

BEGRÜNDUNG

**zum Bebauungsplan Nr. 67
„Hinter dem Paulisweg“**



Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Haaren

November 2023

Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Waldfeucht
Lambertusstraße 13
52525 Waldfeucht

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sebastian Schütt', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

i. A. M. Sebastian Schütt

Projektnummer: 20-118

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren	3
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	3
2.1	Regionalplan	3
2.2	Flächennutzungsplan.....	3
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz	5
3	PLANUNGSKONZEPT	6
3.1	Nutzungskonzept.....	6
3.2	Erschließungskonzept	6
3.3	Freiraumkonzept	7
3.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	7
4	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	8
4.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	8
4.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	10
4.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	11
4.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	11
4.8	Verkehrsflächen.....	11
4.9	Flächen für Entsorgungsanlagen	12
4.10	Grünflächen	12
4.11	Grünordnerische Festsetzungen	13
4.12	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärmschutz	15
4.13	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	16

5	KENNZEICHNUNGEN.....	17
6	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	18
7	HINWEISE.....	18
8	PLANDATEN	22
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22
	9.1 Ausgleich.....	23
	9.2 Immissionsschutz	23
	9.3 Artenschutz.....	23
10	REFERENZLISTE DER QUELLEN	25

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die jüngsten Entwicklungen innerhalb der Gemeinde Waldfeucht haben zu einem positiven Wachstum der Wirtschaft und der Bevölkerungszahlen geführt. Zudem hat sich die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den zurückliegenden Jahren positiv entwickelt. Nachdem die Geburtenrate die Sterberate zuletzt überholt hatte, ist sie 2019 bis 2020 jedoch wieder unter diese gefallen (IT.NRW, 2022). Die Gemeinde Waldfeucht beabsichtigt daher, zusätzliches Bauland zu entwickeln und hierdurch insbesondere junge Familien an das Gemeindegebiet zu binden.

Diesbezügliche Entwicklungen sind aus landesplanerischer Sicht insbesondere auf die im Regionalplan als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dargestellten Ortslagen Waldfeucht und Haaren zu lenken. In der Ortslage Waldfeucht befinden sich aktuell die Baugebiete „Roermonder Straße“ und „Am Melatener Sträßchen“ in der Umsetzung, sodass ein kurzfristiger Bedarf zur Umsetzung weiterer Baugebiete in der Ortslage nicht gegeben ist. Die Ortslage Haaren stellt einen attraktiven Wohnstandort dar. Sie zeichnet sich u.a. durch unterschiedliche Einzelhandelsangebote wie einen Vollsortimenter und einen freien Lebensmittelmarkt aus. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Gastronomie und Dienstleistungen. Hinsichtlich der sozialen Infrastruktur bestehen verschiedene Bildungseinrichtungen, Vereine und öffentliche sowie private Einrichtungen.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der südöstlich in der Ortslage, zwischen den Baugebieten „Am Wasserwerk“ und „Bünderken“ gelegenen Flächen besonders an. Die verkehrliche Erschließung der Flächen kann insbesondere über die südlich angrenzende K5 erfolgen. Hierdurch können planbedingte Verkehre unmittelbar auf das überörtliche Verkehrsnetz geleitet werden und eine diesbezügliche Belastung bestehender Baugebiete wird vermieden. Zugleich bestehen unterschiedliche Punkte, an denen das Plangebiet an die bestehenden Baugebiete angebunden werden kann. Dies kann wiederum zu einer sozialen Integration des neuen Quartiers in die Ortslage beitragen.

Darüber hinaus bietet es sich an, Siedlungsentwicklungen in der Nähe von bereits bestehenden Infrastrukturen und Infrastruktureinrichtungen voranzutreiben. Eine Bäckerei, ein Lebensmittelvollsortimenter sowie weitere ergänzende Nutzungen bestehen in fußläufiger Erreichbarkeit. Auch ein Kindergarten befindet sich in direkter Umgebung, ebenso wie ein Landgasthof.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnittes sind die Flächen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 67 „Hinter dem Paulisweg“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Es wird beabsichtigt, das Baugebiet in zwei Bauabschnitten zu entwickeln und diese über getrennte Bebauungspläne abzusichern. Aus Gründen der Planungssicherheit soll der Flächennutzungsplan bereits beide Bauabschnitte erfassen.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung von

Bebauungsplänen. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrandes sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 (gelbe Linie) sowie des 2. Bauabschnittes (grüne Linie) (Land NRW, 2023)

Das Plangebiet liegt im Südwesten der Ortslage Haaren. Der räumliche Geltungsbereich des 1. Bauabschnittes umfasst die Flächen Gemarkung Haaren, Flur 18 Flurstücke 5, 6, 7, 61, 128, 175, 176, 212, 219, 224, 226, 227, 228 und 263 sowie Teile der Flurstücke 63, 178, 213, 214, 215 und 262 damit eine Fläche von rund 3,2 ha. Derzeit werden die verfahrensgegenständlichen Flächen überwiegend ackerbaulich genutzt. Untergeordnet im Norden bestehen rückwärtige Gartenbereiche. Diese sind mit Gehölzen bestanden. Acker- und Gartenflächen werden durch eine Wegeparzelle voneinander getrennt. Entlang der südwestlichen und nordöstlichen Plangeietsgrenzen bestehen weitere Wegeparzellen. Über diese kann das Plangebiet an den nördlich gelegenen Paulisweg angebunden werden. Die südliche Plangeietsgrenze ergibt sich aus der K5.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Westen, Norden und Osten befinden sich die bestehenden Siedlungsstrukturen von Haaren. Diese sind im Nahbereich des Plangebietes durch eine gleichmäßige Bebauung gekennzeichnet, die sich überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern mit einem Vollgeschoss ergibt. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich zunächst eine weitere Ackerfläche. Dahinter befindet sich ein Wasserwerk. Im Südosten befindet sich die freie Feldflur.

1.4 Planverfahren

Die Aufstellung der 53. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. 67 soll zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchzuführen. Ein vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB entfällt, da es sich um keine Bebauungsplanänderung oder -ergänzung handelt und der bestehende Zulässigkeitsmaßstab durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan erheblich verändert wird. Das Verfahren nach § 13a BauGB steht nicht zur Verfügung, da es sich bei dem Plangebiet zumindest nicht vollständig um einen Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt. Zuletzt ist auch eine Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB nicht möglich, da die hierfür relevanten Schwellenwerte – jedenfalls unter Berücksichtigung vorausgegangener Verfahren und dem noch geplanten Bauabschnitt – überschritten werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Diese Gebiete sollen primär Flächen für den Wohnungsbau und damit verbundene Folgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen sowie sonstige private und öffentliche Einrichtungen der Bildung und Kultur bereitstellen. Das Plangebiet wird zeichnerisch von Bereichen mit „Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert. Eine Konkretisierung des Bereichs erfolgt durch das Trinkwasserschutzgebietes Waldfeucht. Planbedingte Konflikte mit diesem sind nicht erkennbar bzw. stehen der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen (vgl. Kapitel 2.4 dieser Begründung). Die Planung folgt somit den Darstellungen des aktuellen Regionalplanes.

Im Hinblick auf den in Aufstellung befindlichen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist darauf hinzuweisen, dass sich die Darstellungen für das Plangebiet, gemäß dem aktuellen Entwurf zur Neuaufstellung, nicht maßgeblich verändern werden. Insofern ist absehbar, dass die Darstellungen des Regionalplanes dem Planvorhaben auch künftig nicht entgegenstehen werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen vollständig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Um das geplante Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, sind die Darstellung von „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ erforderlich. Diese Änderung erfolgt im Wege der 53. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Waldfeucht.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 34 LPlG wurde mit Schreiben vom 19.04.2022 gestellt. Mit ordnungsbehördlicher Verfügung vom 08.06.2022 (Aktenzeichen 32/62.6-1.15.08-2022-01) hat das Dezernat 32 der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen.

2.3 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“. Dieser setzt für das gesamte Plangebiet das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Danach befindet sich das Planvorhaben innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Frilinghovener, Waldfeuchter und Kitschbachtal sowie Grenzwaldbereich bei Haaren“. Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft oder den Schutzzwecken des Landschaftsschutzgebietes entsprechende Elemente sind im Plangebiet selbst nur untergeordnet vorhanden und betreffen Bereiche, die als „Grünflächen“ festgesetzt werden sollen. Insofern sind Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes nicht erkennbar.

Hinsichtlich des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparks oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparks, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2023 b). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Schaagbachtal“, welches sich ca. 10 km nordöstlich des Plangebietes befindet. „Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“ (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, im Bereich der Städte Heerlen und Roermond. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Zudem

bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2023 a).

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW zurückgegriffen (LANUV NRW, 2023).

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Waldfeucht, welches der Schutzzone III A und teilweise der Schutzzone II unterliegt. Die Schutzzone II soll den Schutz vor Verunreinigungen durch pathogene Mikroorganismen sowie sonstige Beeinträchtigungen gewährleisten, die bei geringer Fließdauer und -strecke zur Gewinnungsanlage sein können. Die Schutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen besonders durch nicht oder nur schwer abbaubare chemische oder radioaktive Verunreinigungen gewährleisten. Demgemäß sind Nutzungen wie das Lagern von Autowracks und Schrott verboten. Das Plangebiet liegt lediglich in den Bereichen des Schutzgebietes, die der Zone III angehören. Für die Zone III A können sich nach § 4 der WSG-VO Waldfeucht Genehmigungspflichten (Abs. 1) oder Verbotstatbestände (Abs. 2) ergeben. Mit dem geplanten Vorhaben werden Wohnnutzungen vorbereitet, sodass Konflikte gegenüber der Wasserschutzzone III nicht ersichtlich sind.

Gemäß der Bezirksregierung Köln ist die Zone II von einer Bebauung freizuhalten und nicht zu überplanen. Eine Überlagerung zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 und der bezeichneten Wasserschutzzone II ist jedoch nicht gegeben. Damit sind weitere Konflikte gegenüber der Wasserschutzzone II nicht zu erwarten.

Festgesetzte Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht betroffen. Eine Überlagerung mit geplanten Heilquellen besteht ebenfalls nicht.

Hochwasser- und Starkregenschutz

Überlagerungen mit Überschwemmungsgebieten, Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserentstehungsgebieten und Gebieten gemäß der Hochwassergefahren- und risikokarten bestehen nicht. Gemäß Starkregenhinweiskarte sammeln sich im Plangebiet selbst bei seltenen und extremen Regenereignissen nur geringfügige Wassermengen an. Insofern sind planbedingte Konflikte mit den Belangen des Hochwasser- und Starkregenschutzes nicht erkennbar.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Ziel der Umnutzung des Plangebiets ist die Entstehung von Einzel- und Doppelhäusern mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Im Bereich der Einzelhäuser finden sich Grundstücksgrößen von rund 420 m² bis 780 m². Bei den Doppelhäusern belaufen sich die Grundstücksflächen auf rund 400 m². Die verschiedenen Grundstücksgrößen richten sich an unterschiedliche Lebensmodelle und Wohnbedürfnisse.

Die Bauweise orientiert sich an der bereits vorhandenen Bebauung. Diese ist bislang von Ein- und Zweifamilienhäusern in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss bestimmt. Um einen harmonischen Übergang zur bestehenden Bebauung im Osten zu schaffen, werden im östlichen Teilbereich des Plangebietes Höhenbeschränkungen von 4,75 m Traufhöhe und 8,50 m Firsthöhe festgesetzt. Ferner wird eine maximale Geschossigkeit von einem Vollgeschoss festgesetzt. In Richtung Westen werden andere Höhenbeschränkungen und Geschossigkeiten festgesetzt, um einerseits modernen Wohnwünschen gerecht zu werden und andererseits die Unterbringung von möglichst vielen Personen auf der beanspruchten Fläche ermöglichen zu können. Hierdurch werden auch moderne und flächenschonende Wohnformen, wie z. B. ein Mehrgenerationenwohnen, ermöglicht. Die Höhenbeschränkungen werden auf 6,50 m Traufhöhe und 10,50 m Firsthöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Geschossigkeit beläuft sich auf zwei Vollgeschosse.

Aus Gründen der gestalterischen Harmonisierung sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe auszuführen. Aus dem gleichen Grund sind Garagen im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers auszuführen. Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken oder Gehölzreihen sowie als Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke oder Gehölzreihe zulässig. Im Übrigen wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – auf weitere gestalterische Festsetzungen, z.B. bzgl. des Fassadenmaterials oder der Dachform verzichtet.

3.2 Erschließungskonzept

Die übergeordnete Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich gelegene K5. Zur Wahrung der Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs soll am entstehenden Knotenpunkt eine Linksabbiegespur hergerichtet werden. Zusätzliche Anbindungen werden an den Straßen Bänderken und Paulisweg vorgesehen. Auf diese Weise können entstehende und bestehende Verkehre unmittelbar auf das überörtliche Verkehrsnetz abgeleitet und die Wohngebiete entlastet werden. Zusätzliche Fuß- und Radweganbindungen tragen zu einer sozialen Integration des geplanten Quartiers in die bestehenden Siedlungs- und Sozialstrukturen bei.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine Ringerschließung. Es ist vorgesehen, diese mit einer Breite von 6,50 m als Mischverkehrsfläche auszubauen. Hierdurch können die zu erwartenden Verkehre abgebildet werden. Die Fuß- und Radwege werden in einer Breite von 4 m ausgebaut. Lediglich im Osten orientiert sich der entstehende Weg an der Breite des bestehenden Wirtschaftsweges. Hier wird der Weg eine Breite von 3,50 m einnehmen.

3.3 Freiraumkonzept

Im Norden des Plangebietes bestehen Pferdekoppeln, die zur Wahrung des dörflichen Charakters in der Ortslage auch perspektivisch erhalten werden sollen. Insofern werden diese als „Private Grünflächen“ festgesetzt. Aufgrund der südlich angrenzenden, freien Landschaft sowie der nördlich gelegenen Kitschbachaue werden im Umfeld des Plangebietes zudem auch nach Umsetzung der Planung ausreichende Freiflächenpotentiale und Naherholungsmöglichkeiten bestehen. Insofern wird auf die Festsetzung weiterer „Öffentlicher Grünflächen“ zunächst verzichtet.

Im Übrigen wird aufgrund der festgesetzten, offenen Bauweise und der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO von 0,1 statt 0,2 ein eher geringer Versiegelungsgrad erwartet. Damit bleiben ausreichende Flächen des Baulandes unversiegelt und stehen für Bepflanzungen zur Verfügung. In diesem Zusammenhang sowie im Hinblick auf den allgemeinen Klimawandel und das örtliche Klima soll in den Vorgärten der privaten Grundstücke mindestens ein Baum gepflanzt werden und Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken bzw. in Verbindung mit Hecken zulässig. Zusätzlich werden Stein- und Schottergärten sowie das Anlegen von Kunstrasen ausgeschlossen.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Zur Vermeidung nicht erforderlicher Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt, insbesondere die Grundwasserneubildungsrate, soll das auf den versiegelten Flächen sowie den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Zur Überprüfung der Machbarkeit wurden geotechnische Untersuchungen durch die Firma TERRA Umwelt Consulting durchgeführt. Das darauf basierende Gutachten stellt heraus, dass in Teilbereichen des Plangebietes eine Versickerung grundsätzlich möglich ist. Die Rammkernsondierungspunkte 2 und 8 weisen eine notwendige Durchlässigkeit hierfür auf. Die Lage der genannten Punkte kann dem Gutachten der TERRA Umwelt Consulting entnommen werden. Im Bereich des Rammkernsondierungspunktes 8 wird auf Grundlage der Untersuchungen ein Versickerungsbecken durch die Planung vorgesehen. Entsprechend werden dort „Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen“ festgesetzt (TERRA Umwelt Consulting, 2023).

Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes, z.B. mit Strom, Frischwasser und Telekommunikation sollen über noch zu erstellende Anschlüsse an das bestehende Leitungsnetz erfolgen. Hinreichende Kapazitäten sind vorhanden oder können erstellt werden.

Die Entsorgung der planbedingt anfallenden Abfälle erfolgt durch die örtlichen Entsorgungsträger. Alle Verkehrsflächen wurden so angeordnet und dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit mit Müllfahrzeugen gewährleistet wird.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Haaren, Flur 18 Flurstücke 5, 6, 7, 61, 128, 175, 176, 212, 219, 224, 226, 227, 228 und 263 sowie Teile der Flurstücke 63, 178, 213, 214, 215 und 262. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die zur Umsetzung des geplanten Vorhabens sowie zur Förderung einer städtebaulich geordneten Entwicklung erforderlich sind.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

1. *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*
 - *Gartenbaubetriebe*
 - *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend sollen hier Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Ausnahmsweise wird im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze maximal ein Vollgeschoss festgesetzt. Diese Festsetzungen gewährleisten den Erhalt der aufgelockerten und gleichmäßigen Bebauungsstruktur der Siedlung.

Im Übrigen wird aus Gründen der planerischen Zurückhaltung und in Orientierung an den umliegenden Bestand eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze zur bestehenden Wohnbebauung soll die GRZ auf 0,35 begrenzt werden, um einen harmonischen Übergang zu ermöglichen. Diese Festsetzung dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücke, wodurch auch flächenintensiveren Wohnwünschen entsprochen werden kann. Aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel darf die festgesetzte GRZ gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO nur um bis zu 0,1 statt um bis zu 0,2 überschritten werden:

- 2.1 *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 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 10,50 m baulicher Anlagen dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen. Dies trägt zu einer Harmonisierung des Siedlungsbildes und einem verträglichen Übergang zu der angrenzenden Landschaft bei. Davon abgewichen wird im Bereich der östlichen Plangebietsgrenze. In diesem Bereich wird eine maximale zulässige Traufhöhe von 4,75 m und eine Firsthöhe von 8,50 m festgesetzt. Dies entspricht im Übrigen den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes „Am Schaafsweg“. Im Hinblick auf die hinreichende Bestimmtheit der Festsetzungen werden die nachfolgenden Definitionen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hierbei wird klarstellend geregelt, dass die maximal zulässige Gebäude- bzw. Attikahöhe von Gebäuden mit Flachdach mit der im Bebauungsplan festgesetzten, maximal zulässigen Traufhöhe gleichzusetzen ist.

- 2.2 *Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).*
- 2.3 *Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Bei der Errichtung von Gebäuden mit Flachdach ist die maximal zulässige Traufhöhe (TH) mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) gleichzusetzen. Bei der Ausbildung einer Attika darf der höchste Punkt der Attika die maximal zulässige Traufhöhe (TH) nicht überschreiten.*
- 2.4 *Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schnittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des hochseitigen Dachabschlusses.*

Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) ist die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF). Um dafür Sorge zu tragen, dass die OKFF oberhalb der Straße liegen und somit einem Regenwasserabfluss in Richtung der Wohngebäude entgegengewirkt werden kann, darf die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) das voraussichtliche Straßenniveau um 0,30 m überschreiten. Das voraussichtliche Straßenniveau wurde durch eine vorläufige Erschließungsplanung ermittelt. Die sich hieraus ergebenden Höhen werden als Höhenbezugspunkte in die Planzeichnung aufgenommen.

Zugleich wird festgesetzt, dass auch die mittlere Wandhöhe von Garagen und Carports anhand dieses Bezugspunktes zu bestimmen ist. Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z.T. über dem bestehenden Geländenniveau liegen, würden auf Straßenniveau errichtete Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen jedoch als wünschenswert erachtet. Vor diesem Hintergrund wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 2.5 *Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) sowie für die mittleren Wandhöhe und der Abstandsflächen ist die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF).*
- 2.6 *Der untere Bezugspunkt für die Bestimmung der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils höhere, sich aus der Interpolation ergebende Wert maßgebend. Der ermittelte Höhenbezugspunkt darf durch die*

maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) um maximal 0,30 m überschritten werden.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden bestimmt durch Baugrenzen und halten einen Regelabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 3,0 m ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen in Großteilen des Plangebiets über Tiefen von 18,0 m. In Teilbereichen werden Tiefen von 16 m eingehalten, um ein zu dichtes Aneinanderrücken von Gebäuden zu vermeiden.

Mit solchen Tiefen wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude zum Straßenraum. Die Tiefe 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.

4.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

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

3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind in den privaten Grundstücken je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.

3.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 muss der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,0 m betragen.

Garagen und Carports sind darüber hinaus ausschließlich innerhalb der Baufenster sowie in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. So wird einerseits der öffentliche Straßenraum nicht durch zu nahes Heranrücken dieser Nutzungen beeinträchtigt. Andererseits trägt dies dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche zum Teil an das gewachsene Siedlungsgefüge anschließen. Ferner sollen Garagen und Carports den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Die Gestaltungsfreiheit bei der Anordnung der Stellplätze soll insbesondere in den vorderen Grundstücksbereichen gefördert werden. Demnach wird die Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb

der Baugrenzen ermöglicht und nur in den hinteren Gartenbereichen ausgeschlossen. Innerhalb dieser Bereiche könnten Stellplätze, wie auch Garagen und Carports, zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen.

3.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig.

3.4 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 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.

4.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortstypischen Siedlung zu wahren, wird die Zahl der Wohneinheiten im „Allgemeinen Wohngebiet“ auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften als jeweils ein Wohnhaus zu betrachten sind.

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

4.2 Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.

4.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Zur Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere um einen eindeutig bestimmbar Bezugspunkt für die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.12) festlegen zu können, werden die Bereiche zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen zeichnerisch als „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Bezeichnung „Vorgarten“ festgesetzt.

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Um im Bereich der Verkehrsflächen eine größere Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung zu erhalten, setzt der Bebauungsplan 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 auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet. Die Verkehrsflächen werden folglich als „Öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt.

Hiervon abgewichen wird in Bereichen, die dem motorisierten Individualverkehr nicht zur Verfügung stehen sollen. Um eine fußläufige Anbindung an die bestehenden Quartiere der Ortslage abzusichern, wird für diese Verkehrsflächen die besondere Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ getroffen. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Teil der Verkehrsflächen lediglich als „Fußweg“

festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, eine fußläufige Anbindung an den südlich gelegenen Feldweg zu schaffen, der der Freizeitgestaltung und Naherholung dient. Da die K5 zur Erreichung des südlichen Feldweges überquert werden muss, soll der Fahrradverkehr aus Gründen der Verkehrssicherheit zu einer geplanten Querungshilfe südwestlich des Plangebietes umgeleitet werden. Somit kann ein schnelles Queren in gerader Richtung, aus dem Plangebiet kommend, vermieden werden. Der Fußverkehr hingegen soll nicht zur Querungshilfe geleitet werden, da von dieser 130 m zum Feldweg zurückzulegen wären und Fußverkehr auf der K5 gefährlich wäre und daher unerwünscht ist.

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

4.9 Flächen für Entsorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in einem zentralen Versickerungsbecken im Westen des Plangebietes versickert werden (vgl. Kapitel 3.4 der vorliegenden Begründung). Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Entwässerungskonzeption werden die hierfür erforderlichen Flächen zeichnerisch als „Fläche für Entsorgungsanlagen“ festgesetzt.

4.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im Norden des Plangebietes bestehen Pferdekoppeln, die zur Wahrung des dörflichen Charakters in der Ortslage auch perspektivisch erhalten werden sollen. Insofern werden diese als „Private Grünflächen“ festgesetzt.

Drüber hinaus soll gegenüber der südöstlich angrenzenden K5 ein Wall entstehen und das Plangebiet gegenüber der Verkehrsfläche abschirmen. Auf diese Weise solle die allgemeine Lebensqualität im Plangebiet gefördert werden.

Während der dem „Allgemeinen Wohngebiet“ zugewandte Teil des Walls den privaten Grundstücken zugeschlagen wird, soll der Teil des Walls, der der K5 gegenüber zugewandt liegt, im öffentlichen Eigentum verbleiben. Auf diese Weise kann die Pflege auf die jeweiligen Eigentümer der privaten Grundstücke übertragen werden. Zugleich entstehen größere Grundstücke und Nutzungsmöglichkeiten und es wird vermieden, dass gemeindliche Pflegekräfte die privaten Flächen regelmäßig betreten. In diesem Zusammenhang wird die gewählte Vorgehensweise als die für alle Seiten vorteilhafteste erachtet.

Um den vorgenannten Zweck abzusichern und zugleich eine gegenüber der freien Landschaft optisch attraktive und ökologisch hochwertige Bepflanzung abzusichern, werden die Teile des Walls, die im öffentlichen Eigentum verbleiben sollen, als „Öffentliche Grünflächen“ festgesetzt. Konkrete Regelungen zur Bepflanzung erfolgen im Wege grünordnerischer Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.11 dieser Begründung).

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Nr. 25 a) und b) BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünter Siedlung zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kunstrasen-, Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

5.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

5.2 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten i.S.d. Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Kunstrasenflächen gelten i.S.d. Bebauungsplanes explizit nicht als gärtnerisch angelegt. Die Regelungen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 bleiben hiervon unberührt.

Zur Förderung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer klimatisch wirksamen Durchgrünung, sollen innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ Bäume gepflanzt werden. Hierdurch kann ein Beitrag zur Beschattung der befestigten Flächen, zu regulierten Speicherung bzw. Verdunstung von Oberflächenwasser und damit insgesamt zur sommerlichen Abkühlung des öffentlichen Raums sowie zur Regenrückhaltung geleistet werden. Darüber hinaus führen entsprechende Bepflanzungen zu einer optisch attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums und bieten Lebens- und Nahrungsräume für unterschiedliche Tierarten. Da auf Ebene des Bebauungsplans keine Grundstückszuschnitte bestimmt werden, wird auf eine pauschale Festsetzung pro Grundstück verzichtet. Stattdessen wird festgesetzt, dass pro begonnenen 600 m² eines Grundstücks ein Baum im Vorgarten zu pflanzen ist. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die gewünschte Durchgrünung unabhängig von Grundstückszuschnitten erreicht werden kann. Es wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Bezeichnung „Vorgarten“ ist pro begonnenen 600 m² eines Grundstücks mindestens ein Baum der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Zu benachbarten, privaten Grundstücksgrenzen müssen die Bäume einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

Unter Berücksichtigung des Klimawandels werden die Pflanzlisten für die Vorgärten auf die sogenannten „Zukunftsbäume für die Stadt“ beschränkt (BdB, 2020). Darüber hinaus werden ausschließlich kompakte Bäume ausgewählt, die für die Vorgartenbereiche geeignet sind.

Pflanzliste A: Bäume für Vorgärten	
Mindestqualität: Hochstamm, 3xv, mit Drahtballierung, 12 bis 14	
<i>Botanischer Name</i>	<i>Deutscher Name</i>
<i>Acer campestre „Elsrijk“</i>	<i>Feldahorn „Elsrijk“</i>
<i>Acer platanoides „Columnare“</i>	<i>Säulenförmiger Spitzahorn „Columnare“</i>
<i>Liquidambar styraciflua „Worplesdon“</i>	<i>Amberbaum „Worplesdon“</i>
<i>Sorbus thuringiata „Fastigiata“</i>	<i>Thüringische Säulen-Eberesche</i>

Tabelle 1: Pflanzliste A

Der öffentliche Teil des geplanten Walls stellt den künftigen Ortsrand dar. Insofern kommt diesem eine besondere, städtebauliche Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wird eine einheitliche und optisch ansprechende Ausgestaltung angestrebt. Zu diesem Zweck wird die Anpflanzung einer dichten, freiwachsende Hecke beabsichtigt. Die planungsrechtliche Absicherung dieser Maßnahme erfolgt durch zeichnerische Festsetzung von „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sowie durch die nachfolgende, textliche Festsetzung:

- 5.4 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ 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, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m versetzt und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0 bis 12,0 m versetzt anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) aus autochthonem Saatgut einzugrünen.
- 5.5 Die Umsetzung von bis zu 1,0 m hohen Aufschüttungen ist in den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ allgemein zulässig.

Die freiwachsende Hecke wird im Übergang zur freien Landschaft entstehen. Hieraus resultiert eine Bedeutung für das Landschaftsbild, der durch die Verwendung standort- und landschaftsbildtypischer Gehölze zu begegnen ist. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird die nachfolgende Pflanzliste für freiwachsende Hecken in den Bebauungsplan aufgenommen.

Pflanzliste B: Sträucher Mindestqualität 60/100		Pflanzliste C: Laubbäume II. Ordnung Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>	Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Frühe Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Kirschpflaume	<i>Prunus cerasifera</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>		
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>		
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>		
Salweide	<i>Salix caprea</i>		
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>		
Wasserschneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

Tabelle 1: Pflanzlisten B und C

4.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärm-schutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Untersuchung immissionsschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachgutachten erstellt (Mück, 2022). Es zeigt sich, dass der Straßenverkehrslärm der K5 zu einer Überschreitung von Immissionsgrenzwerten führen kann. Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlärmpegel i.S.d. DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt. Hieraus ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegelbereiche, die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Zur Bestimmung der mit den Lärmpegelbereichen verbundenen Maßnahmen wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, ist für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) ein geeigneter Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu

ermöglichen. Es ergibt sich analog der DIN 4109 ein aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln abgeleiteter Lärmpegelbereich von LPB V – LPB II.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
<i>Bis 55 dB(A)</i>	<i>I</i>
<i>60 dB(A)</i>	<i>II</i>
<i>65 dB(A)</i>	<i>III</i>
<i>70 dB(A)</i>	<i>IV</i>
<i>75 dB(A)</i>	<i>V</i>
<i>80 dB(A)</i>	<i>VI</i>
<i>größer 80 dB(A)</i>	<i>VII</i>

Tabelle 2: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

4.13 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Um ein gestalterisch ansprechendes Wohngebiet zu schaffen, werden nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW folgende gestalterische Festsetzungen getroffen. 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.

- 7.1 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.*

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

- 7.4 Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Bezeichnung „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 Grenzmarkierungen 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 Bezeichnung „Vorgarten“ dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Sie sind ausschließlich als Hecken oder Gehölzreihen sowie als Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune in Verbindung mit einer Hecke oder Gehölzreihe zulässig. Innerhalb der als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen dürfen Hecken und Gehölzreihen eine Höhe von 2,0 m überschreiten.*
- 7.6 *Bei der Einfriedung durch Hecken dürfen nur Pflanzen der Pflanzlisten B und C verwendet werden.*

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 Planung. Sie schaffen einen großzügigen Gestaltungsrahmen, der individuell gefüllt werden kann.

Durch Regelungen zu Geländeaufschüttungen wird ferner dafür Sorge getragen, dass die Baugrundstücke an das entstehende Straßenniveau angeglichen werden können.

- 7.7 *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Bodenmodellierungen zulässig, die den Höhenunterschied zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der maximalen Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) ausgleichen.*

Die späteren Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden gemäß den Planungen der Gemeinde Waldfeucht über vergleichsweise große Grundstücksgrößen verfügen. Daher soll den späteren Eigentümern die Möglichkeit eröffnet werden, Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen versickern zu dürfen. Somit kann das anfallende Niederschlagswasser an dem Ort, an dem es anfällt, dem Boden zugeführt werden. Außerdem werden hierdurch Kapazitäten in dem geplanten Versickerungsbecken freigehalten. Aus den genannten Gründen wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

- 7.8 *Die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 werden von dem Zwang zur Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Abwasseranlage gemäß § 9 der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage – Entwässerungssatzung – vom 16.12.2020 befreit.*

5 KENNZEICHNUNGEN

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind sowie Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind sollen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

Vorliegend treffen diese Voraussetzungen auf die nördlichen, als Verkehrsflächen festgesetzten Teile des Plangebietes zu. Diese sind von Böden mit humosem Bodenanteil betroffen. Die entsprechenden

Bereiche werden daher als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichnet. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Maßgaben wird ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7 dieser Begründung).

6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang, Denkmäler nach Landesrecht sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwasserentstehungsgebiete sollen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete sowie als Risikogebiete bestimmte Gebiete sollen im Bebauungsplan vermerkt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes Waldfeucht, welches der Schutzzone III A unterliegt. Die betroffenen Flächen werden daher nachrichtlich als „Trinkwasserschutzgebiet Waldfeucht“ in den Bebauungsplan übernommen. Zur Klarstellung der hiermit verbundenen Maßgaben wird ein diesbezüglicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7 dieser Begründung).

7 HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise beziehen werden aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. *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.

2. *Objektbezogene Untersuchung des Baugrunds*

Bei der Dimensionierung von baulichen Anlagen und Entwässerungsanlagen ist der Baugrund objektbezogen durch einen Fachgutachter untersuchen und bewerten zu lassen. Die diesem Bebauungsplan beigefügten Untersuchungen dienen dem allgemeinen Nachweis über die Vollziehbarkeit des Bebauungsplanes sowie der Dimensionierung der öffentlichen Erschließungsanlagen. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse oder deren objektbezogene Auslegung ist unzulässig und kann z.B. zu Schäden an baulichen Anlagen oder Konflikten im Betrieb von Entwässerungsanlagen führen.

Die nachfolgenden Hinweise werden aufgrund bereits vorliegender Erkenntnisse aus der Umwelt- und Artenschutzprüfung aufgenommen.

3. Humose Böden

Die als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: humose Böden“ gekennzeichneten Flächen, sind von humosem Bodenmaterial betroffen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

4. Trinkwasserschutzzone IIIa

Die nachrichtlich als „Trinkwasserschutzgebiet Waldfeucht“ in den Bebauungsplan übernommenen Flächen befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIa des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Waldfeucht“.

Die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) ist verboten. Auf Antrag kann eine gebührenpflichtige Befreiung von diesen Verboten im Einzelfall erteilt werden.

Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z. B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.

Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone möglich. Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5. Artenschutzmaßnahmen

Gemäß der Artenschutzprüfung Stufe I und II zur Errichtung eines Neubaugebietes in Haaren, Gemeinde Waldfeucht, Kreis Heinsberg des Büros für Freiraumplanung D. Liebert vom 13.06.2022 sind die nachfolgenden Artenschutzmaßnahmen zu berücksichtigen:

- **Baufeldfreimachung zwischen Oktober und Februar**

Die Baufeldfreimachung (Entfernung des Oberbodens, Entfernung von Gehölzstrukturen) soll in den Zeitraum zwischen Oktober und Februar fallen, um so die Tötung oder Verletzung von Vögeln, insb. Gelegen und Jungtieren zu verhindern. Alternativ kann eine gutachterliche Kontrolle durch einen Biologen auf das Vorkommen von Vogelbruten erfolgen. Dies bedarf jedoch der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Heinsberg. Bei fehlenden Nachweisen von Tieren kann die Baufeldfreimachung auch zu anderen Terminen beginnen. Bei einer Feststellung von Tieren ist deren selbstständiges Ausfliegen abzuwarten.

- **Schwarzbrache und Vergrämung**

Zur Vermeidung einer Feldlerchenbrut müssen die Ackerflächen im Plangebiet den Charakter einer Schwarzbrache annehmen. Dazu ist ein Pflügen der Fläche im Herbst

sowie (in Abhängigkeit von aufkommendem Wildwuchs) ein nochmaliges Grubbern im Frühjahr erforderlich. Parallel sind auf der Fläche im Raster von etwa 20 * 20 m Vertikalstrukturen zu schaffen (Holzpfähle min 2,00 m über Flur). Diese Pfähle sind zusätzlich mit Flatterbändern zu versehen.

- **Maßnahme zur Vermeidung von Lichtverschmutzung**

Im Zuge der Beleuchtungsplanung und Ausführung sind die Vorgaben und Empfehlungen gem. "Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des BfN (2019 – Skript 543) zu beachten.

- **Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden**

Zur Minimierung der Gefahr sind allgemeine Vorgaben zur Vermeidung zu beachten – insbesondere sind Eckdurchsichten und Spiegelung attraktiver Nahrungshabitate in großflächigen Glasfronten zu verhindern. Dazu sind zunächst Scheiben aus handelsüblichem Floatglas zu verwenden – max. 8% Spiegelung. Zudem sind Maßnahmen in Form einer Folierung insbesondere für Verglasungen oberhalb einer üblichen Erdgeschosseshöhe (ca. 3,00 m) sowie oberhalb üblicher Abmessungen (ca. 5 qm) vorzusehen.

6. **Bergbau**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 240“ und „Union 245“. Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen (Bergfiskus). Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der beiden verliehenen Bergwerksfelder „Union 240“ und „Union 245“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG (Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln).

7. **Sümpfungsmaßnahmen**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung, ein Wiederanstieg und hierdurch bedingte Bodenbewegungen können nicht ausgeschlossen werden. Diese können zu Schäden an der Tagesoberfläche führen und sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

8. **Inaktive Grundwassermessstellen**

Auf der Gemarkung Haaren, Flur 18, Flurstücke 81 und 174, in einem Abstand von z.T. weniger als 200 m zum räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befinden sich inaktive Grundwassermessstellen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors der Baumaßnahme eine Grundwassermessstelle liegen, dann ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem entsprechenden Eigentümer der Grundwassermessstelle Kontakt aufzunehmen. Für weitergehende Informationen über die Grundwassermessstellen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, E-Mail: grundwasserstand@lanuv.nrw.de.

9. **Erdbebengefährdung**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN

4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „S“ (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

10. Vorsorgender Bodenschutz

Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Boden sind nachfolgenden Maßnahmen einzuhalten.

- *Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.*
- *Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.*
- *Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.*
- *Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. + Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.*
- *Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.*

11. Haustechnische Anlagen

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.

12. Ausgleich

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit von 30.110 Ökopunkten. Das Defizit wird über die Anlage einer Streuobstwiese auf den Flächen Gemarkung Haaren, Flur 18, Flurstück 73 abgegolten. Hierzu werden Ackerflächen in eine Streuobstwiese umgewandelt.

Zur Umsetzung der Entwässerungskonzeption wird der folgende Hinweis klarstellend in den Bebauungsplan aufgenommen:

13. Entwässerung

Das Niederschlagswasser von den befestigten privaten Grundstücks- sowie Dachflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist über ein Trennsystem in eine zentrales Versickerungsbecken einzuleiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Grundstücke des Allgemeinen Wohngebietes WA 2.

8 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Voraussichtliche Versiegelung

Bestand			
Acker	22.679	-	-
Grünflächen (Gartenflächen)	5.054	-	-
unbefestigte Feldwege	2.674	-	-
Straßenverkehrsfläche	1.653	-	1.653
Summe	32.060	-	1.653

Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,5 mit Nebenflächen)	19.960	-	-
davon versiegelte Fläche (40% bzw. 50% mit Nebenflächen)	-	9.980	9.980
davon unversiegelt	-	9.980	-
Entsorgungsanlagen; intensiv genutzte Rasenflächen	1.656	-	-
Straßenverkehrsflächen	7.398	-	7.398
Grünflächen	3.046	-	-
davon „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“	-	710	-
Summe	32.060	-	17.378

Tabelle 3: Bedarf an Grund und Boden

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der

Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

9.1 Ausgleich

Das ökologische Defizit wurde anhand eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt. Demnach ist mit einem Defizit von 30.110 Ökopunkten zu rechnen. Diese sollen durch die Anlage einer Streuobstwiese auf der Fläche Gemarkung Haaren, Flur 18, Flurstück 73 abgegolten werden. Durch die Pflanzmaßnahmen kann das Defizit vollständig ausgeglichen werden.

9.2 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken sowohl Emissionen aus dem öffentlichen Straßenverkehr der K5 als auch aus gewerblichen Nutzungen ein. Vor diesem Hintergrund wurden schall-emissionsschutzrechtliche Belange fachgutachterlich untersucht (Mück, 2022).

Es zeigt sich, dass die Geräusche verursacht durch den öffentlichen Straßenverkehr, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags sowie von 49 dB(A) nachts im südlichen Bereich des Plangebietes, direkt an der K 5; in allen betrachteten Geschossen im Plangebiet tags und nachts überschreiten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden ebenfalls überschritten. Gleichwohl liegen die Überschreitungen bei maximal 5 dB(A) und damit deutlich unterhalb der sogenannten Sanierungswerte der 16. BImSchV, sodass durch passive Maßnahmen auf die Überschreitung reagiert werden kann. (vgl. ebd. S.: 21)

Im Hinblick auf gewerbliche Emissionen ist eine Überschreitung von Immissionsrichtwerten im Plangebiet nicht zu erwarten. Unter der Annahme, dass vorhandene Gewerbebetriebe die Emissionskontingente an den jeweils relevanten Immissionsorten bereits heute vollständig ausschöpfen, werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten. (vgl. ebd.: S. 34)

Unter Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse empfiehlt der Fachgutachter maßgebliche Außenlärmpegelbereich im Bebauungsplan festzusetzen und die hiermit verbundenen Maßgaben durch textliche Festsetzung zu bestimmen (vgl. ebd.: S. 44). Dieser Empfehlung wird vorliegend gefolgt (vgl. Kapitel 4.12 der vorliegenden Begründung). Zusätzlich wird ein Hinweis zu haustechnischen Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 7 der vorliegenden Begründung). In diesem Zusammenhang stehen immissionsschutzrechtliche Belange der Vollziehbarkeit der Planung nicht entgegen.

9.3 Artenschutz

Im Folgenden wurde das Artenschutzgutachten der Stufe I und II für beide Bauabschnitte durchgeführt (D. Liebert, 2022).

In einer Artenschutzprüfung der Stufe I ergeben sich aus der Hinweiskarte der Unteren Naturschutzbehörde Nachweise zur Wimperfledermaus, Steinkauz und Rebhuhn. Des Weiteren konnte bei der Begehung eine einzelne rufende Feldlerche verortet werden.

Die Wimperfledermaus ist eine Gebäudefledermaus, die in halboffenen Parklandschaften mit Waldgebieten vor allem in Siedlungsnähe vorkommt. Da für das Planvorhaben keine Gebäude beansprucht

werden, sind Quartiere der Wimperfledermaus nicht betroffen. Das Plangebiet stellt zudem kein essentielles Nahrungshabitat für die Art dar.

Das Plangebiet bietet zudem keinen geeigneten Lebensraum für den Steinkauz. Alte Obstbäume mit Baumhöhlen oder artenreiche kurzrasige Bereiche, die aufgrund eines erhöhten Insektenreichtums ggfs. als essentielle Nahrungshabitate zu bewerten wären, sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Nachweis zum Rebhuhn befindet sich deutlich außerhalb des Wirkbereiches der Planung. Durch die identifizierte potentielle Habitateignung des Plangebietes wird die Art jedoch vertieft untersucht.

In der weiteren Identifizierung des Artenspektrums konnten Feldlerche, Rebhuhn und Allerweltsvogelarten nicht ausgeschlossen werden. In diesem Zusammenhang wurden die Arten in einer vertiefenden Prüfung der Stufe II untersucht. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass das Plangebiet keine ideale Habitatstruktur aufweist. Zudem konnte lediglich ein einmaliger Nachweis einer rufenden Feldlerche identifiziert werden, welche für einen Brutnachweis als nicht ausreichend zu bewerten ist. Folglich liegt keine Betroffenheit der Art vor. Zusätzlich wurde auf Fallröhren innerhalb des Plangebietes geachtet, die Hinweise auf ein Vorkommen des Feldhamsters geben würden. Allerdings konnte Nachweise von Fallröhren nicht belegt werden.

Um dennoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entgegenzuwirken sind Maßnahmen zur Baufeldfreimachung, Vergrämung auf Schwarzbrachen, Vermeidung von Lichtverschmutzungen sowie Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund werden entsprechende Hinweise (vgl. Kapitel 7) in den Bebauungsplan aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange der Umsetzung des Planvorhabens nicht entgegenstehen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem Rat der Gemeinde Waldfeucht am den Bebauungsplan Nr. 67 „Hinter dem Paulisweg“ als Satzung beschlossen hat.

10 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1.086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

SONSTIGE QUELLEN

- BdB. (2020). Zukunftsbäume für die Stadt. Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste. Berlin: Bund Deutscher Baumschulen e. V.
- D. Liebert. (13. Juni 2022). Artenschutzprüfung Stufe I und II zur Errichtung eines Neubaugebietes in Haaren, Gemeinde Waldfeucht, Kreis Heinsberg. Alsdorf: D. Liebert Büro für Freiraumplanung.
- IT.NRW. (15. Februar 2022). Kommunalprofil Waldfeucht. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen. Statistisches Landesamt.
- Land NRW. (2023). *TIM-online 2.0*. Abgerufen am 16. Oktober 2023 von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- LANUV NRW. (2023). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen*. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas>
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Mück, M. (15. November 2022). Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 67 „Hinter dem Paulisweg“ in 52525 Waldfeucht, Ortslage Haaren. Herzogenrath: Büro für Schallschutz Michael Mück.
- MUNV NRW. (2023 a). *Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB)*. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml>

- MUNV NRW. (2023 b). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 19. Juli 2023 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- TERRA Umwelt Consulting. (2023). *Gutachten über geotechnische Untersuchungen Neuerschließung Wohngebiet Waldfeucht – Haaren Hinter dem Paulisweg / Am Wasserwerk II*. Neuss.