

BEGRÜNDUNG
des Bebauungsplanes Nr. 63
„Roermonder Straße“



Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Waldfeucht

Entwurf zur Offenlage



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	2
2	LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	5
3.1	Regionalplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Schutzgebiete	6
4	PLANKONZEPT.....	7
4.1	Nutzungs- und Gestaltungskonzept	7
4.2	Erschließungskonzept.....	7
4.3	Freiraumkonzept	8
4.4	Ver- und Entsorgung	8
4.5	Altlasten	9
4.6	Immissionen	9
5	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	9
5.2	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung	10
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	10
5.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	11
5.6	Zulässige Zahl der Wohnungen	11
5.7	Verkehrsflächen	12
5.8	Öffentliche Grünflächen.....	12
5.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.10	Gestalterische Festsetzungen.....	14
6	HINWEISE	15
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
7.1	Umweltauswirkungen	17
7.2	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	17
8	KOSTEN	17
9	PLANDATEN	18

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Derzeit besteht in der Ortslage Waldfeucht eine Nachfrage nach Wohnbauland, die sich insbesondere aus dem Bedarf der örtlichen Wohnbevölkerung ergibt. Hierauf weisen diverse Anfragen aus der Wohnbevölkerung hin. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen wird dieser Bedarf durch die Darstellung des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert.

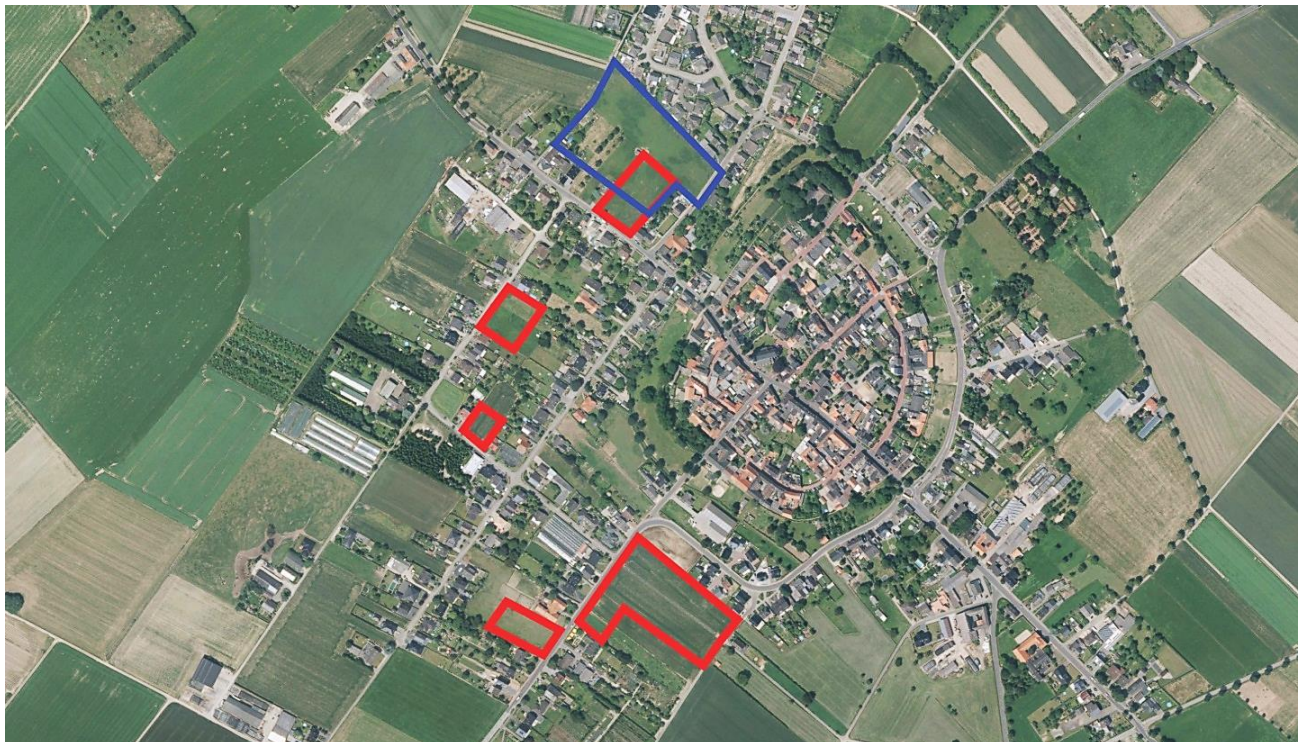


Abbildung 1: Gegenüberstellung bestehender Reserveflächen und Plangebiet (**blau** = geplanter Geltungsbereich der 47. Flächennutzungsplanänderung; **rot** = bestehende Reserveflächen gemäß Siedlungsflächenmonitoring)

Dieser Bedarf kann durch die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellten Bereiche (vgl. Abbildung 1) nicht gedeckt werden. Insbesondere da es sich bei diesen Flächen vorwiegend um vergleichsweise kleine Bereiche im Privateigentum handelt. Eine Bebauung dieser Flächen ist grundsätzlich möglich. Allerdings bestehen für die Gemeinde Waldfeucht nur bedingt Möglichkeiten, hierauf Einfluss zu nehmen, sodass eine Bebauung zumindest mittelfristig unwahrscheinlich ist. Zudem könnten diese kleinen Flächen den kurzfristigen Bedarf nach Wohnbauland nur teilweise abdecken.

Eine Fläche, deren Abmessung mit dem Plangebiet vergleichbar ist und somit für die Umsetzung eines Baugebietes grundsätzlich geeignet wäre, befindet sich im Süden der Ortslage Waldfeucht. Diese Fläche unterliegt, wie auch das Plangebiet, einer landwirtschaftlichen Nutzung. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht bei der Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Die Fläche im Süden der Ortslage unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem entspricht die Ausprägung der umliegenden Siedlungsbereiche – insbesondere aufgrund vorhandener, gartenbaulicher Nutzungen – einem Dorfgebiet, sodass gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auf die Belange der Landwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Dementgegen ist die landwirtschaftliche Ausprägung des Plangebietes lediglich extensiv. Bei den angrenzenden Siedlungsbereichen handelt es sich um reine Wohngebiete. Demnach können immissionsschutzrechtliche Konflikte bei einer intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte entfalten die verfahrensgegenständlichen Flächen, nach Auffassung der Gemeinde Waldfeucht, eine geringere Bedeutung für die Landwirtschaft als die Flächen im Süden des Plangebietes und sind in diesem Zusammenhang für die Erweiterung der Siedlungsnutzungen zu bevorzugen.

Ferner bieten sich die verfahrensgegenständlichen Flächen auch aus städtebaulichen Gründen besonders für die geplante Nutzung an, da sie von den bestehenden Siedlungsstrukturen weitestgehend umfasst werden. In Richtung Norden, Osten und Süden grenzen bereits Baugebiete an das Plangebiet an. Durch die Umsetzung der Planung könnten sie zu einer kompakten Siedlungsstruktur zusammengefasst werden. Die Baulandentwicklung würde somit dem Entstehen neuer Siedlungsansätze und bandartiger Siedlungsstrukturen entgegenwirken.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen unumgänglich. Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die geplante Nutzung nicht möglich. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt das Plangebiet vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

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

Ziel der Planung ist die zeitnahe Entwicklung von Wohnbauland durch eine städtebauliche Arrondierung des Ortsrandes. Hierdurch soll der kurzfristige Bedarf nach Wohnbauland innerhalb der Ortslage Waldfeucht gedeckt werden. Ein weiteres wesentliches Planungsziel ist, dass sich das geplante Wohngebiet in die bestehenden Baustrukturen der unmittelbaren Umgebung einfügt.

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB entfällt, da es sich um keine typische Innenentwicklung handelt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen.

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 km². Die Bevölkerungszahl der Gemeinde beläuft sich auf ca. 9.100 Einwohner.¹ Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Bocket, Braunsrath, Brüggen, 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.

Die Ortslage Waldfeucht liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes, nahe der deutsch/niederländischen Grenze. Die nächstgelegenen Ortschaften stellen Brüggen im Norden sowie Frilinghoven und Bocket im Süden dar.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Roermonder Straße. Diese schließt an die K 4 und hierüber an die K 5 an. Demnach besteht eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Unmittelbar im Südosten des Plangebietes befinden sich der Ortskern von Waldfeucht sowie mehrere Bushaltestellen, über die ein Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr gewährleistet ist.

Die Ortslage zeichnet sich durch eine intakte Infrastruktur, hierbei insbesondere durch unterschiedliche Angebote des Einzelhandels aus. Vorhanden sind kleinere Geschäfte wie z.B. „Uhren & Optik Küppers“, „Cleef Fashion“ und die „Ro-

¹ Stand 2013 gem. der Landesdatenbank NRW

senapotheke“. Großflächigere Angebote bestehen im südöstlich an die Ortslage anschließenden Gewerbegebiet. Hier sind Filialen von REWE und Rossmann sowie ein Automobilhändler und ein Modellbaubedarf vorhanden. Gastronomie ist durch drei Restaurants im Ortskern gegeben. Im Norden der Ortslage befindet sich ein Sportplatz.



Abbildung 2: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

Das Plangebiet umfasst die Flächen Gemarkung Waldfeucht, Flur 2, Flurstücke 358, 748, 856 und 857 sowie Teilflächen der Flurstücke 36, 38, 40, 41, 42, 302, 357, 367, 866 und 867. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 1,9 ha. Da Teile hiervon bereits als Bauflächen bzw. „Flächen für den Verkehr“ dargestellt werden, käme es durch die Planung zu der Ausweisung von etwa 1,7 ha an zusätzlichen Bauflächen.

Derzeit unterliegen die verfahrensgegenständlichen Flächen einer weitestgehend landwirtschaftlichen Nutzung als Dauergrünland. Teile der südwestlichen Bereiche werden als private Gartenflächen genutzt. Bei den umliegenden Nutzungen handelt es sich um insbesondere kleinteilig bebaute Wohnstrukturen. Lediglich im Nordwesten grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Insgesamt betreffen die geänderten Darstellungen einen räumlich abgeschlossenen Bereich. Auswirkungen auf umliegende Flächen sind nicht erkennbar. Insbesondere ist nicht erkennbar, dass durch die Planung neue Siedlungsansätze entstehen könnten, da der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in weitestgehend alle Richtungen durch Siedlungsstrukturen und Verkehrsflächen, also eine klare räumliche Abgrenzung gekennzeichnet ist. Eine ungewollte Ausdehnung der Siedlungsstrukturen auf die nordwestlich 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.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan



Abbildung 3: 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 verfahrensgegenständlichen Flächen als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden.² Die Planung folgt somit den Darstellungen des Regionalplanes.

3.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen insbesondere als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Osten erfolgen die Darstellungen „Gemischte Bauflächen“ und „Flächen für den Verkehr“. Zur Umsetzung der Planung sollen insgesamt „Wohnbauflächen“ dargestellt werden. Die „Wohnbauflächen“ entsprechen der nördlich im Flächennutzungsplan angrenzenden Darstellung, sodass eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine gleichmäßige Bebauungsstruktur durch die Planung gefördert werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist über die östlich angrenzende, als „Flächen für den Verkehr“ dargestellte Roermonder Straße gesichert. Die Darstellung „Flächen für den Verkehr“ bleibt demnach von der Änderung unberührt.

Mit Schreiben vom 23.11.2016 hat die zuständige Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass gegen die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken erhoben werden.

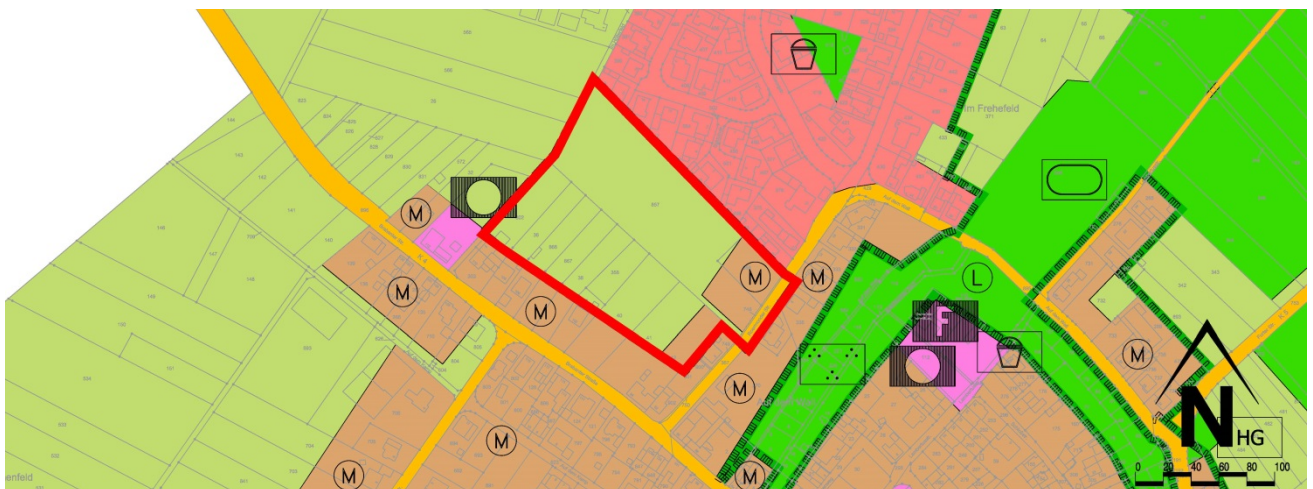


Abbildung 4: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan; Quelle: Gemeinde Waldfeucht

² Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 15

3.3 Landschaftsplan

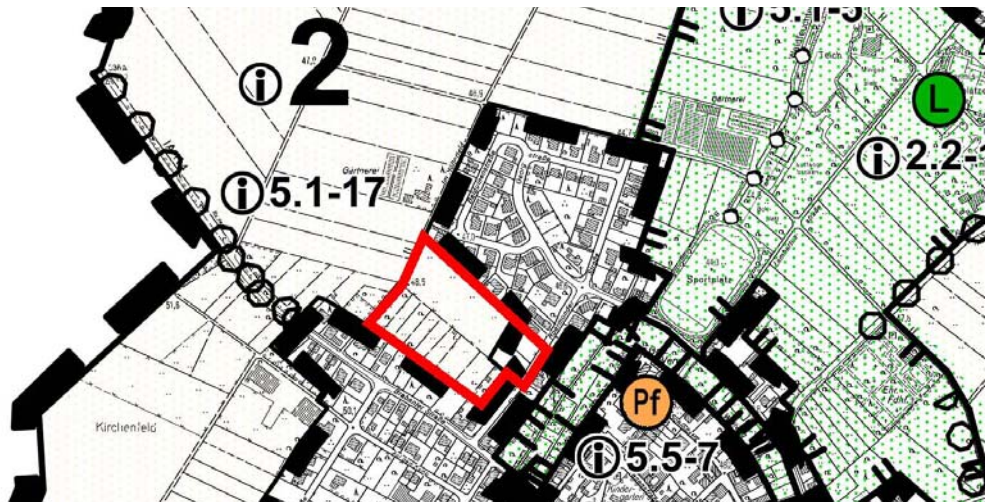


Abbildung 5: Auszug aus dem Landschaftsplan II/5 „Selfkant“; Quelle: Kreis Heinsberg

Der Landschaftsplan II/5 „Selfkant“ trifft für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“. Aus diesem Grund soll entlang der nord-westlichen Plangebietsgrenze ein 5 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. Da die südwestlichen Grundstücksbereiche an bepflanzte Gartenbereiche bestehender Grundstücke angrenzen, wird innerhalb dieser Bereiche von der bindenden Festsetzung eines Pflanzstreifens abgesehen.

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

3.4 Schutzgebiete



Abbildung 6: Schutzgebiete; Quelle: NRW Umweltdaten vor Ort

Im Osten des Plangebietes, in einem Abstand von ca. 300 m, befindet sich das schutzwürdige Biotop BK-4901-035 „Obstwiesen im Norden von Waldfeucht“. Dieses dient dem Schutz siedlungsnaher Obstwiesen unterschiedlichen Alters. Vorhandene Gehölzbestände sind lückig und z.T. durch Höhlen gekennzeichnet. An den Parzellen stocken wenige Weißdorn- und Hainbuchenhecken. Innerhalb der weitestgehend ausgeräumten Landschaft stellen die Gehölze ein Rückzugsgebiet, insbesondere für Vögel und Insekten dar.

Die Flächen werden durch das verfahrensgegenständliche Vorhaben nicht überplant und grenzen bereits heute unmittelbar an die bestehenden Siedlungsbereiche. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass das Biotop durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG), Nationalparke (§24 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) sind durch die Planung nicht betroffen.

4 PLANKONZEPT

4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

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

Den umliegenden Nutzungen entsprechend soll hier ein Wohngebiet mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen. Die geplante Bebauung soll sich an dem Bestand orientieren, sodass in allen Baugebieten 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 und Hausgruppen 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 Roermonder Straße angebunden. Da die Roermonder Straße bereits voll erschlossen ist, muss die vorhandene Infrastruktur voraussichtlich nicht wesentlich ertüchtigt werden. Sie schließt zudem unmittelbar an die K4 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 nordwestlich ausgerichtete, übergeordnete Stichstraße, von welcher zwei kleinere Stiche in Richtung Nordosten abzweigen. 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 dem Anschlusspunkt der übergeordneten Stichstraße an die nördlich gelegene, kleinere Stichstra-

ße wird ein Wendehammer vorgesehen. Dieser wird ausreichend groß dimensioniert, um Fahrzeugen mit einer Länge von bis zu 10,0 m eine Wendemöglichkeit im Sinne der RAST 2006 zu bieten.

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, eine Ortsarrondierung zu schaffen, also die Schaffung einer deutlich sichtbaren, einheitlichen und ansprechenden Ortskante gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein 5 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. Da die südwestlichen Grundstücksbereiche an bepflanzte Gartenbereiche bestehender Grundstücke angrenzen, wird innerhalb dieser Bereiche von der bindenden Festsetzung eines Pflanzstreifens abgesehen.

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 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 soll 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.

Aufgrund des Bemessungsgrundwasserstandes ist – in Rücksprache mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg – eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Demnach sollen sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswasser in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden. Gemäß schriftlicher Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur ist eine solche Einleitung an die Umsetzung von BWK-Maßnahmen am Regenüberlaufbecken Waldfeucht gebunden. Eine Umsetzung entsprechender Maßnahmen ist im Jahr 2022 bereits vorgesehen. Bis dahin muss durch eine Drosselung gewährleistet werden, dass die Einleitung aus dem geplanten Baugebiet zu keiner Abfluss-

veränderung führt. Eine Retentionsmaßnahme mit einem Volumen von 150 m³ und einem Drosselabfluss von 10 l/s kann die Abflusserhöhung auf 0,5 % verringern. Mit Schreiben vom 15.12.2017 hat der Wasserverband Eifel-Rur bestätigt, dass diese Abflusserhöhung bis zu Umsetzung der BWK-Maßnahmen übergangsweise akzeptiert werden kann.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Waldfeucht die Umsetzung eines Stauraumkanals. Hierdurch können ein Retentionsvolumen von 150 m³ und ein Drosselabfluss von 10 l/s erzielt und die vom Wasserverband Eifel-Rur vertretenen Belange berücksichtigt werden. Die konkrete Planung und Abstimmung des Kanals betreffen die nachgelagerte Ebene der Ausführungsplanung.

4.5 Altlasten

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche kann eine Vorbelastung durch Düngemittel oder Biozide nicht ausgeschlossen werden. Konkrete 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.

Bestehende Immissionen beschränken sich vorwiegend auf den Verkehr vorhandener Straßen sowie Geruchsimmissionen umliegender, landwirtschaftlicher Nutzungen. Begehungen des Plangebietes führen jedoch zu der Annahme, dass die geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Eine Überprüfung dieser Annahme erfolgt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

5 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Das Plangebiet umfasst die Flächen Gemarkung Waldfeucht, Flur 2, Flurstücke 358, 748, 856 und 857 sowie Teilflächen der Flurstücke 36, 38, 40, 41, 42, 302, 357, 367, 866 und 867. Es wurden diejenigen Grundstücke in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen, die sich zur Nachverdichtung der nordwestlichen Teile der Ortslage anbieten.

5.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 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 (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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 vertraglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen werden im Hinblick auf die Ausbauplanung die nachfolgenden in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar 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.

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.

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 ortsteiltypischen 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 der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Zur Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere um einen eindeutig bestimmbar Bezugspunkt für die gestalterischen Festsetzungen (vgl. Kapitel 5.11) bestimmen 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)

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über eine nordwestlich ausgerichtete, übergeordnete Stichstraße, von welcher zwei kleinere Stiche in Richtung Nordosten abzweigen. 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 dem Anschlusspunkt der übergeordneten Stichstraße an die nördlich gelegene, kleinere Stichstraße wird ein Wendehammer vorgesehen. Dieser wird ausreichend groß dimensioniert, um Fahrzeugen mit einer Länge von bis zu 10,0 m eine Wendemöglichkeit im Sinne der RAST 2006 zu bieten.

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. Aus dem gleichen Grund wird für die Verkehrsflächen auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet.

Im Anschlussbereich der untergeordneten Stichstraßen an die übergeordnete Stichstraße ist mit der Entstehung von Eckgrundstücken zu rechnen, sodass die Ausrichtung der Grundstückseinfahrt nicht genau bestimmt werden kann. Da die Grundstückseinfahrt als Bezugspunkt für die gestalterischen Festsetzungen zur Einfriedungen bestimmt wird (vgl. Kapitel 5.11), stünde die Entstehung von Eckgrundstücken einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegen. Da dies nicht der Absicht der Gemeinde Waldfeucht entspricht, wird entlang der südlichen Grenze der vorbezeichneten Grundstücke die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ getroffen. Durch diese Festsetzungen kann ferner dem Entstehen von Nordgrundstücken entgegengewirkt und somit die Entstehung gesunder Wohnverhältnisse gefördert werden.

Ein weiterer „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ wird an der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Grundstückes Gemarkung Waldfeucht, Flur 2, Flurstück 728 festgesetzt. Eine Erschließung dieses Grundstückes ist bereits über die „Roermonder Straße“ gegeben. Durch den planungsrechtlichen Ausschluss von weiteren Zufahrten an der Planstraße wird klargestellt, dass die Planung zu keinen weiteren Anliegerkosten im Bereich der bestehenden Bebauung führen wird. Durch die gewählte Vorgehensweise kann der Stellungnahme des Eigentümers des vorbezeichneten Grundstückes vom 18.09.2017 gefolgt werden.

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

Ziel der Planung ist es, eine Ortsarrondierung zu schaffen, also die Schaffung einer deutlich sichtbaren, einheitlichen und ansprechenden Ortskante gegenüber dem Außenbereich. Aus diesem Grund soll entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze ein 5 m breiter Grünstreifen den Ortsrand gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen markieren und die ortstypische Einzel- und Doppelhausbebauung einsäumen. Um auch die ökologische Funktion dauerhaft zu gewährleisten, wird der Grünstreifen als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzt. Hierdurch kann eine hinreichende Pflege gewährleistet und eine Beanspruchung durch entgegenstehende Nutzung ausgeschlossen werden. Die Bepflanzung erfolgt anhand der nachfolgenden textlichen Festsetzung.

5. Innerhalb der Öffentlichen Grünflächen 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 Bepflanzun-

gen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen. Bestehende Gehölze sind in die Bepflanzung zu integrieren und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A: Sträucher	
Deutscher Name	Botanischer Name
Schwarze Apfelbeere	Aronia melanocarpa
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
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

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus communis
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Tabelle 1: Pflanzlisten A und B

5.10 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 Pflanzliste 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.

Darüber hinaus hat das durchgeführte Artenschutzgutachten³ ergeben, dass ein Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG nur ausgeschlossen werden kann, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der regulären Brutsaison erfolgt. In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.1 Um eine Tötung oder Verletzung i.S.d. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, sind sämtliche Vegetation sowie Holz- und Steinhäufen, kleine Hütten, Maschinenteile, Mieten etc. außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen.

³ Büro für Freiraumplanung: B-Plan Nr. 63 „Roermonderstr.“, Waldfeucht – Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II. Alsdorf, 29.06.2017

Die durch die Planung begründeten Eingriffe wurden in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan ermittelt. Es zeigt sich, dass die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erbracht werden können und somit über externe Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Zur planungsrechtlichen Absicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6.2 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 41.574 Ökopunkten werden auf einer 8.913 m² großen Teilfläche der Flächen des Gemeindegebietes Waldfeucht, Gemarkung Haaren, Flur 29, Flurstück 17 abgegolten. Auf 1.437 m² sind dreireihige Anpflanzungen lebensraumtypischer Strauchgehölze anzupflanzen. Auf den verbleibenden 8.913 m² sind insgesamt 5 Obstbäume als Hochstamm, 7 lebensraumtypische Laubbäume als Hochstamm und 28 lebensraumtypische Laubbäume als Forstware anzupflanzen. Die Bereiche unter den Baumpflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. RSM 8.1, Variante 4 „Teil- und Halbschatten“) einzugrünen. Alle Anpflanzungen und bestehende Gehölzbepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

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 zwischen vorderer Baugrenze und Gebäuderückseite eine Höhe von 1,6 m und ab der Gebäuderückseite eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder als Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke zulässig.

7.6 Bei der Einfriedung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der Pflanzliste A verwendet werden.

Durch die Begrenzung der Einfriedungshöhe auf ein verträgliches Maß wird ein städtebaulich harmonisches Straßen- und Siedlungsbild gewährleistet. 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 Pflanzliste A kann die Verwendung standortgerechter Pflanzen gewährleistet

werden. Dies führt zu einem höheren Beitrag zu der Funktionstüchtigkeit des Naturhaushaltes sowie zu einer ortsbildtypischen Erscheinung.

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

Am 07.06.2017 fand eine Informationsveranstaltung zum Neubaugebiet „Roermonder Straße“ im Sitzungssaal der Gemeinde Waldfeucht statt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde von einem Teil der Anlieger vorgetragen, dass Teile der verfahrensgegenständlichen Flächen für die Zwecke der Tierhaltung genutzt werden. Eine kurzfristige Bebauung mit Wohnnutzungen sei nicht vorgesehen. Insofern würden die textlichen Festsetzungen, insbesondere zur Einfriedung der „Vorgärten“ eine besonders harte Einschränkung darstellen. Um eine ungewollte Einschränkung bestehender Nutzungen zu vermeiden, wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.7 Einfriedungen von Grundstücken, die ausschließlich für die Zwecke der Tierhaltung genutzt werden und die bereits vor dem Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes errichtet wurden, sind von den textlichen Festsetzungen 7.4 bis 7.7 ausgenommen.

6 HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise wurden aufgrund der durchgeführten Beteiligungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg", sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Frilinghoven".

Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen. Es ist aufgrund der geologischen und wirtschaftlichen Verhältnisse auch in naher Zukunft nicht mit Abbaumaßnahmen in diesem Bergwerksfeld zu rechnen.

Eigentümer des Bergwerksfeldes "Frilinghoven" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

Nach den derzeit bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Sümpfungsmaßnahmen

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

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszu-

schließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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

Bodendenkmalpflege

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

Geräuschimmissionen

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

Geruchsimmissionen

Aufgrund der umliegenden unterschiedlichen landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Plangebiet zu Geruchs- und Lärmbelästigungen kommen, die sich jedoch im zulässigen Rahmen bewegen werden.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst empfiehlt eine Überprüfung auf Kampfmittel im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird von Seiten der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu verwenden.

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.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

Die planbedingten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und in einem Umweltbericht als Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Die Umweltprüfung ist von der Kommune in eigener Verantwortung durchzuführen. Die Kommune stellt dazu in jedem Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Sie bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten 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.

7.2 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gem. § 1a Abs. 2 BauGB besteht hierbei eine Begründungs- und Abwägungspflicht. In dem 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 bestehen keine Standortalternativen, die zur Umsetzung der Planungsziele geeignet und für die Landwirtschaft schonender wären. Eine Fläche, deren Abmessung mit dem Plangebiet vergleichbar ist und somit für die Umsetzung eines Baugebietes grundsätzlich geeignet wäre, befindet sich im Süden der Ortslage Waldfeucht. Diese Fläche unterliegt, wie auch das Plangebiet, einer landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Fläche im Süden der Ortslage unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem entspricht die Ausprägung der umliegenden Siedlungsbereiche – insbesondere aufgrund vorhandener, gartenbaulicher Nutzungen – einem Dorfgebiet, sodass gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 BauNVO auf die Belange der Landwirtschaft vorrangig Rücksicht zu nehmen ist. Dementgegen ist die landwirtschaftliche Ausprägung des Plangebietes lediglich extensiv. Bei den angrenzenden Siedlungsbereichen handelt es sich um reine Wohngebiete. Demnach können immissionsschutzrechtliche Konflikte bei einer intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte entfalten die verfahrensgegenständlichen Flächen, nach Auffassung der Gemeinde Waldfeucht, eine geringere Bedeutung für die Landwirtschaft als die Flächen im Süden des Plangebietes und sind in diesem Zusammenhang für die Erweiterung der Siedlungsnutzungen zu bevorzugen. Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen erscheint vorliegend als vertretbar.

8 KOSTEN

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

9 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich	ca.	17.713 m ²
Allgemeines Wohngebiet	ca.	15.112 m ²
Straßenverkehrsfläche.....	ca.	2.253 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca.	349 m ²

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am
den Bebauungsplan Nr. 63 „Roermonder Straße“ als Satzung beschlossen hat.