

STADT HEINSBERG



Begründung zum Aufstellungsbeschluss
zum Bebauungsplan Nr. 77 ‚Porselen – Am Diebsweg‘

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorbemerkungen**
 - 1.1 Veranlassung und Planziel**
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.3 Flächennutzungsplan**
 - 1.4 Landschaftsschutz**
 - 1.5 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand**
- 2. Inhalt und Festsetzungen**
 - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 - 2.3 Einfriedungen**
 - 2.4 Grünordnung**
 - 2.5 Erschließung**
 - 2.6 Ver- und Entsorgung**
- 3. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange**
 - 3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**
 - 3.2 Zusammenfassung der Bewertung des Umweltzustands**
 - 3.3 Eingriff in Natur und Landschaft**
 - 3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung**
 - 3.5 Immissionen**
- 4. Flächenbilanz**

Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 77 „Porselen-Am Diebsweg“ soll im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich der Bebauung an der Sootstraße südlich der Eisenbahnstrecke Heinsberg-Lindern ein Wohngebiet ermöglicht werden. Die zur Entwicklung anstehenden Flurstücke befinden sich in städtischer Hand.

Die erschlossenen Baugebiete in Porselen sind mittlerweile fast vollständig bebaut. Innerhalb der Ortslagensatzung stehen die meisten Flächenpotenziale nicht zur Bebauung zur Verfügung, da die Privateigentümer nicht veräußerungswillig sind. Einfamilienhäuser werden dennoch weiterhin stark nachgefragt.

Mit den noch unbebauten Grundstücken kann nur noch kurzfristig der Bedarf an Wohnbauland gedeckt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung als Wohnstandort, nicht nur für Bauwillige aus dem Stadtteil Porselen, geschaffen werden.

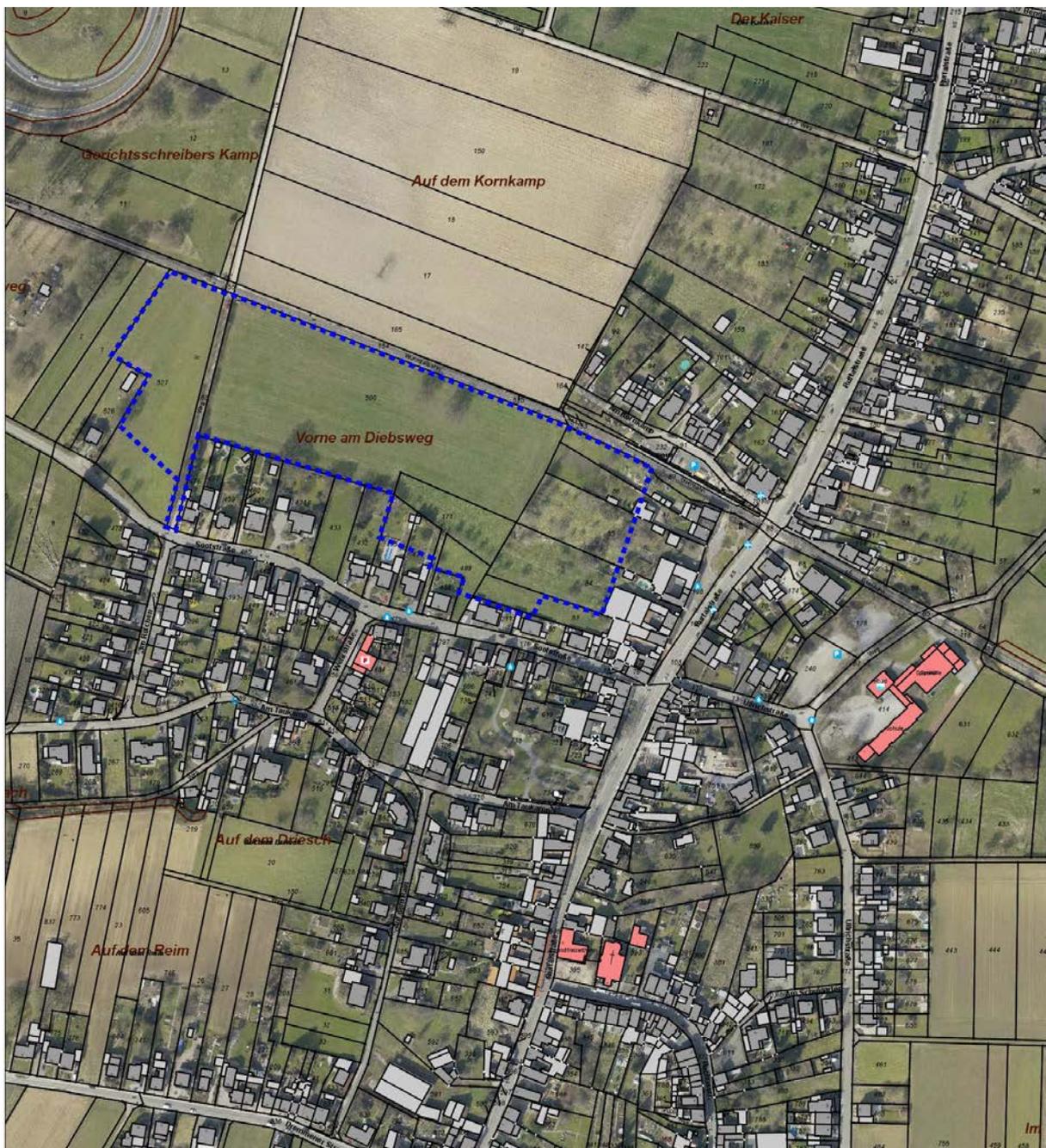
Um der Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland gerecht zu werden, soll nunmehr der Bereich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofpunkt erschlossen werden. Im Plangebiet ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Auf Grund der Planung können ca. 42 Baugrundstücke entwickelt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nördlich der Bebauung der Sootstraße, südlich der Bahnstrecke und westlich der Bebauung der Rurtalstraße. An der westlichen Seite grenzt das Plangebiet an eine unbebaute landwirtschaftliche Fläche an, die teilweise zur Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens und als Ausgleichsfläche genutzt werden soll. Die südlich an der Sootstraße vorwiegend freistehenden Einfamilienhäuser befinden sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Porselen Nr. 1 „Im Rötchen“ und teilweise innerhalb der Ortslagensatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

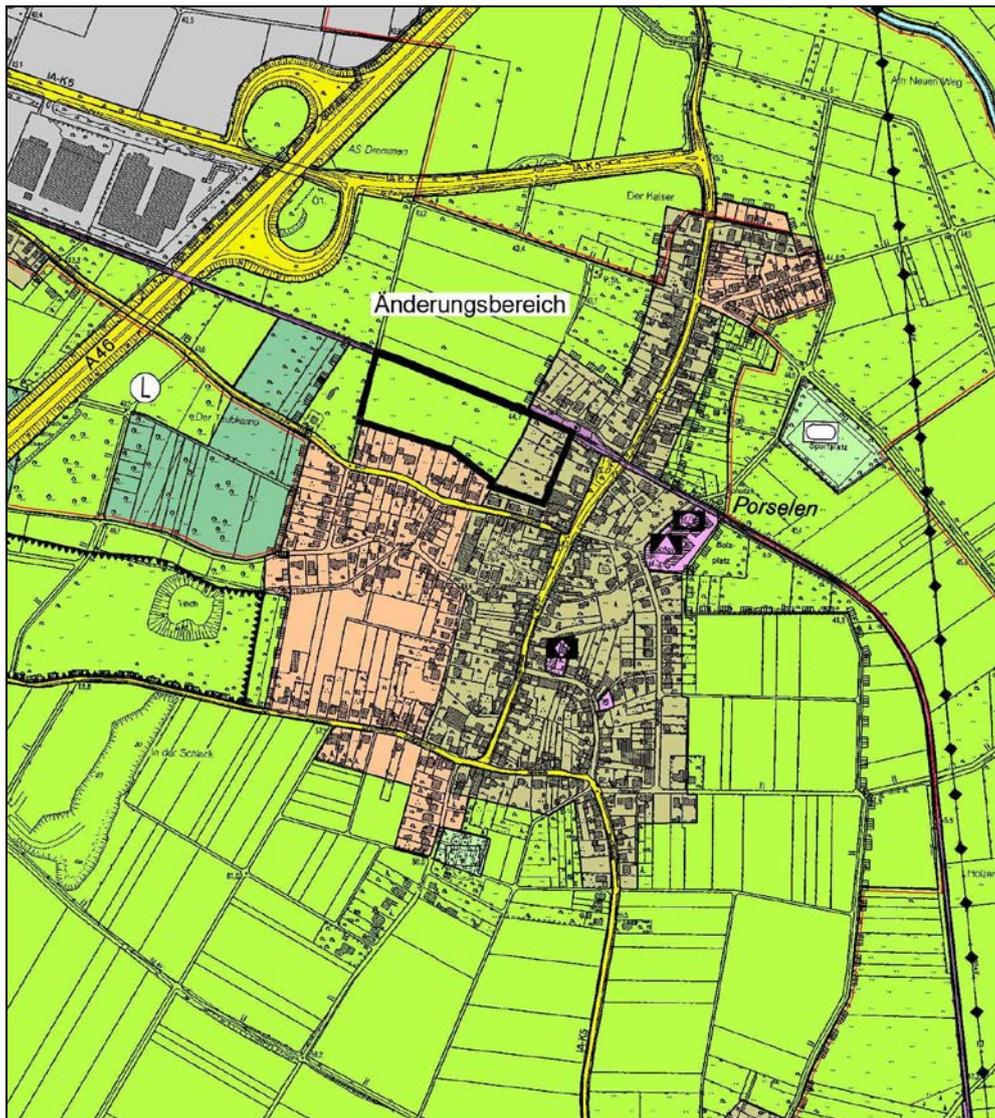
Die Grundschule Randerath-Porselen ist derzeit noch fußläufig am Standort Porselen erreichbar und soll langfristig als Verbundschule in den Stadtteil Randerath verlagert werden und ist mit dem Schulbus erreichbar. Das Gebäude der Grundschule soll anschließend zum Kindergarten umgebaut werden. Dieser ist dann in fußläufiger Distanz erreichbar.

Die Gesamtfläche des Plangebietes ist ca. 36.416 m² groß. Die genaue Abgrenzung ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.



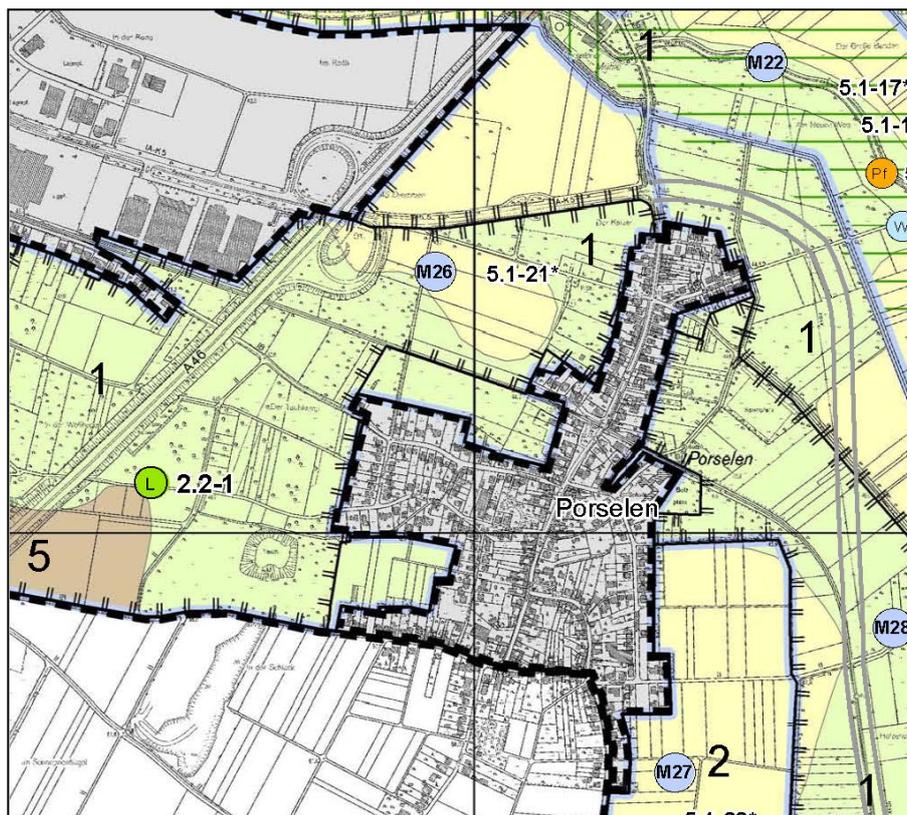
1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 überwiegend Fläche für die Landwirtschaft und in einem westlichen Teilbereich gemischte Baufläche dar. In einem Parallelverfahren soll im Rahmen der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes, entsprechend dem südlichen Umfeld, eine Wohnbaufläche entwickelt werden.



1.4 Landschaftsschutz

Der Stadtteil Porselen befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/ 8 „Baaler Riedelland und obere Rurniederung“. Für das Plangebiet wird keine Schutzgebietsausweisung getroffen.



Auszug Landschaftsplan III/ 8 „Baaler Riedelland und obere Rurniederung“

1.5 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden die Strukturen des Planungsgebietes und seiner direkten Umgebung aufgenommen. Diese Strukturen bilden auch die Grundlage für die Bewertung des Lebensraumpotentials des Untersuchungsgebietes. Im Planungsgebiet selbst ist der überwiegende Lebensraumtyp Mähwiese (z.T. als Obstwiese), es kommen aber auch die Lebensraumtypen Viehweide, Hausgärten (z.T. mit *Garten- und Gewächshäuser*), Baumreihen (mit Krautsäumen), Einzelbäume, kleine Gebüsche und eine wassergebundene Wegefläche vor.

Bedeutsame Strukturen des Planungsgebietes sind zwei große Eichen (Stammumfang ca. 3 und 4 m), die sich zwar nicht mehr in einem sehr vitalen und vielleicht auch nicht mehr verkehrssicherem, aber dafür in einem naturschutzfachlich interessanten Zustand mit ersten Ansätzen zu Höhlungen, morschem Holz und Insektenbohrlöchern präsentieren. Die übrigen Gehölze im Planungsgebiet sind jünger und kleiner, insbesondere die meisten Obstgehölze und die Säulenpappeln am Ostrand des Gebietes. Bei den Obstbäumen handelt es sich teilweise nicht um Hochstämme.

Sie werden stellenweise (auch im Bereich der Obstwiesen) von anderen Laubbaumarten wie Eichen, Säulenpappeln und Birken ergänzt.

Beachtenswert ist die wegbegleitende Lindenreihe. Die Linden haben bereits einen Stammumfang von ca. 1,50 m und weisen erste Höhlenbildungen und potentielle Spaltenquartiere auf, was überwiegend auf die zahlreichen Schnittmaßnahmen zur Aufastung der Bäume am Wegrand zurückzuführen ist.

Im direkten Umfeld des Planungsgebietes treten Ackerflächen, weiteres Grünland (z.T. mit Baumbestand), Siedlungsflächen (insbesondere Wohnbebauung), Gartenanlagen (auch strukturreiche Gärten mit altem Baumbestand), Kleingehölze, ein Bahngleis auf Schotterfläche und weitere Saumstrukturen hinzu. Im weiteren Umfeld sind auch kleinere Waldflächen und eine alte Abgrabung vorhanden.

Besonders auffällig und bemerkenswert sind drei alte Bäume am Südrand (knapp außerhalb) des Planungsgebietes. Es handelt sich um eine knorrige alte Hainbuche und zwei Eichen, von denen eine selbst die großen Eichen im Planungsgebiet an Größe, Mächtigkeit und Vitalität übertrifft.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet werden die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Um den Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung zu wahren, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §1 Abs. 5 der BauNVO ausgeschlossen.

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes des zukünftigen Baugebietes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl einheitlich mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert resultiert aus der heutigen Nachfrage nach Grundstücksgrößen und der wirtschaftlichen Situation vieler junger Familien, die aufgrund der Bodenpreise eher kleinere Grundstücke bevorzugen. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten.

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauung Porselens wird eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Aus der Grundflächenzahl und der zweigeschossigen Bebauung ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,8.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung fügt sich das zukünftige Wohngebiet in die benachbarte Bebauung und generell in das ortsrantypische Ortsbild ein. Zudem wird der grüingeprägte Charakter des zukünftigen Wohngebietes hervorgehoben. Für die zweigeschossige Bebauung sind eine Traufhöhe von maximal 6,25 m und eine Firsthöhe von maximal 9,35 m vorgesehen.

Des Weiteren ist der Siedlungsbereich Porselens durch eine Bebauung mit 1 – 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude gekennzeichnet. Die geplante Siedlungsabrundung soll sich in diese Struktur einfügen. Gerade in der Randlage wären Mehrfamilienhäuser als Siedlungsabschluss und Übergang in die Landschaft ungeeignet. Als wichtiges Steuerungsinstrument zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und einer vertretbaren Verdichtung wird die Anzahl der Wohnungen in den überwiegenden Bereichen auf maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude begrenzt. Im Baugebiet WA 7 soll nur eine Wohneinheit je Gebäude zugelassen werden, da auf Grund der Lage und der Grundstückszuschnitte zusätzliche unabhängig nutzbare Stellplätze nicht in einer städtebaulich gewünschten Form untergebracht werden können.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist relativ großzügig bemessen, um den privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten zu lassen. Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Lage am Landschaftsrand wird für das Neubaugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Die umliegende Bebauung des Plangebietes ist durch das klassische „Ein- bzw. Zweifamilienhaus“ geprägt. Dementsprechend wird für das gesamte Plangebiet eine „Einzel- und Doppelhausbebauung“ festgesetzt. Bei dieser einschränkenden Festsetzung zur offenen Bauweise ist die Errichtung von Hausgruppen als gegenwärtig untypisches Element der umgebenden Bauweise und gleichzeitig als die Gebietsstruktur vermeintlich störendes Element nicht zulässig. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen begrenzt, sodass sich vielseitige Variationsmöglichkeiten eröffnen. Vornehmlich liegen die überbaubaren Flächen 3 – 5 m von der Verkehrsfläche entfernt. Die dadurch entstehenden Abstandsflächen zwischen Straßenfläche und Ge-

bäude sollen als Vorgärten dienen, sodass teilweise begrünte Straßenräume entstehen.

Das Straßenbild soll durch die Gebäudefront gestaltet und gekennzeichnet werden. Vorspringende Gebäudeteile wie etwa Garagen oder Carports sollen diese Gestaltung möglichst nicht beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist eine Mindestlänge von 5 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage bzw. des Carports einzuhalten.

Mit dieser Maßnahme einhergehend, wird der Straßeneindruck ausgeweitet und dem Betrachter der Eindruck einer räumlichen Beengtheit genommen.

Zusätzliche Stellplätze, z. B. für eine zweite Wohneinheit können in den überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und beschränkt auf Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten auch in den Vorgärten angelegt werden. Diese tragen zu einer Entlastung der Parksituation im öffentlichen Straßenraum bei.

2.3 Einfriedungen

Während die Erschließungsstraßen in der Bemessung auf die reine Erschließung der Baugrundstücke angelegt sind, stellen die Vorgärten gestalterisch das begleitende Grün dar. Dem Wunsch der Eigentümer, ihre Flächen durch eine Einfriedung abzugrenzen, soll zwar Rechnung getragen werden, jedoch soll diese nicht den Blick auf die Häuserfront beeinträchtigen.

Aus diesem Grund wird die Vorgarteneinfriedung auf max. 1,00 m Höhe beschränkt. Diese ist in Form von Hecken (s. Pflanzenliste 1) oder in Form von begrünten Stabgitterzäunen zulässig. Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten Grundstücksflächen, bzw. wenn große Bereiche des Haus- und Nutzgartens dem Vorgarten zuzuordnen sind, ist eine andere Höhe möglich. Eine maximale Höhe von 1,80 m lässt einerseits eine ausreichende Abschirmung zu, andererseits fügt sich diese Einfriedung in das Baugebiet ein. Sie sind in Form von Hecken aus heimischen Gehölzen auszuführen.

Zur Abschirmung der privaten Freibereiche und Hausgärten in Richtung der Bundesautobahn sowie der Eisenbahnstrecke sind im Bereich des WA 1 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Grünfläche / Bahnstrecke sowie im WA 1 und WA 2 parallel zur Planstraße A / zum heutigen Wirtschaftsweg Einfriedungen als bauliche Anlagen zulässig. Der Mindestabstand der Einfriedungen zur Verkehrsfläche beträgt 1,0 m und ist straßenseitig mit einer Hecke zu begrünen. Im übrigen Baugebiet wer-

den Einfriedungen als bauliche Anlage aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

2.4 Grünordnung

Zur Schaffung einer Grünkante werden am Nord- und Westrand des Plangebietes Grünflächen als Obstbaumwiesen mit Obstbaum-Hochstämmen festgelegt.

Im Bereich der privaten Gärten der Bebauung an der Rurtalstraße, die außerhalb des Geltungsbereich der Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB liegen, werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt, so dass der Bereich zwischen der am Ostrand des Plangebietes gelegenen zukünftigen Wohnbebauung und der Bestandsbebauung an der Rurtalstraße planungsrechtlich eindeutig als nicht bebaubarer Bereich geregelt ist. Die teilweise bestehenden Nutz- und Obstgärten werden somit in ihrem Bestand als wertvolle dörfliche Grünstruktur gesichert.

Auf dem westlich an den Wirtschaftsweg angrenzenden Flurstück soll die Niederschlagswasserrückhaltung angeordnet werden. Darüber hinaus sind auf dem Flurstück Baum- und Strauchpflanzungen insbesondere zur optischen Eingrünung in Richtung der BAB 46 vorgesehen. Des Weiteren soll durch die Pflanzmaßnahmen eine ortsnahe Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

Die westlich des Wirtschaftsweges vorhandene Lindenallee kann aus erschließungstechnischen Gründen nicht erhalten werden. Es ist jedoch beabsichtigt, als Ersatzpflanzung eine neue Baumallee parallel zu der Lindenallee auf der städtischen Parzelle westlich der zukünftigen Erschließungsstraße zu pflanzen.

Auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz‘ wird innerhalb des Plangebietes verzichtet, da in fußläufiger Entfernung mehrere Spielplätze vorhanden sind.

2.5 Erschließung

motorisierter Verkehr

Das neue Wohngebiet wird von der Sootstraße aus erschlossen, sodass ein optimaler Anschluss an das qualifizierte Straßennetz gegeben ist. Es ist beabsichtigt, den

westlich angrenzenden Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „ Im Rötchen“ als Erschließungsstraße auszubauen. Die Haupteerschließungsstraße, mit einer Breite von 6,00 m, endet in einer Ringstraße, so dass das Wenden u.a. von Müllfahrzeugen gewährleistet wird. Die Haupteerschließung wird mit zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende, kurze Stichstraßen mit einer Breite von 5,50 m ohne Wendemöglichkeit ergänzt. Die Erschließungsstraße wird in Form einer gemischten Verkehrsfläche angelegt.

Fuß- und Radweg

Über einen ca. 3,50 m breiten Fuß- und Radweg erfolgt eine optimale Anbindung an die Sootstraße in Richtung Ortskern.

ruhender Verkehr

Für den Besucherverkehr werden 16 öffentliche Stellplätze eingerichtet. Dennoch ist der ruhende Verkehr im Wesentlichen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Des Weiteren ist in den Vorgärten bei Doppelhäusern mit zwei Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz mit einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Länge von 5,00 m zulässig, so dass für eine zweite Wohneinheit ein entsprechender Stellplatz auf den privaten Flächen ermöglicht wird.

ÖPNV

Durch Porselen verkehrt die Buslinie 493, die die Stadt Heinsberg und den Bahnhof in Lindern verbindet. Des Weiteren ist Porselen auch an die Schienenstrecke Heinsberg – Lindern angeschlossen. Dort fährt mehrmals täglich die Regionalbahn RB33.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser soll der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation im Bereich der Sootstraße zugeführt werden. Das Niederschlagswasser wird einem zentralen Regenwasserrückhaltebecken, westlich des Wirtschaftsweges im Plangebiet zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Heinsberg GmbH sichergestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange

3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) /Umweltbericht

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Gemäß § 3a UVPG ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gem. Nr. 18.7 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 77 „Porselen – Am Diebsweg“ beabsichtigte Bebauung erreicht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 der Baufläche einschließlich der Verkehrsflächen insgesamt eine versiegelte Grundfläche von maximal ca. 14.315 m². Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

Für den Bebauungsplan Nr. 77 wurde ein Umweltbericht erstellt sowie ein stadtoökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der der Begründung beigelegt ist. Dieser erfasst die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes.

3.2 Zusammenfassung der Bewertung des Umweltzustands

Im Rahmen der Analyse der einzelnen Schutzgüter wurden die bedeutsamen Funktionen des Naturhaushalts und der Umweltzustand im Hinblick auf das Planungsvorhaben herausgearbeitet und bewertet.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist im Planungsgebiet mit Lärmbelastungen durch den Autoverkehr auf der A46 und durch den Zugverkehr auf der Bahnstrecke Heinsberg -Lindern, sowie temporär mit Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Landwirtschaft zu rechnen. Dies gilt somit auch für das neue Baugebiet. Für die Anwohner in den Nachbargebieten kommen weitere temporäre Belastungen durch

Lärm, Staub, Baustellenverkehr usw. während der Bauphase hinzu. Die Grünstrukturen des Planungsgebietes sind als Teil eines wertvollen, größeren Lebensraums und bedeutsamen Verbundsystems im Biotopkataster des LANUV erfasst.

Besonders wertvolle Einzelstrukturen sind die alten Bäume im Planungsgebiet und direkt angrenzend in den Gärten am Südrand. Die Obstwiesen am Ostrand haben eine hohe potentielle Bedeutung für den Naturschutz, die Obstbäume sind aber derzeit noch zu jung und wurden überwiegend nicht als Hochstamm gezogen. Es ist nicht auszuschließen, dass neben zahlreichen Allerweltsarten auch seltenere oder schutzbedürftige Arten das Planungsgebiet nutzen.

Wesentliche Bodenfunktionen im Planungsgebiet sind eine hohe bis mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und eine hohe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität. Es wird ein geringer Flurabstand zum Grundwasser erwartet (0-3 m). Die potentielle Biomasseproduktion liegt im mittleren bis hohen Bereich. Die mechanische Bodenfilterwirkung ist gering, die physiko-chemische Bodenfilterwirkung eingeschränkt. Reduzierende Milieubedingungen durch Staunässe und damit verbunden Schadstofffreisetzungen und –anreicherungen sind nicht auszuschließen. Der braune Außenboden im Planungsgebiet gilt als schützenswert.

Oberflächengewässer spielen für das Planungsvorhaben keine Rolle. Der Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen ist wegen des hohen Grundwasserstands erforderlich.

Klimatisch ist die Ruraue ein Frischluftgraben, dabei selber Kaltluftentstehungs- und -sammelgebiet. Es besteht verstärkt Früh- und Spätfrostgefahr. Im Sommer und Winter werden Temperaturextreme durch den feuchten Boden gemindert.

Das typische, traditionelle Landschaftsbild der Talaue ist nur noch fragmentarisch erhalten, der landschaftsprägende Faktor Feuchtigkeit ist weitgehend zurückgedrängt. Dennoch sind noch einige bedeutsame Strukturelemente des Landschaftsraums vorhanden, insbesondere baumbeständenes Grünland. Das Planungsgebiet hat zudem landschaftliche Bedeutung durch seine Ortsrandlage. In diesem Bereich sind verschiedene belebende Gehölzstrukturen (Obstwiesen, alte Einzelbäume, Baumreihen, Gärten) vorhanden. Die Obstwiesen vermitteln fließend und traditionell den Übergang vom Siedlungs- zum Außenbereich.

Das Planungsgebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

3.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 21 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Innerhalb des Plangebietes, insbesondere im Bereich der geplanten Obstbaumwiesen, wird eine naturschutzrechtliche Kompensation von ca. 64% erreicht. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 47.780 Punkten entspricht einer Standard-Ausgleichsfläche (Feldgehölz, Grundwert P = 6, auf Acker, Grundwert A = 2) von ca. 11.945 qm. Das Kompensationsdefizit soll über eine noch zu benennende externe Ausgleichsfläche ausgeglichen werden.

3.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Vorprüfung der planungsrelevanten Arten zeigt, dass die Betroffenheit nur für 23 der insgesamt 40 näher betrachteten Arten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann: Biber, Feldlerche, Wachtel, Rebhuhn, Kiebitz, Wiesenpieper, Feldschwirl, Waldlaubsänger, Schwarzkehlchen, Saatgans, Eisvogel, Uferschwalbe, Schleiereule, Habicht, Mäusebussard, Wespenbussard, Mittelspecht, Neuntöter, Pirol, Waldwasserläufer, Teichrohrsänger, Kreuzkröte, Grüne Flussjungfer. Für mindestens weitere 14 Arten ist die Betroffenheit nicht wahrscheinlich, wenn auch nicht völlig auszuschließen: Wasser- und Rauhaufledermaus, Großer Abendsegler, Braunes Langohr, ev. weitere im Kreisgebiet nachgewiesene Fledermausarten, Nachtigall, Mehl- und Rauchschwalbe, Sperber, Baumfalke, Waldohreule, Steinkauz, Saatkrähe, Turteltaube, Waldkauz.

Sechs Arten können vom Planungsvorhaben betroffen sein: Breitflügel- und Zwergfledermaus, Kleinspecht, Turmfalke, Feldsperling, Kuckuck.

Neben den planungsrelevanten Arten können auch zahlreiche europäisch geschützte Allerweltsarten wie Amsel, Heckenbraunelle oder Gartengrasmücke vom Planungsvorhaben betroffen sein.

Artenschutzrechtliche Konflikte, ausgelöst durch das Planungsvorhaben, können ohne erfolgreiche Vermeidungsmaßnahmen nicht mit der erforderlichen Sicherheit ausgeschlossen werden. Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes beschriebenen Maßnahmen und Hinweise sollen das Risiko von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen minimieren.

3.5 Immissionen

Wie in Ortsrandlagen üblich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Siedlungsstrukturen. Es ist daher mit entsprechenden Auswirkungen (z.B. temporäre Geruchs- und Lärmbelastigungen) zu rechnen.

Lärm / Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Hinblick auf die Nähe des Plangebietes zur Wurmthalbahn und zur Bundesautobahn BAB 46 wurde eine schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 im Rahmen der Bauleitplanung beauftragt. Aufgrund der Beaufschlagung durch Verkehrsgeräuschimmissionen oberhalb der Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts im Plangebiet gemäß den Isophonenlärmkarten in der Anlage 1 ist festzustellen, dass Kennzeichnungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Von daher ist der Schutz vor den Einwirkungen aus den Verkehrsgeräuschen der Autobahn A 46 sowie aus der Regionalbahnstrecke ("Wurmthalbahn") für die geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 77 durch erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude (passive Schallschutzmaßnahmen) zu gewährleisten.

Gemäß DIN 4109 wird für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm der Lärmpegelbereiche (II-IV) für die Gebäudeebenen 1.-2. Obergeschoss zugrunde gelegt. Demnach sind für die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die zu der jeweiligen Seite des Baufensters ausgerichteten Fassaden des Gebäudes, auch wenn die Fassade nicht am Rand sondern innerhalb des Baufensters liegt.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		R _{w,ges} in dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	R _{w,ges} in dB(A) Büroräume* und ähnliches
I	bis 55	≥ 30	-
II	56 - 60	≥ 30	≥ 30
III	61 - 65	≥ 35	≥ 30
IV	66 - 70	≥ 40	≥ 35

Der Immissionsschutz stellt für den vorliegenden Bebauungsplan einen wesentlichen Belang dar. Aus den vielfältigen Möglichkeiten bzgl. des planerischen Umganges mit diesem Belang wurden angemessene Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Durch die Festsetzungen für den passiven Schallschutz im Bebauungsplan ist unabhängig von der Ausführungsart jedes einzelnen Objektes, der Außenwandfläche, der Raumgröße etc. der erforderliche Schallschutz eindeutig und nachvollziehbar zu beschreiben. Der Lärmgutachter stellt fest, dass nach dem Stand heutiger Bautechnik mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit die erforderlichen Mindestanforderungen bei der Dimensionierung baulicher Maßnahmen bereits im Falle einer massiven Außenwand sowie durch den Einbau geeigneter Wärmeschutzfenster, die die vorgeschriebenen Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV) einhalten, gesichert sind. Dies ist jedoch im Einzelfall zu überprüfen.

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über weitere Belastungen vor. Altlasten im Planungsbereich sind ebenfalls nicht bekannt.

4. Flächenbilanz

Plangebiet (Gesamt)		36.416 m ²
Verkehrsfläche Wirtschaftsweg		222 m ²
Private Grünflächen		4.498 m ²
Bruttobauland	(100,0 %)	31.696 m ²
• Nettobauland	(60,8 %)	19.256 m ²
• Öffentliche Grünflächen	(8,6 %)	2.711 m ²
• Verkehrsflächen	(13,2 %)	4.185 m ²
• Fläche für die Abwasserbeseitigung/ Ausgleichsfläche		
•	(17,4 %)	5.544 m ²
Hauseinheiten		42
• Einzelhäuser		32
• Doppelhaushälften		10

Heinsberg, den. 10.11.2016

Stadt Heinsberg

Der Bürgermeister

Im Auftrage



Schönleber

Ltd. Stadtrechtsdirektor