

## **Bebauungsplan Nr. S14.1**

### **„Schöne Aussicht“**

Stadt Nideggen

---

#### **Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

Stand: 16.06.2023 (Entwurf)

#### **Teil A**

Übersichtskarte ohne Maßstab

© Geobasis NRW 2021



## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. S14.1 „Schöne Aussicht“	4
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren	4
1.3	Fachgutachten	4
1.4	Umweltbericht	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestandssituation	6
2.3	Umgebung	7
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Planungsrechtliche Situation	9
3.4	Sonstige Planwerke	9
4.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	10
4.1	Art der baulichen Nutzung	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung	11
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	11
4.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	11
4.5	Verkehrsflächen	12
4.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Vorschriften zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	12
4.7	Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG NRW	14
4.8	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 89 BauO NRW	14
4.9	Stellplatzsatzung	15
5.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
5.1	Landschaftsschutzgebiet	15
5.2	Hochspannungsfreileitung Heimbach – Lammersdorf	16
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	16
6.1	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	16
6.2	Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	16
6.3	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	17
6.4	Verkehr / Mobilität	18
6.5	Ver- und Entsorgung	18
6.6	Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege	18
6.7	Belange des Umweltschutzes, Naturhaushalt / Ökologie / Landschaft	19
6.8	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	21
6.9	Boden / Baugrund	22
6.10	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
6.11	Sachgüter	24
7.	FLÄCHENBILANZ	24

*Für eine bessere Lesbarkeit wird in der folgenden Begründung nicht stets die weibliche und männliche Form einer Formulierung verwendet. Gleichwohl wird auf die Gleichberechtigung von Männern und Frauen hingewiesen und dementsprechend darauf, dass in den Fällen der Wiedergabe der männlichen Form auch die der weiblichen gemeint ist.*

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes Nr. S14.1 „Schöne Aussicht“

Die Stadt Nideggen beabsichtigt am südöstlichen Ortsrand Schmidts auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen die behutsame Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets. Dazu soll als städtebaulich verträgliche Arrondierung auf ca. 0,9 ha ein Wohngebiet des Siedlungsrandes entwickelt werden. Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „Zur Schönen Aussicht“ unmittelbar nordöstlich des Parkplatzes „Schöne Aussicht“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S14.1 „Schöne Aussicht“ grenzt südlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S14 „Wiesental“ und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das Gebiet wird heute als Wiese bzw. Pferdekoppel genutzt und ist dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Es grenzt unmittelbar an die bebaute Ortschaft an und ist durch die Straße „Zur Schönen Aussicht“, die nördlich des Plangebiets in die Heimbacher Straße mündet, bereits erschlossen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist – entsprechend der Nachfrage am Wohnungsmarkt und der umgebenden Bebauung – die Entwicklung eines Wohngebietes unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient somit den aktuellen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der behutsamen Fortentwicklung des Stadtteils Schmidt zu einem attraktiven Wohnstandort.

### 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der Vorgabe rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung ist ein Bebauungsplan nach § 2 BauGB aufzustellen. Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erfolgte im Bau- und Planungsausschuss der Stadt Nideggen am 26.11.2020. Im Vorfeld ist bereits eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Abs. 1 LPlG erfolgt (vgl. Kapitel 3.2).

Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit vorgesehen.

### 1.3 Fachgutachten

Aus heutiger Sicht sind zur Untersuchung verschiedener Planungsbelange folgende Fachgutachten notwendig, deren Ergebnisse im Entwurf berücksichtigt wurden:

Artenschutz: Artenschutzprüfung Stufe 1; Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz

Landschaft / Umwelt: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LPB), Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz

Entwässerung:	Entwässerungsstudie für das Baugebiet „S 14.1“ Stadt Nideggen, Stadtteil Schmidt, Dr. Jochims & Burtscheidt, Düren
Geohydrologie:	Dipl.-Geol. Frank R. Müller, Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz, Düren

## 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 wird bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung (Begründung Teil B).

## 2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

### 2.1 Lage und Abgrenzung

Das geplante Wohngebiet befindet sich im Südwesten der Stadt Nideggen am südöstlichen Ortsrand von Schmidt, südlich der Straße „Zur Schönen Aussicht“ und nordöstlich des Parkplatzes und Aussichtspunktes „Schöne Aussicht“. Der Planbereich umfasst neben den Flurstücken 255, 254 und 299 (nach Neuparzellierung im Jahr 2022 nun 601 bis 608) aus Flur 12, Gemarkung Schmidt auch die Straßenparzellen der Schönen Aussicht (Flurstück 250, Flur 12 sowie Flurstück 257, Flur 12 zwischen Einmündung Flurstück 250 und Zufahrt Parkplatz Schöne Aussicht) und weist eine Gesamtgröße von ca. 0,9 ha auf.



Abb. 1: Geltungsbereich: Bebauungsplan Nr. S14.1 Schöne Aussicht, Luftbild

Quelle: © Land NRW 2021

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch Wohnbebauung,
- im Osten durch die Flurstücke 508, Flur 12 (Wohnbebauung) und 507, Flur 12 (landwirtschaftliche Fläche),
- im Süden durch die Wegeparzelle 257, Flur 12 sowie den Parkplatz Schöne Aussicht (Flurstück 22, Flur 12),
- im Westen durch ein Waldgebiet (Flurstück 24, Flur 12).

Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

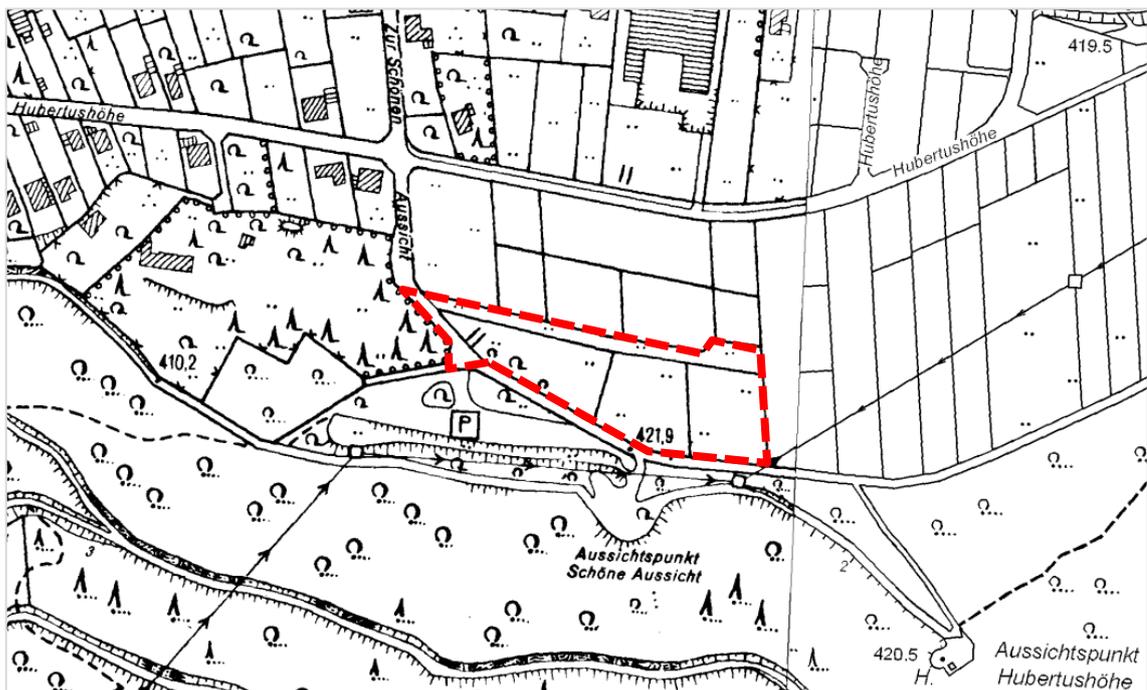


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. S14.1 Schöne Aussicht, Dt. Grundkarte DGK5

Quelle: © Land NRW 2021

## 2.2 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des historischen Ortskerns von Schmidt, rund 950 m von der Kirche St. Hubertus entfernt. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde die Umgebung des Plangebiets überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt. Die heutige Heimbacher Straße war allerdings bereits eine wichtige Verbindungsstraße und auch die Straße Hubertushöhe gab es zu dieser Zeit bereits. Das Plangebiet ist somit zwar bisher unbebaut, lag jedoch bereits im 19. Jahrhundert verkehrsgünstig südlich einer historischen Wegeverbindung. Südlich des Plangebiets befindet sich das Rurtal mit der 1934 bis 1938 gebauten Rurtalsperre.

Das Plangebiet ist auch heute noch unbebaut und wird derzeit als Wiese bzw. zeitweise als Pferdekoppel genutzt. Der südwestliche Rand des Gebiets ist im Bereich des Parkplatzes „Schöne Aussicht“ mit Bäumen und Sträuchern bewachsen (ehemals Parzelle 255, heute Parzellen 601 bis 603).

## **2.3 Umgebung**

Umgeben wird das Gebiet im Norden vom Siedlungsrand des Ortsteils Schmidt mit einer aufgelockerten Bebauung, überwiegend bestehend aus freistehenden Wohngebäuden. Innerhalb des als Mischgebiet dargestellten Gebiets befinden sich auch das „Café zur Schönen Aussicht“ sowie mehrere gewerbliche Betriebe. Das Plangebiet wird von Norden her erschlossen. Hier verläuft die Heimbacher Straße von Westen (Ortskern Schmidt) nach Osten (Heimbach). Neben der Verkehrsanbindung für den MIV über die Straße „Zur Schönen Aussicht“, die den Planbereich in rund 200 m Entfernung mit der Heimbacher Straße und der Bushaltestelle „Schmidt Kapelle“ verbindet, ist das Plangebiet aufgrund der umgebenden Wege durch eine gute Anbindung an das Wanderwegenetz gekennzeichnet. Die Rad-Themenroute „Eifel-Höhen-Route“ verläuft südlich des Plangebiets am Ufer des Rursees in Richtung Heimbach, Woffelsbach und Rurberg.

Die Dorfmitte Schmidts liegt rund einen Kilometer nordwestlich des Plangebiets. Hier befinden sich unter anderem die Grundschule (Katholische Grundschule Schmidt), zwei Bäckereien, eine Apotheke, die Kirche St. Hubertus, der Dorfplatz, mehrere gastronomische Betriebe und Banken sowie – etwas außerhalb der Dorfmitte – zwei Kindergärten und ein Supermarkt (Frische- und Getränkemarkt).

Weiterhin befinden sich südlich des Gebiets der Parkplatz sowie der gleichnamige Aussichtspunkt „Schöne Aussicht“. Auch der Aussichtspunkt „Hubertushöhe“ ist nur wenige hundert Meter entfernt. An die „Schöne Aussicht“ schließt ein Waldgebiet an, welches sich an einem Hang befindet, der zum rund 250 m Luftlinie entfernten Rursee hinabführt.

Östlich des Plangebiets befindet sich in rund 700 m Entfernung die Jugendbildungsstätte St. Nikolaus, die über den unmittelbar südlich des Plangebiets befindlichen Feldweg erreichbar ist.

## **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

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

Der Regionalplan (Regionalplan Köln, Teilabschnitt Aachen) stellt den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. S14.1 „Schöne Aussicht“ überwiegend als Waldbereich dar. Geringfügig ragt der nördliche Teil des Geltungsbereichs in die im Regionalplan als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dargestellten Flächen hinein.

Künftig wird der im Parallelverfahren zu ändernde Flächennutzungsplan hier eine Wohnbaufläche von ca. 0,9 ha für den Eigenbedarf der Wohnbevölkerung des Ortsteils Schmidt darstellen. Eine Anpassung des Regionalplans ist aus Gründen der landesplanerisch geringen Bedeutung nicht erforderlich.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nideggen ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die nordwestlich und nördlich an-

grenzenden Bereiche sind als Wohnbauflächen bzw. Gemischte Bauflächen im FNP dargestellt. Im Westen und Süden befinden sich Waldflächen, wenige hundert Meter östlich ist ein Sondergebiet (Zweckbestimmung: vorrangig für Freizeitwohnen und der Unterbringung von Einrichtungen für sportliche und Erholungszwecke) dargestellt.

Im Rahmen der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 LPlG bestehen gegen die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes keine landesplanerischen Bedenken (Bezirksregierung Köln v. 31.08.2021, AZ: 32/62.6-1.12.11-2021\_01). Im Hinblick auf das erforderliche Genehmigungsverfahren nach § 6 BauGB weist das Städtebaudezernat der Bezirksregierung Köln auf folgende Punkte hin:

Die Planzeichenerklärung enthält eine Signatur „Umrandung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ – aufgrund der schlechten graphischen Qualität der mir vorliegenden Planzeichnung kann leider nicht beurteilt werden, ob es sich hierbei um eine bestehende Darstellung der Stadt Nideggen im Geltungsbereich der Änderung handelt, die nun entfallen soll. In diesem Fall wären Aussagen hierzu in der Begründung zu ergänzen und diese Flächen, ihr Entfall und mögliche Auswirkungen in der Abwägung zu berücksichtigen. Sollte mit der Signatur hingegen das Landschaftsschutzgebiet gemeint sein und es sich somit nicht um eine Darstellung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 handeln, sondern um eine nachrichtliche Übernahme gemäß § 5 Abs. 4 BauGB, so ist die Bezeichnung zu ändern und kenntlich zu machen, dass es sich um eine nachrichtliche Übernahme handelt.



Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nideggen  
Quelle: Stadt Nideggen

### **3.3 Planungsrechtliche Situation**

Für den Planbereich bestehen größtenteils weder ein Bebauungsplan noch eine Satzung nach § 34 / § 35 BauGB. Lediglich die nördlich im Planbereich liegende Straße „Zur Schönen Aussicht“ ist Teil des nördlich angrenzenden Bebauungsplans S14 „Wiesental“, der im Jahr 2002 aufgestellt wurde. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. S14.1 „Schöne Aussicht“ treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. S14 im Überdeckungsbereich außer Kraft.

#### ***Bebauungsplan S14 – Wiesental***

Der Bebauungsplan S14 erstreckt sich unmittelbar nördlich des Plangebiets über Teile der Straßen Wiesental, Zur Schönen Aussicht und Hubertushöhe sowie im Mündungsbereich der Hubertushöhe auch über die Heimbacher Straße. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Enthalten sind zudem Festsetzungen zur Bauweise, Geschosshöhen, Grund-/Geschossflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen und Dachform.

### **3.4 Sonstige Planwerke**

#### ***Landschaftsplan***

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 3 „Kreuzau/Nideggen“ des Kreises Düren. Im Geltungsbereich ist das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-1 „Hochfläche und Täler bei Schmidt“ festgesetzt. Dieses umfasst innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes zusammenhängend die gesamte Gemarkung Schmidt zwischen dem Kalltal im Norden, dem Kreis Aachen im Westen, der Rurtalsperre im Süden und dem Staatsforst Hürtgenwald im Osten.

Das Landschaftsschutzgebiet wird geprägt durch die von Hecken und Baumreihen gegliederte, überwiegend als Grünland und Acker genutzte Hochfläche der Rureifel bei Schmidt sowie von den darin tief eingeschnittenen, meist grünlandgenutzten Kerbtälern und Quellmulden verschiedener Nebenbäche von Kall und Rur sowie die ausgedehnten Laub- und Nadelforsten östlich von Schmidt.

Gemäß § 20 Absatz 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Hierzu ist die Offenlage des Planentwurfes bzw. der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes abzuwarten.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein Umweltbericht und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, deren Ergebnisse in Kapitel 6.7 dargestellt sind. Laut Artenschutzprüfung, Stufe 1 aus Juni 2021 ist durch das geplante Vorhaben keine Auslösung von Zugriffsverboten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf europäisch geschützte Arten zu erwarten.

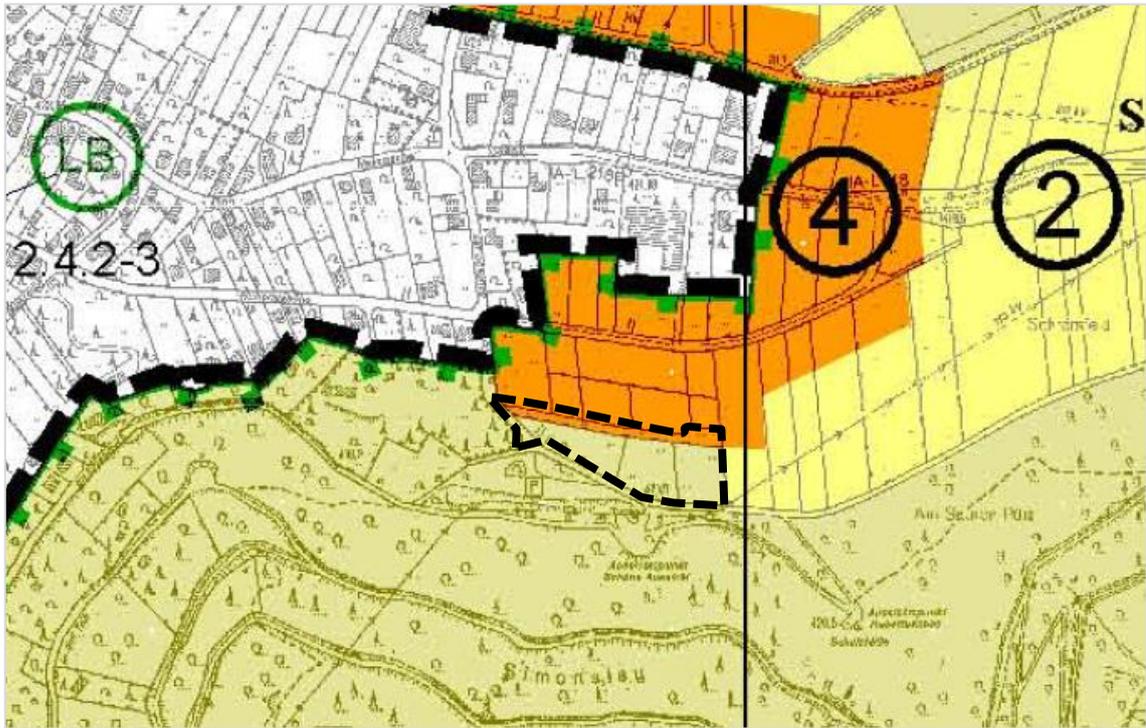


Abb. 4: Auszug aus dem gültigen Landschaftsplan  
 Quelle: Kreis Düren

#### 4. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zur planungsrechtlichen Umsetzung werden im Bebauungsplan zur behutsamen angepassten Weiterentwicklung der Bebauung in Schmidt folgende Festsetzungen getroffen:

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der vorhandenen Bebauung in unmittelbarer Umgebung wird für die Bebauung festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen sowie wohnverträglichen Nutzungen. Im nördlich angrenzenden Bebauungsplan S14 ist die Art der baulichen Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Im Bereich unmittelbar nördlich des Plangebiets befinden sich an den Straßen „Zur Schönen Aussicht“ und „Hubertushöhe“ allerdings bislang lediglich Wohnhäuser. Entsprechend der angrenzenden Bebauung dient auch die zukünftige Bebauung des Plangebiets überwiegend der Wohnnutzung und wird daher als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese mit der Struktur eines kleingliedrigen, aufgelockerten hochwertigen Wohngebietes nicht vereinbar sind. Sie sollten aufgrund der Verkehrsfrequenz eher an besser geeigneter Stelle im Stadtgebiet angesiedelt werden und sind daher hier unzulässig. Für diese Nutzungen sind im Stadtgebiet Nideggens genügend Alternativstandorte in besserer städtebaulicher Zuordnung vorhanden. Zudem sind diese Anlagen und Einrichtungen aufgrund ihrer großvolumigen Ausdehnung, der auffälligen Gestaltung und des intensiven

Verkehrsaufkommens (insbesondere Tankstellen) in diesem künftig durch Wohngebäude geprägten Gebiet zur Wahrung des Ortsbildes unerwünscht.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO jedoch weiterhin zulässig.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festlegung einer Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und Firsthöhen bestimmt. Die geplanten Gebäude sollen sich sowohl in ihrer Grundfläche als auch der Höhenentwicklung den Maßstäben der vorhandenen umgebenden Bebauung anpassen. Damit kann ein in Städtebau und Architektur abgestimmtes Ortserscheinungsbild erzielt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Orientierungswerte der BauNVO mit einer Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Auch die Zahl der Vollgeschosse (eingeschossige Bauweise) orientiert sich an der unmittelbar nördlich angrenzenden Bestandsbebauung. Um Rücksicht auf den angrenzenden Hangwald zu nehmen und die Sichtbarkeit der Bebauung vom Rursee möglichst zu vermeiden, wird die maximale Firsthöhe auf 7 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die Differenz von der Geländeoberfläche bis zur oberen Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Als festgelegte Geländeoberfläche gem. § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhe des Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten Straße vor Gebäudemitte.

#### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

Die geplanten Gebäude sollen entsprechend der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Bebauung in offener Bauweise errichtet werden. Es sind lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet, welche sich am Straßenverlauf orientieren, so dass sich die Gärten nach Süden hin ausgerichtet sind. Darüber hinaus wird die Orientierung zur nördlich verlaufenden Straße auch mit dem sich südlich anschließenden sensiblen Landschaftsraum begründet.

Die Hauptfirstrichtung soll parallel zur Straße verlaufen, so dass sich die Dachflächen nach Süden orientieren und sich somit besser für die Anbringung von Solaranlagen eignen. Dies ist insofern von Bedeutung, da die Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet der Nutzung fossiler Energieträger vorzuziehen ist.

#### **4.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Nebengebäude und Nebenanlagen zum Wohnhaus sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Um in der sensiblen Lage am Siedlungsrand das Bauvolumen auf ein angemessenes Maß zu beschränken, dürfen der umbaute Raum insgesamt maximal 75 m<sup>3</sup> und die überbaute Grundstücksfläche insgesamt maximal 30 m<sup>2</sup> betragen. Bei mehreren Wohneinheiten pro Grundstück ist ein Zuschlag von 15 m<sup>3</sup> bzw. 7,55 m<sup>2</sup> pro

Wohneinheit zulässig. Zudem sind aus Gründen des Immissionsschutzes Nebengebäude und Nebenanlagen innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung unzulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im rückwärtigen Bereich dürfen Garagen die Tiefe der überbaubaren Fläche um maximal 5,0 m überschreiten.

Aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sind Nebenanlagen mit Flachdächern und Garagen zu begrünen.

#### **4.5 Verkehrsflächen**

Die für die Erschließung wichtigen Flächen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Das ist im Geltungsbereich die Straße „Zur Schönen Aussicht“. Diese verläuft als Ringstraße von der Hubertushöhe aus kommend am nördlichen Rand des Plangebiets entlang. Darüber hinaus ist im Westen der Parkplatz „Schöne Aussicht“ über einen Abzweig der Straße „Zur Schönen Aussicht“ erreichbar und durch Festsetzung gesichert.

#### **4.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, Vorschriften zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

Bäume, Hecken und Sträucher bilden neben ihrer kleinklimatischen, ökologischen Funktion ein wesentliches gestalterisches Element der städtebaulichen Konzeption. Sie gliedern den öffentlichen Raum, dienen zur Attraktivitätssteigerung der Wegeverbindungen und trennen den öffentlichen vom privaten Raum. Basierend auf der artenschutzrechtlichen Bewertung sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB entsprechende Flächen zur Anpflanzung einer 3-reihigen Baum-/ Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen bzw. Erhaltung der bestehenden Gehölze in der Planzeichnung festgesetzt.

Die vorhandenen Gehölze im hinteren Bereich der privaten Gartenflächen sind zu erhalten und während der Bautätigkeiten vor Beschädigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten und anzuwenden.

In den gehölzfreien Bereichen ist auf einer Breite von 5,00 m eine 3-reihige Baum- / Strauchhecke mit standorttypischen Gehölzen der Artenliste 1 in einem Raster von 1,50 m x 1,50 m ergänzend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohnhäuser

Die Erhaltung bzw. Anpflanzung dient sowohl dem Sichtschutz für die Anwohner als auch zum Erhalt des angrenzenden Dunkelkorridors für nachtaktive Tierarten dient. Als weitere Maßnahmen zum Erhalt des Dunkelkorridors befinden sich die Bauflächen im Norden der Grundstücke und es sind für die Außenbeleuchtung nach unten gerichtete Strahler zu verwenden. Eine Abstrahlung in den Hangwald ist zu vermeiden. Im Hinblick auf die Fauna der freien Landschaft und die direkt angrenzenden Schutzgebiete, ist auf eine naturverträgliche Beleuchtung zu achten.

Bei der Einfriedung mit Maschendrahtzäunen oder anderen Zauntypen ist ein Mindestabstand von 10-15 cm vom Boden zum unteren Zaunrand einzuhalten, um Wildtieren wie z. B. Igel, etc. eine Vernetzungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Zur Förderung des Anpflanzens heimischer Pflanzen wird eine Pflanzliste zur Verfügung gestellt. Das Anpflanzen von Kirschlorbeer ist aufgrund seiner potenziell negativen ökologischen Wirkung (Gefahr der Verdrängung heimischer Pflanzen) nicht zulässig.

Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und -schüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf unbebauten Flächen erlaubt der § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB den Gemeinden in Bebauungsplänen naturschützende Maßnahmen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas festzusetzen. Außerdem wird in § 8 der BauO NRW geregelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Mit dem Bebauungsplan Nr. S14.1 werden daher Regelungen zur Gestaltung und Anlage der nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen. So sollen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Plangebiet sogenannte Schottergärten verhindert werden, die überwiegend aus Kies, Schotter, Steinen oder Pflaster bestehen.

Dies ist damit zu begründen, dass Schottergärten Eigenschaften haben, die in der Summe nicht mehr gemeinwohlverträglich sind. Durch den fehlenden oder sehr reduzierten Pflanzenbewuchs bieten sie kaum oder keinen Lebensraum für Insekten und / oder eine vielfältige natürliche Vegetation und sind somit nachteilig für das ökologische Gleichgewicht. Sie speichern die Sommerhitze überproportional und stehen in Zeiten des Klimawandels nicht mehr als kühlende Flächen in hitzestressierten Siedlungen zur Verfügung. Regenwasser kann durch den Einsatz von Folien oder Vliesen nicht oder nur schlecht versickern und beeinträchtigt die Neubildung von Grundwasser. Hierdurch steigt bei Starkregen zudem die Gefahr von Gebäudeschäden.

Demgegenüber ermöglicht ein naturnaher Garten eine blühende Vegetation, die Lebensraum für Vögel, Bienen, Schmetterlinge und andere Insekten bietet und damit auch zu einer menschenwürdigen und gemeinwohlverträglichen Umwelt beiträgt. So ist in heißen Sommernächten z. B. deutlich die kühlende Wirkung von unbefestigten Gartenflächen spürbar. Auch eine ungehinderte Grundwasserneubildung wird unterstützt sowie der natürliche Wasserhaushalt gefördert.

Die Stadt Nideggen möchte mit der Regelung unversiegelte Gartenflächen ermöglichen, die eine flächendeckende Vegetation aufweisen, Angebote für Insekten und andere Tiere

bieten und das Regenwasser gut versickern lassen. Auch kann mit der ungehinderten Versickerung die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkniederschlagsereignisse gemindert sowie vorgebeugt und die erforderliche Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes berücksichtigt werden. Mit der Festsetzung kann somit dem Klimawandel entgegenwirkt bzw. die Anpassung an den Klimawandel ausreichend Berücksichtigung finden.

Mit dem Verbot zur Anlage von Schottergärten wird zwar die uneingeschränkte Verfügungsgewalt über das Bodeneigentum eingeschränkt. Diese Einschränkung ist dennoch vertretbar, da die Hausgrundstücke in der Summe aller Flächen zwar belanglos klein erscheinen, doch haben sie in der Summe eine elementare ökologische Bedeutung. Da jede Einzelentscheidung über diese Grundstücke letztlich also auch die Lebensinteressen und damit die Grundrechte anderer beeinflusst, ist eine gemeinsame Verständigung über die Nutzung nicht nur zulässig, sondern zwingend geboten. Insbesondere vor dem Hintergrund von Klimawandel und Artensterben ist die Regelung zum Verbot von Schottergärten notwendig und trägt aus den vorgenannten Gründen auch zum Gemeinwohl bei.

#### **4.7 Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG NRW**

Die Vorgaben der Niederschlagsentwässerung werden entsprechend festgesetzt, um eine ordnungsgemäße Entwässerung zu gewährleisten. Dabei muss das Niederschlagswasser von den privaten Grundstücken auf mindestens 3,5 l / s gedrosselt werden und ein entsprechendes Rückhaltevolumen von insgesamt ca. 250 m<sup>3</sup> errichtet werden. Dieses Rückstauvolumen ist innerhalb der privaten Grundstücke anteilig unterzubringen. Bei z. B. 8 Grundstücken wäre pro Grundstück jeweils 35 m<sup>3</sup> Rückstauvolumen herzustellen (vgl. auch Kap. 6.5).

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

Die Gemeinden können gem. § 89 BauO NRW durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über u. a. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen und Warenautomaten zur Erhaltung und Gestaltung von Ortsbildern; über das Verbot von Werbeanlagen und Warenautomaten aus ortsgestalterischen Gründen; Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze. Dabei können die örtlichen Bauvorschriften auch durch einen Bebauungsplan erlassen werden. Hiervon wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht.

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

- Dachgestaltung (Neigung, Eindeckung, Begrünung)

Der ortsüblichen Dachlandschaft angepasst sind lediglich Dächer mit einer Dachneigung zwischen 17° und 25° zulässig und in Ziegel, Betondachsteinen oder Schiefer in den Farben grau-anthrazit einzudecken. Dachsteine mit glänzend glasierten oder glänzend

engobierten Oberflächen sind nicht zulässig. Andere Materialien können zugelassen werden, wenn dies zur regenerativen Energiegewinnung notwendig ist. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen und Garagen. Nebenanlagen mit Flachdächern und Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen.

- Werbeanlagen

Diese sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig. Zudem werden Werbeanlagen an der Fassade auf eine bestimmte Größe beschränkt.

#### **4.9 Stellplatzsatzung**

Der Rat der Stadt Nideggen hat in seiner Sitzung am 16. Juni 2020 eine Stellplatzsatzung beschlossen. Die Satzung gilt für das gesamte Gebiet der Stadt Nideggen. Darin ist unter anderem festgelegt, dass bei der Errichtung, der wesentlichen Änderung oder der wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug zu erwarten ist, Stellplätze (notwendige Stellplätze) hergestellt werden müssen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird festgelegt auf: einen Stellplatz pro Wohneinheit bis zu einer Größe von 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche und zwei Stellplätze pro Wohneinheit ab einer Größe von 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Stellplätze sind auf dem Baugrundstück herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Sie müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.

### **5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **5.1 Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 3 „Kreuzau/Nideggen“ des Kreises Düren. Im Geltungsbereich ist das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-1 „Hochfläche und Täler bei Schmidt“ festgesetzt. Dieses umfasst innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes zusammenhängend die gesamte Gemarkung Schmidt zwischen dem Kalltal im Norden, dem Kreis Aachen im Westen, der Rurtalsperre im Süden und dem Staatsforst Hürtgenwald im Osten.

Das Landschaftsschutzgebiet wird geprägt durch die von Hecken und Baumreihen gegliederte, überwiegend als Grünland und Acker genutzte Hochfläche der Rureifel bei Schmidt sowie von den darin tief eingeschnittenen, meist grünlandgenutzten Kerbtälern und Quellmulden verschiedener Nebenbäche von Kall und Rur sowie die ausgedehnten Laub- und Nadelforsten östlich von Schmidt.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird im weiteren Bauleitverfahren ein Umweltbericht und ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Laut Artenschutzprüfung, Stufe 1 aus Juni 2021 ist durch das geplante Vorhaben keine Auslösung von Zugriffsverboten gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG auf europäisch geschützte Arten zu erwarten.

## **5.2 Hochspannungsfreileitung Heimbach – Lammersdorf**

Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft unmittelbar südlich des Geltungsbereichs die 110-kV-Hochspannungsfreileitung Heimbach – Lammersdorf (Bl. 0767). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise im 2 x 17,50 m breiten Schutzstreifen der Freileitung. Die Leitungsmittellinie, die Maststandorte und der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung werden nachrichtlich übernommen.

## **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.

Das Plangebiet befindet sich rund 200 m südliche einer Landesstraße. Aufgrund der Bestandsbebauung zwischen der Landesstraße und dem Plangebiet ist hier nicht von negativen Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet auszugehen. Südlich des Plangebiets befindet sich jedoch ein Parkplatz (Parkplatz Zur Schönen Aussicht), auf dem jährlich das Tollrock-Festival stattfindet. Da dieses Festival bereits seit mehr als 20 Jahren organisiert wird, über die Stadt Nideggen hinaus bekannt ist und sich lediglich auf ein Wochenende im Jahr beschränkt, wird hier dem öffentlichen Interesse ein höherer Stellenwert zugewiesen. Der Veranstalter steht in regelmäßigem Austausch mit der Stadt Nideggen, um die Belastungen für die Anwohnerinnen und Anwohner möglichst gering zu halten.

Am südöstlichen Rand des Plangebiets verläuft eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung. Von Freileitungen können als Niederfrequenzanlagen schädliche Umwelteinwirkungen durch elektrische und magnetische Felder hervorgerufen werden. Die Baugrenzen befinden sich jedoch nicht im direkten Umfeld der Freileitung, sodass nicht von einem längeren oder dauerhaften Aufenthalt im Bereich der Freileitung auszugehen ist.

### **6.2 Wohnbedürfnisse der Bevölkerung**

Nach den Zielen der Landesplanung, Regionalplan, ist der Stadtteil Schmidt als Wohnsiedlungsbereich und ebenso wie der Zentralort Nideggen als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung sollen nicht nur Ansiedlungen in Schmidt gefördert werden, sondern auch Fehlentwicklungen in Nichtwohnsiedlungsbereichen entgegengewirkt werden. Das setzt ein ausreichendes Angebot von baureifen Parzellen voraus. Grundsätzliches Ziel der Stadt Nideggen ist es, den Wohnraumbedarf im Stadtgebiet zeitgemäß und bezahlbar in attraktiver Lage zu decken. Dies gilt auch für den Ortsteil Schmidt, in dem der bestehende Wohnraum knapp ist. Im Bereich nördlich des Plangebiets wurde im Jahr 2002 der Bebauungsplan S14 aufgestellt. Die darin vorgesehenen

Bauflächen sind inzwischen mehrheitlich bebaut. Das Plangebiet schließt unmittelbar an diese Fläche an und würde die derzeitige Bebauung in gleicher Weise nach Süden erweitern.

Da die gesamte Umgebung von Schmidt im Landschaftsplan als Landschaftsschutzgebiet 2.2-1 „Hochfläche und Täler bei Schmidt“ dargestellt und größtenteils den Entwicklungszielen „Erhaltung der Naturraumpotenziale“ oder „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen“ zugeordnet ist, sind alternative Standorte für eine Erweiterung der Siedlungsfläche begrenzt. Potenzielle Flächen am westlichen Ortsrand von Schmidt sollen für eine gewünschte Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets freigehalten werden. Innerörtliche Entwicklungspotenziale wurden ebenfalls bereits betrachtet. Auch diese Entwicklungspotenziale sind begrenzt. Für die größte mögliche Fläche, das sogenannte „Schmidter Ei“, läuft aktuell bereits ein Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan S12).

Bedingt durch die Lage des Planareals am Siedlungsrand von Schmidt und im Übergang zum Landschaftsraum sowie dem Bedarf an Wohnflächen ist Ziel der zugrundeliegenden Planung die behutsame Schaffung von attraktivem Wohnraum. Durch die nördlich angrenzende Bebauung ist die erforderliche Erschließung bereits vorhanden, so dass das Plangebiet über die Straße „Zur Schönen Aussicht“ erschlossen werden kann. Der Bebauungsplan trägt somit zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum im Ortsteil Schmidt bei.

Die Stadt Nideggen möchte verhindern, dass bestehende Wohnbaupotenzialflächen ungenutzt bleiben. Bau- und Planungsausschuss der Stadt Nideggen hat daher in seiner Sitzung am 26. November 2020 neben dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung für den Planbereich auch ein Baugebot nach § 176 BauGB in den Beschlusstext aufgenommen. Städtebaulich kann dies mit der Schließung der Lücke zwischen dem nördlich angrenzenden Siedlungsbereich und dem südlich liegenden Parkplatz Schöne Aussicht sowie der besseren Auslastung der vorhandenen technischen Infrastruktur (u.a. vorhandenes Kanalnetz in der Straße Zur Schönen Aussicht) begründet werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans S14.1 sollen die Grundstücke daher innerhalb einer zu bestimmenden Frist entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans bebaut werden. Die Stadt Nideggen wird hierzu mit den Eigentümern in Kontakt treten.

### **6.3 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild**

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Errichtung des Wohngebietes beeinträchtigt werden könnten. Zudem fügt sich die Planung in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Arrondierung unter Ausnutzung der bestehenden Infrastruktur dar. Durch die relative Nähe zu Versorgungseinrichtungen und sozialer Infrastruktur wird hier ein attraktiver Wohnstandort entwickelt, der zukünftig zur Befriedigung der Wohnungsraumnachfrage sowie zur Stärkung des Ortsteils Schmidt beitragen wird.

## **6.4 Verkehr / Mobilität**

Das Plangebiet befindet sich rund 200 m südlich der Heimbacher Straße (L218) und wird bereits über die Straße „Zur Schönen Aussicht“ erschlossen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets werden keine großen Auswirkungen auf das Straßennetz erwartet, so dass hier kein Handlungsbedarf besteht.

Auch die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet, da am Knotenpunkt Heimbacher Straße / Zur Schönen Aussicht in 200 m Entfernung bereits eine Bushaltestelle („Schmidt Kapelle“) besteht, an der mehrmals täglich Busse in Richtung Simmerath und Hürtgenwald fahren. Über die Haltestelle „Schmidt Schule“ in einem Kilometer Entfernung lassen sich darüber hinaus Düren, Kreuzau und Nideggen erreichen.

Die Ortsmitte ist größtenteils abseits der Heimbacher Straße schnell mit dem Fahrrad oder zu Fuß über die parallel zur Heimbacher Straße verlaufende Hubertushöhe und den Eschauer Weg erreichbar.

## **6.5 Ver- und Entsorgung**

### ***Versorgung***

Die Wasserversorgung kann gem. Wasserwerk des Versorgungszweckverbandes Perlenbach durch die Leitung in der Straße Zur schönen Aussicht erfolgen. Die Abfrage der sonstigen Versorgungsmedien erfolgt nachfolgend im Rahmen der Ausführungsplanung.

### ***Entwässerung***

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem geplant. Hierzu wurde vom Ingenieurbüro Dr. Jochims & Burtscheidt eine Entwässerungsstudie erarbeitet (siehe Anlage).

Aufgrund der fehlenden Versickerungsmöglichkeiten im Plangebiet (siehe Geohydrologisches Gutachten, Kap. 6.9) wird das Baugebiet an das vorhandene Trennsystem angeschlossen. Die Straßenflächen sind bereits an das Kanalnetz angeschlossen und in der Kanalnetzberechnung berücksichtigt, jedoch nicht die Niederschlagswässer der Baugrundstücke. Daher ist für diese Fläche die Einleitmenge zu drosseln. Zur Ermittlung der Drosselwassermenge wird das 100-jährige Ereignis (HQ<sub>100</sub>) angesetzt. Die Drosselung erfolgt auf den privaten Grundstücken mit einer Einleitmenge von 0,5 l / (sxha) pro Grundstück. Die Drosselung kann mit einer Pumpstation erfolgen, die die Drosselwassermenge einhält. Bei geplanten 8 Grundstücken müsste jeweils pro Grundstück ein Volumen von 35 m<sup>3</sup> errichtet werden. Das Regenwasser aus dem Wohngebiet ist aufgrund der geringen Belastung nicht behandlungsbedürftig.

Das anfallende Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird über einen separaten Kanal in den vorhandenen Schmutzwasserkanal eingeleitet. Das Schmutzwassersystem ist in der Lage, dies zusätzlich anfallende Wasser aufzunehmen.

## **6.6 Baukultur / Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

### ***Baudenkmäler***

Baudenkmäler sind im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden.

## ***Bodendenkmäler***

Bodendenkmale sind nach jetzigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Stadt Nideggen als Untere Denkmalbehörde und das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu informieren.

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

### ***Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1***

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan S14.1 wurde eine Artenschutzprüfung zu möglichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten und eine Bewertung dieser Auswirkungen im Hinblick auf die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt.

Die Durchführung von Bestandserhebungen ist aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Durch das geplante Vorhaben ist keine Auslösung von Zugriffsverboten des BNatSchG § 44 (1) auf europäisch geschützte Arten zu erwarten.

Eine Rodung der randlich stockenden Baumhecke ist zwischen Oktober und Ende Februar zulässig. Sinnvoll wäre aber eine geschlossene Hecke an der Südflanke des Geltungsbeereichs zu pflanzen - als Sichtschutz für die Anwohner als auch zum Erhalt des angrenzenden Dunkelkorridors für nachtaktive Tierarten.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Verwendung von standortgerechten Pflanzen festzuschreiben.

Falls größere Glasflächen geplant sind, sollten diese nach Möglichkeit mit „vogelfreundlichem“ Glas gestaltet werden.

Die Außenbeleuchtung ist auf ein absolutes Minimum zu beschränken. Es sind nach unten gerichtete Strahler zu verwenden. Eine Abstrahlung in den Hangwald ist unbedingt zu vermeiden. Bewegungsmelder wären optimal.

Unabhängig von der geplanten Bebauung ist eine Beschränkung bzw. Regelung der Freizeitaktivitäten im Hangwald durch die Stadt Nideggen, beispielsweise durch das Aufstellen von Schildern (Felsen nicht beklettern) sowie Leinenpflicht für Hunde anzuraten (siehe Entwicklungsziele Biotopverbundfläche). Auch sollte von einer weiteren Bebauung von Waldrandflächen Abstand genommen werden, um den Biotopverbund nicht zu gefährden.

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

Mit der angedachten Planung werden heutige Freiflächen erstmals versiegelt. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbewertung und Beschreibung der Auswirkungen auf die Schutzgüter in einem Umweltbericht erstellt, deren Ergebnisse in der Planfassung entsprechend berücksichtigt wurden.

Unter Berücksichtigung der eher geringen Einsehbarkeit aus der Umgebung, der Festsetzung der maximalen Firsthöhe auf 7 m über der Geländeoberfläche für die zukünftige

Bebauung und des Erhalts der vorhandenen Gehölze sowie der ergänzenden Anpflanzungen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist insgesamt von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft auszugehen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind bei Beachtung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als gering einzustufen. Die biologische Vielfalt bleibt weitgehend unverändert. 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 Artenschutzprüfung Stufe 1 ist obenstehend dokumentiert.

Vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme von Flächen und Böden im Landschaftsschutzgebiet und der teilweisen Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden einerseits sowie der relativ geringen Größe des Plangebiets, der Festsetzung einer maximalen GRZ zur Vermeidung einer übermäßigen Flächen- und Bodenversiegelung und der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen andererseits ist von einer mittleren Erheblichkeit bezüglich der Schutzgüter Boden und Fläche auszugehen.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima sind aufgrund der relativ kleinflächigen Neuversiegelung und der geplanten Verminderungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets insgesamt als gering einzustufen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes S14.1 als wesentliches Ziel die Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung in Schmidt hat, sind negative umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. In den textlichen Festsetzungen wurde ein Hinweis aufgenommen, dass schonend mit Energie- und Wasservorräten umzugehen und der Einsatz erneuerbarer Energien der Nutzung nicht-regenerativer Energien vorzuziehen ist.

Im Landschaftsplan des Kreises Düren ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-1 „Hochfläche und Täler bei Schmidt“ festgesetzt, welches die gesamte Gemarkung Schmidt umfasst. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (< 1 ha) in Relation zur Größe des Landschaftsschutzgebietes (1.243 ha) sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes als nicht erheblich einzustufen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (u. a. eingeschossige Bebauung, Firsthöhe max. 7,0 m) wird zudem sichergestellt, dass die Bebauung kein unverhältnismäßiges Ausmaß annimmt.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben und bietet keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die anfällig sind für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Wechselwirkungen bei Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen nicht erheblich sind.

### **Eingriffe in Natur und Landschaft**

Eine detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbewertung wurde im Rahmen der Erstellung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit folgendem Ergebnis vorgenommen:

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 14.1 „Schöne Aussicht“ in Nideggen-Schmidt kommt es zum Verlust von 7.370 m<sup>2</sup> Intensivwiese / -weide und 69 m<sup>2</sup> Bankett.

4.947 m<sup>2</sup> des Plangebietes können dauerhaft neu versiegelt werden.

Der Eingriff kann nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verbleibt unter Anwendung der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand März 2008* ein ökologisches Defizit in Höhe von -15.500 Biotopwertpunkten.

Von diesen 15.500 Biotopwertpunkten werden 3.800 Biotopwertpunkte durch die nachfolgend beschriebene Ersatzmaßnahme kompensiert.

Zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt werden auf einer rund 1.900 m<sup>2</sup> großen Fläche des Flurstücks 181, Flur 11, Gemarkung Schmidt abgängige Fichten entfernt (die zum Teil schon durch den letzten Sturm nicht mehr vorhanden sind) und gebietsheimische Laubgehölze der Artenliste 1 in einem Pflanzraster von 3,00 x 3,00 m gepflanzt und dauerhaft erhalten. Dabei ist die Rotbuche nur vereinzelt einzubringen. Derzeit vitale Fichten werden als Schutzschirm der Neuanpflanzung noch erhalten, bis sich die Neuanpflanzung gut und stabil entwickelt hat. Danach werden auch die restlichen Fichten entnommen. In den ersten 5 Jahren ist die Pflanzung je nach Witterung ausreichend zu wässern und vor Verbiss zu schützen. Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz sind einzuhalten. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung von 50 % der Wohnhäuser im B-Plangebiet. Die Fläche ist grundbuchlich zu sichern.

Das verbleibende ökologische Defizit in Höhe von -11.700 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto der Stadt Nideggen (Flurstück 71, Flur 37, Gemarkung Nideggen) verrechnet.

### **Schutzgebiete, insbesondere FFH- und Vogelschutzgebiete**

Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume (die ggf. in einer Schattenliste der Naturschutzverbände enthalten sind) liegen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht vor.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete sind mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebiets (vgl. Kapitel 3.4) von der Planung nicht betroffen.

## **6.8 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Das Plangebiet wird derzeit kaum noch landwirtschaftlich genutzt. Aktuell wird die Fläche überwiegend als Wiese und zeitweise als Pferdekoppel genutzt. Gem. § 1a (2) BauGB S. 4 ist die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu be-

gründen. Dabei sind insbesondere Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung (Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken, sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten) zugrunde zu legen.

Für die Bereiche nordwestlich und nördlich des Plangebiets besteht bereits auf FNP-Ebene die Ausweisung als Wohn- bzw. Mischbaufläche. Die entsprechende Infrastruktur ist schon vorhanden (Erschließung durch die bereits vorhandene Straße „Zur Schönen Aussicht“). Das Plangebiet ist nördlich von Bebauung und südlich von einem Parkplatz umgeben. Es stellt somit eine städtebaulich verträgliche Arrondierung des Siedlungsrandes dar. Im Umfeld sind weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden.

Alternative Nachverdichtungspotentiale oder Reserveflächen stehen in Schmidt in integrierter Lage nicht zu Verfügung bzw. werden im Rahmen des Bebauungsplans „Nideggen S12“ bereits ausgeschöpft. Aus diesen Gründen ist die Inanspruchnahme der Fläche für die Umsetzung der aktuellen Planungsabsichten gerechtfertigt.

## **6.9 Boden / Baugrund**

### ***Erdbebengefährdung***

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Es ist zu beachten, dass auch hierdurch besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich werden können.

### ***Bergbau***

Im Gebiet südlich des Plangebiets wurde im 19. Jahrhundert Eisenerz abgebaut. Der Rureifel-Tourismus e.V. schreibt zu diesem Gebiet auf der Webseite des Kreises Düren:

„An der Simonsley wurde bis ins 19. Jahrhundert Eisenerz abgebaut. Der Gründer der Eisenhütte in Simonskall [...] besaß an dieser Stelle im 17. Jahrhundert Abbaurechte und betrieb eine Eisenerzgrube, so dass der Name Simonsley (Ley = Felsen) noch heute darauf verweist. Darüber hinaus findet man hier ehemalige Stollen und Pingen (Erdhügel mit Vertiefungen) die auf eine rege Grabungstätigkeit schließen lassen.“

Westlich der Planfläche hat umfangreiche Gewinnung von Erzen stattgefunden. Im ehemaligen Bergbau wurden beim Abteufen von Schächten und bei der Herstellung von Stollen und Strecken sowie der Rohstoffgewinnung meist ortsnah Abraum- und/oder Produkthalden angelegt. Demnach könnten auch im Umfeld der hier bekannten Tagesöffnungen sowie in eventuell sonst bekannten Altbergbaubereichen entsprechende Altablagerungen vorhanden sein. Im Falle einer vor Ort durchgeführten Aufbereitung und Weiterverarbeitung der gewonnenen Erze können dort auch Altablagerungen – wie z.B. ehemalige Klärteiche – oder Altstandorte – wie z.B. ehemalige Röstereien – bestanden

haben. Von solchen Altablagerungen und Altstandorten können auch heute noch Beeinträchtigungen und Umweltgefährdungen ausgehen. Insbesondere können nachträgliche Eingriffe zu Oxidationen und somit zu umweltrelevanten Belastungen (z.B. Grundwasserbelastung, Schwermetallfreisetzung) führen.

### **Altlasten**

Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen liegen nicht vor. Auswirkungen durch die ehemalige Eisenerzgewinnung in der Umgebung können jedoch nicht ausgeschlossen werden (vgl. Abschnitt Bergbau).

### **Kampfmittelbeseitigung**

Das Planungsgebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des Zweiten Weltkriegs. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans S14.1 wurden Kampfmittelräumarbeiten auf etwa 6,5 ha Fläche im Plangebiet und den unmittelbar nördlich angrenzenden Bereichen durchgeführt und Kampfmittel geborgen. Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

### **Geohydrologie**

Im Bebauungsplanverfahren wurde begleitend vom Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz eine hydrogeologische Untersuchung durchgeführt, um die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet zu untersuchen. Das Gutachten ist als Anlage beigefügt. Gem. den Ergebnissen ist die Wasserdurchlässigkeit gemäß den durchgeführten Versickerungsversuchen als *schwach durchlässig* bis *sehr schwach durchlässig* bewertet worden. Von einer Versickerung der Niederschlagswasser wurde daher im Weiteren abgesehen.

## **6.10 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.

Es sind auch keine relevanten Auswirkungen des Klimawandels auf das Vorhaben zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens wird das Klima nicht nachhaltig beeinflusst. Die Wiesen dienen als potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete. Allerdings befinden sich im näheren Umfeld weitere Freiflächen, sodass diese Funktion nur geringfügig beeinträchtigt wird. Zudem wird nur ein geringer Teil des Planbereichs künftig baulich in Anspruch genommen werden. Daher sind durch die hier vorliegende Planung keine Auswirkungen auf lokale oder regionale Klimaprozesse aufgrund der relativ kleinflächigen

Neuversiegelung zu erwarten. Die mit einer Versiegelung einhergehenden negativen Folgen hinsichtlich der thermischen Belastung sowie des Wasserhaushalts lassen sich durch geeignete Maßnahmen abmildern. So werden die Versiegelung durch Festsetzung der GRZ auf das notwendige Maß begrenzt und das am Südrand des Plangebiets Flächen zum Erhalt bzw. Anpflanzung von Begrünung festgesetzt.

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.

Als Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenstehen, sind die Vermeidung von Verkehr durch die nicht-motorisierte Erreichbarkeit der Infrastrukturen (u.a. des Supermarkts über Hubertushöhe und Bergstraße sowie der Bushaltestelle in 200 m Entfernung) und die Ausrichtung der Gebäude mit der Orientierung der Gärten nach Süden zu nennen. Die Gebäudeplanung wird nach dem Grundsatz klimapositiv entwickelt, die allerdings nur beschränkt durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt werden, da bedingt durch sich rasant entwickelte Innovationen im Energiesektor, der Vielfalt an Möglichkeiten der Nutzung regenerativer Energien und die anzuwendenden Fachgesetze auf nachfolgender Ebene das Instrument der Bauleitplanung in diesem Fall als ungeeignet gesehen wird. In der Abwägung der Erforderlichkeit (insbesondere im Verhältnis zum ohnehin bestehenden energiefachrechtl. Verpflichtung EEWärmeG + ENEV), Durchführbarkeit, Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit hat man sich daher entschieden, auf eine zwingende Festsetzung einer bestimmten Nutzung von regenerativen Energien zu verzichten. Ergänzend erfolgen daher Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Fach- und Detailplanungen.

## 6.11 Sachgüter

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

## 7. FLÄCHENBILANZ

Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von ca. 0,9 ha auf, die sich gliedert in:

Nutzung	Bestand/Planung m <sup>2</sup>
Allgemeine Wohnbaugebiete	6.878
... davon Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	502
... davon Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	322
Straßenverkehrsflächen	2.147
Gesamt	9.025

## 8. ANLAGEN

- Artenschutzprüfung Stufe 1, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, Juni 2021
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster, Erkelenz, Juni 2023
- Entwässerungsstudie für das Baugebiet „S 14.1“ Stadt Nideggen, Stadtteil Schmidt, Dr. Jochims & Burtscheidt, Düren, 27.10.2022 mit Hydrogeologische Untersuchung, Dipl.-Geol. Frank R. Müller, Ingenieurbüro für GeoTechnik und Umweltschutz, September 2022

Nideggen und Aachen, im Juni 2023

Planungsgruppe **MWM**