

SITZUNGSVORLAGE
054/2018

Fachbereich Fachbereich Bauen	Sachbearbeitung Borg, Daniela	Aktenzeichen BO
---	----------------------------------	--------------------

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss am 28.06.2018	(TOP)	öffentlich
Rat am 05.07.2018	(TOP)	öffentlich

Bearbeiter / Datum	Dezernent / Datum	Bürgermeister / Datum
--------------------	-------------------	-----------------------

TOP:
Bebauungsplan Nr. 63 "Roermonder Straße"
1. Beratung und Beschlussempfehlung über Anregungen, die im Rahmen der
1.1 frühzeitigen Unterrichtung
1.2 Offenlage
vorgebracht worden sind
2. Beratung und Beschlussempfehlung zum Erlass als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB
Zu 1.:
1.1 frühzeitige Unterrichtung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung haben 15 Träger öffentlicher Belange Eingaben abgegeben. Die Öffentlichkeit ist im Rahmen einer Bürgerversammlung gehört worden, ebenfalls wurden von zwei Anliegern Bedenken geäußert.

1.1.1
Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH hinsichtlich des Anschlusses an die öffentliche Gasversorgung zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Alliander Netz Heinsberg GmbH wie folgt Stellung genommen:

„Die Alliander Netz Heinsberg GmbH sieht keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme. Ein Anschluss an die öffentliche Gasversorgung ist geplant.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. der Erschließungs- und Versorgungsmöglichkeiten wird zur Kenntnis genommen.

1.1.2
Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen – teilweise zu folgen und, wie in der Stellungnahme der Verwaltung vorgebracht, die Änderungen in den Bebauungsplan einzuarbeiten.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen – wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
aus Sicht des Amtes für Bauen und Wohnen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Hinweise und Anmerkungen:

Begründung, Seite 13, Punkt 5.10,

gestalterische Festsetzungen zu Einfriedungen 6.4 – 6.7:

Als Ziel wird ein städtebaulich harmonisches Straßenbild, eine durchgrünte Siedlung sowie der Schutz der Privatsphäre z.B. im Terrassenbereich formuliert. Die Einfriedungen werden daher in der Höhe differenziert mit klarer Zonierung in Straßenrand (keine Einfriedung) sowie vorderer Grundstücksbereich (max. 0,6 m Einfriedung) und rückwärtiger Grundstücksbereich ab der hinteren Baugrenze (max. 2 m durchgrünte Einfriedung). Die Formulierung der textlichen Festsetzungen lässt dabei jedoch die besondere Situation der Eckgrundstücke unberücksichtigt. Möglicherweise ist es für eine einheitliche Gestaltung sinnvoll, die „Vorderseite“ der Eckgrundstücke ebenfalls zu definieren und zu den kleineren Stichstraßen hin zu orientieren – zumal die Baufenster mit vorderer / hinterer Baugrenze parallel zu diesen Seitenstraßen liegen. Dabei kann eine klare zeichnerische (und / oder textliche) Definition des Vorgartenbereichs hilfreich sein.

z.B. allgemeine Definitionen:

Als Vorgarten wird der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze definiert. Die vordere Baugrenze ist diejenige straßenseitige Baugrenze, von der aus die Bautiefe bis zur hinteren Baugrenze vermaßt ist. Auf den Vorgartenbereich kann man dann auch in der Formulierung der textlichen Festsetzungen Bezug nehmen. Diese lauten zunächst folgendermaßen:

6.4

Zwischen den Straßenbegrenzungslinien und Baugebieten sind nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zulässig. Diese Formulierung beinhaltet für die Eckgrundstücke eine vermutlich unbeabsichtigte Härte, da diese ihren privaten rückwärtigen Bereich entlang der übergeordneten Straße somit nicht mit Einfriedungen schützen dürfen (siehe Ziel: Schutz der Privatsphäre im Terrassenbereich). Formulierungsvorschlag (Änderung / Ergänzung mit * markiert):

6.4

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und *Vorgarten* sind nur Rasenkantensteine als Abgrenzung zulässig. Als Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze wird in den Festsetzungen 6.5 und 6.6 die jeweilige Grundstückseinfahrt herangezogen: „Bezugspunkt zur Bestimmung der hinteren Baugrenze ist die jeweilige Grundstückseinfahrt“. Die Einfahrt kann jedoch – sofern nichts anderweitig festgesetzt wird - bei den Eckgrundstücken sowohl von der übergeordneten Straße als auch von den kleineren Stichstraßen erfolgen. Zur einheitlichen bzw. eindeutigen Definition kann daher auch hier die o.g. klare zeichnerische und/oder textliche Zonierung in „Vorgarten / vordere Baugrenze / hintere Baugrenze“ dienen.

Die Definition der hinteren Baugrenze in Bezug zur Grundstückseinfahrt kann somit bei zeichnerischer Darstellung des Vorgartens bzw. entsprechender textl. Definitionen (s.o.) entfallen (letzter Satz in 6.5 und 6.6).

Formulierungsvorschlag:

6.5

Seitliche Einfriedungen im vorderen Grundstücksbereich dürfen eine Höhe von 0,6 m nicht übersteigen. Der vordere Grundstücksbereich beginnt ab der Straßenbegrenzungslinie *zum Vorgarten* und endet an der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. *(letzter Satz entfällt)*

6.6

Seitliche *und rückwärtige* Einfriedungen im hinteren Grundstücksbereich dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Der rückwärtige Grundstücksbereich beginnt ab der hinteren Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung. *(letzter Satz entfällt)*
Weitere Anmerkung zum genannten Ziel des Schutzes der Privatsphäre: Sofern die Wohnhäuser und Garagen im vorderen Bereich des Baufensters angeordnet werden (zugunsten kürzerer Einfahrten, geringerer Versiegelung, größerer rückwärtiger Gartenbereiche), kann der Sichtschutz im Terrassenbereich aufgrund der relativ großen Baufenster möglicherweise nicht durch Garagen / Nebenanlagen gewährleistet werden. Es ist zu überlegen, ob hier im Einzelfall die durchgrünte max. 2 m hohe Einfriedung bereits bis zu 6m vor der hinteren Baugrenze zugelassen werden sollte.

Beispiel: Einfahrt 6m (davon 3m innerhalb des Baufensters) und max. 9 m Grenzgarage gemäß §6(11) BauO NRW -> bleiben 6m Garten / Terrasse innerhalb des Baufensters ohne Einfriedung / Sichtschutz. Da Garagen nicht außerhalb des Baufensters liegen dürfen, ist möglicherweise auch für die Eckgrundstücke eine bis zu 2m hohe durchgrünte Einfriedung / Sichtschutz zur übergeordneten Straße unmittelbar im Anschluss an die rückwärtige Fassade eines Wohnhauses sinnvoll. Bei einer Bautiefe von etwa 12m eines an der vorderen Baugrenze orientierten Wohnhauses kann sich somit auch hier ein Terrassen- / Gartenbereich von bis zu etwa 6m vor der hinteren Baugrenze ergeben.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Vorgärten werden zeichnerisch als „Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ festgesetzt.

Die von dem Eingebener bezeichnete, textliche Festsetzung wird wie folgt geändert:

„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 Bauwisch 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.“

Entlang der südlichen Grenze der Grundstücke, die an den Anschlusspunkten der untergeordneten an die übergeordnete Stichstraße liegen, wird die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ getroffen. Hierdurch kann die jeweilige Grundstückseinfahrt eindeutig den untergeordneten Stichstraßen zugeordnet werden.

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 angeregt, dass die textlichen Festsetzungen zur Einfriedung der Baugrundstücke weniger restriktiv gefasst werden. Vor diesem Hintergrund und dem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 12.12.2017, unter TOP 4, soll die textliche Festsetzung 7.5 wie folgt gefasst werden:

„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 1,60 m und ab der Gebäuderückseite eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke zulässig.“

1.1.3

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 zu folgen. Im Bebauungsplan wurden bereits Hinweise zum Bergbau und zu Sumpfungmaßnahmen aufgenommen.

Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

der Planungsbereich 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.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planung ist hier nichts bekannt. Zu möglichen bergbaulichen Einwirkungen aus dem umgegangenen Bergbau oder zukünftigen bergbaulichen Planungen sowie diesbezüglich erforderlichen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen sollte der Feldeigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.

Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - AZ.: 61.42.63 -2000-1 -) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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.

Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgetragenen Belange erfordern keine Änderung der Plankonzeption, da allein durch die Lage des Plangebietes auf den bezeichneten Feldern keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst werden und die Umsetzung des Vorhabens sowie die Ausübung der beabsichtigten Nutzung unberührt bleiben.

Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis bzgl. der vorgetragenen Belange 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.“

Die RWE Power AG wurde an dem Verfahren beteiligt und deren Stellungnahme, soweit erforderlich, berücksichtigt.

Die vorgetragenen Belange erfordern keine Änderung der Plankonzeption, da sie auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung, z.B. durch bautechnische Maßnahmen abschließend bewältigt werden können.

Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis bzgl. der vorgetragenen Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

„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 auszuschließen.

Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.“

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

1.1.4

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg - Brandschutzdienststelle – zur Kenntnis zu nehmen. Die Anregungen werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Brandschutzdienststelle –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Brandschutzdienststelle - wie folgt Stellung genommen:

„ Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir Stellung zum o. g. Bebauungsplan und machen Angaben über die Zufahrten, Hydrantenabstände und den Löschwasserbedarf, sowie zur Gestaltung des 2. Rettungsweges für den Bebauungsplan.

1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich:

- a. offene Wohngebiete 120 m – 140 m
- b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m
- c. sonstige Gebiete ca. 80 m

2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)

unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) Wochenend - hausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie-gebiete (GI)
		Gewerbe-gebiete (GE)				
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächen-zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	24	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192

3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen. Die Zufahrt ist gemäß § 5.4 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen muss der VV BauO NRW Pkt. 5 entsprechen. Kurvenradien sind entsprechend zu beachten.
5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrebewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW.
6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 17 (3) BauO NRW).
7. Für evtl. Gebäude mittlerer Höhe wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) sicherstellen.
8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt.

In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgetragenen Belange betreffen die Ebene der Genehmigungsplanung bzw. Bauausführung. Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes eröffnen jedoch Bebauungsmöglichkeiten unter deren Berücksichtigung eine Wahrung der vorgetragenen Belange möglich ist. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

1.1.5

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Kenntnis zu nehmen. Bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile werden eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr nicht berührt und betroffen. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch zeichnerische Festsetzung auf 10,0 m begrenzt. Diese Höhe 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.

Insofern ist mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile von bis zu 10,0 m zu rechnen. Der genannte Wert von 30,0 m wird deutlich unterschritten. Konflikte zwischen der Planung und den von dem Eingeber vorgetragenen Belangen sind nicht zu erwarten.

1.1.6

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde – hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet nicht zu folgen. Hinsichtlich der Baufeldfreimachung wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Festsetzungen zur Eingrünung des Wohngebietes werden zwar begrüßt, erscheinen jedoch im Verhältnis zur Gebietsgröße eher gering. Eine Ergänzung durch die Anpflanzung von Straßenbäumen o. ä. wäre daher wünschenswert.

Eine abschließende Stellungnahme zum Artenschutz erfolgt nach Vorlage der erforderlichen Gutachten (Artenschutzprüfung). Es sollten die einschlägigen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beachtet werden.

Im weiteren Verfahren ist eine Bilanzierung des Eingriffs vorzunehmen sowie geeignete Flächen zur externen Kompensation zu benennen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wird nicht gefolgt. Anstelle plangebietsinterner Kompensationsmaßnahmen sollen die durch den Bebauungsplan begründeten Eingriffe durch Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden.

Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt. Demgemäß ist ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG nicht zu erwarten, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der regulären Brutsaison erfolgt. In diesem Zusammenhang wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Eine abschließende Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung ist bisher nicht erfolgt und wird ggf. zu einer Veränderung der Plankonzeption bzw. der zeichnerischen Festsetzungen führen. Insofern ist auch eine abschließende Ermittlung und Regelung der Kompensationsmaßnahmen bisher nicht erfolgt.

1.1.7

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich des Bebauungsplanes „Roermonder Straße“ bestehen keine Bedenken aus unserem Hause.

Ich darf jedoch darauf hinweisen, dass der Landesbetrieb Straßenbau keinerlei Kosten für Lärmschutzmaßnahmen für neu ausgewiesene Gebiete übernimmt.

Bei Rückfragen stehe ich zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung

Derzeit liegen keine Hinweise vor, die zu der Annahme führen, dass zur Umsetzung der Planung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

1.1.8

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Landesbetrieb Wald und Holz NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
da kein Wald betroffen ist, bestehen gegen die o. a. Bauleitplanung seitens der Forstbehörde keine Bedenken und Anregungen. Sobald ein landschaftspflegerischer Begleitplan existiert, bitte ich uns erneut zu beteiligen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Landesbetrieb Wald und Holz wird im Rahmen der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Eine abschließende Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung ist bisher nicht erfolgt und wird ggf. zu einer Veränderung der Plankonzeption bzw. der zeichnerischen Festsetzungen führen. Insofern ist auch eine abschließende Ermittlung und Regelung der Kompensationsmaßnahmen bisher nicht erfolgt.

1.1.9

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Liegenschaften zu berücksichtigen.

Anregungen des Landschaftsverbandes Rheinland, Amt für Liegenschaften

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf die Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn, es wird darum gebeten, deren Stellungnahme gesondert einzuholen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn wurden beteiligt und deren Stellungnahmen – soweit erforderlich – berücksichtigt.

1.1.10

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Landwirtschaftskammer NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

da in der Begründung die Notwendigkeit von externen Kompensationsmaßnahmen angekündigt wird, regen wir an, diesen Kompensationsbedarf außerhalb landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Eine abschließende Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung ist bisher nicht erfolgt und wird ggf. zu einer Veränderung der Plankonzeption bzw. der zeichnerischen Festsetzungen führen. Insofern ist auch eine abschließende Ermittlung und Regelung der Kompensationsmaßnahmen bisher nicht erfolgt.

1.1.11

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege zu folgen. Ein entsprechender Hinweis zur Bodendenkmalpflege wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

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.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der nachfolgende Hinweis bzgl. der vorgetragenen Belange wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„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.“

1.1.12

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelräumdienst – zur Kenntnis zu nehmen. Ein entsprechender Hinweis zu Kampfmitteln wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen des Kampfmittelräumdienstes

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kampfmittelräumdienst wie folgt Stellung genommen:

„Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. **Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte (siehe Anlage).**

Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf unserer Internetseite.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung*.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merkblatt für Baugrundeingriffe*.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer *Internetseite*.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgetragenen Belange stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage, da sie auf der nachgelagerten Genehmigungsebene, beispielsweise durch die Räumung eventuell vorhandener Kampfmittel, bewältigt werden können. Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„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 Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden 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.“

1.1.13

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg - Straßenverkehrsamt – zu Kenntnis zu nehmen. Die konkrete Ausbauplanung wird im späteren Verfahren mit dem Kreis Heinsberg abgestimmt.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Straßenverkehrsamt –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Straßenverkehrsamt – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen bitte ich rechtzeitig mit mir abzustimmen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die konkrete Ausbauplanung betrifft die Ebene der Ausführungsplanung und ist kein Gegenstand dieses Verfahrens.

1.1.14

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – hinsichtlich der Geräusch- und Geruchsimmissionen zu folgen. Entsprechende Hinweise wurden bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Hinweise in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden:

1. 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.

2. Geruchsimmissionen

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

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die nachfolgenden Hinweise werden im Bebauungsplan aufgenommen:

„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.“

1.1.15

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Wasserverbandes Eifel – Rur zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Wasserverbandes Eifel – Rur

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Wasserverband Eifel – Rur wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der BWK M7 – Gewässerverträglichkeitsuntersuchung (2013) ergibt sich ein Maßnahmenbedarf am Regenüberlaufbecken Waldfeucht.

Die Einleitung aus dem Regenüberlaufbecken Waldfeucht bewirkt einen deutlichen Sprung (siehe Abb. 1) im hydrologischen Längsschnitt. Mit der zusätzlich angeschlossenen Fläche würde sich die Einleitung um ca. 70 l/s erhöhen, was eine Maßnahmenenerhöhung nach BWK M7 nach sich zieht.

Daher bestehen seitens des Wasserverbandes Bedenken gegen die o. g. Bauleitplanungen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Eine abschließende Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung konnte bisher noch nicht erfolgen.

1.1.16

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Anliegers 1 gemäß der Grundstückseinfriedung von unbebauten Grundstücken zu folgen. Die Textlichen Festsetzungen wurden diesbezüglich angepasst.

Anregungen des Anliegers 1

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Anlieger 1 wie folgt Stellung genommen:

„Hiermit lege ich zum o. a. Bebauungsplan Einspruch ein.

In der Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan Roermonder Straße wurde die Absicht bekannt gegeben, auf den betroffenen Grundstücken die Bepflanzung der Grenzen mit Zaun und Hecken verpflichtend zu machen. Dies ist ein unverhältnismäßig hoher Aufwand in der späteren Pflege. Daher lehne ich diese Verpflichtung ab.

Da wir nicht vor haben in nächster Zeit das Grundstück zu bebauen, werden wir auf der Grundstücksgrenze zur späteren Straße einen Zaun mit einer Höhe von 1,60 m – 1,80 m errichten. Dies bitte ich bei der Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird in Teilen berücksichtigt. In Folge der bezeichneten Informationsveranstaltung vom 07.06.2017 und dem Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 12.12.2017, unter TOP 4, sollen die gestalterischen Festsetzungen weniger restriktiv und wie folgt gefasst werden:

„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.

- 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 1,60 m und ab der Gebäuderückseite eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke zulässig.*
- 7.6** *Bei der Einfriedung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der Pflanzliste A verwendet werden.*
- 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 7.6 ausgenommen.“*

1.1.17

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Anliegers 2 hinsichtlich der Zulässigkeit einer Garage zu folgen.

Anregungen des Anliegers 2

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Anlieger 2 wie folgt Stellung genommen:

„Da sich in meiner Angelegenheit zur Grenzbebauung der Garage zum neuen Baugebiet nichts tut, lege ich Einspruch zur Straßenführung entlang zu meinem Grundstück ein. Wenn sie mir die Genehmigung vom Kreisbauamt zur Grenzbebauung der Garage zum neuen Baugebiet vorlegen, und ich nicht als Eckgrundstück behandelt werde, dürfen Sie die Straße entlang zu meinem Grundstück wie vorgesehen planen.

Mein Grundstück soll von der geplanten Straße keine Einfahrt erhalten, da ich die Einfahrt von der Roermonderstraße haben werde. Wenn ich die Genehmigung zur Grenzbebauung der Garage nicht erhalte, fügen Sie mir einen großen Schaden zu.

Hier ist bei der Erschließung eines neuen Baugebietes laut BauGB zu beachten, dass dem angrenzenden Anlieger keinen Schaden zugefügt werden darf. Hierbei stelle ich gegebenenfalls eine Entschädigungsforderung in dem Raum.

Bei der Weiterplanung bitte ich Sie um eine schnelle Bearbeitung meiner Angelegenheit, und schieben sie es nicht auf die lange Bank, ansonsten werde ich beim Kreisbauamt und auch bei der Regierung vorstellig werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Entlang des Abschnittes der geplanten „Öffentlichen Verkehrsflächen“, der entlang des Grundstücks des Eingebers verläuft, wird die zeichnerische Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ getroffen.

Die Zulässigkeit einer grenzständigen Garagenbebauung ergibt sich aus der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW). Gemäß § 11 BauO NRW sind Gebäude mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche an der Grenze, die als Garage, Gewächshaus oder zu Abstellzwecken genutzt werden, ohne eigene Abstandsflächen sowie in den Abstandsflächen eines Gebäudes zulässig.

Das Grundstück des Eingebers wird vom räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 nicht überlagert. Insofern wird die o.g. Regelung – für das Grundstück des Eingebers – durch die verfahrensgegenständliche Planung nicht berührt. Eine diesbezügliche, planbedingte Beeinträchtigung des Eingebers ist nicht ersichtlich.

Die Genehmigungsfähigkeit einer möglichen Garagenbebauung ist somit davon abhängig, ob die Vorgaben der BauO NRW eingehalten werden. Ob dies der Fall ist, kann nur überprüft werden, wenn eine konkrete Garagenplanung vorgelegt wird. Diese Überprüfung liegt, wie auch die Erteilung einer Baugenehmigung, im Zuständigkeitsbereich des Kreises Heinsberg.

1.2 Offenlage

Im Rahmen der Offenlage haben 13 Träger öffentlicher Belange Eingaben abgegeben. Von der Öffentlichkeit sind 3 Eingaben vorgebracht worden.

1.2.1

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH bzgl. der Versorgung mit Erdgas zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH

Im Rahmen der Offenlage hat die Alliander Netz Heinsberg GmbH wie folgt Stellung genommen:

„Es bestehen keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme, eine Versorgung mit Erdgas kann erstellt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. der Erschließungs- bzw. Versorgungsmöglichkeiten wird zur Kenntnis genommen.

1.2.2

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Im Rahmen der Offenlage hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr nicht berührt und betroffen. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile -eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.“

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.

Seitens der Bundeswehr gibt es keine Einwände oder Bedenken gegen das Vorhaben.“

Stellungnahme der Verwaltung

Es ist mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile von bis zu 10,0 m zu rechnen. Der genannte Wert von 30,0 m wird deutlich unterschritten. Konflikte zwischen der Planung und den von dem Eingeber vorgetragenen Belangen sind nicht zu erwarten.

1.2.3

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Bauordnungsamt – hinsichtlich der Attikahöhe bei Flachdächern zur Kenntnis zu nehmen. Von einer entsprechenden Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der Attika bei Flachdächern wird abgesehen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Bauordnungsamt –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Bauordnungsamt – wie folgt Stellung genommen:

„Es bestehen keine bauordnungs- und planungsrechtlichen Bedenken.

Hinweis:

Da in dem Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachformen getroffen worden sind, ist es empfehlenswert, für Flachdachgebäude die maximal zulässige Attikahöhe festzulegen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan setzt eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 10,00 m fest. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird die Traufhöhe definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, sodass die Dachhaut bei Flachdächern eine maximale Höhe von 6,50 m nicht überschreiten darf.

Da die maximal zulässige Höhe der Dachhaut von Flachdächern somit ohnehin hinter einer alternativ möglichen Firsthöhe von 10,00 m zurückbleiben muss, wird von einer zusätzlichen Beschränkung, z.B. in Form einer maximal zulässigen Höhe der Attika, abgesehen.

1.2.4

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg - Brandschutzdienststelle – zur Kenntnis zu nehmen. Die Anregungen werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Brandschutzdienststelle –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Brandschutzdienststelle – wie folgt Stellung genommen:

„„ Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit nehmen wir Stellung zum o. g. Bebauungsplan und machen Angaben über die Zufahrten, Hydrantenabstände und den Löschwasserbedarf, sowie zur Gestaltung des 2. Rettungsweges für den Bebauungsplan.

9. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich:

- a. offene Wohngebiete 120 m – 140 m
- b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m
- c. sonstige Gebiete ca. 80 m

10. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

**Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)
unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) Wochenend-hausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie-gebiete (GI)
		Gewerbe-gebiete (GE)				
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächen-zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h		m³/h		m³/h
klein	24	48		96		96
mittel	48	96		96		192
groß	96	96		192		192

11. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
12. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen. Die Zufahrt ist gemäß § 5.4 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen muss der VV BauO NRW Pkt. 5 entsprechen. Kurvenradien sind entsprechend zu beachten.
13. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrebewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW.
14. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 17 (3) BauO NRW).

15. Für evtl. Gebäude mittlerer Höhe wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) sicherstellen.

16. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt.

In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgetragenen Belange betreffen die Ebene der Genehmigungsplanung bzw. Bauausführung. Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes eröffnen jedoch Bebauungsmöglichkeiten unter deren Berücksichtigung eine Wahrung der vorgetragenen Belange möglich ist. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

1.2.5

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg - Straßenverkehrsamt – hinsichtlich der Ausbauplanung zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Straßenverkehrsamt –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Straßenverkehrsamt – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen bitte ich rechtzeitig mit mir abzustimmen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die konkrete Ausbauplanung betrifft die Ebene der Ausführungsplanung und ist kein Gegenstand dieses Verfahrens.

1.2.6

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde hinsichtlich der Erkenntnisse zu Altlast-Verdachtsflächen bzw. Altlasten zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen den Bebauungsplan Nr.63 bestehen aus Sicht des Bodenschutzes und aus altlastentechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.
Zurzeit liegen mir keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen bzw. Altlasten vor.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme bzgl. der Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen bzw. Altlasten wird zur Kenntnis genommen.

1.2.7

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde – hinsichtlich der Höhe der Ökopunkte zu folgen. Der Wert wurde entsprechend geändert.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – untere Naturschutzbehörde – Wie folgt Stellung genommen:

„Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (uNB) keine grundsätzlichen Bedenken. Die in den Gutachten genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind entsprechend umzusetzen.

Das bilanzierte Ökodefizit beläuft sich auf 41.574 Ökopunkten. Die Kompensation soll über die neu anzulegende baumbestandene, artenreiche Mähwiese Im Heidchen (Haaren/29/17) erfolgen. Diese Fläche soll eine Aufwertung um 4 Punkte erfahren, die sich aus dem Defizit errechnete Fläche beläuft sich damit auf 10.394 m anstelle der im LBP angegebenen 10.350 m. Ich übernehme die Fläche in das zu führende Kompensationsflächenkataster.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen betrifft die nachgelagerte Ebene der Bauausführung und Bauüberwachung.

Der im Landschaftspflegerischen Begleitplan angegebene Wert von 10.350 m² wird redaktionell zu 10.394 m² geändert.

1.2.8

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung zur Kenntnis zu nehmen. Der Hinweis bzgl. der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Untere Wasserbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Roermonder Straße" in der vorliegenden Fassung bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, ich bitte folgende Hinweise zu beachten:

Eine abschließende Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung ist bisher nicht erfolgt und wird ggf. zu einer Veränderung der Plankonzeption bzw. der zeichnerischen Festsetzungen führen. Insofern ist auch eine abschließende Ermittlung und Regelung der Kompensationsmaßnahmen bisher nicht erfolgt.

Die beabsichtigte Niederschlagswasserbeseitigung ist mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen.

Nach dem mir vorliegenden Bodengutachten wäre das Versickern von Niederschlagswasser auf den Grundstücken grundsätzlich möglich. Ggf. müssen Bodenaustauschmaßnahmen vorgenommen werden.

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 024 52/13-61 12 und -61 45.“

Stellungnahme der Verwaltung

Begrenzendes Kriterium für eine Versickerung des Niederschlagswassers ist vorliegend der Bemessungsgrundwasserstand. Dieser beträgt weniger als 3 m unter Flur, sodass eine zentrale Versickerung nicht möglich ist. Im südöstlichen Teil des Plangebietes ist ggf. auch eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

Die Gemeinde Waldfeucht beabsichtigt daher, dass Niederschlagswasser in einem Rückstaukanal zu sammeln und gedrosselt in das Kanalnetz einzuleiten. Unter der Berücksichtigung eines Retentionsvolumens von 150 m² und eines Drosselabflusses von 10 l/s können die maximal verträglichen Einleitungsmengen in das Kanalnetz eingehalten werden.

Von einer verbindlichen Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung wird bewusst abgesehen. Hierdurch wird die Möglichkeit eröffnet, das auf einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral zu versickern und so die Entwässerungskonzeption zu optimieren. Da die Möglichkeit besteht, auch das gesamte, im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Kanalnetz einzuleiten, z.B. durch gedrosselte Einleitung über einen Staukanal, wird die Vollziehbarkeit der Planung hiervon nicht in Frage gestellt.

Der Hinweis bzgl. der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird zur Kenntnis genommen. Der nachfolgende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Wasserrechtliche Erlaubnis

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 12 und -61 45.“

1.2.9

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW hinsichtlich eines aktiven und/ oder passiven Lärmschutzes zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW

Im Rahmen der Offenlage hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
die Belange der von hier betreuten Straßen werden durch Ihre Planung nicht negativ berührt. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und /oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin.

Meine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.“

Stellungnahme der Verwaltung

Es liegen keine Hinweise vor, die zu der Annahme führen würden, dass die gültigen Immissionsrichtwerte bei der Umsetzung der geplanten Wohnnutzung aufgrund verkehrsbedingter Immissionen nicht eingehalten werden könnten. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

1.2.10

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW hinsichtlich einer Waldrandgestaltung im Bereich der Ausgleichsmaßnahmen nicht zu folgen.

Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW

Im Rahmen der Offenlage hat der Landesbetrieb Wald und Holz NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hier ist Wald nur im landschaftspflegerischen Begleitplan betroffen.

Eine Waldrandgestaltung am Rand der Aufforstungsfläche wird ausdrücklich begrüßt. Allerdings ist eine 3-reihige Anlage äußerst schmal, eine doppelt so breite gebuchtete Waldrandgestaltung würde den Übergang zur geplanten Obstwiese natürlicher gestalten.

Das Forstamt regt weiter an, auch die übrigen Sträucher als Waldrandgestaltung an bereits existierenden Wald anzubinden. Weiter regt das Forstamt an, den Waldbereich auf Kosten der Wiese in der Fläche, die über den Ausgleich des Baugebiets hinausgeht, auszudehnen. Bei einer Aufforstung mit Baumarten der pot. nat. Vegetation z. B. mit einem Stieleichen-Hainbuchenwald mit Edellaubholz würde ebenfalls der Ökopunktwert, wie auf einer Wiese (6 Punkte/m²), erreicht. Die Gemeinde würde aber jährliche Folgekosten, wie das Mähen der Wiese mit Abfuhr des Mähgutes einsparen und mittelfristig auch Erträge erwirtschaften können.“

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Eingriffe in eine bestehende Obstbaumwiese begründet. Um diese Eingriffe funktional zu kompensieren bietet sich die Anpflanzung einer Obstbaumwiese an anderer Stelle an.

Mit Schreiben vom 09.05.2018 hat die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Heinsberg/Viersen zudem angeregt, dass eine landwirtschaftliche Nutzung in die Kompensationsmaßnahme eingebunden werden sollte. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Nach Ansicht der Gemeinde Waldfeucht können durch die geplante Kompensationsmaßnahme die land- und forstwirtschaftlichen Belange miteinander in Einklang gebracht werden. Denn durch die Anpflanzung von Gehölzstreifen kann der Waldrand gestärkt werden. Zugleich stehen die Obstbaumflächen einer extensiven Bewirtschaftung, z.B. in Form einer Beweidung, weiterhin zur Verfügung.

Aus den vorgenannten Gründen wird der Anregung des Eingebers nicht gefolgt.

1.2.11

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landschaftsverbandes Rheinland – Amt für Liegenschaften zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Landschaftsverbandes Rheinland – Amt für Liegenschaften

Im Rahmen der Offenlage hat der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Liegenschaften wie folgt Stellung genommen:

„Hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn wurden beteiligt und deren Stellungnahmen – soweit erforderlich – berücksichtigt.

1.2.12

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW hinsichtlich der Ausgleichsmaßnahmen zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW

Im Rahmen der Offenlage hat die Landwirtschaftskammer NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30.06.2018. Inzwischen weisen die Planungsunterlagen ein Kompensationsdefizit i. H. v. 46.857 Ökopunkten aus, die extern auszugleichen wären. Im LPB wird die Umsetzung durch Anlage einer Streuobstwiese vorgeschlagen.

Grundsätzlich begrüßen wir Umsetzungen mit einer maximalen Ökopunktausschöpfung je Flächeneinheit, da somit die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen indirekt reduziert wird. Die Umsetzung in Form eines vorhandenen Ökokontos wäre aus landwirtschaftlicher Sicht dennoch zu bevorzugen.

Sollte die Umsetzung durch Anlage einer Streuobstwiese erfolgen, sollte diese in eine landwirtschaftliche Nutzung eingebunden werden. Mit der Auswahl der Fläche sollte auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden, z. B. in dem eine Fläche mit geringem Ertragswert und mit kleinstrukturiertem Zuschnitt ausgewählt wird.“

Stellungnahme der Verwaltung

Tatsächlich begründet die Planung ein ökologisches Defizit in Höhe von 41.574 Ökopunkten. Entsprechende Aussagen sind in den Planunterlagen enthalten. Bei der Angabe von „46.857 Ökopunkten“ handelt es sich augenscheinlich um einen redaktionellen Fehler.

Die Gemeinde Waldfeucht teilt die Auffassung, wonach die Beanspruchung eines bestehenden Ökokontos zu bevorzugen wäre. Jedoch sind auf dem gemeindeeigenen Ökokonto nicht genügend Ökopunkte vorhanden, um das durch die Planung begründete Defizit abzugelten. Aus diesem Grund soll die Kompensation auf Flächen erfolgen, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Höhe von 41.574 Ökopunkten werden daher 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.

Da die Bereiche unterhalb der Baumpflanzungen zu begrünen sind, ist eine extensive Bewirtschaftung, z.B. in Form einer Beweidung, auch nach Umsetzung der geplanten Kompensationsmaßnahme grundsätzlich möglich. Derzeit wird die von der Kompensationsmaßnahme erfasste Fläche durch unterschiedliche Wirtschaftswege, Gehölzstreifen und Bepflanzungen von der freien Feldflur getrennt, sodass ein kleinstrukturierter Zuschnitt gegeben ist. Insofern können die von dem Eingeber vertretenen Belange in Teilen berücksichtigt werden.

1.2.13

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Wasserverbandes Eifel – Rur hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Wasserverbandes Eifel – Rur

Im Rahmen der Offenlage hat der Wasserverband Eifel – Rur wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
wenn die Niederschlagswasserbeseitigung mit einer entsprechenden Rückhaltung, die dazu führt, dass die derzeitige Situation nicht verschlechtert wird, erfolgt, bestehen seitens des Wasserverbandes Eifel-Rur keine Bedenken. Zumindest in Teilen scheint eine Versickerung des nichtbehandlungsbedürftigen Niederschlagswasser möglich und sollte in den Planungen weiter verfolgt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Aufgrund des Bemessungsgrundwasserstandes ist – in Rücksprache mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg – eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Hinweise und Informationen, die zu einer anderen Bewertung führen, liegen nicht vor und werden vom Eingeber nicht vorgetragen.

Jedoch trifft der Bebauungsplan keine Regelungen, die eine Versickerung von Niederschlagswasser pauschal ausschließen. Sollten einzelne Grundstückseigentümer eine dezentrale Versickerung beabsichtigen, so wird dies nach Aufstellung des Bebauungsplanes zumindest planungsrechtlich möglich sein. Voraussetzung für entsprechende Versickerungen ist, dass geeignete Boden- und Grundwasserwerte nachweislich vorliegen und eine wasserrechtliche Erlaubnis positiv beschieden wird. Insofern können die vom Eingeber vorgetragenen Belange in Teilen berücksichtigt werden.

Die Bearbeitung einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist kein Gegenstand der Bauleitplanung und liegt im Zuständigkeitsbereich der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg. Da im Plangebiet hinreichende Potentiale zur Umsetzung eines Rückstaukanals gegeben sind, wird die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt.

1.2.14

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen der Anlieger 1 bis 3 hinsichtlich der gestalterischen Festsetzungen nicht zu folgen.

Anregungen des Anliegers 1 bis 3

Im Rahmen der Offenlage haben die Anlieger 1 bis 3 wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
die angegebenen Auflagen für das geplante Neubaugebiet sind für uns keinesfalls akzeptabel, wie beispielsweise die Hecken- und Zaunsetzung. Wir sind nicht bereit das Grundstück mit einer Hecke zu bepflanzen, noch mit einem Zaun zu umzäunen. Den Pflegeaufwand sowie die anfallenden Kosten werden wir keinesfalls tragen. Zudem werden wir die Erschließungskosten nicht zahlen außer die Höhe des Preises pro qm fällt in unsere Vorstellung. Ansonsten sind wir nicht gewillt unsere Grundstücke anschließen zu lassen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Ansicht der Gemeinde Waldfeucht wurden die gestalterischen Festsetzungen auf ein vertretbares Minimum reduziert, das erforderlich ist, um ein optisch ansprechendes und für einen dörflichen Charakter hinreichend durchgrüntes Wohngebiet zu gewährleisten.

Insbesondere erscheinen die getroffenen Festsetzungen vertretbar, da Sie auf Wunsch der betroffenen Bürger bereits zurückhaltender formuliert wurden und eine Verpflichtung zur Einfriedung nicht festgesetzt wird. Sollte also eine Einfriedung durch Hecken nicht gewünscht sein, so besteht alternativ die Möglichkeit, auf eine Einfriedung zu verzichten.

Die spätere Erschließung des geplanten Vorhabens wird auf der Grundlage einer Umlegung im Sinne der §§ 45 ff. BauGB erfolgen. Hierdurch können bebaute oder unbebaute Grundstücke in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Die Umlegung ist von der Gemeinde oder der Umlegungsstelle u.a. dann anzuordnen, wenn sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplanes erforderlich ist. Die Höhe der Erschließungsbeiträge richtet sich nach den tatsächlichen Kosten, die für die Erschließungsarbeiten (Kanal, Wasser, Straße etc.) anfallen werden. Von daher kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage hinsichtlich der Höhe der Erschließungsbeiträge getroffen werden.

Zu 2.:

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 63 „Roermonder Straße“ einschließlich der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, landschaftspflegerischen Begleitplan, Artenschutzprüfung und Bodengutachten gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Sobald der Ratsbeschluss über den Erlass des Bebauungsplanes Nr. 63 „Roermonder Straße“ gefasst ist und die Genehmigung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht bekanntgemacht wird, erfolgt auch die Bekanntmachung des Beschlusses zum Erlass als Satzung im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> Auswirkungen siehe Sachverhalt				
<input type="checkbox"/> Gesamtkosten der Maßnahme	<input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> Finanzierung	<input type="checkbox"/> Objektbezogene Einnahmen	<input type="checkbox"/> Einmalige oder jährliche lfd. Haushaltsbelastung
(Beschaffungs-/Herstellungskosten)		(i. d. R. Kreditbedarf)	(Zuschüsse/Beiträge)	(Mittelabruf, Kapitaldienst)
_____ €	<input type="checkbox"/> Sachkosten _____ € <input type="checkbox"/> Personalkosten _____ €	_____ €	_____ €	_____ €

Veranschlagung

<i>im Ergebnisplan konsumtiv</i> <input checked="" type="checkbox"/>	<i>im Finanzplan investiv</i> <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, mit <u>140.000,00 €</u>	Kostenstelle Aufwendungen Bauleitplanung <u>51100.52910003</u>
---	---	-------------------------------	--	---

Ergänzende Erläuterungen

Anlagen:

- Planentwurf
- textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Artenschutzprüfung (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Bodengutachten (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)