergrund werden die betroffenen Bereiche als „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind - hier: „humose Böden“ - gekennzeichnet. Eine Erläuterung der mit den humosen Böden verbundenen Restriktionen erfolgt durch einen diesbezüglichen Hinweis (vgl. Kapitel 8).

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Im Sinne des § 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 zum Verständnis des Bebauungsplanes oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen erforderlich sind.

Vorliegend trifft dies auf die das Plangebiet überlagernden Wasserschutzgebiete zu. Insofern werden diese nachrichtlich als „Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ mit der Zweckbestimmung „Wasserschutzzone II“ bzw. „Wasserschutzzone III A“ in den Bebauungsplan übernommen. Eine Erläuterung der mit den Wasserschutzgebieten verbundenen Restriktionen erfolgt durch einen diesbezüglichen Hinweis (vgl. Kapitel 8).

8 HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise wurden im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlIG, mit Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde bzw. der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg vom 17.05.2017 in das Verfahren eingestellt:

Wasserschutzgebiet Waldfeucht-Haaren

Die nachrichtlich als „Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ und der Zweckbestimmung „Wasserschutzzone II“ übernommenen Flächen werden überlagert von der Wasserschutzzone II des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Waldfeucht-Haaren. Gemäß § 5 Abs. 2 Satz 3 der Verordnung ist das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen verboten.

Die nachrichtlich als „Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen“ und der Zweckbestimmung „Wasserschutzzone III A“ übernommenen Flächen werden überlagert von der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Waldfeucht-Haaren. Gemäß § 4 Abs. 1 Satz 2 der Verordnung ist das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung kann nur durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg erteilt werden.

Eine Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf im Falle einer Versickerung nur in der Zone III A erfolgen. Hierzu ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Weiterhin ist zu beachten, dass gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (Recyclingmaterialien) wie beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hütensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereitetem Bauschutt, verboten ist.

Bohrungen zur Erdwärmegewinnung, welche in die zur Trinkwasserförderung genutzten Horizonte eindringen, sind im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes aufgrund des Grund- und Trinkwasserschutzes nicht genehmigungsfähig.

Die dauerhafte oder zeitweilige Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung sind genehmigungspflichtig. Eine Genehmigung ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg zu beantragen. Eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ist unzulässig.

Grundwasserstand

Nach den der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vorliegenden Unterlagen liegt der aktuelle Grundwasserhöchststand im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bei ca. 3,0 m unter Flur. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründigen Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor aufstauendem Sickerwasser (DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“) zu berücksichtigen.

Angrenzende Waldflächen

Im Südosten grenzen Waldflächen an den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes an, die zu Schatten- und Laubwurf und sowie zu herabfallenden Ästen und umstürzenden Bäumen führen können.

Die nachfolgenden Hinweise ergeben sich aus der Umweltprüfung bzw. den durchgeführten Gutachten:

Humose Böden

Die Bodenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen weist für die mit der zeichnerischen Festsetzung „Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichneten Flächen Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

Baugrund

Zur Vermeidung von Schäden an Bauwerken wird empfohlen, den Baugrund durch einen Fachgutachter objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen. Die den Verfahrensunterlagen beiliegende Baugrunduntersuchung dient der allgemeinen Bewertung des Baugrundes sowie der Bewertung des Baugrundes im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse ist nicht zulässig.

Der letzte 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.

9 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

9.1 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 Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne vor, so sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

9.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

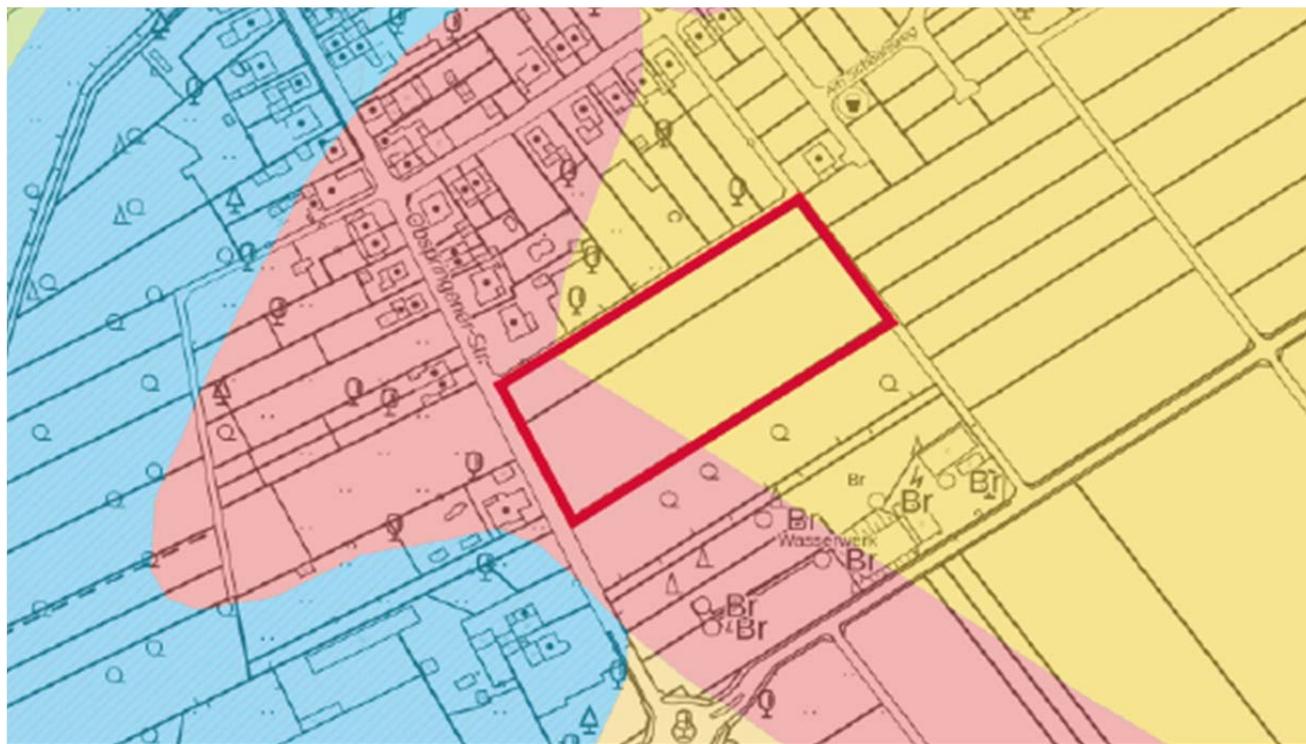


Abbildung 6: Auszug aus der Bodenkarte (M 1:50.000); Quelle: Geologischer Dienst NRW

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht hierbei eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird der Bedarf für die geplante Nutzung durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert. Es bleibt somit festzuhalten, dass die erste Abwägung zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung bereits auf der Ebene der Regionalplanung getroffen wurde.

Ferner betragen die Wertzahlen der Bodenschätzung im überwiegenden Teil des Plangebietes 40 bis 50 (vgl. Abbildung 6: gelbe Schraffur). Eine Zahl von 60 wird nicht erreicht, sodass die Voraussetzungen des § 12 Abs. 8 der BBodSchV nicht erfüllt werden. Insofern ist in Bezug auf die natürliche Bodenfruchtbarkeit von keiner Schutzwürdigkeit auszugehen. Eine Überschreitung der Wertzahl der Bodenschätzung von 60 erfolgt nur in einem untergeordneten Teil des Plangebietes und hier, mit Wertzahlen der Bodenschätzung von 55 bis 65, eher geringfügig (vgl. Abbildung 6: rote Schraffur). Insgesamt besteht damit nur eine durchschnittliche Eignung des Plangebietes zur Kultivierung landwirtschaftlicher Produkte.

Weitere Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bestehen durch die angrenzenden Nutzungen. Im Norden befinden sich Wohngebiete, die zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten bei Ausübung der landwirtschaftlichen Tätigkeiten führen können. Im Süden grenzt ein Waldbereich an das Plangebiet an, der zu Einschränkungen durch Wurzeln oder herunterfallende Äste führen kann.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kann Siedlungsansätzen an weniger geeigneten Stellen entgegengewirkt werden. Hierdurch werden fruchtbarere bzw. für eine Bewirtschaftung geeignetere Flächen geschont. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorliegend vertretbar.

9.3 Ausgleich

Durch den Bebauungsplan Nr. 66 „Am Wasserwerk“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch § 15 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) i.V.m. § 1a BauGB (Baugesetzbuch) wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Zur Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt.

Um bereits einen frühzeitigen Überblick über die zu erwartenden Eingriffe zu ermöglichen, erfolgt eine vorläufige Gegenüberstellung der bestehenden und geplanten Biotope. Der Bewertungsraum umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 „Am Wasserwerk“. Als Bewertungsverfahren wurde die „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. Demgemäß ergibt sich die nachfolgende Gegenüberstellung.

Bestand

Der überwiegende Teil der verfahrensgegenständlichen Flächen wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Aufgrund einer intensiven Bewirtschaftung sind Wildkrautarten weitestgehend fehlend. Entsprechend des Codes HA0, aci ist somit von einem Grundwert von 2 Ökopunkten/m² auszugehen. Bei einer Fläche von 12.484 m² besteht ein Einzelflächenwert von 24.968 Ökopunkten.

Im Nordwesten befindet sich ein Wirtschaftsweg, dessen Oberfläche wassergebunden befestigt wurde. Als teilversiegelte Fläche ist der Weg entsprechend des Codes VF1 mit einem Grundwert von 1 Ökopunkte/m² zu bewerten. Bei einer Flächengröße von 295 m² besteht ein Einzelflächenwert von 296 Ökopunkten.

Die verbleibenden Flächen unterliegen einer Nutzung als öffentliche Straße. Für diese vollständig versiegelten Flächen entsprechend des Codes VF0 besteht ein Einzelflächenwert von 0 Ökopunkten.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Biotope besteht ein Gesamtflächenwert von 25.264 Ökopunkten.

Planung

Auf der Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen dürfen insgesamt 6.948 m² des Plangebietes vollständig versiegelt werden. Hiervon entfallen 1.763 m² auf die öffentlichen Verkehrsflächen und weitere 5.185 m² auf die „Allgemeinen Wohngebiete“. Entsprechend des Codes VF0 werden diese Flächen mit einem Einzelflächenwert von 0 Ökopunkten bewertet.

Der angrenzende Wirtschaftsweg wird mit einem Abbiegeradius versehen und hierdurch auf eine Fläche von 300 m² erweitert. Entsprechend des Codes VF1 besteht ein Grundwert von 1 Ökopunkt/m² und somit ein Einzelflächenwert von 300 Ökopunkten.

Innerhalb der nicht zu versiegelnden Bereiche der „Allgemeinen Wohngebiete“ sind insgesamt 102 m² als einreihiger Gehölzstreifen anzupflanzen. Hierbei sind lebensraumtypische Gehölze in einer Mindestqualität 60/100 zu verwenden. Insofern ist von dem Code BD5, 100, ta3-5 und einem Grundwert von 5 Ökopunkten/m² auszugehen. Der Einzelflächenwert liegt damit bei 510 Ökopunkten.

Für die verbleibenden Flächen der „Allgemeinen Wohngebiete“ werden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Insofern ist die Umsetzung von Zier- und Nutzgärten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen entspre-

chend des Codes HJ, ka4 allgemein zulässig. Bei einer Fläche von 5.083 m² und einem Grundwert von 2 Ökopunkten/m² besteht ein Einzelflächenwert von 10.166 Ökopunkten.

Die südlich gelegene „Öffentliche Grünfläche“ soll als Pufferzone zum angrenzenden Wald sowie zur Pflege des Waldrandes genutzt werden. Eine Versiegelung ist nicht vorgesehen. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Ackerfläche ist somit von einem unversiegelten Weg auf nährstoffreichen Böden auszugehen. Entsprechend des Codes VB7, stb3 besteht ein Grundwert von 3 Ökopunkten/m². Bei einer Flächengröße von 888 m² entspricht dies einem Einzelflächenwert von 2.664 Ökopunkten.

Unter Addition der jeweiligen Einzelflächenwerte entsteht durch die Planung ein Gesamtwert 13.640 Ökopunkten. Dies entspricht einem ökologischen Defizit von 11.624 Ökopunkten gegenüber den bestehenden Biotopen. Eine Regelung und Abstimmung der hierdurch bedingten Kompensationsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

9.4 Kosten

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

10 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	13.321 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	10.370 m ²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	ca.	102 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche.....	ca.	1.763 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“	ca.	300 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	888 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am den Bebauungsplan Nr. 66 „Am Wasserwerk“ als Satzung beschlossen hat.