

BEGRÜNDUNG

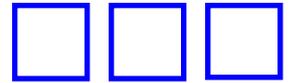
zum

Bebauungsplan Vettweiß-Müddersheim MÜ-2 "Die Große Gemeinde"

incl.

**Landespflegerischer Begleitplan,
Umsetzungsplanung der Empfehlungen zur Artenschutzprüfung Stufe 1
und Umweltbericht**

Bottrop, 25.10.2023



Auftraggeber:

GEBIG

Immobilien- und Projektentwicklungsgesellschaft mbH

Berrenrather Straße 531

50937 Köln

erstellt durch:

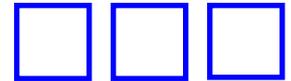
Planungsbüro Stratmann

Am Tollstock 9, 46244 Bottrop

Tel. 02045 / 413 366 - 0

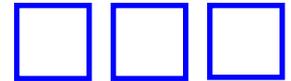
Fax: 02045 / 406 933

E-Mail: info@planungsbuero-stratmann.de



Inhaltsverzeichnis

- A. Anlass und Ziele der Planung**
- B. Räumlicher Geltungsbereich**
- C. Übergeordnete Planungen**
 - 1. Flächennutzungsplan
 - 2. Landschaftsplan
- D. Beschreibung des Bestandes**
 - 1. Städtebauliche Situation
 - 2. Erschließung
 - 3. Nutzung
- E. Städtebau**
 - 1. Städtebauliche Konzeption
 - 2. Erschließung
- F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen**
 - 1. Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauONW
 - 3. Kennzeichnungen und Hinweise
- G. Flächenbilanz**
- H. Artenschutzprüfung Stufe 1**
 - 1. Umsetzungsplanung der Empfehlungen zur Artenschutzprüfung



A. Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet befindet sich in Müddersheim südlich angrenzend an den Ortskern der Gemeinde Vettweiß-Müddersheim im Kreis Düren an der Straße „Am Regensbusch“. Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit im wesentlichen landwirtschaftlich als Pferdewiese genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich ausparzellierte Hausgärten, die sich an die dort angrenzenden Hausgärten der Eigentümer der Straße „Am Regensbusch“ anschließen.

Müddersheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Vettweiß mit zur Zeit ca. 720 Einwohnern (Juni 2021). Der Ort liegt nordöstlich von Vettweiß auf dem Steilhang des Neffelbaches, einer tektonischen Setzung in der Zülpicher Börde. Nachbarorte sind Disternich und Gladbach.

Nordwestlich des Untersuchungsgebietes schließt sich der Ort Müddersheim direkt an. Dieser ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit meist freistehenden Einfamilienhäusern. Im Ortsmittelpunkt befindet sich die Pfarrkirche St. Amandus, welche bereits im Jahr 1754 errichtet wurde.

Am Neffelbach befindet sich die rechteckige Wasserburg aus dem Jahre 1716 bis 1720, die noch heute im privaten Besitz ist und landwirtschaftlich genutzt wird.

Im Süden und Westen grenzen durch intensive Landwirtschaft genutzte Weiden und Wiesen sowie Ackerflächen an. Die Umgebung allgemein ist als Bestandteil der Zülpicher Börde stark landwirtschaftlich geprägt. Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich ein Waldgebiet, das stark forstwirtschaftlich genutzt wird.

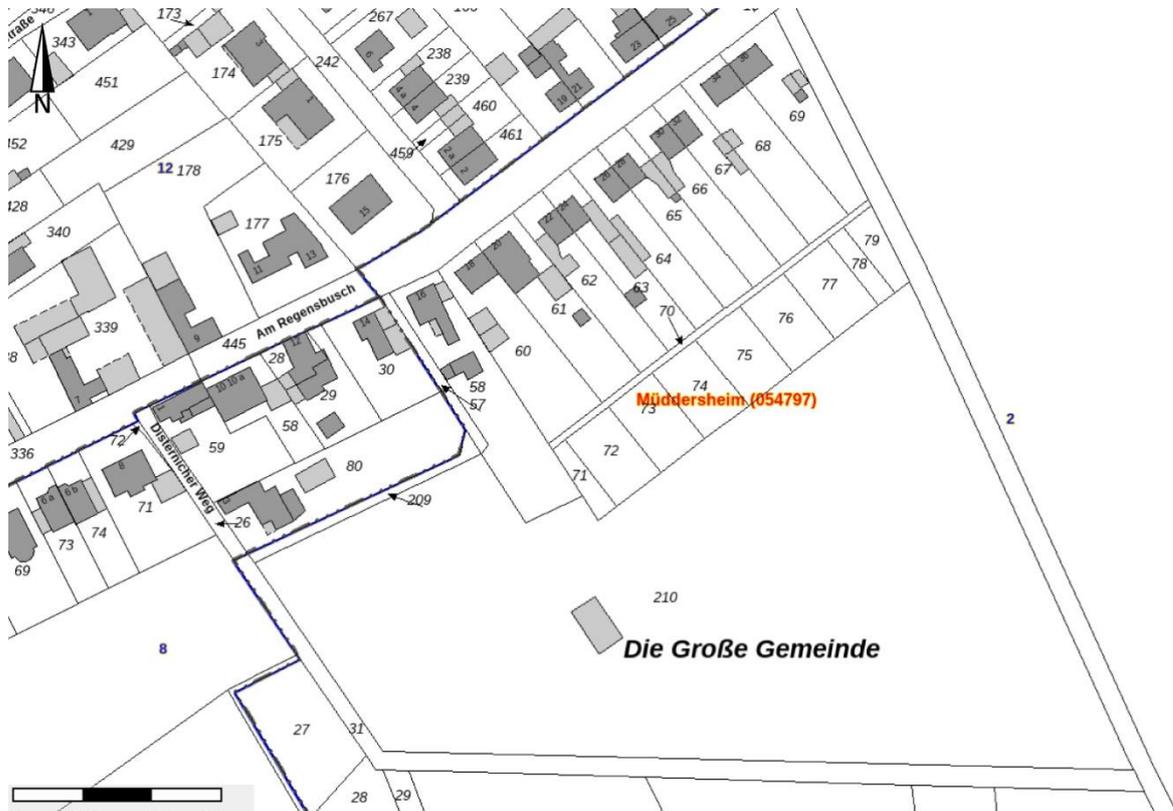
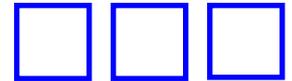
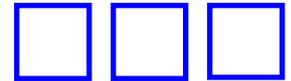


Abb. 1: Auszug Flurkarte

Das Bebauungsplangebiet MÜ-2 „Die große Gemeinde“ ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß zum größten Anteil als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Am Südöstlichen Rand befindet sich noch eine Grünfläche, bevor sich Flächen für die Landwirtschaft anschließen.

Bei der ausgewiesenen Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan handelt es sich um eine Entwicklungsreserve für den Ortsteil Müddersheim mit einer Flächengröße von ca. 10.000,00 m².

Die Wohnbauflächen sollen den langfristigen Baulandbedarf des Ortsteil Müddersheim decken. Derzeit ist keine weitere geplante Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß ausgewiesen.



Die Fläche soll in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Ortsteil Müddersheim für die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern entwickelt werden.

Weiterhin kann man im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß, der sich in der Neuaufstellung befindet, erkennen, dass das Planungsgebiet sich im Bereich der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 (6) BauGB) befindet.

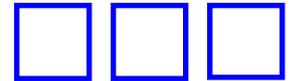
Allerdings kann man auch erkennen, dass bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß das Plangebiet aus diesem Schutzgebiet entnommen wurde, denn die ausgewiesene Wohnbaufläche (W) mit einer angrenzenden Grünfläche ist umrandet mit dem Änderungsvorschlag zur Landschaftsschutzumgrenzung. Damit wäre das Plangebiet außerhalb des ausgewiesenen Schutzgebietes.

Um die beabsichtigte Entwicklung, im Sinne des Baugesetzbuches, planungsrechtlich vorzubereiten, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes, Müddersheim MÜ-2 "Die große Gemeinde" durchzuführen.

Der Bebauungsplan wird daher gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Zunächst wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan MÜ-2 „Die große Gemeinde“ gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren gefasst. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18.07.2023 festgestellt, dass Bebauungsplanverfahren, die gemäß § 13b BauGB durchgeführt wurden, unwirksam sind.

Daher hat sich die Gemeinde Vettweiß in der 18. Sitzung des Rates der Gemeinde Vettweiß am 24.08.2023 dazu entschieden, das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan MÜ-2 „Die große Gemeinde“ gemäß § 13 BauGB fortzuführen.



Weiterhin hat der Rat der Gemeinde Vettweiß in seiner Sitzung vom 24.08.2023 beschlossen, den Bebauungsplan entsprechend Forderungen, die aus der Bürgerschaft bzw. von den Trägern Öffentlicher Belangen im Bebauungsplanverfahren vorgetragen worden sind, zu ändern.

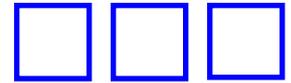
Dies beinhaltet unter anderem auch die Größe der Fläche, die als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA gemäß § 4 BauNVO), ausgewiesen wird.

Das Planungsgebiet, welches unverändert bleibt, schließt sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Müddersheim an und weist in der geänderten Fassung 8.059,87 m² „Allgemeines Wohngebiet“ (WA gemäß §4 BauNVO) aus.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Bebauungsplangebiet wird mit 0,4 festgesetzt. Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ von weiteren 0,2 (50 %) für Nebenflächen ergibt sich folgende Berechnung gemäß § 19 BauNVO:

$$8.059,87 \text{ m}^2 \times 0,6 = 4.835,92 \text{ m}^2.$$

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll ein städtebaulicher Rand des Ortsteils Müddersheim gegenüber der südlichen angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche ausgebildet werden.

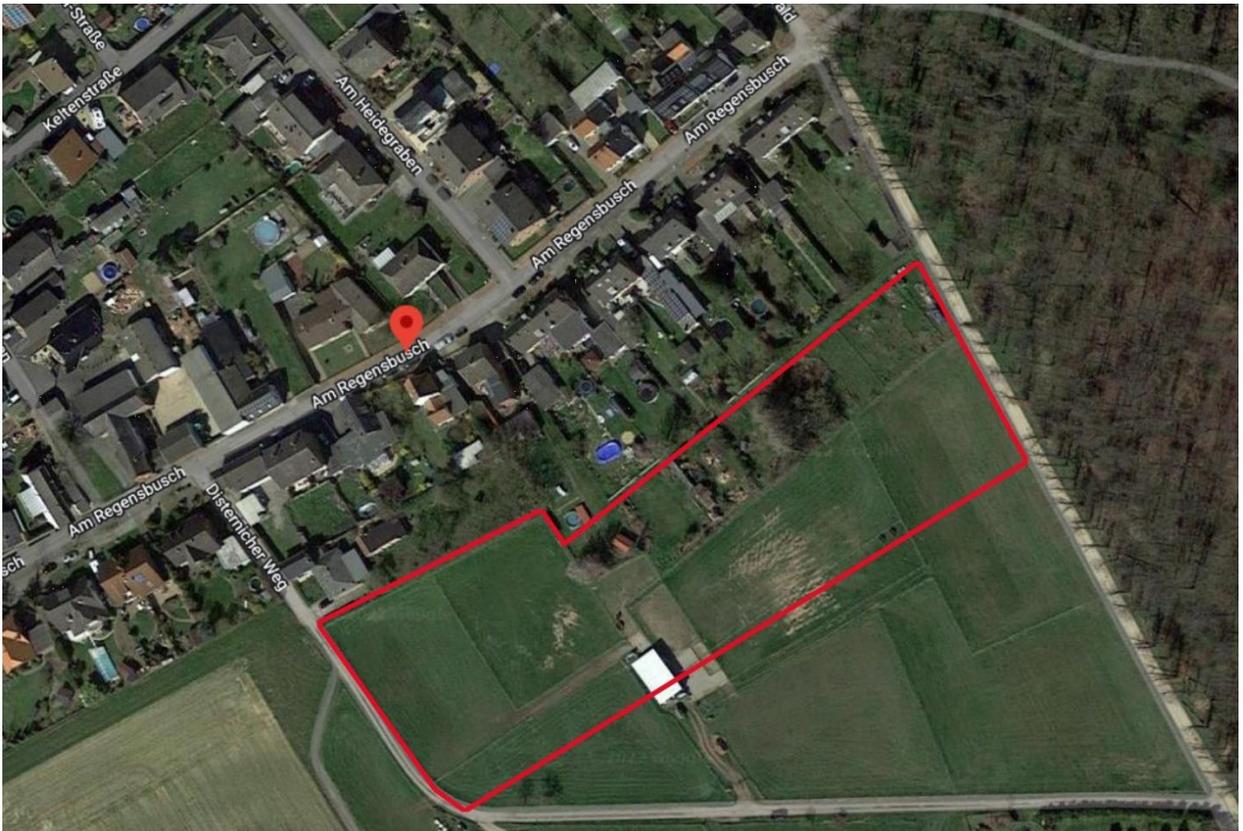


B. Räumlicher Geltungsbereich

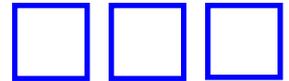
Das Plangebiet befindet sich südlich des Zentrums des Ortsteils Müddersheim in der Gemeinde Vettweiß im Kreis Düren. Die gesamt Größe beträgt, inkl. der geplanten, an das Mischgebiet angeschlossenen öffentlichen Verkehrsflächen, sowie der privaten Grün- und Ausgleichsflächen ca. 1,41 ha.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke, Gemarkung Müddersheim, Flur 2, Flurstücke 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79 und Teilflächen aus den Flurstücken 58 und 210 sowie Teilflächen der Straßenflurstücke „Disternicher Weg“ (Flurstück 26 und 31) und „Am Wald“.

Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.



Lage des ungefähren Plangebiets für den Bebauungsplan im Luftbild



C. Übergeordnete Planungen

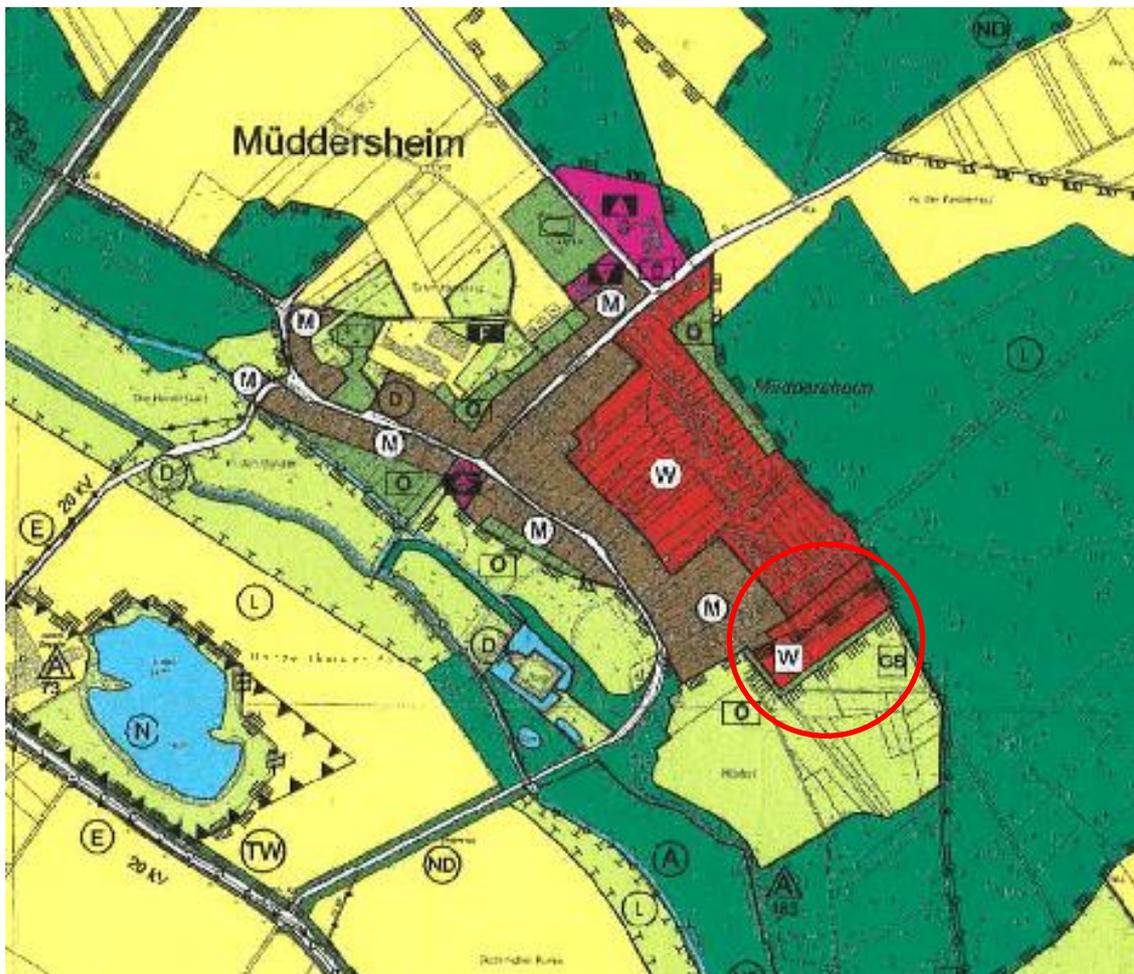
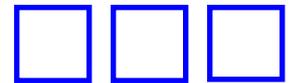
1. Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß ist das Gebiet als Wohnbaufläche und als Grünfläche dargestellt. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche wird geringfügig überschritten.

Das Plangebiet ist im aktuellen FNP der Gemeinde Vettweiß als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Weiterhin kann man im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß erkennen, dass das Planungsgebiet sich im Bereich der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 (6) BauGB) befindet.

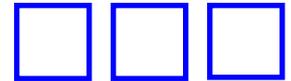
Allerdings kann man auch erkennen, dass bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß das Plangebiet aus diesem Schutzgebiet entnommen wurde oder entnommen werden sollte, denn die ausgewiesene Wohnbaufläche (W) mit einer angrenzenden Grünfläche ist umrandet mit dem Änderungsvorschlag zur Landschaftsschutzumgrenzung. Damit wäre das Plangebiet außerhalb des ausgewiesenen Schutzgebietes.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß

2. Landschaftsplan

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 'Vettweiß' (2005) des Kreis Düren. Dort ist der Planbereich mit dem Entwicklungsziel 6 „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich und vielfältig ausgestatteten Landschaft und den Ausbau für die Erholung“ festgesetzt.

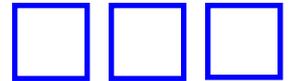


Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG 5205-0005) Neffelbachtal-Großer Busch-Kirschenbusch. Ziel der Schutzausweisung ist der Erhalt der Landschaftsstrukturen (Entwicklungsziel Nr. 6 des Landschaftsplans Vettweiß) und die Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

An dieser Stelle sei nochmals auf den aktuellen FNP der Gemeinde Vettweiß verwiesen, aus dem zu erkennen ist, dass das Planungsgebiet sich im Bereich der Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 (6) BauGB) befindet.

Allerdings kann man auch erkennen, dass bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vettweiß das Plangebiet aus diesem Schutzgebiet entnommen wurde oder entnommen werden sollte, denn die ausgewiesene Wohnbaufläche (W) mit einer angrenzenden Grünfläche ist umrandet mit dem Änderungsvorschlag zur Landschaftsschutzumgrenzung. Damit wäre das Plangebiet außerhalb des ausgewiesenen Schutzgebietes.

Mit Inkrafttreten eines zugehörigen Bebauungsplans tritt die Festsetzung des LPs außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Plan nicht widersprochen hat.



D. Beschreibung des Bestandes

1. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden des Zentrums des Ortsteils Vettweiß-Müddersheim, nahe der Straße „Am Regensbusch“. Es handelt sich um eine Erweiterung der nördlich angrenzenden vorhandenen Wohnbaufläche.

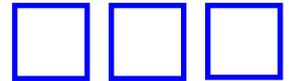
Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit im Wesentlichen als Pferdeweide genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich ausparzellierte Hausgärten, die sich an die dort angrenzenden Hausgärten der Eigentümer der Straße „Am Regensbusch“ anschließen.

Müddersheim ist ein Ortsteil der Gemeinde Vettweiß mit ca. 720 Einwohnern (Juni 2021). Der Ort liegt nordöstlich von Vettweiß auf dem Steilhang des Neffelbaches, einer tektonischen Setzung in der Zülpicher Börde. Nachbarorte sind Disternich und Gladbach.

Nordwestlich des Bebauungsplangebietes schließt sich der Ortsteil Müddersheim direkt an. Dieser ist geprägt durch eine lockere Bebauung mit meist freistehenden Einfamilienhäusern. Im Ortsmittelpunkt befindet sich die Pfarrkirche St. Amandus, welche bereits im Jahre 1754 errichtet wurde.

Im Süden und Westen grenzen durch intensive Landwirtschaft genutzte Weiden und Wiesen sowie Ackerflächen an. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befindet sich ein Waldgebiet, das stark forstwirtschaftlich genutzt wird.

Die direkte Umgebung im Ortsteil Müddersheim stellt sich wie folgt dar.



Entlang der Straße „Am Regensbusch“ befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser, die in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach errichtet wurden.

Das Plangebiet weist keine nennenswerten Topographischen Unterschiede auf.

2. Erschließung

Der Bebauungsplan MÜ-2 „Die große Gemeinde“ schließt an die Straße „Am Regensbusch“ an. Die Straße „Am Regensbusch“ ist eine reine Wohnstraße am Rande des Ortsteils Müddersheim und endet in einem Waldweg im angrenzenden Forst.

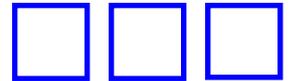
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße „Am Regensbusch“ zum einen über die vorhandene Straße „Disternicher Weg“ und zum anderen über die Straße „Am Wald“.

Entgegen der Planung aus dem Aufstellungsbeschuß wird nunmehr die Straße „Disternicher Weg“ nicht mehr für die Erschließung des Baugebietes für den Straßenverkehr genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich ausgehend von der Straße „Am Regensbusch“ über die Straße „Am Wald“ bis zur Planstraße im Baugebiet, welche in einem Wendehammer endet.

Ein Fußweg, der auch von der Feuerwehr genutzt werden kann, führt vom Wendehammer bis zum „Disternicher Weg“.

Über die Straße „Disternicher Weg“ erfolgt die Erschließung des Baugebietes durch die Versorgungsträger und die Schmutzwasserentwässerung.

Die Straße „Am Wald“ wird im Plangebiet im Zuge der Realisierung des Bebauungsplangebietes innerhalb der vorhandenen Flurstücksgrenzen ausgebaut. Die Straße „Distericher Weg“ verbleibt in Ihrer Art und Beschaffenheit.



3. Nutzung

Neben den Straßen „Disternicher Weg“ und „Am Wald“, wird der Planungsbereich größtenteils als Pferdeweide genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich ausparzellierte Hausgärten, die sich an die dort angrenzenden Hausgärten der Eigentümer der Straße „Am Regensbusch“ anschließen.

E. **Städtebau**

1. Städtebauliche Konzeption

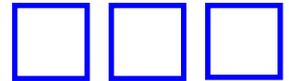
Bei dem Plangebiet handelt es sich gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO um ein Allgemeines Wohngebiet. Leitziel ist es, bei der Bebauung eine offene Struktur zu erzielen und eine größtmögliche Anpassung an die vorhandenen städtebaulichen Strukturen in Müddersheim zu erreichen.

Geplant ist die Errichtung von 1,5-geschossigen Einfamilienhäusern in erster Reihe und bis zu 2,5-geschossige Einfamilienhäuser in zweiter Reihe.

Die Dachgestaltung sieht bei den Einfamilienhäusern ausschließlich ortstypische Satteldächer vor.

Die Ausrichtung der Baukörper ermöglicht eine optimale Entwicklung der Wohngrundrisse und Grundstücksausrichtung, aber auch die Option auf den Einsatz von alternativen Energien.

Die Vorgärten, sollen entsprechend der Empfehlung des Ausschusses für Bau, Planung, Umwelt, Verkehr und Wirtschaftsförderung des Rates der Gemeinde Vettweiß, mit Ausnahme der Stellplätze, Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge begrünt werden.



2. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der Straße „Am Regensbusch“ zum einen über die vorhandene Straße „Disternicher Weg“ und zum anderen über die Straße „Am Wald“.

Entgegen der Planung aus dem Aufstellungsbeschuß wird nunmehr die Straße „Disternicher Weg“ nicht mehr für die Erschließung des Baugebietes für den Straßenverkehr genutzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt ausschließlich ausgehend von der Straße „Am Regensbusch“ über die Straße „Am Wald“ bis zur Planstraße im Baugebiet, welche in einem Wendehammer endet, der für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist.

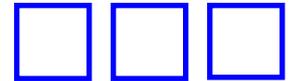
Ein Fußweg, der auch eine Feuerwehrumfahrung im Gefahrenfall darstellt, führt vom Wendehammer bis zum „Disternicher Weg“.

Über die Straße „Disternicher Weg“ erfolgt die Erschließung des Baugebietes durch die Versorgungsträger und die Schmutzwasserentwässerung. Die Straße „Disternicher Weg“ verbleibt in Ihrer Art und Beschaffenheit.

Der vorhandene landwirtschaftliche Weg „Am Wald“ wird in der kompletten Flurstücksbreite von ca. 6,29 m als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet.

Hier befinden sich im Grenzbereich zum außerhalb des Plangebiets befindlichen Forst 4 Eichen, die erhalten werden sollen. Aus diesem Grunde werden im Plangebiet in den Bereichen der Bäume gliedernde Elemente in Form von 2,00 m x 3,00 m großen einseitigen Pflanzscheiben angeordnet, um die vorhandenen Wurzelbereiche der vorhandenen Eichen möglichst unbeschadet zu belassen.

Die Einmündung der Straße „Am Wald“ in die Straße „Am Regensbusch“ wird so ausgebildet, dass sowohl dreiachsige Müllfahrzeuge als auch Feuerwehrfahrzeuge die Kreuzung problemlos befahren können. Der Nachweis hierzu ist im Bebauungsplan anhand von Schleppkurven dargestellt.



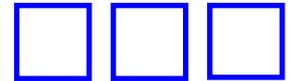
Weiterhin wurde der Nachweis der freien Sicht für Fahrzeuge, die von der Straße „Am Wald“ in die Straße „Am Regensbusch“ links einbiegen wollen, anhand eines Sichtdreiecks nachgewiesen, welches im Bebauungsplan dargestellt ist.

Die neu zu erstellende Erschließungsstraße im Plangebiet wird als gemischte Verkehrsfläche in einer Breite von 6,00 m ausgebildet. Auch hier werden die Kreuzungsbereiche mit den vorhandenen Straße „Am Wald“ zur Nutzung für dreiachsige Müllfahrzeuge und die Feuerwehr, über Schleppkurven nachgewiesen, welche im Bebauungsplan dargestellt sind.

Die Planstraße wird durch fünf Gehölzpflanzungen in Verbindung mit 5 öffentlichen Besucherstellplätzen gegliedert. Die Gehölzpflanzungen werden in Pflanzscheiben in der Größe von 2,5 m x 2,5 m vorgenommen.

Die Planstraße endet im Baugebiet in einem Wendehammer, der für dreiachsige Müllfahrzeuge ausgelegt ist. Für die Feuerwehr besteht darüber hinaus gehend die Möglichkeit der Durchfahrt im Gefahrenfall über den geplanten Fußweg zum „Disternicher Weg“. Auch hier sind die Kreuzungsbereiche mittels Schleppkurven für die Befahrung durch die Feuerwehr nachgewiesen.

Der Verlauf der Planstraße, muss entgegen dem Bestand leicht erhöht werden, um eine Entwässerung des Bebauungsplangebietes im Spiegelgefälle gewährleisten zu können. Anlagen zur Entsorgung anfallender Abwässer sind im Planbereich zu schaffen. Notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen können im Straßenraum der Planstraße und dem „Disternicher Weg“ verlegt werden. Es ist davon auszugehen, dass der vorhandene Mischwasserkanal im „Disternicher Weg“ ausreichend bemessen ist, um das Schmutzwasser aus dem Plangebiet sowie das anfallende Regenwasser der Planstraße aufzunehmen.



Zudem soll das Niederschlagswasser von den Bauflächen über offene Gräben in privaten Grünflächen abgeleitet werden, die im Plangebiet in verschiedenen Versickerungsmulden in öffentlichen Grünflächen enden. Die Versickerungsmulden sind für ein 100-jähriges Regenwasserereignis bemessen, verfügen aber zum Teil auch über einen Überlauf, der im angrenzenden Forst eine flächige Versickerung von über das Rückhaltevolumen hinausgehenden Niederschlagswasser ermöglicht.

In der Erschließungsstraße wird der öffentliche Schmutzwasserkanal im Freispiegelgefälle ausgeführt. Gemäß DWA-A 118 wird der Schmutzwasserkanal eine Mindestnennweite von DN 300 erhalten.

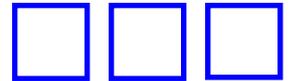
Der jetzige landwirtschaftliche Weg „Am Wald“ wird mit einer Pflasterdecke versehen und entwässert über die Schulter in eine im angrenzenden Forst befindliche Versickerungsmulde. So wird auch sichergestellt, dass dem Forst, der in den letzten Jahren immer trockener geworden ist, zusätzliches Regenwasser zugeführt wird.

Der „Disternicher Weg“, der in seiner Art und Beschaffenheit nicht verändert wird, wird in den dort befindlichen Mischwasserkanal, wie schon zur Zeit erfolgt, entwässert.

Die berechneten 4 großflächigen Muldenversickerungsanlagen wurden für ein 100-jähriges Regenereignis gemäß den KOSTRA-Daten nachgewiesen.

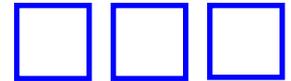
Somit ist auch der Überflutungsnachweis zum Bebauungsplan geführt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird entsprechend den Regelungen des § 51 a Landeswassergesetz NRW, bei einer entsprechenden Bodeneignung, im Baugebiet versickert.



Der kf-Wert des anstehenden Bodens wurde durch ein Bodengutachten zur „Hydrogeologischen Stellungnahme zu der Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden in Müddersheim Bebauungsplan „MÜ-2 Die Große Gemeinde“ entnommen. Dieser wurde bei einem Feldversuch durch den Bodengutachter, Herrn Dipl. Geologen Jürgen Breker, ermittelt.

Zum Einsatz sollen für das gesamte Baugebiet vier großflächige Regenversickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen kommen, welche über offene Entwässerungsgräben in den festgesetzten privaten Grünflächen an die großflächigen Versickerungsmulden angeschlossen sind. Somit wird das Niederschlagswasser von allen Baugrundstücken über offene Gräben zu den vier großflächigen Versickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen geführt und dort im Plangebiet zur Versickerung gebracht.



F. Planinhalte - Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Ihm ist diese Begründung und ein Landespflegerischer Fachbeitrag beigelegt. Weiterhin wird ein Umweltbericht zum Bebauungsplan angefügt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind die in § 4 BauNVO genannten Anlagen und Nutzungen.

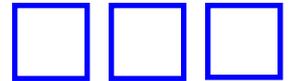
Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl zulässigen der Vollgeschosse
- die maximale Firsthöhe (FH)

Die einzuhaltenden Werte ergeben sich aus den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung.



2.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximalen Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) bestimmt.

Geschossigkeit, First- und Traufhöhen steuern die Höhenentwicklung der Bebauung, die ihrer Nutzung entsprechend, eine ortstypische Dichte aufweisen und Rücksicht auf die Nachbarschaft und Topographie nehmen soll.

Die Festsetzungen sollen eine Einordnung der Neubauten in die Umgebung bewirken.

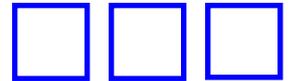
Im Allgemeinen Wohngebiet wird grundsätzlich eine ortstypische ein- bis zweieinhalbgeschossige Bebauung angestrebt. Um die entsprechende städtebauliche Wirkung zu erreichen, werden zusätzlich zur Geschossigkeit maximale First- und Traufhöhen festgesetzt.

Die Firsthöhe wird als Höchstgrenze bei WA I von 8,50 m in Verbindung mit einer Eingeschossigkeit und im WA II mit 9,50 m in Verbindung mit einer Zweigeschossigkeit festgesetzt, die Traufhöhe als Höchstgrenze mit 4,50 m.

2.2 Bezugshöhe

Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt jeweils die oberste Dachbegrenzungslinie (Oberkante Firststein), gemessen in der Mitte jedes Firstes (ein Haus kann mehrere Firste haben).

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist jeweils der Traufpunkt, d.h. der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut.



Unterer Bezugspunkt bei First- und Traufhöhe ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Einfassung), die dem Gebäude am nächsten liegt, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Grenze des Wohnbaugrundstückes. Die First - und die Traufhöhe ergibt sich jeweils aus der Differenz zwischen den oberen und unteren Bezugspunkten.

Als Bezugspunkt für die Berechnung der Abstandsflächen von Garagen und Carports ist die endausgebaute Höhe der Straßenverkehrsfläche, die mittig an die Zufahrt angrenzt, heranzuziehen.

3. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; §21aBauNVO

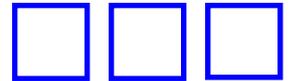
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei überdachten Stellplätzen (Carports) ist ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

3.1 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens zwei unabhängig voneinander erreichbare Abstellplätze für Pkw vorzusehen.



Denn der durch die Wohnnutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen für Kraftfahrzeuge soll auf den privaten Baugrundstücken bereitgestellt werden. Aufgrund der ländlichen Lage muss davon ausgegangen werden, dass die Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können.

3.2 Nicht überdachte Stellplätze

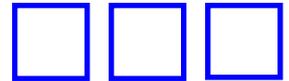
Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Bauweise; überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Neben Art und Maß der baulichen Nutzung werden die Bauweise und Baugrenzen festgesetzt, mit denen die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der Planung gesteuert wird.

Im WA werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch straßenbegleitende Baugrenzen festgesetzt. Sie ermöglichen Bauherren und Architekten gestalterische Möglichkeiten bei der Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück sowie bei der Grundrissgestaltung. Gleichzeitig sichern sie eine den Erschließungsstraßen und Wohnwegen zugewandte Bebauung.



4.1 Rückwärtige Baugrenzen

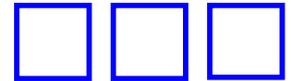
Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 2,5 m überschritten werden.

5. Grünordnerische Festsetzungen

5.1 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen

In den zeichnerisch festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 5 *Carpinus betulus* 'Fastigiata' (StU 16-18) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ein 50%iger Anteil an Sorten lebensraumtypischer Arten darf nicht unterschritten werden. Für den Wurzelbereich jedes Baumes ist eine mindestens 6 m² große, Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen gegen Befahren zu sichern.

Die Sicherung hat z.B. durch Poller, Rundhölzer oder Natursteinfindlinge zu erfolgen. Das Wurzelvolumen ist mit 9 m³ in Form von Skelettbaumerde auszubilden. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen. Die Maßnahme umfasst Anpflanzung, Pflege, Erhalt und gegebenenfalls Ersatz der Bäume.



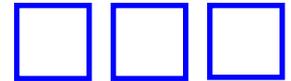
5.2 Maßnahme A: Ausgestaltung und Bepflanzung der „Privaten Grünfläche“

Im Süden des Bebauungsplangebietes wird eine großflächige private Grünfläche geplant, die den Übergang zur freien Landschaft darstellen wird und entsprechend der durchgeführten Artenschutzprüfung Lebensraum für die beheimateten Tiere bereitstellt. In diesem Bereich wird das Regenwasser über einen offenen Graben am Rand der privaten Grundstücke zu den Versickerungsräumen in den öffentlichen Grünflächen geleitet.

Auch im Norden des Plangebietes wird zu den dort befindlichen privaten Gärten der Anwohner der Straße „Am Regensbusch“ ein Puffer in Form einer privaten Grünfläche eingefügt, so dass das gesamte Plangebiet mit einer Grünfläche umschlossen wird.

Diese privaten Grünflächen bilden einen Puffer zwischen den geplanten Wohnbauflächen und der halboffenen Weidelandschaft im Anschluss an das Plangebiet sowie zu den angrenzenden Hausgärten der vorhandenen Gebäude an der Straße „Am Regensbusch“. Hierdurch wird eine ökologische und landschaftsästhetische Anreicherung, insbesondere zur Entwicklung von Lebensräumen für die Fauna geschaffen.

Die Strauchgehölze sind zwei- bis 4-reihig entsprechend dem anliegenden Pflanzschemata in Abständen von ca. 1,50 m x 1,50 m zu setzen. Für die Entwicklungszeit der Sträucher wird zum Schutz des Bodens und willkürlicher Entwicklung von problematischen Beikräutern die Untersaat mit einer schattenverträglichen Gräser-Wildkrautmischung durchgeführt.



Die Gräser-Wildkrautmischung wird auf die gesamten ausgewiesenen privaten Grünflächen ausgedehnt. Insbesondere im Randbereich des offenen Grabens, der das Regenwasser im Bereich der privaten Grünflächen zu den öffentlichen Grünflächen ableitet.

Entsprechend dem anliegenden Pflanzschemata werden insbesondere Vogelnährgehölze gepflanzt, wie im Artenschutzgutachten des Sachverständigen Schollmeyer gefordert.

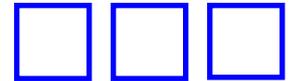
Die Bäume und Sträucher erhalten einen Pflanzschnitt. Pflanzausfälle sind umgehend zu ersetzen. Es erfolgt eine Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen bzw. Lebensräume für heimische Tierarten.

Zudem wird in diesem Biotopbereich das anfallende Regenwasser des geplanten Wohngebiets über offene Entwässerungsgräben zu den öffentlichen Grünflächen abgeleitet.

Diese privaten Grünflächen erhalten eine Größenordnung von 1.444,91 m².

Diese Maßnahme zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der offene Regenwassergraben, werden über Grunddienstbarkeiten im Grundbuch der Anlieger gesichert. Gleiches gilt für die Versickerungsmulde entlang der Straße „Am Wald“.

Durch diese Maßnahme ist eine Nachhaltigkeit dieser grünordnerischen Festsetzung gesichert.



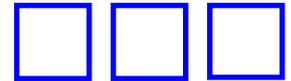
5.3 Maßnahme B 1: Ausgestaltung und Bepflanzung der „Öffentlichen Grünflächen“

Am östlichen Rand des Plangebietes zum dort vorhandenen Wald wird ein 35 m breiter Schutzstreifen zwischen dem vorhandenen Wald und dem geplanten Wohnbaugebiet angeordnet. Dieser erhält eine Dreifachfunktion. Zum einen soll in Teilen dieses Bereiches das Regenwasser aus dem Wohnbaugebiet großflächig in Mulden zur Versickerung gebracht werden, zum anderen soll dieser Bereich als öffentliche Grünfläche mit einer Feldgehölzpflanzung versehen werden, die die Regenversickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen umschließen und in die Landschaft einfügen. Die Feldgehölze bestehen dabei ausschließlich aus Vogelnährgehölzen. Die öffentlichen Grünflächen werden schon zum Vorstufenausbau der Erschließungsmaßnahme bepflanzt und bilden einen 35 m Schutzstreifen zwischen dem vorhandenen Wald und dem neuen Wohnbaugebiet.

Im Westen des Baugebietes zum „Disternicher Weg“ entsteht ebenfalls eine öffentliche Grünfläche, die eine Doppelfunktion beinhaltet. Auch hier wird das Regenwasser großflächig in Mulden zur Versickerung gebracht, zum anderen soll dieser Bereich als öffentliche Grünfläche mit einer Feldgehölzpflanzung versehen werden, die die Regenversickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen umschließen und in die Landschaft einfügen. Die Feldgehölze bestehen dabei ausschließlich aus Vogelnährgehölzen.

Diese öffentlichen Grünflächen bilden einen Puffer zwischen den geplanten Wohnbauflächen und der halboffenen Weidelandschaft im Anschluss an das Plangebiet. Hierdurch wird eine ökologische und landschaftsästhetische Anreicherung, insbesondere zur Entwicklung von Lebensräumen für die Fauna geschaffen.

Die Strauchgehölze sind zwei- bis 4-reihig entsprechend dem anliegenden Pflanzschemata in Abständen von ca. 1,50 m x 1,50 m zu setzen. Für die Entwicklungszeit der Sträucher wird zum Schutz des Bodens und willkürlicher



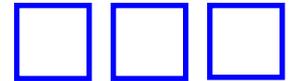
Entwicklung von problematischen Beikräutern die Untersaat mit einer schattenverträglichen Gräser-Wildkrautmischung durchgeführt.

Entsprechend dem anliegenden Pflanzschemata werden ausschließlich Vogelnährgehölze gepflanzt, wie im Artenschutzgutachten des Sachverständigen Schollmeyer gefordert. Die gesamten öffentlichen Grünflächen werden mit einem 2 m hohen Zaun sowohl vor Vandalismus als auch vor Wildverbiss geschützt. Hierdurch entsteht ein neuer Ortsrand, der den Übergang zur freien Landschaft in südöstlicher Richtung bildet.

In Anlehnung an das Artenschutzgutachten Stufe 1 des Sachverständigen Dipl. Ing. Harald Schollmeyer von Oktober 2023 zur Auswirkung des Bebauungsplans MÜ-2 „Die große Gemeinde“ auf den Artenschutz, wird mit dieser Maßnahme auch der Verlust von Nahrungs- und Bruthabitaten ausgeglichen.

Die Bäume und Sträucher erhalten einen Pflanzschnitt. Pflanzausfälle sind umgehend zu ersetzen. Es erfolgt eine Aufwertung der vorhandenen Biotopstrukturen bzw. Lebensräume für heimische Tierarten.

Weiterhin werden in diesem Bereich zehn direkte Nistmöglichkeiten (Modelle nach Schwegler oder GL), im Entwicklungszeitraum der Gehölze, durch die Installation von Nistkästen und Unterschlupfhilfen zu Gunsten der vorhandenen Fledermauspopulation sowohl auf ca. 3 m hohen Ständern als auch im angrenzenden Wald installiert.



5.3 Maßnahme B 2: Ausgestaltung und Bepflanzung der „Öffentlichen Grünflächen“

In den Regenversickerungsmulden selbst wird die Sohle mit einer mäßig trockenen bis feuchten Fettwiese mit Wildkräuteranteil eingesät. Die öffentlichen Grünflächen werden schon zum Vorstufenausbau der Erschließungsmaßnahme eingesät. Zudem wird in diesem Biotopbereich das anfallende Regenwasser des geplanten Wohngebiets über offene Entwässerungsgräben in privaten Grünflächen abgeleitet. Dies in einer großflächigen, wechselfeuchten Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche. Die Versickerungsmulde ist für ein 100-jähriges Regenwasserereignis bemessen, verfügt aber auch über eine Drainageleitung, die im angrenzenden Forst eine flächige Versickerung von über das Rückhaltevolumen hinausgehenden Niederschlagswasser ermöglicht. Dieser Sachverhalt ist im Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan MÜ-2 „Die große Gemeinde“ vom 18.09.2023, aufgestellt durch das Planungsbüro Stratmann, Bottrop, verankert und festgesetzt.

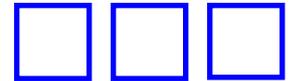
Dies ist eine Aufwertung des angrenzenden Waldgebietes zusammen mit der Entwässerungsmulde entlang der Straße „Am Wald“. Hier wird dem trockenen Waldbereich Regenwasser aus dem angrenzenden Wohngebiet zugeführt. Die dort befindlichen Eichen - und zum kleinen Teil Buchen - weisen schon erhebliche Trocknungsschäden in den Wipfeln der Bäume auf.

Die Grünlandfläche ist extensiv zu pflegen; d.h. 2-3 malige Mahd/Jahr, auf Dünger- und Pestizideinsatz ist zu verzichten. Eine Beweidung ist unzulässig.

Die Einsaat erfolgt mit regionalem Saatgut gemäß RSM 2023, 7.1.2 „Landschaftsrasen-Standard – mit Kräutern“. Die Rasensaatgutmischung und die einzumischenden Kräuter sind im Landespflegerischen Begleitplan aufgeführt.

Diese öffentliche Grünfläche erhält eine Größenordnung von 990,00 m².

Diese gesamte öffentliche Grünfläche B1 und B2 erhält eine Größenordnung von 2.375,97 m².



5.4 Maßnahme C: Ausgestaltung und Bepflanzung der Hausgärten

In jedem Hausgarten wird ein Obstbaum (II. / III. Ordnung) entsprechend der Pflanzliste im Landespflegerischen Begleitplan zur ökologischen und grüngestalterischen Anreicherung des Wohngebietes gepflanzt.

Weiterhin werden zwei Nistkästen oder Nisthilfen (Modell nach Schwegler oder GL) an den Fassaden jedes Wohnhauses für Kleinvögel zur Kompensation und zur Anreicherung des faunistischen Lebensraums je Wohneinheit installiert.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 Maßnahmen zum Artenschutz

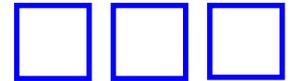
Die Baufeldfreimachung darf nur in der Zeit zwischen Oktober und Februar erfolgen.

Nach der Räumung sind die Arbeiten kontinuierlich fortzuführen, um eine Wiederansiedlung planungsrelevanter Arten zu verhindern. Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren (UNB) rechtzeitig zu melden.

Notwendige Ausgleichsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Baugebietes in dem als private und öffentliche Grünfläche gekennzeichneten Bereichen. Weitere Maßnahme zum Artenschutz sind im Teil H.) der Begründung zum Bebauungsplan MÜ_2 „Die große Gemeinde“ aufgeführt

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung der Beeinträchtigung des Bodens

Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischen zu lagern und innerhalb des Geltungsbereiches wiederzuverwenden; überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.



II. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86

(4) BauO NW

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dächer

Im gesamten Baugebiet sind für die Hauptgebäude nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 10° und 45° zulässig. Untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.

1.2 Als Dacheindeckungen sind zulässig:

Alle Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in Anlehnung an die folgenden

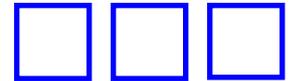
RAL-Farben einzudecken:

- RAL 7009-7022, 7024, 7036, 7043 (Grautöne)
- RAL 8002-8022, 8024-8028 (Brauntöne)
- RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (Schwarztöne)

Außerdem sind Dacheindeckungen aus Zinkblech, Aluminium oder Kupfer sowie begrünte Dächer zulässig.

1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig,

wenn sie die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.



1.4 Die Dächer von aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser)

sind mit der gleichen Dachneigung auszubilden.

1.5 Gauben, Zwerchhäuser und Dacheinschnitte sind zulässig,

wenn ihre Länge nicht mehr als zwei Drittel der Länge der betroffenen Dachseite (Traufe) beträgt.

2.0 Einfriedungen

Bei der Errichtung von Gebäuden ist die Einfriedung von Vorgärten auf den Grenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und zwar mit Hecken, Holzzäunen, Metall-Stab- oder Gitterkonstruktionen.

Andere Einfriedungen (wie z.B. Maschendrahtzäune oder Formsteinmauern) bis zur selben Höhe sind zulässig, wenn sie um mind. 60 cm zurückgesetzt und in voller Höhe dicht eingepflanzt werden.

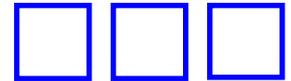
Bei der Einfriedung mit Maschendrahtzäunen oder anderen Zauntypen ist ein Mindestabstand von 10-15 cm vom Boden einzuhalten, um Wildtieren eine Vernetzungsmöglichkeit zu gewährleisten.

2.1 Vorgärten Gestaltung

Alle Flächen vor dem Wohnhaus (Vorgarten), die nicht als Stellplatz, Abstellplätze, Zufahrten und Zugänge dienen sind zu begrünen.

Die Anlage von Schottergärten ist untersagt.

Das Anpflanzen von Kirschlorbeer ist untersagt.



III. Kennzeichnungen und Hinweise

1.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039- 199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

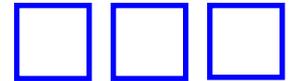
2.0 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung:

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

3.0 Kampfmittel



Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das beigefügte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“.

4.0 DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Gemeinde Vettweiß, Gereonstraße 14, 52391 Vettweiß, Dezernat II während der Öffnungszeiten eingesehen und die DIN-Normen auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

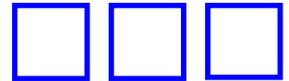
Als Anlage zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Pflanzenlisten rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. In den Pflanzenlisten werden die zu verwendenden Pflanzenarten und Mindestpflanzqualitäten sowie z. T. Pflanzdichten bzw. Pflanzabstände dargestellt.

Zum Schutze des vorhandenen Baumbestandes am östlichen Ende des Baugebietes ist die DIN 18920 während der gesamten Bauphase streng zu beachten.

5.0 Grundwasser

Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen.

Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen- nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.



6.0 Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung

Hinweis:

§ 42 Abs. 1 BauO NRW (Feuerungsanlagen, sonstige Anlagen zur Wärmeerzeugung, Brennstoffversorgung) ist zu beachten:

Feuerstätten und Abgasanlagen (Feuerungsanlagen) müssen betriebssicher und brandsicher sein. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe dürfen in einem Abstand von 100 m zu einem Wald, Moor oder Heide nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass keine Waldbrände durch diese Anlage entstehen.

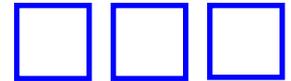
7.0 Waldgefährdung durch Feuer

Hinweis:

§ 47 Abs. 1 Landesforstgesetz NRW (Waldgefährdung durch Feuer) ist zu beachten.

Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand ist außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen.

Hiervon ausgenommen sind Gas- und Elektrogrillgeräte.

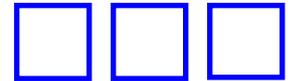


8.0 Braunkohlenbergbau

Im Planbereich ist kein umgegangener Bergbau dokumentiert. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

G. Flächenbilanz

<u>1,41 ha</u>	<u>Gesamtfläche</u>
0,81 ha	Fläche Allgemeines Wohngebiet
0,24 ha	öffentliche Grünfläche
0,14 ha	private Grünfläche
0,10 ha	Bestandsstraßen „Disternicher Weg“ und „Am Waldrand“
0,12 ha	Verkehrsfläche Planstraße, einschließlich Verkehrsgrün



H. Artenschutzprüfung Stufe 1

Im Plangebiet des Bebauungsplans Müddersheim MÜ-2 „Zur großen Gemeinde“ kommt im Wesentlichen nur ein Biotoptyp vor.

Das Bebauungsplangebiet wird zur Zeit zum aller größten Anteil als Pferdeweide genutzt. Im nördlichen Bereich befinden sich ausparzellierte Hausgärten, die sich an die dort angrenzenden Hausgärten der Eigentümer der Straße „Am Regensbusch“ anschließen.

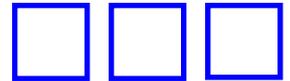
Im Vorgriff auf den erstellten Landespflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan wurde bereits eine Artenschutzprüfung – Stufe 1 – im Bebauungsplangebiet durch das Büro Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt Harald Schollmeyer, Geilenkirchen, durchgeführt. In der Artenschutzprüfung ist dabei darzulegen, ob das geplante Bauvorhaben zu Verstößen gegen die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes führen kann.

In der Stufe 1 wird dabei zunächst geprüft, ob Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt oder zu erwarten sind. Anschließend werden die anlage-, bau- und betriebsbedingte Wirkfaktoren des Vorhabens hinsichtlich möglicher Auswirkungen betrachtet.

Die Entwicklung und Realisierung des hier geplanten Vorhabens ist verbunden mit Eingriffen in Natur und Landschaft nach §§ 14; 15 BNatSchG und § 30 (1) Absatz 4 LNatSchG NRW, bei denen ggf. gesetzlich geschützte, planungsrelevante Arten in ihrem Lebensraum betroffen sein können.

In NRW wird die Artenschutzprüfung von der Verwaltungsvorschrift zum Artenschutz (MKUNLV 2016) geregelt. Ergänzend wirkt die Handlungsempfehlung von MWEBWV und MKUNLV (2010). Planungsrelevante Arten sind eine naturschutzfachlich vom LANUV begründete Auswahl von Arten.

Soweit diese in Verbindung mit einem Vorhaben direkt gefährdet sein können, ist eine vertiefende Prüfung Art- für –Art – vorzunehmen. Zu prüfen ist dabei, inwiefern



die Art betroffen ist (Anzahl Brutpaare, Wirkfaktoren) und ob sich das Eintreten artenschutzrechtlicher Konflikte durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verhindern lässt.

Nach nationalem und internationalem Recht werden im Wesentlichen folgende Schutzkategorien unterschieden:

- Besonders geschützte Arten: Anhang B der Europäischen Artenschutzverordnung, Anhang 1 Spalte 2 BArtSchV und alle europäischen Vogelarten
- Streng geschützte Arten: Anhang IV der FFH-Richtlinie, Anhang A der Europäischen Artenschutzverordnung; Anlage 1, Spalte 3 der BArtSchV)

Mit der Stellungnahme zum Artenschutz (Prüfungsstufe 1) ist darzustellen, ob planungsrelevante Arten im Plangebiet und seinem Umfeld vorkommen, direkt durch den Eingriff betroffen sind oder sein können, und ob die

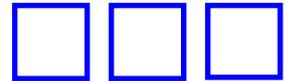
Verbotstatbestände Nr. 1 bis 4, § 44 Abs. 1 BNatSchG von dem Vorhaben mit der künftigen Bebauung direkt berührt werden können.

Verbot Nr. 1: *Wild lebende Tiere, hier der besonders geschützten Arten, dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet werden. Dies gilt auch für die arteigenen Entwicklungsformen.*

Verbot Nr. 2: *Wild lebende Tiere, hier der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht so erheblich gestört werden, dass sich damit der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert.*

Verbot Nr. 3: *Es ist nicht erlaubt, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere, hier der besonders geschützten Arten, aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Verbot Nr. 4: *Es ist nicht erlaubt wildlebende Pflanzen, hier der besonders geschützten Arten, oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie selbst oder ihre Standorte zu schädigen oder zu zerstören.*



- **Unvermeidbare Beeinträchtigungen**

Soweit ein Vorhaben nach BauGB und LNatSchG NRW genehmigungsfähig und als zulässig gelten kann, aber dennoch mit unvermeidbaren Beeinträchtigungen für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten verbunden sein sollte, gilt es heraus zu stellen, ob die ökologischen Funktionen der von dem Eingriff bzw. Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden (Sonderregelung im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG).

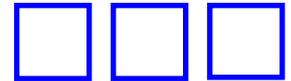
Zur Erhaltung der ökologischen Funktion sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen; CEF = continuous ecological functionality) durchzuführen bzw.

bedarf es einer **Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG:**

Die für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörden sowie im Fall des Verbringens aus dem Ausland das Bundesamt für Naturschutz können von den Verboten des § 44, BNatSchG im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen

- 1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,*
- 2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,*
- 3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,*
- 4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder*
- 5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.*

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Absatz 1 der Richtlinie 92/43/EWG weiter gehende Anforderungen enthält.



Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist damit an sehr enge Vorgaben gebunden und kann für die deutliche Mehrzahl der Vorhaben und Projekte nicht erlangt werden. Für die Bauleitplanung sind Ausnahmen nicht vorgesehen.

Einem Antrag auf eine **Befreiung nach § 67 (2) BNatSchG** kann nur dann stattgegeben werden, „*wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde*“.

Im B-Plan ist der Hinweis aufzunehmen, dass bei späteren Genehmigungen für den Fall, dass planungsrelevante Arten vorkommen bzw. sich eingestellt haben, eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu beantragen sein kann. Dies gilt z. B. dann, wenn über einen längeren Zeitraum Teilflächen des Plangebietes nicht bebaut werden oder Rohbauten verbleiben.

Im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gelten die Tierarten der beiden Schutzkategorien gesetzlich geschützt sowie auch alle weiteren Tiere als schützenswert. Entsprechend dem Schutzstatus gilt es Konflikte mit den Verbotstatbeständen strikt zu vermeiden und die sonstigen Arten mit Achtsamkeit zu betrachten, auch im Hinblick auf präventive Maßnahmen.

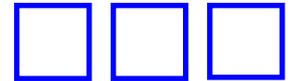
Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist in NRW in drei Prüfstufen zu gliedern: die Vorprüfung (Stufe I), die vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) und das Ausnahmeverfahren (Stufe III).

Die Prüfstufe I wird in der anliegenden ASP 1 unter Kapitel 4 abgehandelt. Die Einzelschritte dieser Prüfstufe sind in Abb. 1 dargestellt.

In die Prüfung werden bei dem hier aktuellen Vorhaben die planungsrelevanten Arten nach den Listen der LANUV, auf der Basis von Messtischblättern herangezogen.

Die Lebensraumsprüche der relevanten Arten werden mit den sich bietenden Lebensraumbedingungen in der Örtlichkeit abgeglichen (Risikoanalyse).

Grundlage für die Betrachtung der regional vorkommenden, planungsrelevanten Arten sind die Messtischblätter (MTB) nach LANUV MTB 5205/2 und MTB 5206/1. Des Weiteren die vorhandenen potentiellen Lebensräume der Vorhabenfläche in ihrem Ausgangszustand mit der bisherigen Ausstattung und Nutzung.



Spontan-Beobachtungen während der Begehungen dienen als Ergänzung.

Nicht alle für die Region gelisteten Arten kommen im Plangebiet tatsächlich vor. Es bestehen nicht in allen Fällen für einzelne Arten die jeweiligen Lebensraumbedingungen. Wesentlich sind Bestands-Entwicklung, Lage, Nutzung und Ausprägung der bisher vorhandenen Habitat-Strukturen.

In der ASP 1 sind in der Tabelle 1, unter Pkt. 4.1.2, die Planungsrelevanten Arten aufgelistet, die regional in den Lebensräumen Fett-Weide, Säumen, Gärten, Gehölzen und Gebäude vorkommen können.

Begehungen

Das Plangebiet ist durch den Sachverständigen im Jahr 2022 viermal an folgenden Tagen begangen worden:

Mittwoch 13.04.2022

Mittwoch 25.05.2022

Donnerstag 23.06.2022

Samstag 30.07.2022

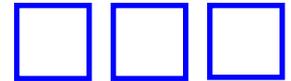
Im Jahr 2023 wurde das Plangebiet und umliegende Biotope zusätzlich an folgenden Terminen begangen:

Donnerstag 20.04.2023

Donnerstag 27.04.2023

Donnerstag 18.05.2023

Sonntag, 18.06.2023



In den oberen Abschnitten ist bereits darauf hingewiesen worden, dass nicht für alle planungsrelevanten und gesetzlichen geschützten Arten geeignete Lebensraum-Bedingungen gegeben sind, die in der Liste nach LANUV aufgeführt sind. Gleichwohl können diese im weiteren Umfeld der Region durchaus präsent sein. Hierzu zählen die Bereiche des östlichen Waldes, das südlich verbleibende Grünland, die Fließgewässer „Neffelbach“ und „Umbach“ und das Gelände um Burg „Müddersheim“.

In der ASP 1 werden die typischen Lebensraumansprüche der planungsrelevanten Arten mit den potentiellen Habitat-Strukturen des Plangebietes in ihrer Lage und den äußeren Bedingungen verglichen.

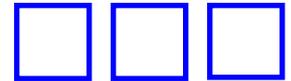
Die hier aktuellen, bisherigen Lebensraumpotentiale haben im Plangebiet kein isoliertes Alleinstellungsmerkmal, sondern sind im räumlichen Zusammenhang in und um die Ortslage mehrfach vorhanden.

Für die Prüfung des Artenspektrums sind Begehungen / Beobachtungsgänge im Jahr 2022 und 2023 vorgenommen worden.

Von der künftigen Wohnbebauung am südlichen Ortsrand von Vettweiß-Müddersheim können u. a. planungsrelevante Arten wie Zwergfledermaus, Star, Feldsperling, Bluthänfling, Nachtigall, Schwarzkehlchen und Girlitz in ihren Habitaten, insbesondere den Fortpflanzungsstätten, betroffen sein.

Alle anderen Arten, die in der Liste nach LANUV MTB 5205/2 und MTB 5206 / 1 benannt sind, kommen regional als mögliche Nahrungsgäste und Durchzügler vor. Bis auf einzelne Arten der offenen Landschaft, für die keine art-typischen nutzbaren Lebensraumstrukturen gegeben und/oder den Ausgangszustand des Plangebietes meiden. So kommen Arten wie Feldlerche und Kiebitz auf den Wiesen und Weiden in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes nicht vor.

Das Plangebiet mit den bisherigen Gärten ist gesondert auf eine möglichen „Wanderkorridor“ für Amphibien betrachtet worden. Zu den nach LANUV-Liste



relevanten wandernden Amphibienarten zählen hier Springfrosch, Wechselkröte und Kammmolch.

Im Ergebnis können Konflikte mit diesen Arten, ausgelöst durch das Vorhaben, ausgeschlossen werden.

Die geplante Wohnbebauung führt auch zu Veränderungen der Lebensraumbedingungen für die nicht planungsrelevanten Arten, die gleichwohl auch als schützenswert gelten. Hier zählen zu den häufiger vorkommen Arten u. a. Amsel, Kohlmeise, Buchfink, Rotkehlchen, Zaunkönig, Hausrotschwanz und Singdrossel.

Eine wesentliche Maßnahme besteht darin, die Vorhabenfläche unmittelbar vor der Baufeldräumung auf Tiere, Jungtiere und aktive Fortpflanzungsstätten abzusuchen. Eine weitere Maßnahme besteht darin für die oben genannten betroffenen, planungs-relevanten Arten Ersatzhabitats zu schaffen.

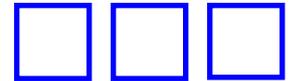
Im nachfolgenden Kapitel werden die Maßnahmen konkret benannt, die es zu berücksichtigen gilt, um beeinträchtigende Wirkungen im Plangebiet zu vermeiden und zu vermindern.

Artenschutzrechtliche Verbote und Vermeidungsmaßnahmen

Im Zuge der Bauarbeiten ist es letztlich nicht auszuschließen, dass wildlebende Tiere getötet werden könnten. Das Tötungsverbot nach § 44 (1) BNatSchG greift für alle besonders und streng geschützten Arten Nicht-planungsrelevante Arten sind damit nicht ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Tötungen, Störungen und Beeinträchtigungen für Tiere, Gelege und umherstreifende Jungtiere gilt es nachfolgendes zu beachten:

V1: Kurz vor Beginn der Baufeldräumung, hier mit dem Abtragen der Vegetationsdecke und Roden der Gehölzbestände ist das gesamte Plangelände und darüber hinaus die unmittelbar benachbarten Flächen, bis zu 30 m über die



Plangrenze hinaus, nach Tieren, Jungtieren und aktiven Fortpflanzungsstätten (Nester) und regelmäßigen Ruhestätten (Höhlen) abzusuchen

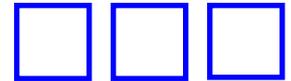
Die Absuche ist durch eine fachkundige Person in gutachterliche Weise ca. 2 bis 3 Tage vor Baubeginn (Baufeldräumung) vorzunehmen.

Bei unverhofften Funden sind die Arbeiten solange abzuwarten, bis Alt- und Jungtiere die Bauflächen verlassen haben und / oder ein weiteres Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und durchgeführt wurde.

V2: Zur Vermeidung und Minderung von Risiken für die Tierwelt im Plangebiet ist der Baubeginn mit groben Arbeiten, insbesondere der Baufeldräumung, möglichst in den fortpflanzungsfreien- und vegetationsruhenden Zeiten jeweils vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Rückstände der Rodungen (Holzreste, Gebäudeteile) sind komplett abzuräumen, um mögliche Wiederbesiedlungen durch Tiere zu vermeiden. Sollte das Zeitfenster nicht eingehalten werden können, ist dies der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren (UNB) rechtzeitig zu melden.

V3: Die einzelnen Baugrundstücke werden erfahrungsgemäß nicht alle zeitgleich bebaut. Um für dann verbleibende Teilflächen des Plangebietes eine sukzessive neue Vegetationsentwicklung, nach der Baufeldräumung, mit nachfolgender Neubesiedlung von schützenswerten Tieren während der Bauphasen zu vermeiden, wird angeraten die jeweiligen Teilflächen im Zustand von Schwarzbrache zu unterhalten. Dies kann durch wiederholtes Umbrechen des Bodens (Grubbern im Abstand von 4 bis 6 Wochen) erfolgen, bis zum tatsächlichen Baubeginn des Einzelobjektes.

Soweit die tatsächliche Bebauung erst nach 2 bis 3 Jahre erfolgen sollte, besteht eine weitere Möglichkeit darin, das jeweilige Baugrundstück zum Schutz des Bodens und der gezielten Lenkung von Vegetationsentwicklung als einfachen mähfähigen **Rasen** anzulegen und zu unterhalten. Es gilt auf diese Weise den sukzessiven Aufwuchs von „problematischen“ Wildkräutern / Gehölzsämlingen und die Neubesiedlung durch die Fauna auf den Bauflächen zu vermeiden.



V4: Vorab-Maßnahmen zur Kompensation von Biotopflächen.

Im Bebauungsplan wird die Ausweisung und Realisierung von privaten und öffentlichen Grünflächen festgesetzt. (Bebauungsplanentwurf und Begründung Büro Stratmann, Stand 15.09.2023)

Die Flächen dienen der Eingriffskompensation mit Maßnahmen für Natur und Landschaft.

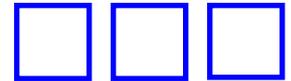
Um damit auch den Verlust an Lebensraumpotentialen für die Fauna im Ansatz zeitnah zu kompensieren, wird angeraten, in Verbindung mit dem Herstellen der Erschließung, auch die privaten und öffentlichen Grünflächen vorab im Ganzen entsprechend der Planung (LBP; Büro Stratmann) zu bepflanzen und einzusäen. Einzelheiten zur Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden, sowie Einsaaten zu Rasenflächen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Die geplanten Anlagen zur lokalen Versickerung von Niederschlägen übernehmen neben gestalterischen Funktionen auch ökologische Funktionen. Die Begrünung des Baugebietes lässt die Entwicklung von Lebensraum für die Fauna erwarten. Der Verlust Biotopfunktionen kann somit vorzeitig kompensiert werden. (Siehe auch unter Punkt 7.5 ASP 1 – Maßnahmen für das Plangebiet).

Allgemeine Schutzmaßnahmen für Tiere in Verbindung mit der künftigen Bebauung:

V5: Bei den neuen Gebäuden gilt es möglichen Vogelschlag zu vermeiden.

Vogelschlag an Glas ist eine der größten Gefahren, durch die Vögel in Deutschland verunglücken und in den allermeisten Fällen sterben. Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelnden Glasscheiben sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden. Am wirksamsten sind engmaschige Muster, die auf das Glas aufgedruckt oder geklebt werden und von den Vögeln nachgewiesen als Hindernis erkannt werden (hierzu siehe Förster et al. www.vogelsicherheit-an-glas.de; Schweizerische Vogelwarte Sempach 2012: <https://www.bund-nrw.de/fileadmin/nrw/dokumente/Naturschutz/Vogelschlag/>)

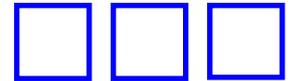


Vogel_Glas_Licht_2012_Schweizerische_Vogelwarte.pdf) Vogelschutzglas mit UV-Markierungen ist nur bedingt einsetzbar, da nicht alle Vogelarten die UV-Markierungen wahrnehmen. Ebenso sind die häufig verwendeten Vogelsilhouetten unwirksam. Wenn größere Glasflächen oder verglaste Eckbereiche geplant sind, wird unbedingt empfohlen, die Planung des Gebäudes im Vorhinein mit einem Experten (je nach themenbezogener Qualifikation Vogelkundler oder Architekt) abzustimmen.

V6: Tierfallen, die sich während der Baumaßnahmen durch offene Schächte und Gruben ergeben können, sind abzudecken, während die Arbeiten ruhen. Sollten dauerhaft Schächte, Gullys, Kellerfensterschächte etc. verbleiben, sind diese ebenfalls zu sichern, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.

V7: Für Beleuchtungen (Baustellenbeleuchtung, Straßenlaternen, private Beleuchtungsanlagen) sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

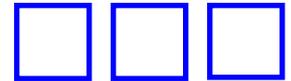
- Beleuchtung in zweckdienlichem, reduziertem Rahmen (prüfen, wo, wann und mit welcher Intensität eine Beleuchtung unbedingt notwendig ist)
- Reduzierung des Blau- und Ultraviolett-Anteils im Lichtspektrum, Hauptintensität des Lichts über 570 nm, z.B. Verwendung von Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) oder Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA)
- Verwendung von geschlossenen Lampenkörpern, in die Insekten nicht eindringen und an den Lampen verbrennen können
- Abschirmung der Lichtquelle: Gerichtete Beleuchtung auf die zu beleuchtenden Bereiche, keine Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung/Landschaft. Bei Flutlichtmasten sollten zur gezielten Lichtlenkung auf die Sportfläche asymmetrische Planflächenscheinwerfer mit horizontaler Ausrichtung der Lichtaustrittsflächen verwendet werden.
- Höhe der Lichtquellen: möglichst niedrige Anbringung der Lampen; mehrere niedrige Lampen mit geringer Lichtintensität sind einzelnen, hohen und starkstrahlenden Masten zu bevorzugen



- Das Beleuchtungskonzept sollte sich nach den Vorgaben von Geiger et al. (2007): Künstliche Lichtquellen – Naturschutzfachliche Empfehlungen. *Natur in NRW*-Heft 04/07: 46-48 (online abrufbar unter: https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/5_natur_in_nrw/50004_Natur_in_NRW_4_2007.pdf) richten. Ausführliche Hinweise sind zudem in Schroer et al. (2019): Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen – Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung. BF-Skripten, online abrufbar unter: <http://bit.ly/bfn-543> zu finden.

V8: Eine **Neubesiedlung von baulichen Anlagen** durch Tierarten **während der Bauphase** (insbesondere in längeren Bauruhephasen; > 1 Jahr) ist durch geeignete Versiegelungsmaßnahmen zu verhindern. Insbesondere Arten, wie die Zwergfledermaus, können im Spätsommer invasionsartig Rohbauten besiedeln. Ebenso ist die Besiedlung durch Höhlen- und Gebäudebrüter (Eulen, Turmfalke, Feldsperling und Star) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte (Verbotstatbestände) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.

V9: Das Entstehen von **Laichgewässern** während der Bauzeit infolge wassergefüllter, baubedingter Gruben und Fahrspuren, insbesondere in den Frühjahrsmonaten sollte möglichst vermieden werden. Möglicherweise können Amphibien, wie z. B. die Erdkröte, von den Bautätigkeiten betroffen sein. Für die sich aus dem Laich entwickelnden Larven ist mit den Einwirkungen des Baubetriebes keine erfolgreiche Metamorphose mehr zu erwarten.



Störungsverbot

Störwirkungen, die in der Lage sind, brütende Vögel dauerhaft zu vergrämen (Licht, optische Reize, Lärm, Bewegungen durch das Baugeschehen, Baustellenverkehr), führen zu einem Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten und werden daher im nächsten Unterkapitel aufgeführt.

Weitere Störungen, die deutlich über die Grenzen des Untersuchungsgebiets hinauswirken, sind mit der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Das geplante Baugebiet schließt an einen bestehenden Siedlungsbereich an. Erhebliche Wirkungen auf die Umgebung werden so vermindert.

Erhebliche Beeinträchtigungen, die sich auf den Erhaltungszustand lokaler Populationen in der weiteren Umgebung auswirken könnten, sind mit großer Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten, angesichts des Ausgangszustandes der Vorhabenfläche.

Verbot zur Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

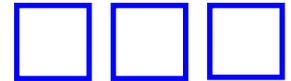
Die geplante Bebauung könnte Verdrängungseffekte auf Tiere, insbesondere Vögel auf unmittelbar benachbarten Flächen haben. Dies kann planungsrelevante Arten, wie, Feldsperling, Star und ggf. Girlitz betreffen. Ein Baubeginn ohne voran gegangene Absuche des Baugeländes führt indirekt zur Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

Die benachbarten Flächen sind ebenfalls unmittelbar Baubeginn (Baufeldräumung bei Herstellen der Erschließung) abzusuchen, um Konflikte mit den Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Im Fall von Funden, gilt es Maßnahmen und Vorgehensweisen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Verlust von Nahrungshabitaten

Der kleinräumige Verlust von Nahrungshabitaten für andere planungsrelevanter Arten (z.B. Mäusebussard, Feldsperling, Bluthänfling, Turmfalke) ist im Allgemeinen nicht von artenschutzrechtlicher Relevanz. Verluste von Nahrungshabitaten sind



artenschutzrechtlich in den Einzelfällen zu berücksichtigen, in denen es sich um sogenannte „essentielle Nahrungshabitate“ handelt. „Essentielle Nahrungshabitate“ sind Flächen, die für die erfolgreiche Jungenaufzucht von betroffenen Brutpaaren (z. B. Steinkauz) erforderlich sind.

Der Verlust an Habitaten kann teilweise durch den Erhalt von Randstrukturen mit Gehölzbeständen, wie Hecken, Sträucher kleinen Bäumen und Grassäumen gemindert werden. Im weiteren Umfeld bieten Haus-Gärten der vorhandenen Bebauung und das verbleibende Grünland, der Wald und Waldrand noch Nahrungsangebote.

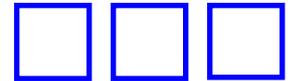
Maßnahmen im und um das Plangebiet

Die Begrünung des künftigen Baugebietes stellt im Detail der Landschaftspflegerische Begleitplan dar. Mit Bezug darauf werden in den B-Plan Festsetzungen zu Anpflanzungen und Einsaaten aufgenommen.

Die Begrünungsmaßnahmen dienen nicht allein der ästhetischen Grüngestaltung, sondern auch der Entwicklung und Anreicherung von faunistischem Lebensraum am Ortsrand von Müddersheim, im Übergang zur halboffenen Landschaft.

Neben der Einfriedung der Grundstücke mit Laubhecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Buche, Berberitze) und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist bei der Auswahl der Gehölze auf die Verwendung von Vogelnährschutzhölzen zu achten. Diese sind im Landespflegerischen Begleitplan als Anlage aufgeführt.

Für die ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen im B-Plan wird neben den Anpflanzungen von Feldgehölzen die Anlage von Gräser-Wildkrautrasen angeraten. Einzelheiten zu Bepflanzungen und Einsaaten führt der Landschaftspflegerische Begleitplan (Büro Stratmann, LBP Stand September 2023) auf, welcher als Anlage zum Bebauungsplan aufgeführt ist.



Maßnahmen für die Fauna

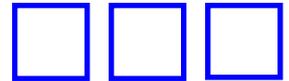
Für den Verlust von potentiellen Vogel-Brutstätten sind verbindlich **10 Stück Nistkästen** an geeigneten Stellen zu installieren.

Soweit dies an den Fassaden der neuen Wohnhäuser nicht möglich oder gewünscht ist, soll das Aufhängen von Nistkästen an den größeren (vitalen) Bäumen in Bereichen des angrenzenden Waldes (Waldrand) vorgenommen werden. Das Anbringen der Kästen sollte fachgerecht in mindestens 3 m Höhe erfolgen. Es sind Nistkästen zu verwenden, die geeignet sind für Vogelarten, wie z. B. Star und Feldsperling, und aus einem nachhaltigen Material, z. B. Holzbeton beschaffen sind.

Die Maßnahme hat mit dem Einvernehmen des Waldeigentümers zu erfolgen. Die Unterhaltung und Betreuung der Nistkästen obliegen dem Bauträger oder einer von ihm verbindlich beauftragten Person. Die Durchführung der Nistkästen-Installation ist im Rahmen eines Monitorings fachgutachterlich zu protokollieren.

Des Weiteren sind für den potentiellen Verlust von Fledermausquartieren **10 Stück Fledermauskästen** gleichartig wie die oben genannten Nistkästen zu installieren. Die zu installieren Kästen sollen als Ganzjahres-Quartiere geeignet sein. Die Kästen sind ebenfalls an größeren (vitalen) Bäumen des benachbarten Waldes (Waldrand) zu installieren. Es gelten die gleichen Rahmenbedingungen für das Aufhängen, wie bei den Vogelnistkästen (siehe oben)

Diese Maßnahme zum Schutz der Natur und Landschaft sowie die offenen Regenwassergräben werden über Grunddienstbarkeiten im Grundbuch der Anlieger gesichert. Gleiches gilt für die Versickerungsmulde entlang der Straße „Am Waldrand“ und der großflächigen Versickerung im angrenzenden Forst.



Die genaue Ausgestaltung der geplanten Ausgleichsmaßnahme ist bereits im Zuge des Landespflegerischen Begleitplans, der bei der Bearbeitung des Bebauungsplans erstellt wurde, konkretisiert und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.

Hierbei ist auch geplant, diese Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt direkt bei der Erschließung des Baugebietes vor der Realisierung der geplanten Bebauung umzusetzen, um so möglichst schnell den Handlungsempfehlungen aus der Artenschutzprüfung zu folgen und eine Wiederansiedlung möglicherweise vorkommender Lokalpopulationen zu unterstützen.

Aufgestellt:

Bottrop, 25.10.2023