

# Gemeinde Inden - Bebauungsplan Nr. 36 „Sportplatz Frenz“

Begründung (§§ 3.2 und 4.2 BauGB)

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b> .....	2
<b>1.1 Anlass der Planung</b> .....	2
<b>1.2 Flächenbilanz</b> .....	2
<b>1.3 Verfahren</b> .....	2
<b>2 Erläuterungen zum Plangebiet</b> .....	3
<b>2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes</b> .....	3
<b>2.2 Vorhandene Struktur</b> .....	3
<b>2.3 Erschließung</b> .....	4
<b>2.4 Soziale Infrastruktur</b> .....	4
<b>2.5 Wasser-/ Energieversorgung</b> .....	4
<b>2.6 Abwasserentsorgung</b> .....	4
<b>2.7 Bodensituation/ Baugrundverhältnisse</b> .....	4
<b>2.9 Kampfmittel</b> .....	6
<b>2.10 Bodendenkmäler</b> .....	6
<b>2.11 Erdbebengefährdung:</b> .....	6
<b>3 Alternativstandorte</b> .....	7
<b>4 Vorhandenes Planungsrecht</b> .....	7
<b>4.1 Planungsrechtliche Situation im Plangebiet</b> .....	7
<b>4.2 Regionalplanung</b> .....	7
<b>4.3 Landschaftsplan</b> .....	7
<b>5 Begründung der Planinhalte</b> .....	8
<b>5.1 Art der baulichen Nutzung</b> .....	8
<b>5.2 Maß der bauliche Nutzung</b> .....	8
<b>5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	8
<b>5.4 Erschließung</b> .....	9
<b>5.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)</b> .....	9
<b>5.6. Baugestalterische Festsetzungen</b> .....	10
<b>6 Umweltbelange und Umweltbericht</b> .....	10
<b>6.1 Artenschutz</b> .....	11
<b>6.2 Immissionsschutz - Gerüche und Lärm</b> .....	11

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

### **1.1 Anlass der Planung**

Frenz ist eines von 5 Dörfern in der Gemeinde Inden. In der Randlage der Gemeindestrukturen ist das Dorf landesplanerisch dem Freiraum zuzuordnen. Räumlich liegt es aber in direkter Nachbarschaft zum Allgemeinen Siedlungsraum der Gemeinde Inden. So sind die zentralen Einrichtungen der Gemeinde Inden für den täglichen Bedarf in circa 1,5 km Entfernung erreichbar.

Frenz ist sehr ländlich geprägt, hat eine gut funktionierende Dorfgemeinschaft und sehr gute Angebote in Vereinsstrukturen, der Alten- und der Jugendarbeit. Seit Jahren fordert die Dorfgemeinschaft die Schaffung eines kleinen Neubaugebietes für die Eigenentwicklung des Dorfes, auch als Angebot zum Verbleib der jungen Familien aus dem Dorf. Die Einwohnerzahl entwickelt sich positiv, so sind die Zahlen von 2014 bis heute von 617 auf 671 gestiegen. Die wenigen Baulücken, die dem Markt zur Verfügung standen, sind zwischenzeitlich bebaut.

Mit der vorgesehenen Aufgabe des Dorfsportplatzes bietet sich jetzt eine kleine Fläche im direkten Anschluss an die vorhandenen Siedlungsstrukturen des Dorfes für die Entwicklung von Bauland an. Das Plangebiet dient der Eigenentwicklung in Frenz. Die Fläche bietet Raum für circa 25 zusätzliche Baugrundstücke.

### **1.2 Flächenbilanz**

Plangebiet insgesamt	ca. 13.520 m <sup>2</sup>	100%
----------------------	---------------------------	------

Davon werden beplant als:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 11.114 m <sup>2</sup>	82%
------------------------	---------------------------	-----

davon überbaubare Grundstücksflächen	ca. 5.280 m <sup>2</sup>
--------------------------------------	--------------------------

davon nicht überbaubare Grundstücksflächen	ca. 5.834 m <sup>2</sup>
--	--------------------------

davon Pflanzflächen	ca. 490 m <sup>2</sup>
---------------------	------------------------

Verkehrsflächen	ca. 2.406 m <sup>2</sup>	18%
-----------------	--------------------------	-----

### **1.3 Verfahren**

Nach der Grundsatzentscheidung des Rates der Gemeinde Inden, die Nutzung des Sportplatzes einzustellen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes am 25.06.2015 beschlossen worden. Um die grundsätzliche Machbarkeit des Plangebietes zu prüfen, wurden auch in Abstimmung des Amtes Kreisentwicklung und Planung des Kreises Düren erste Gutachten bezüglich des Artenschutzes und der evtl. Belastung aus einer Verfüllung eines Altarmes der Inde veranlasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurde mit einem ersten Vorentwurf im Juni 2016, die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB im Februar und März 2017 durchgeführt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde die Planung überarbeitet und weitere Bebauungskonzepte in Varianten erarbeitet. Das in der Sitzung am 26.09.2018 dem Planungsausschuss vorgestellten städtebauliche Konzept war schließlich Grundlage der weiteren Erschließungsplanung und des vorliegenden Bebauungsplanentwurfes.

Auch in der Entwicklung dieses Baugebietes hier soll der indeland – Grundsatzbeschluss, der sich auch in der Beschlusslage der Gemeinde Inden zur Änderung des Regionalplanes in den Planungsgrundlagen der Gemeinde Inden widerspiegelt, zum ressourcenschonenden Bauen umgesetzt werden.

## **2 Erläuterungen zum Plangebiet**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Die Gemeinde Inden ist Teil des Rheinischen Braunkohlereviere und liegt im westlichen Bereich des Kreises Düren. Sie bildet den Übergang zwischen Jülicher und Zülpicher Börde. Die Entfernung nach Aachen im Westen beträgt ca. 25 km, nach Köln im Osten ca. 50 km und nach Mönchengladbach im Norden ca. 45 km.

Das Plangebiet befindet sich am Nordrand der Ortschaft Frenz, zwischen Inden-Altendorf und dem RWE Kraftwerk Weisweiler, und wird begrenzt durch

- Weideflächen im Norden,
- eine Gemeindestraße im Osten,
- Siedlungsstrukturen des Dorfes Frenz im Süden sowie
- einen bewaldeten Geländeversprung im Westen.

Der Geltungsbereich des Plangebietes erstreckt sich über das Flurstück 330, Flur 4 in der Gemarkung Frenz.

### **2.2 Vorhandene Struktur**

Das Plangebiet selbst wurde größtenteils als Sportplatz genutzt, umgeben von weiteren gemähten Rasenflächen für Besucher. Die Nutzung als Sportgelände wurde zwischenzeitlich aufgrund der Bauabsicht und der damit verbundenen Untersuchungen aufgegeben. Auf der Fläche befinden sich außerdem das ehemalige Sportlerheim und ein Spielplatz. Direkt angrenzend sind mobile befristete Flüchtlingsunterkünfte errichtet worden. Das ehemalige Sportlerheim dient diesen Unterkünften als Gemeinschaftsraum, Küche und Wäscherei. Im Süden grenzt die Ortslage Frenz an das Plangebiet an.

Die Umgebung ist stark durch den Braunkohletagebau geprägt, nördlich in knapp 2 km Entfernung liegt der Tagebau Inden, westlich das Kraftwerk Weisweiler (1 km) und östlich eine aus dem Tagebau resultierende Umsiedlung inden-Altdorf (400 m). 800 m südlich des Plangebietes verläuft die Autobahn BAB 4.

### **2.3 Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über die Straße „Am hohen Ufer“ in Richtung Frenz. Die nächstgelegene Bushaltestelle der Linien 109 und 294 liegt in 200 - 250 m Entfernung zum Plangebiet und ist fußläufig in ca. 3 min zu erreichen.

### **2.4 Soziale Infrastruktur**

In direkter Nachbarschaft an das Plangebiet befindet sich die Kindertagesstätte Frenz. Die nächste Grundschule und eine Hauptschule liegen in weniger als 2 km Entfernung im Hauptort Inden/Altdorf. Einzelhandelseinrichtungen sind in Inden/Altdorf, in einer Entfernung von ca. 1.500 m vom Plangebiet vorhanden.

### **2.5 Wasser-/ Energieversorgung**

Das Plangebiet wird über das Straßennetz an die Ver- und Entsorgungsleitungen und -trassen der umgebenden Wohngebiete angebunden.

### **2.6 Abwasserentsorgung**

Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in Richtung der Ortslage Lamersdorf eingeleitet werden. Das anfallende Regenwasser soll über ein Mulden-Rigolen-System entlang der Straßen in die Inde geleitet werden. Auf die Planunterlagen zur Entwässerung wird verwiesen.

### **2.7 Bodensituation/ Baugrundverhältnisse**

Im Plangebiet befindet sich eine Verfüllung eines Altarmes der Inde (Altablagerung IN 228 Inden-Frenz). Eine Boden- und Bodenluftuntersuchungen (Umweltgeologisches Sachverständigenbüro von der Bruck & Klingen, Pulheim, März 2016) kommt zu dem Ergebnis, dass für die Parameter Arsen, Blei und Zink bei einigen Proben die Gehalte über den Prüfwerten für Wohngebiete lagen.

Nachuntersuchungen des Kreises Düren im Bereich des Überschwemmungsgebietes der Inde zeigen erhöhte Schwermetall- und Dioxinwerte im Plangebiet auf.

Im Falle von Erdbauarbeiten ist mit Bodenaushub zu rechnen, der die Z 1.2 Zuordnungswerte, insbesondere bei den Schwermetallen, deutlich übersteigt. Die Entsorgung des Aushubs aus dem Bereich der Auffüllungen ist bei Baumaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Eine vertikale Verlagerung der nachgewiesenen Belastungen in das Grundwasser konnte aufgrund der geringen Grundwasserhöflichkeit nicht nachgewiesen werden. Eine latente Gefährdung des in ca. 3,5 m angetroffenen Grundwassers ist jedoch aus

gutachterlicher Sicht nicht auszuschließen. Die Installation einer 2. Grundwassermessstelle im Grundwasserabstrom erscheint daher sinnvoll. Die in der Bodenluft nachgewiesenen Gehalte an chlorierten und aromatischen Kohlenwasserstoffen (LHKW und BTEX) bewegen sich im Bereich der analytischen Nachweisgrenzen und sind als geringfügig zu bewerten.

Bei den analysierten Bodenmischproben aus dem oberflächennahen Bodenbereich liegt die Belastung durch Schwermetalle unter den Prüfwerten für Park- und Freizeitanlagen. Eine akute Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ist aufgrund der vorliegenden Analyseergebnisse aus gutachterlicher Sicht nicht zu besorgen. Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse sind zurzeit keine akuten weiteren Maßnahmen im Bereich der o.g. Liegenschaft notwendig. Im Falle von Baumaßnahmen im Bereich der untersuchten Sportanlage sollten die obersten Bodenschichten im Hinblick auf entstehende Freiflächen und Gärten ausgetauscht werden. Ein Kinderspielfeld ist im Plangebiet nicht vorgesehen,

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet mit humosen Bodenbeimengungen sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Auf die Broschüre Baugrund und Fundament der RWE-Power AG wird verwiesen. Der Bodenaushub ist auf einer entsprechenden Deponie zu verbringen. In Ziergärten werden gemäß Bundesbodenschutzverordnung 35 cm, in Nutzgärten 60 cm Überdeckung mit unbelasteten Boden gefordert.

Obwohl aufgrund der Tagebautätigkeit im gesamten Gemeindegebiet Grundwassersümpfungsmaßnahmen durchgeführt werden, die das Grundwasser bei ca. 3 m unter Oberfläche anstehen lassen, ist nach Beendigung des Tagebaus ein Wiederanstieg zu berücksichtigen, der bei unveränderter Geländehöhe zur Abnahme der Flurabstände führen kann; Vernässungen wären dann nicht auszuschließen. Um diesen Wiederanstieg zu kontrollieren und das bereits bestehende Wohngebiet Inden/ Altdorf nicht zu gefährden, wurden vom Bergbautreibenden Sickerschächte und Brunnen konzipiert, die auch nach Tagebauende den Grundwasserstand regulieren sollen. Es wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: Der Planbereich liegt in einem Auegebiet, in dem durch Sümpfungsmaßnahmen der Grundwasserspiegel gesenkt wird. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein

zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der jeweils gültigen DIN-Normen zu berücksichtigen zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben.

## **2.9 Kampfmittel**

Eine Testsondierung des Plangebietes ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Insgesamt wurden 2 Kampfmittel und 3 kg Munitionsteile geborgen. Es ist nicht jedoch nicht auszuschließen, dass noch 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 bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird um Beachtung des Merkblattes für Baugründeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten.

## **2.10 Bodendenkmäler**

Im Plangebiet findet sich das Bodendenkmal DN 220. Durch die Firma Goldschmidt Archäologie und Denkmalpflege wurde eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Diese Maßnahme ermöglichte eine Teildokumentation eines Altarms des Flusses Inde. Es konnte festgestellt werden, dass ein Großteil des Unterbodens in der Vorhabenfläche aus Sediment dieses Flusses und aus modernen Planierschichten besteht. Archäologische Strukturen der Neuzeit konnten in den Flussablagerungen dokumentiert werden. Mit Schreiben vom 22.01.2019 wurde durch den LVR-Amt für Bodendenkmalpflege mitgeteilt, dass gegen die Durchführung der Baumaßnahmen keine Bedenken mehr entgegen stehen.

Da allerdings prinzipiell nicht auszuschließen ist, dass sich in ungestörten Flächen noch Bodendenkmäler erhalten haben, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde Inden als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **2.11 Erdbebengefährdung:**

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149-2005-04 „Bauten in deutschen

Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Die Gemarkung Altdorf der Gemeinde Inden ist der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen

### **3 Alternativstandorte**

Die Planentwicklung dient der bedarfsgerechten Eigenentwicklung des Dorfes Frenz. Entsprechend beschränkt sich die Alternativenbetrachtung auf die Ortslage Frenz selbst. Das Baulückenkataster der Gemeinde Inden vom Januar 2015 weist für Frenz 4 Baulücken und eine Flächenreserve für circa 6 Grundstücke auf der Grundlage der rechtskräftigen Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB aus. Die Baulücken stehen liegenschaftlich nicht zur Verfügung. Nach ersten Verkäufen und Bebauung der weiteren Flächenreserve aus der Satzung nach § 34 Abs.4 BauGB stehen durch familiäre Änderungen in den Eigentumsverhältnissen die verbleibenden Flächen auch nicht mehr zur Vermarktung an. Aus diesem Grund wurde auch der dort fehlende Anschlusskanal nicht erstellt. Es sind zurzeit keine verfügbaren freien Baugrundstücke in Frenz vorhanden. Alternative für eine Bebauung geeignete Flächen sind in Frenz nicht vorhanden.

### **4 Vorhandenes Planungsrecht**

#### **4.1 Planungsrechtliche Situation im Plangebiet**

Das Plangebiet ist planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen, der grundsätzlich von Bebauung freizuhalten ist. Die im Süden angrenzende Siedlung ist planungsrechtlich über einen Bebauungsplan gesichert. Es ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz aus. Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden.

#### **4.2 Regionalplanung**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, liegt das Plangebiet im Freiraum. Bei der Planung handelt es sich eine bedarfsgerechte Eigenentwicklung eines Ortes im Freiraum. Sie entspricht somit den Zielen der Landesplanung. Die Bezirksregierung Köln hat im Rahmen der Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz, ob das Vorhaben den Zielen der Landesplanung entspricht, das Einvernehmen nur für ein Plangebiet in einer Größenordnung von circa 1 ha erteilt.

#### **4.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Es betrifft keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete sowie Geschützte Landschaftsbestandteile. Das

betroffene Grünland unterliegt nicht dem Umbruchsverbot.

## **5 Begründung der Planinhalte**

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

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Zum einen wird das Plangebiet vor allem zu Wohnzwecken entwickelt, zum anderen sind diese Nutzungen sehr flächenintensiv (Gartenbaubetriebe) oder nicht verträglich mit der Wohnnutzung (Tankstellen). Gebäude für freie Berufe dagegen sollen allgemein zulässig sein.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch überbaubare Grundstücksflächen in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhen) bestimmt. Die festgesetzte Grundflächenzahl liegt mit 0,4 im Rahmen der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete. Weiterhin wird festgesetzt, dass die GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf, um einen gewissen Spielraum für die Errichtung dieser Anlagen zu haben.

Die Traufhöhen baulicher Anlagen dürfen die Höhenlage des Bezugspunktes um max. 7,0 m und die Firsthöhen max. 10,0 m überschreiten. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ermöglichen die Realisierung von Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen. Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhe vom Bezugspunkt.

Die Traufhöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Außenkante des Außenmauerwerkes mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Bei baulichen Anlagen mit Flachdach gilt der Abstand zwischen relevantem Bezugspunkt und oberster Dachkante als max. Gebäudehöhe entsprechend der festgesetzten Firsthöhe.

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

Es soll eine offene Bauweise festgesetzt werden. Als Hausformen sind Einzel- und Doppel- und Reihenhäuser zulässig, um eine Flexibilität für Bauinteressierte zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 (1) BauNVO soll aufgrund der Grundwassersituation und aus Ressourcen- und Umweltschutzgründen nicht für Kellergeschosse unterhalb der Geländeoberfläche gelten. Keller und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche sind aus diesem Grund unzulässig.



Die festgesetzten Baugrenzen dürfen straßenseitig durch Hauseingänge, Vordächer (auch als eigenständige Konstruktionen ausgeführte Vordächer) und Treppen bis zu einem Maß von 1 m überschritten werden.

#### **5.4 Bezugspunkt**

Der Bezugspunkt für bauliche Anlagen ergibt sich aus der Höhe der im Plan festgesetzten Höhenlage der jeweils an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt die jeweils nächst gelegene festgesetzte Höhenlage. Bei Eckgrundstücken ist die Grundstücksseite mit der höher gelegenen Verkehrsfläche maßgebend.

#### **5.5 Erschließung**

Das Baugebiet ist verkehrlich über eine Anliegerstraße (Am Hohen Ufer) erschlossen. Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei Stichstraßen (Planstraßen 1 und 2). Am Ende der Stichstraßen sind Wendeanlagen für dreiachsige Müllfahrzeuge eingeplant. Die Straßenquerschnitte beinhalten die Flächen für die straßenbegleitenden Mulden, die das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufnehmen sollen.

Die notwendigen Stellplätze für Anlieger werden ebenerdig nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen und sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in Teilen in der Vorgartenzone liegen. Auch innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen im südlichen Plangebiet sind private Stellplätze und Garagen für Anlieger zulässig

Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtung in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig. Diese Festsetzung soll dem Ressourcen- und Umweltschutz Rechnung tragen.

#### **5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL)**

Um den durch das Plangebiet verlaufenden Abwasserkanal zu sichern, ist im Bebauungsplan ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung frei zu halten.

#### **5.7 Grünfestsetzungen**

Die Grundstücke entlang der nordöstlichen Grenze (Böschungskante), sowie an der südöstlichen Grenze sind mit einer 3 m breiten Gehölzpflanzung auszustatten. Die Hecke ist freiwachsend zu ziehen, zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen allgemein sind aus einer freiwachsenden bzw. geschnittenen Hecke aus lebensraumtypischen Pflanzen oder aus einem bepflanzten Rankgerüst herzustellen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher entlang der Böschungskante sind dauerhaft zu erhalten.

Die festgesetzten Grünmaßnahmen dienen zum einen der Ortsrandeingrünung, zum anderen können mit den Festsetzungen die Eingriffe in Natur und Landschaft teilweise ausgeglichen werden.

### **5.8 Baugestalterische Festsetzungen**

Es sind Flach-, Sattel- und gegeneinander gesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig. Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig. Der Dachüberstand darf maximal 0,3 m betragen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind je Dachseite auf bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Naturziegel und Zink in nicht glänzenden grauen und schwarzen Tönen sowie eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einer standortgerechten Vegetation zulässig. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Geländehöhe zulässig, wenn sie aus einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke aus standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten entsprechend der Pflanzliste oder aus einem mit einem Ranker entsprechend der Pflanzliste außenseitig bepflanzen Rankgerüst bestehen. Innenseitig der Hecke ist das Setzen eines offenen Zaunes, eines Rankgitters oder einer Gabionenwand in gleicher Höhe zulässig. Der innenseitige offene Zaun oder die Gabionenwand kann das Rankgerüst ersetzen. Einfriedungen im Bereich des GFL sind unzulässig.

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien) sind vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Wildblumen, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Müllunterbringungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgärtenflächen nicht überschreiten. Entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Einfriedungen nur in Form von Mauern aus Ziegeln oder Beton, Gabionen oder heimischen Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,6 m über der festgesetzten Geländehöhe zulässig.

Alle gestalterischen Festsetzungen dienen einem einheitlichen Erscheinungsbild und sollen gestalterischen „Wildwuchs“ verhindern.

## **6 Umweltbelange und Umweltbericht**

Gemäß § 2a BauGB wird zum Bebauungsplan durch ein Fachbüro ein Umweltbericht

erstellt, der Bestandteil der Begründung wird. Unabhängig von den im Umweltbericht benannten Schutzgütern wurden für die folgenden von der Planung betroffenen Umweltbelange Fachgutachten erarbeitet:

### **6.1 Artenschutz**

Das faunistische Artenpotential wird von Arten des Siedlungsraumes im Übergang zur offenen Landschaft gebildet. In einer vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP Stufe II, raskin • Umweltplanung und Umweltberatung GbR, 29.08.2016) wurde insbesondere das Vorkommen des Steinkauzes untersucht. Durch die geplante Vorbereitung von Baurecht sind artenschutzrechtliche Belange des Steinkauzes hinsichtlich der Verbote gemäß § 44 I Nr. 2 und 3 BNatSchG betroffen (insb. Verbotstatbestand Nr. 3, Beeinträchtigung von Lebensstätten). Das Eintreten einer artenschutzrechtlich relevanten Störung mit einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Population bzw. der Beschädigung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte kann jedoch unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Die Baufeldfreimachung - insbesondere die Entnahme von Gehölzen und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen - sollte zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) stattfinden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

Werden Gehölze in der Vogelbrutzeit entnommen, ist vorab eine Untersuchung auf Vogelbrut durchzuführen. Brüten Vögel in den Gehölzen ist das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Bei der Entnahme von Bäumen ist zudem eine Kontrolle auf Baumhöhlen mit Fledermausbesatz durchzuführen.

Durch die Umwandlung von Acker in Streuobstweide, die Installation einer zusätzlichen Nisthilfe und die dauerhafte Sicherung von Weidegrünland im bestehenden Revier ist aus artenschutzfachlicher Sicht gewährleistet, dass „die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird“ (§ 44 I V BNatSchG).

Diese Vorgehensweise zur Funktionserfüllung betroffener Steinkauzreviere ist von der Rechtsprechung in ähnlichen Fällen bestätigt worden (grundlegend BVerwG 9 A 31.07 A 44 Ratingen v. 18.03.2009 und OVG Münster 7 D 11/08.NE Gewerbe- und Industriegebiet v. 30.01.2009).

### **6.2 Immissionsschutz - Gerüche und Lärm**

In zwei Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 36 „Sportplatz Frenz“ (Schallgutachten,

Manfred Langguth, Sachverständigenbüro für Schall + Geruch, Ahaus-Ottenstein, Oktober 2016 sowie Geruchsgutachten, Landwirtschaftskammer NRW, Oktober 2016) wurden die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes auf das Plangebiet untersucht. In Folge der Gutachten wurde das Plangebiet verkleinert, sodass es nunmehr weder zu Überschreitungen der Richtwerte der TA Lärm noch zu Überschreitungen der Werte der GIRL an der Wohnbebauung kommt. Die vorliegenden Gutachten zeigen, dass der landwirtschaftliche Betrieb mit den vorgesehenen Erweiterungen auf der Grundlage bauordnungsrechtlicher Genehmigungen verträglich mit der vorgesehenen Wohnbauentwicklung ist.