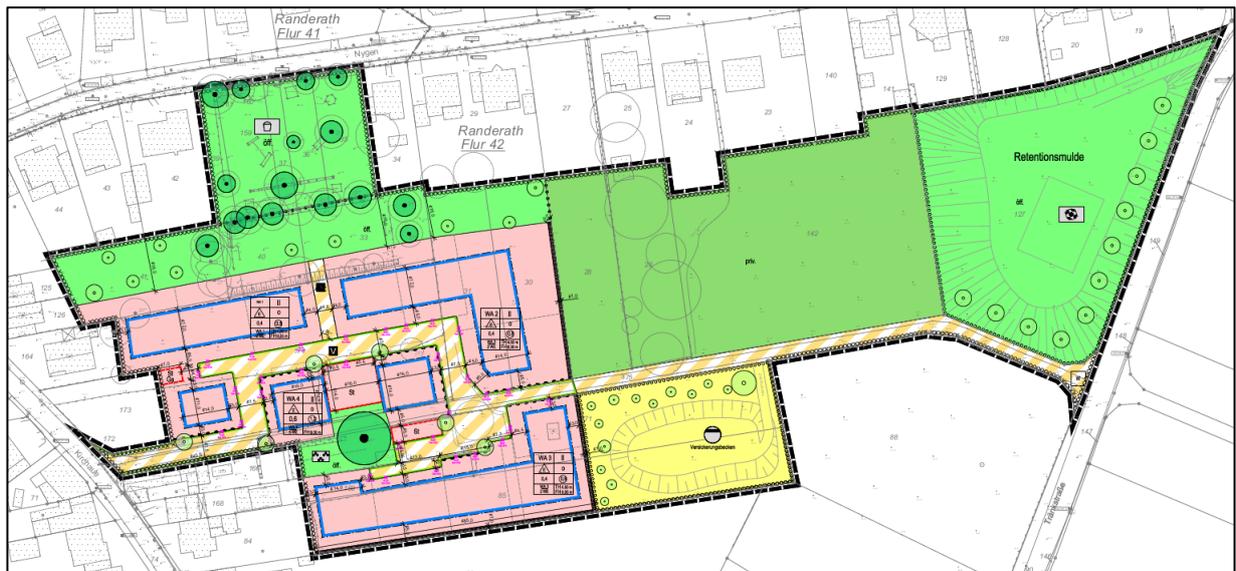


# STADT HEINSBERG



Begründung zum erneuten Aufstellungs-, Entwurfs- und  
Offenlagebeschluss

des Bebauungsplans Nr. 87

„Kirchhau / Nygen“ in Uetterath

**gemäß § 8 BauGB**

Stand: 21.02.2024

## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren	4
1.3	Bedarfsnachweis	6
1.4	Umweltbericht	7
1.5	Fachgutachten	8
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	8
2.1	Lage und Abgrenzung	8
2.2	Bestand	9
2.3	Umgebung	10
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	10
3.1	Landes- und Regionalplanung	10
3.2	Flächennutzungsplan	12
3.3	Landschaftsplan	13
3.4	Sonstige Planwerke	14
4.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIEßUNGSKONZEPT	14
4.1	Erschließung	14
4.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	15
4.3	Grün- und Freiflächenkonzept	16
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	17
5.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.2	Maß der baulichen Nutzung	17
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
5.4	Nebenanlagen	20
5.5	Zulässige Zahl der Wohneinheiten	21
5.6	Verkehrsflächen	21
5.7	Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	22
5.8	Öffentliche und private Grünflächen	22
5.9	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	23
5.10	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	25
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	26
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	26
6.2	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen	26

6.3	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	27
6.4	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild	27
6.5	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	27
6.6	Bergbau / Boden / Baugrund / Altlasten	31
6.7	Ver- und Entsorgung	35
6.8	Verkehr	36
6.9	Immissionen / Emissionen	36
6.10	Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	36
6.11	Sachgüter	37
6.12	Klimaschutz und Klimaanpassung	37
6.13	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden	38
7.	KENNZEICHNUNGEN	39
8.	HINWEISE	39
9.	FLÄCHENBILANZ	43
10.	ANLAGEN	43

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

Es ist beabsichtigt in Heinsberg-Uetterath, einen Bereich südlich der Straße „Nygen“ und östlich der Straße „Kirchae“ einer Wohnbebauung zuzuführen. Da im Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg kaum Flächenreserven im Ortsteil Uetterath vorhanden sind, kann die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland nicht befriedigt werden. Nach dem Siedlungsflächenmonitoring der Bezirksregierung Köln sind in Uetterath sieben Baulücken erfasst, wobei diese nicht kurzfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Insbesondere für den Erhalt der starken Vereinsstrukturen (u. a. St. Antonius-Schützen, Musikverein, Freiwillige Feuerwehr) ist es notwendig, jüngere Generationen und Familien im Ort zu binden.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Arrondierung des Ortsteils im Bereich Kirchae / Nygen auf einer bisher unbebauten Fläche südlich des Spielplatzes Nygen herbei zu führen. An dieser Stelle soll qualifizierter, aufgelockerter Wohnungsbau in überwiegender Einfamilienhausbauweise entwickelt werden.

Die Stadt Heinsberg verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielvorstellungen:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter besonderer Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse und
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes als Ortsrandabrundung im Bereich der Kirchae / Nygen, welcher sich unmittelbar an die vorhandene Bebauung anschließt.

Die derzeit bebaubare Fläche in Uetterath (Ortslagensatzung und Flächennutzungsplan) beträgt insgesamt ca. 14,4 ha. Die nun vorgesehene Planung umfasst ca. 0,81 ha. Diese Flächengröße entspricht mit ca. 6 % der gesamten bebaubaren Fläche in etwa dem Umfang, welcher einer Ortschaft wie Uetterath im Rahmen der Eigenentwicklung seitens der Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln im Rahmen eines landesplanerischen Einvernehmens zugestanden wird (vgl. Kap. 1.3 und Kap. 3.1).

### **1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 87 „Uetterath - Kirchae / Nygen“ wurde am 28.03.2022 im Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss auf der Grundlage des § 13b BauGB gefasst. Der Bebauungsplan erfüllte alle Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens gem. § 13b BauGB, insbesondere Wohnnutzung auf einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von unter 10.000 Quadratmetern, welche sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließt. Im Übrigen galten die Vorschriften nach § 13a BauGB (u.a. keine umfangreiche Untersuchung der Umweltbelange, keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung). Auch konnte in diesem beschleunigten

Verfahren in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der Flächennutzungsplan in Form einer Berichtigung – das heißt ohne eigenes Änderungsverfahren – angepasst werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 27.04.2022 eine Bürgerinformationsveranstaltung statt. Im Folgenden wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 19.04.2022 bis 20.05.2022 durchgeführt. Nach Einarbeitung der aus den Stellungnahmen resultierenden und berücksichtigten Bedenken, Anregungen und Hinweise wurde nach Beschluss zur öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 27.06.2023 – 11.08.2023 der Bebauungsplan-Entwurf auf der Grundlage des § 13b BauGB öffentlich ausgelegt.

Im Juli 2023 (Urteil vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 CN 3.22)) wurde der § 13b BauGB für nicht anwendbar erklärt, weil er gegen Unionsrecht (EU) verstößt. Danach dürfen Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereichs einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden.

Daher wird der Bebauungsplan Nr. 87 in ein Regelverfahren gem. § 8 BauGB überführt. Verfahrenstechnisch heißt das, dass der Aufstellungsbeschluss gem. § 13b BauGB vom 28.03.2022 aufgehoben wird. In gleicher Sitzung wird sowohl ein neuer Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 87 und die 50. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. In den Bebauungsplan werden die berücksichtigten Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung und ersten Offenlage übernommen.

Für das Planverfahren sind eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2a Nr. 2 BauGB (Teil B der Begründung), ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag und eine Kompensationsermittlung zu erstellen (vgl. Kap. 6.5.2 und Anlage 2). Zusätzlich ist für dieses Planverfahren parallel ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans der Stadt Heinsberg durchzuführen, da § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, die Änderung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung anzupassen, auf Grund möglicher erheblicher Umweltauswirkungen nicht zu vollziehen ist. Auch hier ist ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB zu erarbeiten.

Nach Erarbeitung der Umweltbelange (Umweltberichte für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, der landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie die Kompensationsermittlung (Eingriffs- / Ausgleichsbilanz) ist ein erneuter Aufstellungs-, Entwurfs- und Offenlagebeschluss zu fassen und die öffentliche Auslegung erneut durchzuführen.

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G v.20.12.2023 (BGBl. 394) mit Wirkung zum 01.01.2024
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 03.07.2023 Nr. 176

- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

jeweils in der zum Satzungsbeschluss/ Offenlage (BauNVO) dieses Bebauungsplanes geltenden Fassung.

### 1.3 Bedarfsnachweis

Die Bewohner- und Altersstruktur in Uetterath wurde in Bezug auf den örtlichen Wohnbauflächenbedarf analysiert. Die meisten Einwohner von Uetterath leben im Bereich der Straße Nygen und in der Uetterather Dorfstraße (66 %). Von der Gesamtbevölkerung sind mehr als die Hälfte (52%) 45 Jahre alt und älter, davon sind 22 % 65 Jahre alt und älter. Etwa 48 % sind jünger als 45 Jahre.

Auf der Grundlage verschiedener Sekundärquellen<sup>1</sup> wurde das Durchschnittsalter für Baufinanzierung (Immobilienkauf / Hausbau) mit 37 – 38 Jahre ermittelt. Bricht man diesen Wert auf Uetterath hinunter, sind aufgrund der genannten Statistik von 443 Einwohnern<sup>2</sup> in Uetterath 40,9 % unter 38 Jahren, somit potentielle Hauskäufer bzw. -bauer. Legt man die Wohneigentumsquote in NRW von 44,2 % hier zusätzlich zugrunde, wären statistisch 80 Bewohner potentiell künftige Wohnungseigentümer.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg der InWIS GmbH aus April 2019<sup>3</sup> wird für die Stadt Heinsberg ein Wohnungsbedarf bis 2030 von 1.284 Wohnungen angegeben. Da für Uetterath als ländliche Ortschaft im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich in der Regel der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern vorherrschend ist, ist laut InWIS-Studie ein Bedarf in der Stadt Heinsberg für dieses Teilsegment von 501 bis 2030 ermittelt worden<sup>4</sup>. Trotz hohem Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im ländlichen Raum, wird künftig ein leichter Rückgang (ca. 7 %) an Eigenheimbauern prognostiziert, auch in Bezug auf das Anwachsen der Altersgruppe der Senioren. Hier empfiehlt sich, die Bautätigkeit insbesondere in den kleineren Kommunen (und Ortschaften) etwas stärker in Richtung von Wohnungen in Mehrfamilienhäuser zu lenken, um bedarfsgerechte Wohnangebote (barrierefrei und seniorengerecht) zur Verfügung zu stellen<sup>5</sup>.

In einem Gutachten zu Wohnbauflächenpotentialen des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH (InWIS) an der Ruhr Universität Bochum, wurden prozentuale Abzüge für Entwicklungshemmnisse, sowohl für Flächen in Flächennutzungsplänen, Bebauungsplänen als auch für Baulücken ermittelt. Da diese Entwicklungshemmnisse, die in diesem Gutachten aufgeführt werden, vergleichbar für andere Kommunen gelten,

---

<sup>1</sup> Sparkasse; statista GmbH, dpa-thm, Dr. Klein Baufinanzierung, alle 2022

<sup>2</sup> Stand: 01.01.2023

<sup>3</sup> Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg, InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum, April 2019, S. 121

<sup>4</sup> Ebenda; im Zeitraum 2018 - 2030

<sup>5</sup> Ebenda; S. 121

können diese prozentualen Abzüge auch auf die Stadt Heinsberg und Ortschaften wie Uetterath angewandt werden.

Größere zusammenhängende Reserveflächen im Flächennutzungsplan oder in Bebauungsplänen sind in Uetterath nicht vorhanden.

Es gibt 12 Baulücken<sup>6</sup> als potentielle Flächenreserven im gesamten besiedelten Bereich der Ortslage Uetterath (Ortslagensatzung und Flächennutzungsplan). Nach überschlägiger Ermittlung sind diese Grundstücke jeweils im Durchschnitt 450 qm groß. Demzufolge stünden theoretisch als vorhandene Wohnbauflächenpotentiale ca. 0,54 ha (5400 qm) Wohnbaufläche zur Verfügung.

Es steht jedoch ein 50 % Anteil der Baulücken innerhalb des unbeplanten Innenbereichs aus folgenden Gründen für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung:

- Eigenbedarf für gärtnerische Nutzungen
- Topografisch nicht zu nutzende Flächen
- Hofnahe, landwirtschaftliche Nutzungen
- Ökologisch wertvolle Freiflächen wie beispielsweise Streuobstwiesen,
- Immobilienspekulationen/ Familienvorhaltung.

Für den weiteren Bedarfsnachweis wird daher mit einem verfügbaren Reserveflächen-Bestand von ca. 0,27 ha (2.700 qm) gerechnet. Das sind somit ca. 6 Baulücken, die potentiell zur Verfügung stehen würden. Würden die 6 Baulücken mit Eigenheimen bebaut werden und rechnet man 2,2 Personen je Haushalt<sup>7</sup> wären 13 Bauwillige von 80 (vgl. oben) bereits untergebracht.

67 potentielle Einwohner, ob Käufer oder Eigenheimbauer, dividiert durch 2,2 Personen pro Haushalt (30 Haushalte) können dann in Uetterath im Baugebiet eine neue Heimat finden. Gemäß städtebaulichem Konzept und Festsetzungen im Bebauungsplan sind insgesamt max. 34 Wohneinheiten möglich. Die Zahlen, mit denen weiter oben gerechnet wurde, sind rein statistische Werte, so dass sie sich in der Realität marginal anpassen können. Der Bedarfsnachweis ist somit erbracht und entspricht auch dem landesplanerischen Ziel 2-4 in Verbindung mit § 35 Abs. 5 Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPIG-DVO NRW).

#### **1.4 Umweltbericht**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht wurde erstellt von Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Teil B – Umweltbericht).

---

<sup>6</sup> Unbebaute, erschlossene Grundstücke  $\geq$  350 qm mit einer Frontbreite von min. 15 m

<sup>7</sup> Personen je Haushalt in Heinsberg 2021, Statistisches Bundesamt, Wiesbaden - Destatis

## 1.5 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten sind im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet worden und liegen der Begründung als Anlagen bei:

### Natur und Landschaft:

Artenschutzrechtliche Prüfung I, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz, Stand: November 2021

Habitatkartierung Fledermäuse, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz, Stand: Oktober 2022

Brutvogelkartierung, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz, Stand: 21. November 2022

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz, Stand: 21. Februar 2024

### Geohydrologie

Geohydrologisches Gutachten zum B-Plan Nr. 87 Uetterath – Nygen, 52525 Heinsberg, HYDR.O. Geologen und Ingenieure Reisinger GbR, Aachen, Stand: 28.04.2023

### Bodendenkmalpflege

Kurzbericht zur Archäologischen Sachverhaltsermittlung Heinsberg-Uetterath, Kirchae/Nygen, Aktivitätsnummer: NW 2023/1025, Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Düren, Stand: 06.04.2023

### Straßen- und Kanalplanung

Erschließung des Neubaugebietes „Uetterath – Kirchae / Nygen“, Heinsberg, Schwietering. Verkehrstechnik und Straßenplanung, Aachen; Kisters AG, Aachen, Vorplanung, Stand: 15.05.2023

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Heinsberger Ortsteil Uetterath nördlich des Ortszentrums in einem Bereich östlich der Straße Kirchae und südlich der Straße Nygen auf einer nicht bebauten Freifläche, die zum Teil mit Bäumen bestanden ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst östlich eine als Grünland genutzte Teilfläche, die im Wesentlichen für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleibt. Die östlichste Teilfläche an der Tränkstraße ist vorgesehen als Flächen für die Starkregen- bzw. Regenwasserrückhaltung. Die westliche Teilfläche, die als Fläche für Wohnungsbau geplant ist, besteht aus Grünland- und Gartenparzellen sowie einem Bolzplatz und einem Spielplatz.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 26, 28, 30, 31, 33, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 85, 127, 142, 159, 169, 171, 172, 174 sowie 175 der Flur 42 in der Gemarkung Rand-erath.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Grenzen von Einfamilienhausbebauung und dem vorhandenen Spielplatz an der Straße Nygen,
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen von Wohnbebauung an der Straße Kirchae,
- im Süden durch das Flurstück 83, Kirchae, Hausnummer 8 und im Weiteren (Richtung Osten) durch landwirtschaftliche Flächen (Flurstück 88) südlich des Wirtschaftsweges (südliche Begrenzung des Flurstücks 175)
- im Osten durch die Tränkstraße (Flurstück 90)

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Quelle: Land NRW (2020); bearbeitet: Planungsgruppe MWM

## 2.2 Bestand

Das Plangebiet besteht überwiegend aus Weideland und ist bisher noch nicht baulich genutzt. Im Norden befindet sich ein Bolzplatz; hiervon nördlich ein Spielplatz, ebenfalls innerhalb des Geltungsbereiches. Beide Plätze liegen gegenüber dem südlich gelegenen Plangebiet topographisch durch eine Böschung etwa einen Meter niedriger. Über das gesamte zu bebauende Plangebiet verteilt stehen vereinzelt Laub- und Obstbäume. Im südlichen Bereich der künftig zu überbauenden Flächen befinden sich zwei Reste von kleineren Schuppen. Östlich grenzen Wiesen- und Weideflächen an. Durch das südliche Plangebiet verläuft ein grüner Wirtschaftsweg. Weite Bereiche der östlichen Flächen sind Mähgrünland und werden auch weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die östlichste Fläche, die an die Tränkstraße angrenzt und für die Regenrückhaltung vorgesehen ist, ist derzeit ebenfalls Weideland.

Das Gelände des westlichen Teilgebietes fällt diagonal von Südwest nach Nordost auf ca. 150 m um 4,50 m von 62,00 m über NHN (Normal-Höhen-Null) auf 57,50 m ü. NHN ab.

### **2.3 Umgebung**

Die Umgebung des Plangebietes ist im Westen und Süden durch die dichte, dörfliche Bebauung des Ortskerns Uetterath geprägt. Nördlich an der Straße Nygen befinden sich beidseitig ausschließlich Einfamilienhäuser, zumeist eingeschossig und mit Satteldächern. Südlich, in etwa 200 m Entfernung liegt das Ortszentrum mit der Kirche St. Mariä Himmelfahrt, dem Pfarrhaus und dem Pfarrheim Bischof-Hämmerle-Haus.

Das Plangebiet ist durch zwei Buslinien gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Linie 410 pendelt zwischen Heinsberg und Geilenkirchen. Die Bushaltestelle Uetterath Nygen ist nur 50 m vom Plangebiet entfernt. Eine zweite Buslinie Nr. 493 hält an der Kirche und pendelt zwischen Randerath und Hilfarth.

Über die Uetterather Dorfstraße und die B221 ist das Plangebiet in ca. 2,5 km an die A46/ B56n angeschlossen.

Östlich und unmittelbar südöstlich grenzen landwirtschaftliche Flächen, hauptsächlich Wiesen- und Weideland, an.

## **3. Bauleitplanung und übergeordnete Planung**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

#### Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (LEP NRW 2019) ist die Stadt Heinsberg als Mittelzentrum dargestellt. Die Bereiche um den Zentralort Heinsberg sind als Siedlungsraum ausgewiesen, Uetterath befindet sich landesplanerisch im Freiraum. Gemäß Ziel 2-4 Satz 1 des LEP NRW ist jedoch „in den im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen (wie Uetterath) unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich“. Die Siedlungserweiterungen im Siedlungsraum und in den im regionalplanerischen Freiraum gelegenen Ortsteilen müssen in der Summe dem Siedlungsflächenbedarf entsprechen (vgl. Ziel 6.1-1 LEP NRW 2019) und deshalb mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln abgestimmt werden (gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LPIG NRW)). Auch diese („Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von unter 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner gem. § 35 Abs. 5 LPIG-DVO) haben daher eine Entwicklungsperspektive. In Uetterath sind nach dem Siedlungsflächenmonitoring nur sieben Baulücken erfasst, jedoch stehen diese zumeist kurz und mittelfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Die Eigentümer sind auf Grund der aktuellen Zins- und Geldmarktentwicklung derzeit meist nicht veräußerungswillig. Die Stadt Heinsberg ist bestrebt im Stadtteil Uetterath mit

seinen 433 Einwohnern (Stand 01.01.2023) im Rahmen seiner Eigenentwicklung nach den Erfordernissen der Landesplanung Wohnbauflächen auszuweisen.

### Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand Oktober 2016, ist die Ortslage Uetterath und somit auch das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB)“ dargestellt. Ein Teilbereich des Plangebietes (Bachlauf Kötteler Schar, Straße Nygen) ist zusätzlich mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ ausgewiesen.

Im neuen Regionalplan, der mit Aufstellungsbeschluss des Regionalrats des Regierungsbezirks Köln am 10.12.2021 in die formelle Erarbeitungsphase gestartet ist und dessen Ziele im Entwurf als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ in Abwägungs- und Ermessenentscheidungen der Stadt zu berücksichtigen sind, ist Uetterath weiterhin als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Allerdings ist im neuen Entwurf die gesamte Ortslage des Ortsteils als Bereich zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ ausgewiesen. Bereiche zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung sind gem. Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPIG DVO NRW) Vorbehaltsgebiete. Das bedeutet in der Konsequenz, dass innerhalb der festgelegten BSLE Planungen und Maßnahmen vermieden werden sollen, die mit der Schutzfunktion nicht vereinbar sind.

Da wie zuvor beschrieben, die Ausweisung als BSLE als „sonstige Erfordernisse der Raumordnung“ zu werten sind, entfaltet die BSLE-Ausweisung noch keine Wirkung, wie sie Zielen der Raumordnung zukommt. Insofern unterliegt die bisherige Ausweisung im Entwurf des Regionalplans noch der kommunalen Abwägungsentscheidung. Innerhalb der BSLE ist bei der Realisierung von konkurrierenden Nutzungen wie einer Bebauung, im Rahmen der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Das Plangebiet in Uetterath hat eine Nettogröße von 0,8 ha, und ist daher – in Verbindung mit den Zielen der Landesplanung<sup>8</sup> – kongruent. Die Stadt Heinsberg entscheidet sich im Einvernehmen mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde vom 31.05.2022 und der in Aussicht gestellten Befreiung von Festsetzungen des Landschaftsplanes III/7 durch die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg, den Teilbereich von 0,8 ha in Uetterath im Rahmen der Abwägung als Wohnbaufläche darzustellen und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den Bebauungsplan Nr. 87 „Kirchaue / Nygen“, der am 28.03.2022 auf der Grundlage von § 13b BauGB zur Aufstellung beschlossen wurde und jetzt in das Regelverfahren überführt wurde, gemeinsam mit der 50. Änderung des Flächennutzungsplans zur (erneuten) Offenlage zu beschließen.

---

<sup>8</sup> Ziel 2-4 Satz 1 LEP 2019 NRW



Abbildung 2: links: Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen, 2003 mit Ergänzungen (Oktober 2016; rechts: neuer Regionalplan-Entwurf, November 2021,  
Quelle: beide: Bezirksregierung Köln, rechts Stand: 2003, links Stand: 2020

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stammt aus dem Jahr 1976. Mittlerweile wurde die 45. Änderung wirksam. Er stellt den Bereich des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dar. Der Geltungsbereich liegt gem. Landschaftsplan im Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 "Grünlandniederung Kötteler Schar" ohne besondere Schutzuweisung.

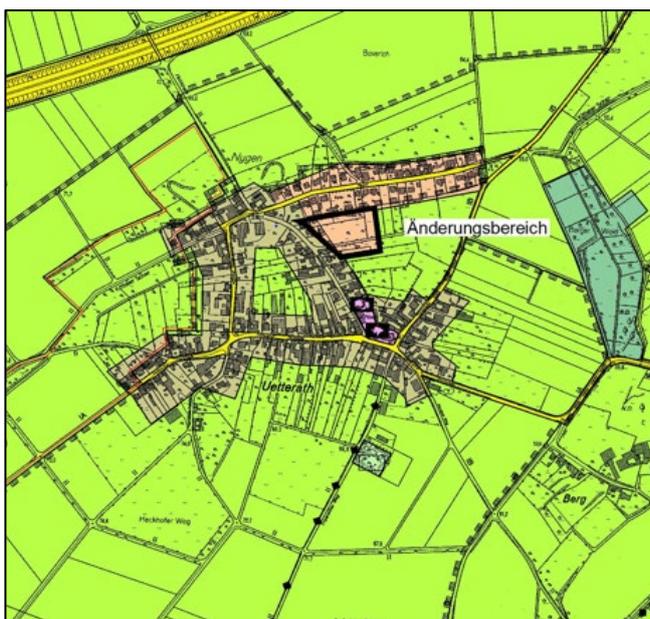


Abbildung 3: Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg mit Eintragung der Änderung

Die südliche und östliche Umgebung ist ebenfalls als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an Wohnbauflächen (Nygen), westlich direkt an Mischbauflächen

Die beabsichtigte Bebauungsplanung ist daher nicht konform mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher ist dieser im Rahmen der weiteren Planaufstellung des Bebauungsplans Nr. 87 an die beabsichtigte Nutzung gemäß den Zielen des Bebauungsplans anzupassen. Auf Grund der Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB wird nunmehr die 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heinsberg in Uetterath im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPiG bestehen aus landesplanerischer Sicht mit Einvernehmen der Bezirksregierung Köln vom 31.05.2022, keine Bedenken zur Anpassung des Flächennutzungsplanes.

### **3.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 87 befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/ 7 „Geilenkirchener Lehmplatte“. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Außenbereich dargestellt. Es greifen somit die Festsetzungen des Landschaftsplanes. Der angesprochene Bereich ist derzeit als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-4 "Grünlandniederung Kötteler Schar" festgesetzt.

Für die nähere südöstliche Umgebung ist das Entwicklungsziel 1: Erhaltung einer mit naturnahem Lebensraum oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft festgesetzt. Dies bedeutet im Wesentlichen die Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur, insbesondere in den Ortsrandlagen mit einem kleinteiligen Wechsel zwischen Obstwiesen, Zier- und Nutzgärten, Hecken und Gehölzstrukturen und Grünlandflächen.

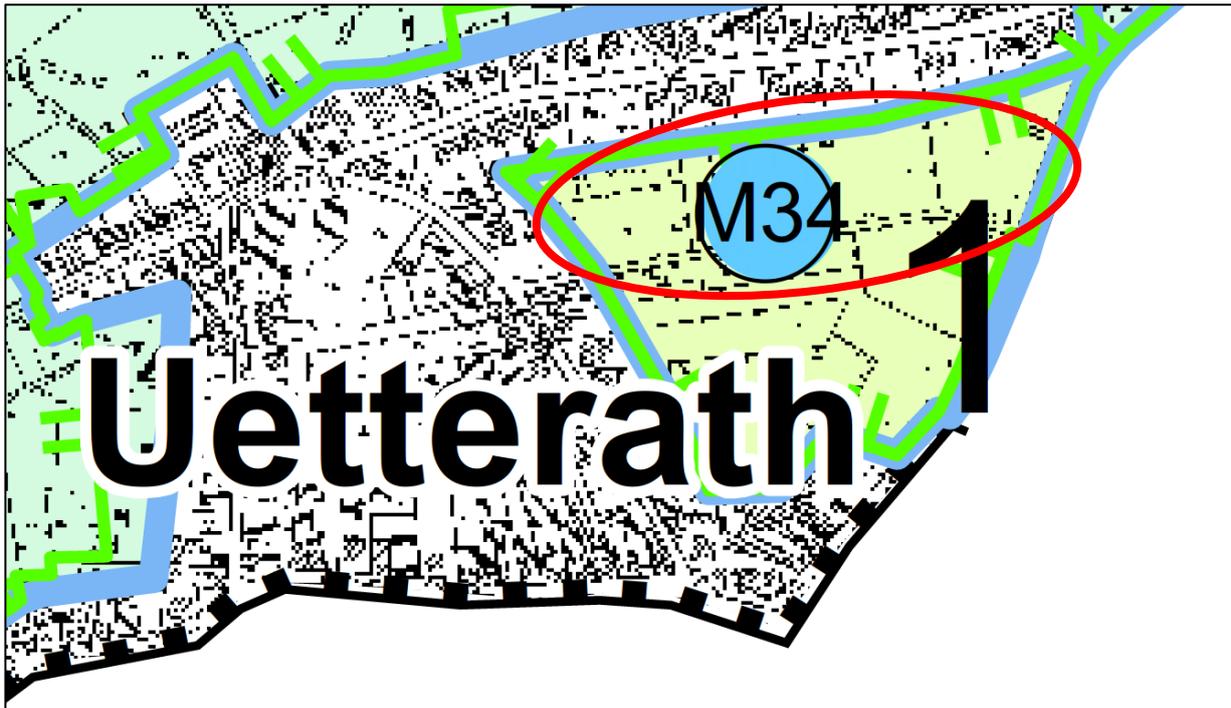


Abbildung 4: Landschaftsplan III/ 7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ – Ost, Auszug mit Markierung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 87

Quelle: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde, Heinsberg, Rechtskraft 19.04.2008

Zur Erreichung und Erhaltung des Schutzzweckes dient die Festsetzung 5.5-9\* in M 34, das sind Landespflegerische Maßnahmen durch die Flurbereinigung Uetterath.

Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg bereits in Aussicht gestellt.

### 3.4 Sonstige Planwerke

Der überwiegende Teil der vorhandenen Bebauung in Uetterath ist Teil der rechtskräftigen Ortslagensatzung Randerath aus 1992. Der Planbereich ist hierin nicht enthalten.

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

## 4. Bauungs- und Erschließungskonzept

### 4.1 Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Straße Kirchaue. Versetzt erfolgt die innere Erschließung zur Beruhigung des Anwohnerverkehrs in einer Breite der öffentlichen Verkehrsflächen von gesamt 7,5 m. Vorgesehen ist die Ausbildung einer Mischverkehrsfläche mit vereinzelt Stellplätzen und Bäumen im Straßenbereich. Die innere Erschließung endet im östlichen Teil des zu bebauenden Plangebiets in einer

Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge (gem. RAST 06) sowie westlich hiervon in einer platzartigen Aufweitung zur Erschließung der südwestlichen Grundstücke.

Richtung Osten bis zur Tränkstraße wird der vorhandene Wirtschaftsweg als solcher im Bestand festgesetzt.

Insgesamt wird die Erschließungsform dem beabsichtigten ruhigen Charakter des neuen Baugebietes gerecht, da diese Verkehrsberuhigung in einem Gebiet, welches überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt wird, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs mit Zufahrtsmöglichkeiten zu den Grundstücken gewährleistet. Für Kinder – vorausgesetzt sie spielen nicht im eigenen Garten oder auf dem nördlich gelegenen Spielplatz – bieten diese als Mischverkehrsfläche gestalteten „Spielstraßen“ optimale Bewegungsräume im öffentlichen Raum.

#### 4.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept

Gemäß städtebaulichem Konzept (vgl. Abb. 4) entsteht im rückwärtigen Bereich der Straße Nygen und östlich der Straße Kirchhau eine ortsrantypische und aufgelockerte Wohnbebauung in überwiegender Einfamilienhausbauweise. Im zentralen Plangebiet sind aufgrund der Bedarfsdeckung in Uetterath (vgl. Kap. 1.3) sowie der Schaffung von vielfältigen Wohnformen zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt maximal jeweils 5 Wohneinheiten vorgesehen. Insgesamt sind daher auf ca. 14 Grundstücken freistehende Wohngebäude vorgesehen. Es ist beabsichtigt, eine städtebauliche Arrondierung des Ortsteils Uetterath in diesem Bereich östlich der Straße Kirchhau und südlich der Straße Nygen zu errichten, um die Siedlungsstruktur im Übergang zur freien Landschaft aufzulockern.



Abbildung 5: Auszug aus dem Städtebauliches Konzept, Variante 2

Quelle: Planungsgruppe MWM, 26.04.2022

Aufgrund der bereits offenen Wohnbebauung nördlich und südlich der Straße Nygen werden die vorgegebenen Maßstäbe im Übergang zur östlichen und südöstlichen offenen Feldflur beibehalten.

Die Grundstücke haben eine jeweilige Durchschnittsgröße von ca. 450 bis 500 qm und sind daher von der Größe und der Ausprägung besonders für junge Familien geeignet. In den zentral gelegenen Mehrfamilienhäusern können ebenfalls generationenübergreifend altengerechte Wohnungen für Senioren vorgesehen werden.

So wird sparsam mit Grund und Boden und mit der Fläche trotz aufgelockerter Bebauung umgegangen.

### **4.3 Grün- und Freiflächenkonzept**

Der Spielplatz im Norden an der Straße Nygen bleibt in seinem Umfang und in seiner Form bestehen.

Zum natürlichen Wasserabfluss bei Starkregenereignissen aus den nördlich des Plangebiets ggf. überfluteten Bereichen um die Kötteler Schaar, wird südlich des Spielplatzes und nördlich des Baugebiets eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese leitet die Regenwässer im natürlichen Wasserabfluss zum östlichen Regenrückhaltebecken (RRB) an der Tränkstraße, welches als Retentionsfläche angelegt wird, ab. Ein zweites Becken befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs. Dieses dient überwiegend zur Entwässerung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet, aber auch zur Sammlung der von Süden kommenden Wassermengen bei anfallenden Starkregenereignissen.

Im Bereich der Erschließungsstraße sind Straßenbäume alternierend mit Besucherparkplätzen vorgesehen.

Im zentralen Plangebiet innerhalb des Wohnbereiches steht ein Walnussbaum mit einem Stammumfang von 1,50 m und einem Kronendurchmesser von 16,00 m. Aufgrund der ökologischen und gestalterischen Wertigkeit dieses Baumes wird er zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich um den Baum wird zur Sicherung des Erhalts des Baumes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die übrigen Grünflächen bleiben in ihrem Bestand erhalten und werden als öffentliche Grünflächen (Spielplatz und Flächen nördlich des Baugebiets) sowie als private Grünflächen (östlich des Baugebiets) festgesetzt. Die temporäre Retentionsfläche an der Tränkstraße, welche für den Starkregenfall angelegt wird, wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Retentionsfläche festgesetzt. Ergänzend werden klimaangepasste Baumpflanzungen in den öffentlichen Grünflächen und den beiden Regenrückhaltebecken vorgesehen.

## **5. Planinhalte und Festsetzungen**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### ***Allgemeines Wohngebiet WA***

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im WA sind aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der Schaffung einer aufgelockerten Wohnbebauung als Ortsabrundung in diesem rückwärtigen Bereich im Dreieck der Straßen Kirchaue und Nygen im Ortsteil Uetterath alle wohngebietstypischen und somit allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der umgebungstypischen Bebauung sowie der vorgesehenen Erschließung zu flächen- und verkehrsinintensiv und widersprechen einer ruhigen Lage am Siedlungsrand mit freistehenden Wohngebäuden in überwiegender Einzelhausbauweise (vgl. Ziff. 5.3). Sie sind daher gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO wären auch mit einem erhöhten Besucheraufkommen verbunden, so dass auch aus Gründen des Lärmschutzes der Ausschluss begründet ist. Sie werden an anderen, geeigneteren Standorten im Stadtgebiet vorgehalten.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### **5.2.1 Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung und die Ziele des Bebauungsplanes. Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes des zukünftigen Baugebietes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl in den Baugebieten WA 1- WA 3 mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert wird als Orientierungswert für die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt und resultiert aus der heutigen Nachfrage nach Grundstücksgrößen und der wirtschaftlichen Situation vieler junger Familien, die aufgrund der Bodenpreise eher kleinere Grundstücke bevorzugen. Im Bereich des Baugebietes WA 4, welches für zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen ist, wird eine Grundflächenzahl von 0,6 benötigt, um dichtere Wohnformen einschließlich deren Stellplatzbedarf, unterbringen zu können. Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ um bis zu 25% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten.

In allen Baugebieten werden max. bis zu zwei Vollgeschossen zugelassen, wobei bei Gebäuden mit Satteldächern das obere Vollgeschoss in das Dach hineinragt (vgl. Kap. 5.2.2). Daher ist in

den WA 1 bis WA 3 eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt, im WA 4 eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 entsprechend festgelegt.

### 5.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude sowie der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die Gebäudekubatur fügt sich in die vorherrschende Umgebungsbebauung ein. Die Bebauung passt sich an die umliegende Topographie und als Ortsabrundung an die vorhandene Ortslage an. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe im WA 1-WA 3 (THmax. 4,50 m, FHmax. 9,35 m bei Satteldächern) bzw. Gebäudehöhe bei Flachdächern im WA 4 (FHmax. 9,00 m) wird somit gewährleistet, dass die Höhenentwicklungen der vorgesehenen Bebauung nicht wesentlich über- oder unterschritten wird. Bei den Flachdächern ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein oberstes Geschoss als Nicht-Vollgeschoss (§ 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW – vormals Staffelgeschoss) zulässig. Zur Harmonisierung an die Höhe der Satteldächer muss das oberste Geschoss (Staffelgeschoss) allseitig mindestens um 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringen. Im Bereich der Gebäudeerschließungen (Treppenanlagen und Aufzüge) ist der Rücksprung nicht erforderlich.

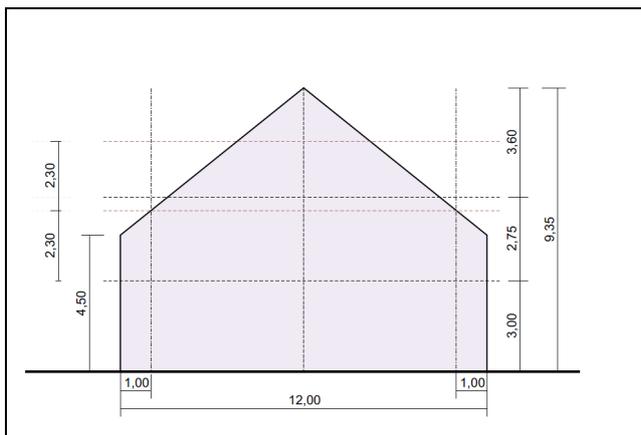


Abbildung 6: Gebäude WA 1-WA 3

(II-Vollgeschosse)

Max. Traufhöhe (TH) 4,50 m

Max. Firsthöhe (FH) 9,35 m

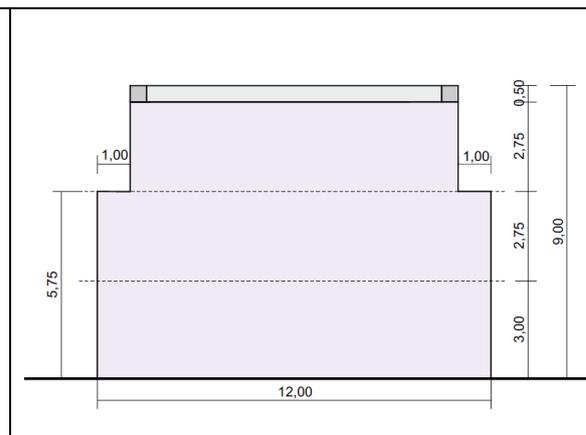


Abbildung 7: WA 4 max. Gebäudehöhe bei

Flachdach (II-Vollgeschosse + Staffelgeschoss

+ Attika) 9,00 m

Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezieht sich jeweils auf die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des geplanten Gebäudes rechtwinklig zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte (BzP) für das jeweilige Gebäude eindeutig durch Interpolation ermittelbar.

Durch die Festsetzung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachformen (vgl. Ziff. B 1.2) ist daher auch die dritte Dimension ausreichend bestimmt.

Die Bezugshöhen sind Normalhöhen im System Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) und werden über Normal-Höhe-Null (NHN) zum Bezugspunkt übernommen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **5.3.1 Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten gewährt werden. Aufgrund des direkten Übergangs zur freien Landschaft und in Orientierung an die westlich und nördlich benachbarte Bebauung des Ortsteiles Uetterath-Nygen wird für das Neubaugebiet überwiegend Einzelhausbebauung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt. Im zentralen Bereich des Plangebiets wird aufgrund der Planung zweier Mehrfamilienhäusereine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 BauNVO ohne Einschränkung festgesetzt.

Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Die nördlich angrenzende Bebauung an der Straße Nygen ist durch das klassische „Einfamilienhaus“ geprägt. Jedoch auch hier finden sich vereinzelt Mehrfamilienhäuser. Dementsprechend wird im Plangebiet zur Ortsabrundung überwiegend eine weiterhin sehr aufgelockerte Einzelhausbebauung festgesetzt. Bei dieser einschränkenden Festsetzung zur offenen Bauweise ist die Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen als gegenwärtig untypisches Element der nördlich angrenzenden Bauweise anzusehen und insofern nicht zulässig. Lediglich als städtebauliche Marke und Besonderheit und zur Schaffung von Wohnraum für junge Menschen und generationenübergreifend auch für Senioren werden im zentralen Bereich Mehrfamilienhäuser zugelassen, die als Eigenart im Gegensatz zu den übrigen geplanten Gebäuden mit sog. Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW (Flachdach) zugelassen werden.

#### **5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Anordnung der Baugrenzen entspricht dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept und den Zielen und Grundsätzen einer aufgelockerten, offenen Bauweise.

Sie werden so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht. Es wird daher eine Tiefe der Baufenster von 12,00 m bis 14,00 m festgesetzt. So werden die überbaubaren Flächen begrenzt, dass sich vielfältige Variationsmöglichkeiten eröffnen. Vornehmlich liegen die überbaubaren Flächen in der Regel 5,0 m von der Verkehrsfläche entfernt.

Im zentralen Bereich (WA 4) werden die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser mit zwei getrennten, 14 m tiefen Baufenstern gefasst.

### **5.3.3 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze Nebenanlagen**

Das Straßenbild soll durch die Gebäudefront gestaltet und gekennzeichnet werden. Vorspringende Gebäudeteile wie etwa Garagen oder Carports sollen diese Gestaltung nicht beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist eine bereits erwähnte Mindestlänge von 5 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage bzw. des Carports einzuhalten. Mit dieser Maßnahme einhergehend, wird auch der Straßeneindruck ausgeweitet und dem Betrachter der Eindruck einer räumlichen Beengtheit genommen.

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, der seitlichen Abstandsflächen und in den für Garagen bzw. Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig. Die familienfreundliche und gleichfalls seniorengerechte und barrierefreie Errichtung und Gestaltung der Garagen, Carports sowie der Zufahrten sind gewährleistet.

Die Realität zeigt, dass im ländlichen Raum meist mehr als ein Kraftfahrzeug pro Haushalt vorhanden ist. Daher ist zusätzlich zu den Garagen und Carports innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 8 Nr. 1 BauO NRW je Grundstück im Vorgarten je Wohneinheit ein zusätzlicher Stellplatz, z.B. für Besucher nachzuweisen. Garagen sind maximal bis 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Damit wird vermieden, dass diese ungeordnet auf den Grundstücken stehen. Es soll sichergestellt werden, dass besonders die rückwärtigen Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Carports und Garagen überbaut werden.

Entsprechend der Grüngestaltung im Bereich der Planstraßen sind generell zwischen Garagen, Carports und deren Zufahrten, seitliche Abstände zu Verkehrsflächen von mindestens 2,00 m und zu Stellplätzen von mindestens 1,00 m einzuhalten und zu bepflanzen. Mit der Begrünung der Bereiche zwischen den Garagen / Carports bzw. den Stellplätzen sollen die Abstellanlagen vom öffentlichen Straßenraum aus gesehen optisch in den Hintergrund treten und ihn nicht dominieren.

Die Stellplätze im Vorgarten sind in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

Zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit und für den Anspruch einer klimafreundlichen Siedlung müssen Garagen und Carports mit Flachdächern begrünt werden.

### **5.4 Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser, Fahrradabstellanlagen mit mehr als 16 m<sup>2</sup> Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m<sup>2</sup> Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig. Der Ausschluss ist begründet in den ausreichend vorhandenen Anordnungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen und der Vermeidung einer ungeordneten Bebauung im gesamten Grundstücksbereich. Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1

BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Abfallbehälter, wenn diese eingehaust bzw. eingegrünt werden (z.B. Hecke, Berankung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

#### Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:

Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird (vgl. auch Hinweise Kap. 7).

### **5.5 Zulässige Zahl der Wohneinheiten**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 auf max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. Im WA 4 (MFH) sind max. 5 Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude zulässig. So wird gewährleistet, dass die Anzahl der Wohneinheiten mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden Garagen, Carports und Stellplätze korrespondiert.

Entsprechend der Erfahrungen sind in diesem ländlich gelegenen Baugebiet pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Auf Grund des Stellplatzbedarfes, kann sich im Einzelfall herausstellen, dass diese nicht entsprechend der Festsetzungen zu den Stellplätzen, Garagen und Carports in einer städtebaulich gewünschten Form auf dem jeweiligen Grundstück angeordnet werden können und daher eine zweite Wohneinheit nicht genehmigungsfähig sein wird.

### **5.6 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Straße Kirchae. Die innere Erschließung erfolgt als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und endet im östlichen Teil des zu bebauenden Plangebiets in einer Wendeanlage für 3-achsige Müllfahrzeuge (gem. – RAS06). Westlich an diese Wendeanlage angrenzend befindet sich eine zusätzliche, kleinere platzartige Aufweitung zur Erschließung der südwestlichen Grundstücke. Im Nordwesten führt ein kurzer Stich ohne öffentliche Wendemöglichkeit zur direkten Erschließung einzelner nordwestlich gelegenen Grundstücke.

Richtung Osten bis zur Tränkstraße wird der vorhandene Wirtschaftsweg als solcher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Wirtschaftsweg im Bestand festgesetzt. Eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- / Gehweg Richtung Norden wird zwischen WA 1 und WA 2 bis zur öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Über die tieferliegende Grünfläche, die für den natürlichen Wasserabfluss bei Starkregenereignissen vorgesehen ist, soll im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung eine Brücke errichtet werden, die zum Spielplatz führt.

## **5.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

### Versickerungsbecken

Im Bebauungsplan wird zur Beseitigung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ein Versickerungsbecken im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Versickerungsanlage im Süden des Plangebietes (östlicher Teil der Flurstücke 85 und 171) dient vornehmlich zur Aufnahme und Rückhaltung / Versickerung des nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers von Dach- und Verkehrsflächen Niederschlagswasser aus dem Plangebiet.

Die Eignung der Fläche für die Versickerung wurde im Rahmen eines Bodengutachtens untersucht und bestätigt.

Der vorgesehene Standort der Versickerungsanlage liegt gemäß der Starkregengefahrenkarten der Stadt Heinsberg im Bereich eines Notwasserwegs der aus Richtung Kirchaue kommend das Gebiet von Süden nach Norden durchfließt. Um die in den Starkregengefahrenkarten ausgewiesenen überflutungsgefährdeten Bereichen entlang der Straße Nygen zu entlasten, wird für das Versickerungsbecken ein zusätzliches Retentionsvolumen für den Starkregenfall in Höhe von rund 2.780m<sup>3</sup> vorgesehen.

Das südliche Versickerungsbecken wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt.

## **5.8 Öffentliche und private Grünflächen**

Zur Erhaltung und Sicherung eines herausragenden Walnussbaumes im zentralen Plangebiet wird um den Baum herum eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

Der Spielplatz im Norden an der Straße Nygen bleibt in seinem Umfang und in seiner Form bestehen und wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Ebenso wird die südlich des Spielplatzes und nördlich des eigentlichen Wohngebiets gelegene Grünfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese leitet die Regenwässer besonders im Starkregenereignis im natürlichen Wasserabfluss über die östlich gelegenen privaten Grünflächen zur östlichen öffentlichen Grünfläche an der Tränkstraße.

### Multifunktionale Retentionsfläche:

Diese öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ ist eine temporäre, multifunktionale Retentionsfläche, welche zeitweise, nämlich im Starkregenfall als Versickerungsbecken dient. Auf dieser Fläche wird der Bolzplatz, der sich bisher südlich des Spielplatzes befindet, neu angelegt.

Entsprechend der Starkregengefahrenkarten der Stadt Heinsberg ist diese Fläche als Überflutungsschwerpunkt im Starkregenfall unmittelbar südlich der Straße Nygen ausgewiesen. Sie wird maßgeblich durch einen Notwasserweg aus westlicher Richtung parallel zur Straße verlaufend, gespeist.

Um das im Starkregenfall anfallende Wasservolumen gezielt zu fassen wird auf Flurstück 127 eine multifunktionale Retentionsfläche festgesetzt.

Durch gezielte Modellierung der Geländeoberfläche wird hier ein temporäres, multifunktionales Retentionsvolumen für den Starkregenfall von rund 8.560m<sup>3</sup> geschaffen. Die Fläche wird derart gestaltet, dass sie neben der Vorhaltung von Retentionsvolumen auch für weitere Nutzungsmöglichkeiten (Ausgleichsfläche, Bolzplatz etc.) zur Verfügung steht.

Der Einstau dieser Fläche stellt keinen regulär vorgesehenen Betriebszustand dar, sondern stellt eine Ausnahmesituation im Falle außergewöhnlicher Regenereignisse dar. Das bereitgestellte Retentionsvolumen dient insbesondere dem Schutz der bestehenden baulichen Infrastruktur und stellt eine Verbesserung der Überflutungssituation gegenüber dem Bestand dar.

## **5.9 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan nach den Ergebnissen der Artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe 1, der Habitatkartierung der Fledermäuse und der Brutvogelkartierung folgende Maßnahmen vor:

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### Minderung bau- /anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen

Im Plangebiet und angrenzenden Bereichen vorhandene Gehölzbestände (Bäume, Gebüsche, Hecken) sind nach Möglichkeit zu erhalten, bau- und anlagebedingte Inanspruchnahmen sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die Maßnahme kann dazu beitragen, verbotstatbeständliche Verluste von Fortpflanzungs- / Ruhestätten planungsrelevanter Fledermausarten und Vogelarten zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

### Bauzeitenregelung

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes darf die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) gem. § 39 Abs. 1 BNatSchG stattfinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Heinsberg und eines vorangehenden Brutvogel-Checks.

### Vermeidung von Tötungsrisiken für Fledermäuse durch Fallenwirkung

An Rohbauten sollten Maßnahmen ergriffen werden, um einen Einflug von Fledermäusen zu vermeiden, insbesondere im Spätsommer (Schwärmphase der Zwergfledermaus), z.B. Abdecken von Öffnungen mit Planen oder Folien. Gelagerte Baumaterialien, die Spalten oder Hohlräume

aufweisen, sollten ebenfalls abgedeckt werden, um ein Einfliegen von Fledermäusen zu unterbinden.

#### Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

An Neubauten sind Empfehlungen zur Prävention von Vogelschlag zu beachten. Geeignete Maßnahmen sind die Vermeidung großflächiger Glasfronten, stark spiegelnder Glasflächen und Glaskonstruktionen mit Durchsicht (z.B. Über-Eck-Verglasung), die Verwendung von Scheiben mit geringem Reflexionsgrad sowie das Anbringen von Markierungen (Punkte-, Linienraster), Lamellen oder Vorhängen zur Sichtbarmachung transparenter Glasfronten.

#### Minderung von Lichtemissionen

Bei der Konzeption von Außenbeleuchtungen, z.B. an Erschließungen, ist eine Reduzierung von Lichtemissionen anzustreben. Lichtemissionen bzw. Lichtstreuung können durch technische Maßnahmen gemindert werden, z.B. Verwendung von vollabgeschirmten Leuchten oder direktstrahlenden LED-Leuchten mit Linsentechnik. Die Abstrahlwinkel sind gemäß den jeweiligen Erfordernissen zu optimieren. Zu empfehlen ist eine Verwendung von Leuchten mit „insekten- und fledermausfreundlichem Licht“ mit geringem Blauanteil. Mit solchen Maßnahmen können mögliche Anlockwirkungen auf Insekten sowie Störwirkungen auf lokale Fledermausvorkommen reduziert werden.

#### Anbringen von Fledermauskästen

Der Verlust von Quartiermöglichkeiten im Zuge der Inanspruchnahme einzelner Höhlenbäume und eines Schuppens kann grundsätzlich durch Installation von Fledermauskästen vor Durchführung des Eingriffes kompensiert werden, so dass das Quartierangebot für lokale Fledermausvorkommen sichergestellt ist und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs-/Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erhalten bleibt (CEF-Maßnahme).

Im Bericht über die Habitatkartierung der Fledermäuse wird empfohlen, mindestens 5 Kästen an den vorhandenen Bäumen auf der Grünfläche des Spielplatzes anzubringen. Pro Baum sollte jeweils 1 Kasten installiert werden. Nähere Angaben zu Standorten, Typ und Anzahl der Fledermauskästen sind dem Bericht zur Habitatkartierung der Fledermäuse zu entnehmen.

#### Grünordnung

*Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB*

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und der östlichen Grenze des überbaubaren Plangebiets sind zur Begrünung und als Übergang zur freien Landschaft Schnitthecken bis zu einer max. Höhe von 1,80 cm zu pflanzen. Die Höhe ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten. In den Heckenpflanzungen kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein.

Ebenfalls werden das südliche Versickerungsbecken und die östliche Retentionsfläche mit einer überlagernden Festsetzung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen

Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB umgrenzt., um eine harmonische Einbindung der Rückhalteflächen in die Umgebung und den Landschaftsraum zu erhalten. Zusätzlich werden in dem Versickerungsbecken ein Baum und dreizehn Sträucher nach, in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Artenlisten gepflanzt. In der östlichen Retentionsfläche wird insgesamt die Pflanzung von elf Bäumen festgesetzt. Zusätzlich werden beide Flächen mit einer zertifizierten Regiosaatgutmischung für das Westdeutsche Tiefland (Ursprungsgebiet 2) auf Rohböden eingesät.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. In den Hausgärten ist auf jedem Grundstück ein Baum gemäß Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Schotter- und Kiesflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind gem. § 8 Abs. 1 S. 2 BauO NRW nicht zulässig. Die vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein.

Auf den nördlich des Baugebietes gelegenen öffentlichen Grünflächen, auch auf den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz werden Einzelbäume konkret zur Erhaltung festgesetzt. Diese Maßnahme aus dem Artenschutz trägt dazu bei, Verluste von Fortpflanzungs- / Ruhestätten planungsrelevanter Fledermausarten und Vogelarten zu vermeiden bzw. zu reduzieren und entsprechende Nistmöglichkeiten für Fledermäuse anzubieten

Im zentralen Plangebiet innerhalb des Wohnbereiches steht ein Walnussbaum mit einem Stammumfang von 1,50 m und einem Kronendurchmesser von 16,00 m. Aufgrund der ökologischen und gestalterischen Wertigkeit dieses Baumes wird er in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzt. Im Bereich um den Baum wird zur Sicherung des Erhalts des Baumes eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sowohl hier zentral als auch auf der Grünfläche zwischen Spielplatz und WA-Flächen wird jeweils nach möglicher Inanspruchnahme im Rahmen der Baumaßnahme die Flächen aufgelockert und neu eingesät werden.

Zudem werden im Straßenraum standortgerechte und dem Klimawandel entsprechende Straßenbäume im Wechsel mit öffentlichen Stellplätzen festgesetzt (vgl. Planzeichnung).

### **5.10 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein harmonisches Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachformen sowie Dachneigungen, die für Hauptbaukörper auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt sind und die Zielsetzung des Bebauungsplanes gewährleisten, an den Rändern des Plangebietes (WA 1-WA 3) ausschließlich Satteldächer und in der Kernzone im WA 4 Flachdächer zu ermöglichen.
- Einfriedungen: Um den Straßenraum nicht beengt wirken zu lassen, sind Einfriedungen zu den öffentlichen Räumen niedrig zu halten. Die Höhe der Einfriedungen an den seitlichen

und rückwärtigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach Bauordnungs- und Nachbarschaftsrecht (§ 6 Abs. 10 Nr. 1 BauO NRW sowie § 36 des NachbG NRW).

## **6. Sonstige Planungsbelange / Auswirkungen**

### **6.1 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation**

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Der Bebauungsplan ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und ist damit bei Zulassung von Wohngebäuden grundsätzlich schalltechnisch verträglich, noch dazu wo die ansonsten zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO allesamt nicht zugelassen und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Zusätzlich wird ein Hinweis zu Luftwärmepumpen bzw. Klimaanlage in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sollen aus Immissionsschutzgründen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Im Übrigen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu beachten.

Sollten im Rahmen von künftigen Bauanzeigen bzw. Baugenehmigungen einer Umnutzung bei einer gewerblichen Nutzung Zweifel an der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entstehen, hat eine nachträgliche schalltechnische Beurteilung durch eine Fachfirma zu erfolgen.

### **6.2 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen**

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet mit seinen max. zulässigen ca. 26 WE (vorausgesetzt für jedes Gebäude sind zwei Wohneinheiten vorgesehen) bindet an die Straße Kirchaue an. Durch die der Umgebung angepassten ähnlichen Festsetzungen zur Art, zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sowie zu den gestalterischen Festsetzungen wird eine harmonische und verträgliche Ortsabrundung in diesem Teil der Ortschaft Uetterath geschaffen. Die Planung fügt sich in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Ergänzung dar. Durch die Ortstrandlage wird hier, entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes, ein aufgelockerter, attraktiver Wohnstandort entwickelt, der zukünftig zur Bedarfsdeckung und der ortsnahe Nachfrage nach Wohnraum in Uetterath beiträgt.

### **6.3 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Die Planung schafft die Voraussetzung zur Bereitstellung von Wohnraum zum Eigenbedarf des Ortsteils. Aufgrund der Lage im Anschluss an die südliche Bebauung der Straße Nygen im Norden und die östliche Bebauung an der Straße Kirchhau auf einer bisher unbebauten Fläche mit ca. 15 Wohngebäude im Einzelhausbau (ca. 26 WE bei angenommenen 2 WE je Gebäude) kann die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland befriedigt werden. Insbesondere für den Erhalt der starken Vereinsstrukturen ist es notwendig, jüngere Generationen und Familien im Ort zu binden. Der Bebauungsplan schafft hier Baurecht auf einer unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Bebauung liegenden Fläche und stellt eine sinnvolle, integrierte Ortsabrundung dar.

### **6.4 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Bezüglich der Bodendenkmäler wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom LVR – Amt für Bodendenkmalpflege Bedenken geäußert. Es musste davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung aufgrund des vermuteten Bodendenkmals Heinsberg VBD 0080, römische Trümmerstelle (Standort eines römischen Landgutes), im Osten des Gebiets, eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre. Es wurde daraufhin in der Zeit vom 27.03.-28.03.2023 eine archäologische Prospektion durchgeführt. Es wurden unter der Leitung des zuständigen Archäologen drei Ost-West ausgerichtete Sondagen von je 6 m Breite und 50 m Länge aufgezogen sowie jeweils ein Geoprofil angelegt und dokumentiert.

Im Ergebnis konnten in den drei Sondagen, die angelegt wurden, keine anthropogenen Befunde und Funde festgestellt werden.

Die Bestimmungen des § 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl Vollgeschosse / Gebäudehöhen, Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Bebauung in das bestehende Ortsbild. Durch die max. eingeschossige Bebauung und umgebende Grünstrukturen wird auch ein sanfter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft gestaltet.

### **6.5 Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft**

#### **6.5.1 Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**

Die detaillierte Beschreibung der Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung auf diese werden im Rahmen des Umweltberichts aufgezeigt, der einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Zusammengefasst werden mit der Planung heutige Freiflächen durch eine bauliche Erweiterung versiegelt. Es handelt sich hierbei jedoch um ein Gebiet, dessen bauliche Entwicklung zu einer Schonung des sonstigen Freiraums durch Nichtinanspruchnahme anderer ökologisch und landschaftspflegerisch wertvoller Standorte führt.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes 1/3 „Geilenkirchener Wurmatal“. Der gesamte Geltungsbereich befindet sich heute im festgesetzten Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 „Grünlandniederung Kötteler Schar“. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz wurde seitens der Unter Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg bereits in Aussicht gestellt.

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Freiflächen und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Allerdings verbleiben auch nach Umsetzung des Plankonzeptes Freiflächen (Gärten), so dass nach wie vor Lebensraum für Tiere und Pflanzen zur Verfügung steht. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand bleiben auch nach Planrealisierung in unmittelbarer Nähe ausreichend Freiflächen für Tiere und Pflanzen erhalten. Im Übrigen werden zum Schutz der Fledermäuse und der Vögel die Mehrzahl der vorhandenen Bäume (Obstbäume, Laubbäume) zur Erhaltung festgesetzt und zusätzlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, der öffentlichen Grünflächen sowie der Regenrückhaltebecken Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt ist aber durch einen flächensparenden Straßenentwurf, die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit eingeschränkter Überschreitungsmöglichkeit sowie eine verpflichtende Dachbegrünung der Garagen- und Carports, der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage am Ortsrand einer dörflichen Ortschaft kann es in seltenen Fällen zu landwirtschaftlichen Geruchsbelästigungen kommen.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach erfolgter archäologischer Sachstandsermittlung nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Die Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Wohngebäude (Solaranlagen) wird durch die Festsetzungen ermöglicht.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Gesetzlich geschützte Biotope liegen für das Plangebiet nicht vor. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist untenstehend sowie in den Anlagen um Artenschutz dokumentiert.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind. Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können.

### 6.5.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundlage der Kompensationsermittlung bildet die Bilanzierung des Ausgangszustands sowie des Planungszustands hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit.

Im landschaftspflegerischer Fachbeitrag wird gemäß der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* der Wert der Biotoptypen vor dem Eingriff (Bestandssituation) dem Wert der Biotoptypen nach Realisierung des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

Im Ergebnis dieser Bilanzierung verbleibt bei Anrechnung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs ein **ökologisches Defizit in Höhe -65. 201,5 Biotopwertpunkten**, das noch anderweitig kompensiert werden muss.

**Ersatzmaßnahme** (Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereichs)

Auf einer insgesamt 17.869 qm großen Fläche in der Gemarkung Aphoven, Flur 4, Flurstück 2033 wird das verbleibende ökologische Defizit durch die Anlage einer Wildobstwiese sowie durch flankierende Maßnahmen, die in den textlichen Festsetzungen im Einzelnen festgesetzt werden, vollständig kompensiert. Die Maßnahmenfläche ist gleichzeitig geeignet für den unvermeidlichen Eingriff in den Boden den erforderlichen Ausgleich zu leisten. Sie ist auf der Planzeichnung als Abbildung 1 dargestellt.

### 6.5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 wurde die gesetzlich vorgeschriebene Artenschutzvorprüfung durchgeführt (Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I – ASP I), Büro für Freiraum und Landschaftsplanung Guido Beuster, 18.11.2021, vgl. Anlage).

Bei der Planung für die städtebauliche Neuentwicklung wurde der Bestand und die Raumnutzung gegenüber der Strukturveränderung für empfindlich geltende Vogelarten sowie Fledermäuse erfasst.

Im Ergebnis der ASP I wurden Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen bestimmt. Mit diesen Maßnahmen wie die

- Minderung bau- /anlagebedingter Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen

- Vermeidung einer baubedingten Inanspruchnahme der Ackerflächen östlich der Tränkstraße
- Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Vogelindividuen (einschl. Entwicklungsstadien) bzw. Vogelbruten
- Vermeidung eingriffsbedingter Gefährdungen von Fledermausindividuen
- Vermeidung von Tötungsrisiken für Fledermäuse durch Fallenwirkung
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen
- Minderung von Lichtemissionen
- Vorsorgliche Vermeidung des Verlustes von Quartiermöglichkeiten durch Anbringen von Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

können verbotstatbeständige Tötungsrisiken vermieden sowie mögliche Verluste von Fortpflanzungs-/Ruhestätten sowie Störungen minimiert werden.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

#### **6.5.4 Vertiefende Untersuchungen Artenschutz**

Es wurden im weiteren Ergebnis der ASP, Stufe 1 deutlich, dass weitere, vertiefende Untersuchungen erforderlich waren. Betroffenheiten von planungsrelevanten Vogelarten und Fledermäusen wurden im Folgenden in einer Habitatkartierung der Fledermäuse sowie einer Brutvogelkartierung geklärt und bewertet. Auch bezüglich der Greifvögel und Steinkauz konnten im Rahmen der Brutvogelkartierung Aussagen getroffen werden.

##### Zur Fledermauskartierung:

Zur Erfassung der für Fledermäuse geeigneten Habitatstrukturen wurden vor Ort Erfassungen durchgeführt. Hierbei wurden die Bäume vom Boden aus bei guten Sichtverhältnissen mit Hilfe eines Fernglases abgesucht. Auch im Gebiet vorhandene Gebäude (Schuppen/Unterstand) wurden auf eine mögliche Quartiereignung für Fledermäuse untersucht. Im Ergebnis konnten lediglich bei einem Baum eine Eignung als Quartier für Fledermäuse festgestellt werden. Geringes Potential besteht zudem bei dem im Gebiet befindlichen Schuppen. Daher ist eine Kontrolle im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung im Vorfeld von Rodungsmaßnahmen durchzuführen und es sind Ersatzquartiere zu installieren (vgl. auch Anlage 2).

##### Zur Brutvogelkartierung

Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden 45 Arten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Von den festgestellten Brutvogelarten sind 6 „planungsrelevant“. Die als Gastvögel nachgewiesenen planungsrelevanten Arten wurden außerhalb des Plangebietes nachgewiesen, der Graureiher auch im Plangebiet. Durch vorhabenbedingte Flächeninanspruchnahmen und Störungen sind keine Beeinträchtigungen von Brutplätzen oder von für Brutvorkommen wichtigen Nahrungshabitaten dieser Arten zu erwarten. Für die nachgewiesenen planungsrelevanten Vogelarten sind insgesamt keine Betroffenheiten ersichtlich, die zur Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führen. Näheres ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Es bleibt daher bei den, in der artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe 1, genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.

## **6.6 Bergbau / Boden / Baugrund / Altlasten**

### Bergbau

Der Planungsbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ im Eigentum des Landes NRW. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Ferner liegt der Planungsbereich über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Uetterath 1“ und „Uetterath 2“, beide im Eigentum der RWE Power AG im Sitz in Köln.

Der gesamte Geltungsbereich weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. 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. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (vgl. Kap. 7 der Begründung, Ziff. C1 der textlichen Festsetzungen).

Auch 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 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 (vgl. auch Ziff. D der textlichen Festsetzungen: Hinweise).

### Boden

Am 28.04.2023 wurde ein geohydrologisches Gutachten einschl. einer chemischen Analytik des Bodens vorgelegt (vgl. Anlage)<sup>9</sup>.

Regionalgeologisch betrachtet befindet sich das Untersuchungsgebiet im Bereich des Senkungsgebietes der Niederrheinischen Bucht.

---

<sup>9</sup> Geohydrologisches Gutachten, B-Plan Nr. 87, Uetterath – Nygen, 52525 Heinsberg, HYDR.O Geologen und Ingenieure Reisinger BbR, Aachen, Stand: 28.04.2023

Es wurden acht Rammkernbohrungen (RKB = Aufschlüsse), verteilt im gesamten Plangebiet, durchgeführt. In allen Aufschlüssen wurden unterhalb einer ca. 5 cm dicken Grasnarbe anthropogene Auffüllungen (Schicht 0) in Form eines umgelagerten Oberbodens bzw. eines Ackerbodens erbohrt. Der Ackerboden stellt sich als Sand-Schluff-Gemisch in einer braunen Farbe dar und wurde in einem steifen Zustand angetroffen. Unterhalb der Auffüllungen folgt in allen Aufschlüssen der natürlich gewachsene Boden, der sich zunächst als bindiger Lösslehm (Schicht 1) in Form eines feinsandigen Schluffs darstellt. Der Lösslehm weist eine braune Färbung auf und hat eine steife bis halbfeste Konsistenz. Unterhalb des Lösslehms folgt bis in eine Tiefe von ca. 2,3 bis 5,0 m u. GOK ein Übergangsbereich (Schicht 2) aus zunehmend sandigeren Schichten. Das Feinsand-Schluff-Gemisch weist wie auch der Lösslehm eine braune Färbung auf. Im Liegenden des Übergangsbereiches der Schicht 2 folgen die Terrassensande und -kiese (Schicht 3) der Jüngerer Hauptterrasse des Rheins bzw. der Älteren Hauptterrasse der Maas. Die Terrassensande bzw. -kiese liegen ab einer Tiefe von ca. 4,20 m u. GOK bis zur Endteufe von 5,0 m u. GOK (RKB 1, RKB 3 und RKB 8) bzw. 6,6 m u. GOK (RKB 6) vor. Das Sand-Feinkies-Gemisch weist anhand der Bohrgutansprache sowie den Schlagzahlen der mittelschweren Rammsondierungen eine dichte bis sehr dichte Lagerung und damit eine sehr gute Tragfähigkeit auf.

Grund- oder Schichtenwasser wurde in den Bohrlöchern der Rammkernbohrungen bis zur maximalen Tiefe von 5,00 m u. GOK am Erkundungstag nicht festgestellt. Das Bohrgut wurde überwiegend als erdfeucht angesprochen.

Die zusammenhängende Grundwasseroberfläche in den gut wasserdurchlässigen Terrassensanden und -kiesen ist erst in größerer Tiefe, ab ca. 8,5 m u. GOK zu erwarten.

#### Versickerungsfähigkeit

Nach Ausführung der Bohrungen wurde zur Bestimmung der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds im Bereich der geplanten Regenrückhaltebecken in den Aufschlüssen RKB 6 (VV1) und RKB 8 (VV2) je ein Versickerungsversuch im Bohrloch nach der Methode des EARTH Manual durchgeführt. Die Versickerung wurde jeweils in den unverlehmten Terrassensanden/-kiesen ab einer Tiefe von 4,2 m u. GOK (VV1) bzw. 5,70 m u. GOK (VV2) durchgeführt. Die detaillierte Ausführung der Versuche ist in Anlage 3 zu finden. Aus den Ergebnissen der Versickerungsversuche gehen die folgenden Durchlässigkeitsbeiwerte  $k_f$  hervor:

- $1,1 \times 10^{-5}$  m/s bei VV1 (südliches Becken) und
- $2,5 \times 10^{-5}$  m/s bei VV2 (östliches Becken)

Die Grundlage zur Beurteilung der Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser bilden die Anforderungen und Berechnungsverfahren, die von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) in ihren Regelwerken und Arbeitsberichten aufgeführt werden. Weiterhin wird der vom MURL herausgegebene Runderlass zur "Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG NRW)" berücksichtigt. Der Untergrund sollte nach Empfehlungen der DWA einen Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  zwischen  $5 \times 10^{-6}$  und  $1 \times 10^{-3}$  m/s aufweisen. Nach dem Runderlass des MURL "kann bei

Durchlässigkeitsbeiwerten  $< 5 \times 10^{-6}$  keine Versickerung im Sinne des § 51a des Landeswassergesetzes gefordert werden. Der Abwasserbeseitigungspflichtige kann jedoch freiwillig auch bei Durchlässigkeitsbeiwerten  $< 5 \times 10^{-6}$  m/s Versickerungsanlagen errichten, die entsprechend groß dimensioniert werden müssen“.

Die ermittelten Durchlässigkeitswerte liegen somit innerhalb der empfohlenen Größenordnung. Als Rechenwert für Bemessungen wird ein kf –Wert von  $5 \times 10^{-5}$  m/sec empfohlen.

Der oberhalb der Terrassensande und -kiese anstehende bindige Lösslehm (Schicht 1) weist erfahrungsgemäß sehr geringe Durchlässigkeiten auf und ist für eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

#### Chemische Untersuchungen des Bodens im Plangebiet

In den drei untersuchten Proben der Ackerböden (Proben „MP Acker RKB 1-3“, „MP Acker RKB 4-6“, „MP Acker RKB 7-8“) sind keine relevanten Auffälligkeiten oder erhöhte Schadstoffgehalte festzustellen. Im Vergleich mit den Vorsorgewerten der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Bodenart Lehm / Schluff liegen keine Überschreitungen vor, so dass die Ackerböden ohne Einschränkungen wieder an anderer Stelle aufgebracht werden können. In den drei Proben aus dem natürlich anstehenden schluffig-feinsandig ausgebildetem Boden unterhalb der Ackerböden (Proben „MP U/fS RKB 1 – 3 bis 1,0 m“, „MP U/fS RKB 4 – 6 bis 1,0 m“, „MP U/fS RKB 7 – 8 bis 1,0 m“) sind ebenfalls keine relevanten Auffälligkeiten oder erhöhte Schadstoffgehalte festzustellen. Im Vergleich mit den Zuordnungswerten der LAGA-Boden (TR LAGA Boden 2004) werden die LAGA Z 0-Werte für die Bodenart Lehm / Schluff eingehalten, so dass Aushub aus dem schluffig-feinsandigen Boden als Z 0-Bodenmaterial einer Verwertung zugeführt werden kann. Im Vergleich mit den Grenzwerten der Deponieverordnung (DepV) werden die Grenzwerte der Deponieklasse DK 0 eingehalten.

#### Tektonische Störung

In Nordwest – Südost – Richtung verläuft im Osten des Geltungsbereichs (Fläche für Versorgungsanlagen) eine tektonische Störung, der Frauenrather Sprung. Diese tektonische Störung ist als nicht seismisch aktiv eingestuft.

#### Baugrund

##### *Humose Böden*

Der gesamte Geltungsbereich weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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 - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Erdbebenzone

Das Baugrundstück liegt in der Erdbebenzone 2 (Intensitätsintervall 7,0 bis < 7,5), Untergrundklasse S, Baugrundklasse C. Der zugehörige Bemessungswert der Bodenbeschleunigung  $a_g$  beträgt in dieser Erdbebenzone 0,6 m/s<sup>2</sup>.

Altlasten

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Kampfmittelbeseitigung

Historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (militärische Anlage). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der Abbildung 5 ist notwendig und wird vor der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgen.

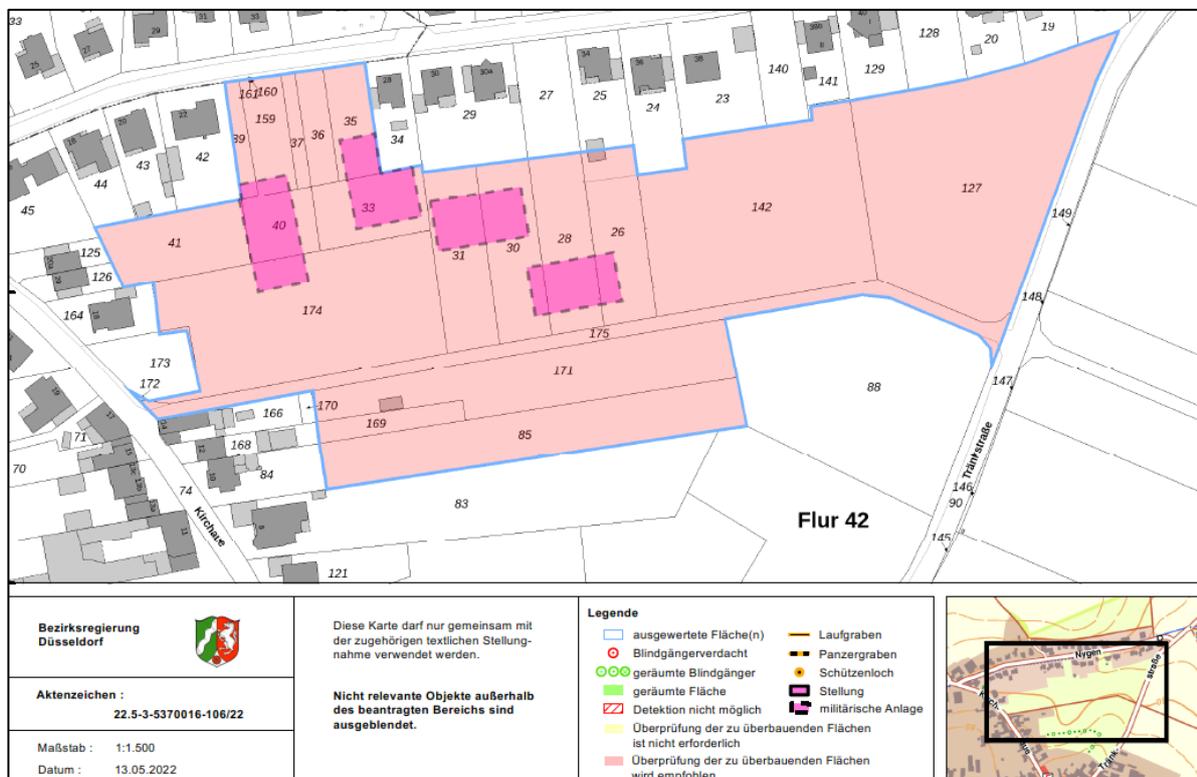


Abbildung 8: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 87, Auswertung Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

## 6.7 Ver- und Entsorgung

Die entwässerungstechnische Erschließung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem. Die hierzu vorgesehenen Schmutz- und Regenwasserkanalisationen sind im Nachfolgenden beschrieben.

### Schmutzwasser

Das im Baugebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird entlang des Wirtschaftswegs östlich des Plangebiets im Freispiegelabfluss an die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation in der Tränkstraße angeschlossen.

### Regenwasser

Das im Baugebiet anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen wird einem Versickerungsbecken südöstlich des Baugebiets zugeführt.

Das Versickerungsbecken ist als Erdbecken in naturnaher Bauweise vorgesehen. Neben den notwendigen Kapazitäten für die Versickerung der anfallenden Niederschlagswasserabflüsse aus dem Erschließungsgebiet wird eine zusätzliche Reservekapazität in Höhe von rund 2.780m<sup>3</sup> für den Starkregenfall (vor allem für das südlich zufließende Oberflächenwasser) vorgesehen.

Die Vorhaltung des zusätzlichen Volumens resultiert aus dem Verlauf eines Notwasserwegs aus Richtung Kirchaue zum ausgewiesenen Überflutungsschwerpunkt im Bereich der Straße Nygen. Dieser Notwasserweg wird durch die Becken unterbrochen und der anfallende Oberflächenabfluss aufgefangen. Auf diese Weise wird eine Entlastung des Überflutungsschwerpunkts im Vergleich zur Bestandssituation erreicht.

### Starkregenvorsorge

Um die nach den Starkregengefahrenkarten der Stadt Heinsberg nördlich des Erschließungsgebiets anfallenden Wassermassen zu fassen wird eine multifunktionale Retentionsfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „temporäre Retentionsmulde“ östlich des Erschließungsgebiets unmittelbar westlich der Tränkstraße hergestellt.

Durch gezielte Modellierung der Geländeoberfläche wird hier ein Retentionsvolumen für den Starkregenfall von rund 8.560m<sup>3</sup> geschaffen. Die Fläche wird derart gestaltet, dass sie neben der Vorhaltung von Retentionsvolumen auch für weitere Nutzungsmöglichkeiten (Ausgleichsfläche, Bolzplatz etc.) zur Verfügung steht.

Der Einstau dieser Fläche stellt keinen regulär vorgesehenen Betriebszustand dar, sondern stellt eine Ausnahmesituation im Falle außergewöhnlicher Regenereignisse dar. Das bereitgestellte Retentionsvolumen dient insbesondere dem Schutz der bestehenden baulichen Infrastruktur und stellt eine Verbesserung der Überflutungssituation gegenüber dem Bestand dar.

Im Falle eines Einstaus der Retentionsfläche erfolgt die Entleerung über Versickerung. Das anstehende Bodenmaterial ist hierzu gemäß Bodengutachten geeignet.

### Brandschutz / Löschwasserbedarf

Für ausreichenden Brandschutz sind für das Plangebiet (offenes Wohngebiet gem. DVWG Arbeitsblatt W 400) Hydrantenabstände von 120 bis 140 m zu gewährleisten. Im Rahmen der

Erschließungsplanung wird die Bereitstellung der benötigten Löschwassermengen berücksichtigt.

## **6.8 Verkehr**

Negative Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs im Plangebiet und auch im Anschluss an die Straße Kirchhau sind aufgrund des geringen künftig zusätzlichen Aufkommens nicht zu erwarten.

Durch die Ausformung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen wird in einem aufgelockerten Baugebiet, welches durch Einfamilienhausbebauung geprägt wird, die Sicherheit der Anwohner gewährleistet.

Die ÖPNV – Anbindung ist durch zwei Buslinien gegeben. Die Linie 410 pendelt zwischen Heinsberg und Geilenkirchen. Die Bushaltestelle Uetterath Nygen ist nur 50 m vom Plangebiet entfernt. Eine zweite Buslinie Nr. 492 hält an der Kirche und pendelt zwischen Randerath und Hilfarth.

Über die Uetterather Dorfstraße und der B221 ist das Plangebiet in ca. 2,5 km an die A46/ B56n angeschlossen.

## **6.9 Immissionen / Emissionen**

Beeinträchtigungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm sind im Baugebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der Lage am Ortsrand einer dörflichen Ortschaft kann es in seltenen Fällen zu landwirtschaftlichen Geruchsbelästigungen (z. B. Naturaldünger, Gülle) kommen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist von einer Geruchsbelästigung durch einen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb nicht auszugehen.

## **6.10 Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Das für eine bauliche Erweiterung beabsichtigte Plangebiet südlich der Straße Nygen und östlich der Straße Kirchhau umfasst überwiegend Grünlandflächen, die teilweise landwirtschaftlich als Weideland genutzt werden, teilweise auch brachgefallen sind. In diesen Grünlandbereichen stehen verstreut einzelne Bäume. Südlich des Wirtschaftsweges stehen auf einer brachgefallenen, teils als Lagerplatz genutzten Parzelle ein Holzschuppen und ein Walnussbaum. Im Norden des westlichen Plangebiets befinden sich ein Bolzplatz mit randlicher Baumreihe aus jüngeren Laubbäumen sowie eine Brachfläche mit randlichem Gebüsch und Saumvegetation sowie einer freistehenden Esche.

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB S. 4 ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu begründen.

Die Ortslage Uetterath ist im alten Ortskern dicht bebaut, Baulücken befinden sich eher im nördlichen durch eine jüngere Wohnbebauung geprägten Bereich. Diese wenigen Baulücken sind ausnahmslos in Privatbesitz und werden zum großen Teil als Gartenflächen genutzt.

Aufgrund der standortbezogenen Nachfrage nach Wohnraum (vgl. Kap. 1.1) sowie des Bedarfsnachweises (vgl. Kap. 1.3 und 3.1) wurde die Fläche südlich der Straße Nygen sowie westlich der Straße Kirchhau für eine künftige Entwicklung von Wohnungsbau vorgesehen. Auch ist diese bereits im Vorentwurf des neu aufzustellenden Gesamtlächennutzungsplans der Stadt Heinsberg als Potenzialfläche für den Wohnungsbau vorgesehen.

Der für den Wohnungsbau beabsichtigte Änderungsbereich ist bereits von Westen und Norden mit Bebauung umgeben und stellt somit eine städtebaulich verträgliche Arrondierung dar. Im Umfeld sind ausreichend weitere landwirtschaftliche Flächen mit sehr guten Bodenwertzahlen und gutem ackerbaulichem Ertragspotenzial vorhanden. Auch der gesamte östliche Teilbereich (bis auf die Beanspruchung eines Regenrückhaltebeckens) bleibt als Mähgrünland erhalten und steht der landwirtschaftlichen Nutzung weiter zur Verfügung.

Der Änderungsbereich befindet sich im Landschaftsschutzgebiet 2.2-4 "Grünlandniederung Kötteler Schar" des Landschaftsplanes III/ 7 „Geilenkirchener Lehmplatte“. Eine Herausnahme aus dem Landschaftsschutz wurde seitens der Unter Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg bereits in Aussicht gestellt.

Aus diesen vorgenannten Gründen ist nach sachgerechter Abwägung die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten gerechtfertigt.

### **6.11 Sachgüter**

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

### **6.12 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die geplante Bebauung dient dem örtlichen Eigenbedarf. Die Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes findet im Zentralort Heinsberg oder im benachbarten Ortsteil Dremmen statt. Eine gute ÖPNV-Anbindung (Linie 410, 429) ergänzt dies.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden. Möglich ist hier z.B. aufgrund der geplanten Südausrichtung der Bebauung die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So werden besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.

Da im Plangebiet nur Einzelhäuser zugelassen werden, verbleiben im Bebauungsplangebiet noch eine Vielzahl von begrünten Flächen. Zusätzlich sind Dachbegrünungen auf Flachdächern von Garagen und Carports verpflichtend, was sich günstig auf die Klimabilanz auswirkt. Darüber hinaus werden neben der Erhaltung einer Vielzahl von Bäumen im Plangebiet (Obst- und Laubbäume) im öffentlichen Straßenraum, auf den jeweiligen Hausgrundstücken, auf den öffentlichen Grünflächen und im Bereich der Regenrückhaltebecken Bäume gepflanzt und die Regenrückhaltebecken als Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt.

### 6.13 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Risikogebietes im Sinne des § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Jedoch führt der Bachlauf „Kötteler Schar“, der in Geilenkirchen-Rischden entspringt, nördlich der Uetterather Dorfstraße im offenen Bachbett und ist im Norden des Ortsteiles Uetterath etwa unterhalb der Straße Nygen verrohrt.

Für den Bereich der Kötteler Schar in und um Uetterath wurde – wie für das gesamte Stadtgebiet Heinsberg – eine hydraulische Gefährdungsanalyse zu den Auswirkungen von Überflutungen infolge von Starkregen erarbeitet.



Abbildung 9:            Hydraulische Gefährdungsanalyse, Hydrotec GmbH, Februar 2021  
 Quelle:                Hydrotec GmbH, Aachen, auf Grundlage: Land NRW (2020):  
                             DatenlizenzDeutschland – Zero – Version 2.0

Bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis (Starkregenereignis N100) werden im Bereich der Straße Nygen – trotz des vorgeschalteten Hochwasserrückhaltebeckens zwischen B221 und Ortslage Uetterath – vor allem die südlich der Straße gelegenen Grundstücke zwischen 50 cm und 1 m tief überflutet (vgl. Abb. 10).

Diese Starkregenereignisse treten - durch den Klimawandel bedingt - immer häufiger auf. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Zur Entschärfung dieser Situation ist im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen, den natürlichen Wasserabfluss in einer multifunktionalen, temporären Retentionsfläche zu sammeln und zu versickern. Zusätzlich wird das von Süden kommende Oberflächenwasser durch ein im Süden des Plangebiets festgesetztes Versickerungsbecken gehalten.

Der unmittelbare Bereich des Bebauungsplan Nr. 87 ist bei extremen Ereignissen teilweise von geringen bis mittleren Überflutungen betroffen. Viele Flächen werden jedoch topografiebedingt nicht von Überflutungen tangiert. Geringe bis mittelstarke Fließgeschwindigkeiten des Wassers bei Starkregen sind besonders in topographischen Neigungen erkennbar.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden die Grundstückseigentümer über geeignete Vorkehrungen bei Starkregenereignissen informiert.

## **7. Kennzeichnungen**

### *Humose Böden*

Der gesamte Geltungsbereich weist Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

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 - Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

## **8. Hinweise**

### **Starkregen**

Jeder Grundstückseigentümer sollte sich durch geeignete Vorkehrungen auf mögliche Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus gelegt werden, Kanaleinläufe sollten regelmäßig kontrolliert und gesäubert werden, Schwellen an Kellerfenster, Lichtschächten und Hauszugängen sollten eingebaut werden.

### **Geruchs- und Lärmbelästigungen**

Das Plangebiet liegt angrenzend an die bebaute Ortslage Uetterath in dörflicher Umgebung mit vereinzelt landwirtschaftlichen Betrieben. Es können daher in seltenen Fällen im Plangebiet Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten.

### **Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen**

Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Im Übrigen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu beachten.

### **Geothermie**

Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.

### **Bodenschutz / Verwendung von Recyclingbaustoffen**

Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustoffablagerung etc. auf die zu überbauenden Flächen zu beschränken.

Der Oberboden ist abzuschleppen 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.

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.

Im Falle einer Entledigung von Mutterboden/ Bodenaushub ist eine Analyse nach LAGA M 20 durchzuführen. Die Ergebnisse der Analyse sind dem Landrat des Kreises Heinsberg -Untere Bodenschutzbehörde- zukommen zu lassen.

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

### **Bodenschutz / Bodenschutzkonzept**

Im Zuge der Erschließungsplanung ist eine bodenkundliche Baubegleitung durchzuführen (BBB). Eine BBB dient dazu, eine Beschädigung des Bodens weitgehend zu verhindern und dessen Fruchtbarkeit zu erhalten. In dem zu erstellenden BBB-Konzept werden die grundlegende Vorgehensweise sowie relevante Maßnahmen und deren Umsetzung dargelegt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (militärische Anlagen). Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel in den ausgewiesenen Bereichen (vgl. Abbildung unten) ist notwendig.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. im Plangebiet wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

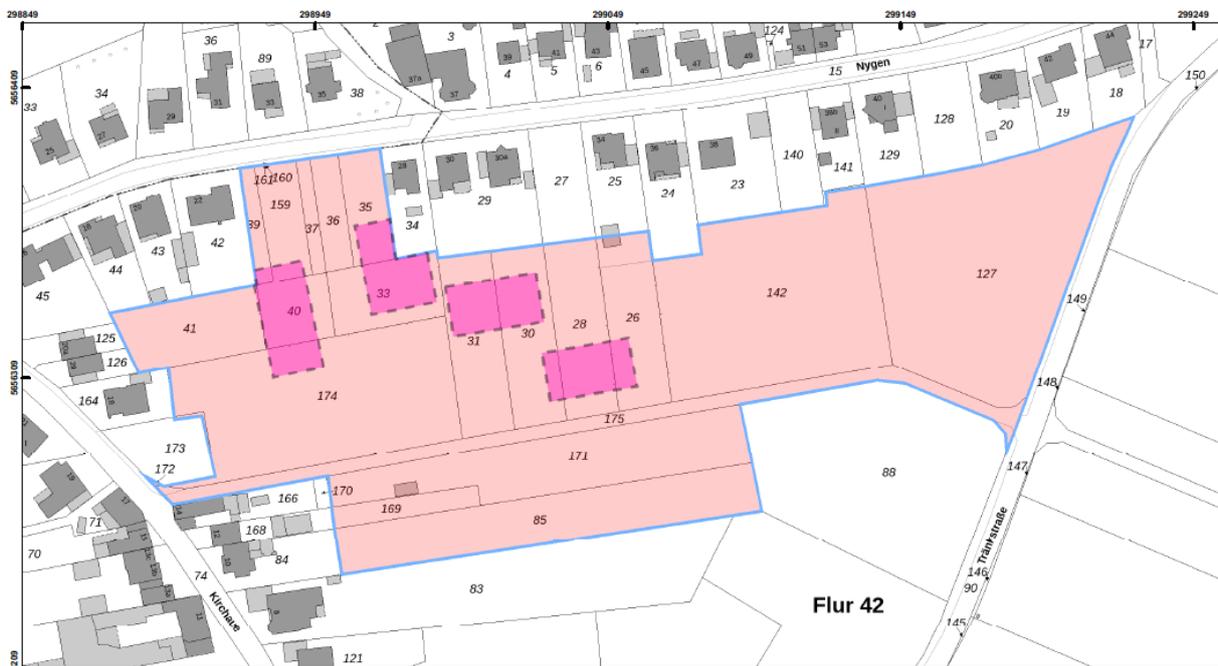


Abbildung: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 87, Auswertung Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst

### **Bodendenkmäler**

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.

### **Grundwasserverhältnisse**

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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau 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

### **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S (Gemarkung Randerath) gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 199 8 und der jeweiligen Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z. B. für kulturelle Einrichtungen, Kaufhäuser etc.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

### **Baugrund**

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

### **Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen**

Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

**Boden**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

**Ökologische Baubegleitung / Artenschutz**

Im Zuge der Fällungs- und Rodungsarbeiten und den Rückbau des Schuppens (Baufeldfreimachung) ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) durchzuführen. Der Abschlussbericht ist dem Kreis Heinsberg, Untere Naturschutzbehörde vorzulegen.

**9. Flächenbilanz**

<b>Fläche Geltungsbereich gesamt</b>	<b>28.833 qm</b>
Allgemeines Wohngebiet - Nettobauland	7.663 qm
Grünflächen	16.378 qm
<i>davon: private Grünflächen</i>	<i>6.505 qm</i>
<i>davon: öffentliche Grünflächen</i>	<i>9.849 qm</i>
<i>davon Zweckbestimmung Spielplatz</i>	<i>1.906 qm</i>
<i>davon Zweckbestimmung Retentionsfläche</i>	<i>5.260 qm</i>
Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung	2.610 qm
<i>davon Verkehrsberuhigter Bereich</i>	<i>1.726 qm</i>
<i>davon Rad- Gehweg</i>	<i>109 qm</i>
<i>davon Wirtschaftsweg</i>	<i>775 qm</i>
Flächen für Ver- und Entsorgung	2.182 qm
<i>Regenrückhaltebecken - Süd</i>	<i>2.182 qm</i>

**10. Anlagen**Natur und Landschaft

Artenschutzrechtliche Vorprüfung I, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz, Stand Dezember 2022

Habitatkartierung Fledermäuse, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz, Stand: Oktober 2022

Brutvogelkartierung, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz, Stand: 21. November 2022

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum und Landschaftsplanung, Guido Beuster, Erkelenz, Stand: 13. Februar 2024

Boden

Geohydrologisches Gutachten: B-Plan Nr.87 Uetterath – Nygen, 52525 Heinsberg, HYDR.O, Geologen und Ingenieure Reisinger, Aachen, 28.04.2023

Bodendenkmalpflege

Kurzbericht zur Archäologischen Sachverhaltsermittlung Heinsberg-Uetterath, Kirchaue/Nygen, Aktivitätsnummer: NW 2023/1025, Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Düren, Stand: 06.04.2023

Heinsberg und Aachen, den 21. Februar 2024