BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan H 2

„Wohngebiet Hormer Feld“, Ortsteil Horm

Gemeinde Hürtgenwald

Oktober 2026
Entwurf zur Veröffentlichung

IMPRESSUM

Auftraggeber:

F&S concept Projektentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 34
53879 Euskirchen

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 973180
E info@vdh.com
W www.vdh.com

Bearbeitet von:

i. A. B. Sc. David Giang

i. A. B. Sc. Julian Kappenberg

Projektnummer: 25-016

INHALT

1 EINLEITUNG 1

1.1 Planungserfordernis 1
1.2 Planungsziel 3
1.3 Planverfahren 3
1.4 Beschreibung des Plangebiets 4

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 5

2.1 Landesentwicklungsplan 5
2.2 Regionalplan 7
2.3 Flächennutzungsplan 8
2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete 8
2.5 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz 11

3 PLANUNGSKONZEPT 12

3.1 Nutzungskonzept 12
3.2 Verkehrskonzept 12
3.3 Freiraumkonzept 13
3.4 Ver- und Entsorgungskonzept 14

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN 15

4.1 Räumlicher Geltungsbereich 15
4.2 Art der baulichen Nutzung 15
4.3 Maß der baulichen Nutzung sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen 15
4.4 Bauweise 17
4.5 Überbaubare Grundstücksfläche 17
4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 18
4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen 19
4.8 Verkehrsflächen 19
4.9 Maßnahmen für die Regenwasserbewirtschaftung 20
4.10 Öffentliche Grünfläche 20
4.11 Grünordnerische Festsetzungen 20
4.12 Bedingte Festsetzung 24

5 PFLANZLISTEN 24

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 27

6.1 Gestalterische Festsetzungen 27

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 29

8 HINWEISE 29

9 PLANDATEN 32

10 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 34

10.1 Ausgleich 34

10.2 Immissionen 34

10.3 Artenschutz 34

10.4 Baugrund 35

10.5 Verkehr 36

11 REFERENZLISTE DER QUELLEN 37

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Hürtgenwald beabsichtigt, im Ortsteil Horm die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Wohnbauentwicklung zu schaffen. Anlass der Planung ist nicht die Neuausweisung von zusätzlichen, über die bisherige gemeindliche Planung hinausgehenden Wohnbauflächen, sondern die städtebaulich begründete Neuordnung der bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Entwicklungsspielräume innerhalb desselben Ortsteils. Die Planung dient somit der bedarfsgerechten Weiterentwicklung der Ortslage Horm im Rahmen ihrer Eigenentwicklung.

Der Ortsteil Horm weist eine gewachsene Siedlungsstruktur auf, deren bauliche Entwicklung bislang nur eingeschränkt gesteuert wurde. Bebauungspläne bestehen lediglich für Teilbereiche nördlich der Pfarrer-Pleus-Straße. Für eine Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs stehen innerhalb der bestehenden Ortslage derzeit keine hinreichenden, kurzfristig aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Zur Beurteilung der innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten wurde eine Baulückenprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb der Ortslage Horm keine hinreichenden, kurzfristig mobilisierbaren Bauflächen in einem Umfang zur Verfügung stehen, der eine geordnete Deckung des örtlichen Wohnbedarfs ermöglichen würde. Die festgestellten Potenziale beschränken sich im Wesentlichen auf kleinteilige oder rückwärtig gelegene Grundstücksbereiche, die aufgrund ihres Zuschnitts, ihrer Erschließungssituation, ihrer Eigentumsverhältnisse oder ihrer eingeschränkten städtebaulichen Eignung für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung nur bedingt geeignet sind.

Die vorliegende Planung dient der Deckung des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung des Ortsteils Horm und ist nicht auf eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungsausweitung gerichtet. Maßgeblich ist insoweit nicht eine allgemeine Wachstumsorientierung der Gemeinde, sondern die bedarfsgerechte Weiterentwicklung eines im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegenden Ortsteils im Anschluss an die vorhandene Siedlungsstruktur. Für den Ortsteil Horm besteht ein ortsbezogener Wohnbauflächenbedarf, der sich aus der bestehenden Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur des Ortsteils ableiten lässt. Der Bedarf beruht insbesondere auf der örtlichen Nachfrage aus dem Kreis der bereits in Horm ansässigen Bevölkerung beziehungsweise der mit dem Ortsteil eng verbundenen Haushalte. Hierzu zählen insbesondere junge Erwachsene und Familien aus dem Ortsteil, die im Zuge von Haushaltsneubildungen oder Veränderungen der familiären Lebensverhältnisse einen eigenständigen Wohnsitz innerhalb der Ortslage nachfragen, sowie Einwohnerinnen und Einwohner, die ihren Lebensmittelpunkt weiterhin im Ortsteil behalten möchten. Die Planung dient damit der Sicherung wohnörtlicher Entwicklungsmöglichkeiten für die ortsansässige Bevölkerung und soll einem Ausweichen auf andere Ortsteile oder Nachbarkommunen entgegenwirken.

Ergänzend wurde zur Einschätzung der Mobilisierbarkeit des Bestands auf kleinräumige Auswertungen des Zensus 2022 (Zensus Atlas, 2026) zur Marktleerstandsquote sowie zur Eigentümerquote in Wohngebäuden zurückgegriffen. Die Auswertung der Marktleerstandsquote lässt im Umfeld des Ortsteils Horm keine nennenswerten strukturellen Leerstände erkennen, aus denen sich kurzfristig aktivierbare Wohnraumreserven in relevantem Umfang ableiten ließen. Vielmehr ist der Wohngebäudebestand weit überwiegend genutzt, sodass eine Bedarfsdeckung über die Reaktivierung

leerstehender Wohngebäude nur sehr eingeschränkt in Betracht kommt. Auch hieraus ergibt sich, dass der örtliche Wohnbedarf nicht auf vorhandene Bestandsleerstände verlagert werden kann.

Hinzu kommt, dass die Eigentümerquote in Wohngebäuden im ländlich geprägten Umfeld auf eine ausgeprägte Eigentumsbindung des Bestands hindeutet. Dies spricht dafür, dass wesentliche Teile des Gebäudebestands eigengenutzt werden und dem Wohnungsmarkt nur in begrenztem Umfang kurzfristig zur Verfügung stehen. Die Eigentümerstruktur begrenzt damit zugleich die Aktivierbarkeit innerörtlicher Wohnraumreserven und bestätigt, dass Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Bestands nur eingeschränkt mobilisierbar sind.

Im Ergebnis zeigt sich, dass der Wohnbauflächenbedarf der ansässigen Bevölkerung des Ortsteils Horm nicht in ausreichendem Umfang durch Leerstandsreaktivierung oder Innenentwicklung gedeckt werden kann. Die Gemeinde gelangt daher zu der Einschätzung, dass der örtliche Wohnbauflächenbedarf unter den gegebenen tatsächlichen Verhältnissen nicht durch Innenentwicklung allein gedeckt werden kann.

Die Gemeinde Hürtgenwald verfügt dabei bereits über umfangreiche Wohnbauflächenreserven. Die Entwicklung der vorliegenden Fläche soll daher im Wege eines Flächentauschs ermöglicht werden. Hierzu werden in den Ortslagen Horm und Vossenack bisher dargestellte Wohnbauflächenreserven zurückgenommen und im Gegenzug die vorliegende Fläche einer zukünftigen Siedlungsentwicklung zugeführt. Die Planung dient nicht der Ausweitung des gemeindlichen Wohnbauflächenpotenzials, sondern der räumlichen Neuordnung und dem Abbau bestehender Flächenreserven. Mit der Verlagerung der Wohnbauflächendarstellung auf den vorgesehenen Standort wird eine städtebaulich und erschließungsseitig besser geeignete Entwicklungsfläche aktiviert, während an anderer Stelle Wohnbauflächenreserven aufgegeben werden. Die Rücknahme erfolgt im Verhältnis 1:2, insgesamt wird das vorhandene Bauflächenpotenzial somit nicht erhöht, sondern im Sinne einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung räumlich neu geordnet und reduziert.

Für die geplante Wohnbauentwicklung bietet sich die Fläche im Westen der Ortslage zwischen der Pfarrer-Pleus-Straße und dem südlich verlaufenden Wirtschaftsweg an. Der Standort schließt an die vorhandene Wohnbebauung an und ermöglicht eine schlüssige Arrondierung des Ortsrands. Dabei wird ein nördlich angrenzendes, bislang exponiert gelegenes Wohnhaus in die künftige Siedlungsstruktur eingebunden. Zugleich wird ein geordneter Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Die verkehrliche Anbindung kann auf kurzem Wege über die Pfarrer-Pleus-Straße erfolgen, ohne erhebliche zusätzliche Belastungen innerhalb der bestehenden Wohnlagen auszulösen. Über die angrenzenden Wirtschaftswege ist zudem eine fußläufige Einbindung in die Ortslage und das umgebende Freiraumgefüge möglich.

Die Planung dient damit insgesamt der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Sie trägt dem Umstand Rechnung, dass die weitere Entwicklung des Ortsteils Horm nicht in Form einer zusätzlichen, über das bisherige Maß hinausgehenden Flächeninanspruchnahme erfolgen soll, sondern durch eine standortbezogene Neuordnung bereits vorbereiteter Wohnbauflächen. Gleichzeitig werden die Belange einer bedarfsgerechten Ortsteilentwicklung, einer angemessenen Erschließung, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer klaren Ortsrandbildung berücksichtigt.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts sind die Flächen als Außenbereich

gemäß § 35 BauGB zu bewerten. In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Das Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Baugebiets durch die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrands sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebots für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Hürtgenwald.

1.3 Planverfahren

Um das Verfahren zu beschleunigen, sollen die 28. Flächennutzungsplanänderung und die Aufstellung des Bebauungsplans H 2 „Wohngebiet Hormer Feld“ im Parallelverfahren erfolgen. Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Veröffentlichung sowie der Erstellung eines Umweltberichts durchzuführen. Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ist nicht möglich, da es sich nicht um die Änderung oder Ergänzung eines bestehenden Bebauungsplans handelt und der Zulässigkeitsmaßstab durch die Festsetzungen des Bebauungsplans voraussichtlich erheblich geändert wird. Ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt, da es sich nicht um eine Innenentwicklung handelt.

1.4 Beschreibung des Plangebiets



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie), genordet (Land NRW, 2026)

Der gesamte räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Straß, Flur 1, Flurstück 132 und Flur 16, Flurstücke 54, 174, 175, 176, 228 und 229 sowie Teile der Flurstücke 87, 207 und 230. Insgesamt umfasst der räumliche Geltungsbereich eine Fläche von ca. 3,36 ha. Die geplante wohnbauliche Entwicklung konzentriert sich dabei auf das eigentliche Plangebiet mit einer Fläche von ca. 2,04 ha. Die darüber hinaus in den räumlichen Geltungsbereich einbezogenen Flächen dienen ausschließlich der Umsetzung artenschutzrechtlich erforderlicher CEF-Maßnahmen.

Das für die wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage Horm und wird derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Im Norden grenzt ein bestehendes Wohngebäude mit zugehörigem Gartenbereich sowie Baum- und Strauchpflanzungen an. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft die Pfarrer-Pleus-Straße, südlich und westlich schließen Wirtschaftswege an. Über die Pfarrer-Pleus-Straße kann das geplante Wohngebiet an das bestehende Verkehrsnetz angebunden werden. Durch die wohnbauliche Entwicklung wird das bislang am Siedlungsrand gelegene Wohngebäude künftig in die Siedlungsstruktur eingebunden.

Die Bebauung der Ortslage Horm wird überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser bestimmt. Doppel- und Mehrfamilienhäuser bestehen vereinzelt und konzentrieren sich insbesondere auf den westlichen Ortsrand. Es besteht eine offene Bauweise mit ein bis zwei Vollgeschossen. Die Ortslage verfügt über eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Rund 450 m nordwestlich befindet sich eine Zufahrt zur B 399. Über die beiden Bushaltestellen „Horm Ort“ und „Horm Dorfstraße“ besteht zudem eine Anbindung an den ÖPNV.

Das Umfeld des Geltungsbereichs wird außerhalb der Siedlungsbereiche überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Diese werden durch Straßen und Wirtschaftswege sowie durch Gehölzstrukturen, insbesondere Feldgehölze, Gehölzreihen und Waldbestände, gegliedert.

Zur Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen vorgezogenen CEF-Maßnahmen werden ergänzend drei außerhalb des Plangebietes gelegene Flächen einbezogen. Die Flächen werden derzeit überwiegend ackerbaulich genutzt. Die CEF-2-Fläche mit ca. 0,47 ha und die CEF-3-Fläche mit ca. 0,35 ha liegen unmittelbar südwestlich des Plangebietes. Die CEF-4-Fläche mit ca. 0,50 ha liegt rund 500 m nördlich des Plangebietes. Die CEF-1-Maßnahme wird innerhalb des Plangebietes am nordwestlichen Gebietsrand umgesetzt.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Landesentwicklungsplan

Das Plangebiet befindet sich im regionalplanerisch festgelegten Freiraum (vgl. Kapitel 2.2). Folglich sind die Ziele 2-3 und 2-4 des LEP NRW bei der Planung zu berücksichtigen.

AKTUELLER LEP NRW

Im aktuell wirksamen Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist ein Ziel 2-4 nicht enthalten.

Gemäß dem Ziel 2-3 soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in den regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen vollziehen (MWIDE NRW, 2024). Hiervon unberührt kann sich in Ortsteilen, die im regionalplanerisch festgelegten Freiraum liegen, ebenfalls eine Siedlungsentwicklung vollziehen. Die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist jedoch unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und der vorhandenen Betriebe auszurichten.

Die vorliegende Planung entspricht diesen Anforderungen. Sie dient nicht der Vorbereitung einer überörtlich ausgerichteten Neubauentwicklung, sondern der bedarfsgerechten Weiterentwicklung des Ortsteils Horm im Rahmen seiner Eigenentwicklung. Maßgeblich ist hierbei der Bedarf der ansässigen Bevölkerung des Ortsteils. Dieser ergibt sich aus der örtlichen Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur sowie dem Umstand, dass innerhalb der bestehenden Ortslage derzeit keine hinreichenden, kurzfristig aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung stehen, mit denen der örtliche Wohnbauflächenbedarf in geordneter Weise gedeckt werden könnte.

Zur Einschätzung der innerörtlichen Entwicklungsmöglichkeiten wurde eine Baulückenprüfung durchgeführt. Ergänzend wurde auf kleinräumige Auswertungen des Zensus 2022 zur Marktleerstandsquote sowie zur Eigentümerquote in Wohngebäuden zurückgegriffen. Im Ergebnis zeigen diese Untersuchungen, dass innerhalb der Ortslage Horm keine hinreichenden, kurzfristig mobilisierbaren Innenentwicklungspotenziale oder Bestandsreserven in einem Umfang zur Verfügung stehen, der eine Deckung des örtlichen Wohnbauflächenbedarfs der ansässigen Bevölkerung ermöglichen würde. Die festgestellten Potenziale beschränken sich im Wesentlichen auf kleinteilige oder rückwärtig gelegene Grundstücksbereiche, die aufgrund ihres Zuschnitts, ihrer Erschließungssituation, ihrer Eigentumsverhältnisse oder ihrer eingeschränkten städtebaulichen Eignung nur bedingt mobilisierbar sind.

Zugleich werden im Rahmen der parallel durchgeführten 28. Flächennutzungsplanänderung keine zusätzlichen Wohnbauflächenreserven geschaffen. Vielmehr werden bereits im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächenreserven in den Ortslagen Horm und Vossenack im Wege eines Flächentauschs zurückgenommen. Die Rücknahme erfolgt im Verhältnis 1:2, sodass der Umfang der gemeindlichen Wohnbauflächenreserven insgesamt reduziert wird. Die Planung dient damit der räumlichen Neuordnung und dem Abbau bestehender Reserveflächen, ohne eine zusätzliche siedlungsstrukturelle Wachstumsperspektive zu eröffnen.

Somit trägt die Planung den Belangen einer flächensparenden und siedlungsstrukturell geordneten Entwicklung Rechnung. Durch die Festsetzung des Wohngebiets wird die Siedlungsentwicklung auf einen städtebaulich und erschließungsseitig geeigneten Standort konzentriert. Gleichzeitig werden siedlungsstrukturell nachrangige Reserveflächen zurückgenommen und die Belange des Freiraums und der Landschaftsentwicklung begünstigt. Die hierfür erforderliche Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

Die außerhalb des Plangebiets vorgesehenen CEF-Maßnahmen dienen ausschließlich der artenschutzrechtlichen Kompensation der planbedingten Auswirkungen. Die betreffenden Flächen werden nicht zu Siedlungszwecken in Anspruch genommen. Eine zusätzliche Siedlungsentwicklung im regionalplanerisch festgelegten Freiraum wird hierdurch nicht vorbereitet. Die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmen wird in Kapitel Artenschutz erläutert.

Vor diesem Hintergrund ist die Planung mit Ziel 2-3 des aktuell wirksamen LEP NRW vereinbar. Die vorgesehene Entwicklung ist auf den örtlichen Bedarf der ansässigen Bevölkerung ausgerichtet, wahrt die Belange des Freiraums und trägt durch die räumliche Neuordnung und den Abbau gemeindlicher Wohnbauflächenreserven zu einer flächensparenden Siedlungsentwicklung sowie zu einer geordneten Ortsrandbildung bei.

Eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft erfolgt in Kapitel 5.3. Insgesamt steht der Planung der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) nicht entgegen.

ENTWURF ZUR 3. ÄNDERUNG DES LEP NRW

Gemäß dem Ziel 2-3 des Entwurfs zur 3. Änderung des LEP NRW können Bauflächen und Baugebiete im regionalplanerisch festgelegten Freiraum u. a. dann dargestellt und festgesetzt werden, wenn sie unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Diese Maßgabe wird vorliegend erfüllt.

Gemäß dem Ziel 2-4 ist in *„den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Siedlungsstruktur und Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich. Darüber hinaus ist die bedarfsgerechte Entwicklung eines solchen Ortsteils zu einem Allgemeinen Siedlungsbereich möglich, wenn ein hinreichend vielfältiges Infrastrukturangebot zur Grundversorgung sichergestellt wird.“* Die übrigen Punkte werden bereits unter den Ausführungen zum aktuell wirksamen LEP NRW berücksichtigt. Eine Entwicklung zum Allgemeinen Siedlungsbereich wird vorliegend nicht begründet oder beabsichtigt.

Insgesamt sind keine Konflikte mit den Festlegungen des Entwurfs zur 3. Änderung des LEP NRW erkennbar.

2.2 Regionalplan

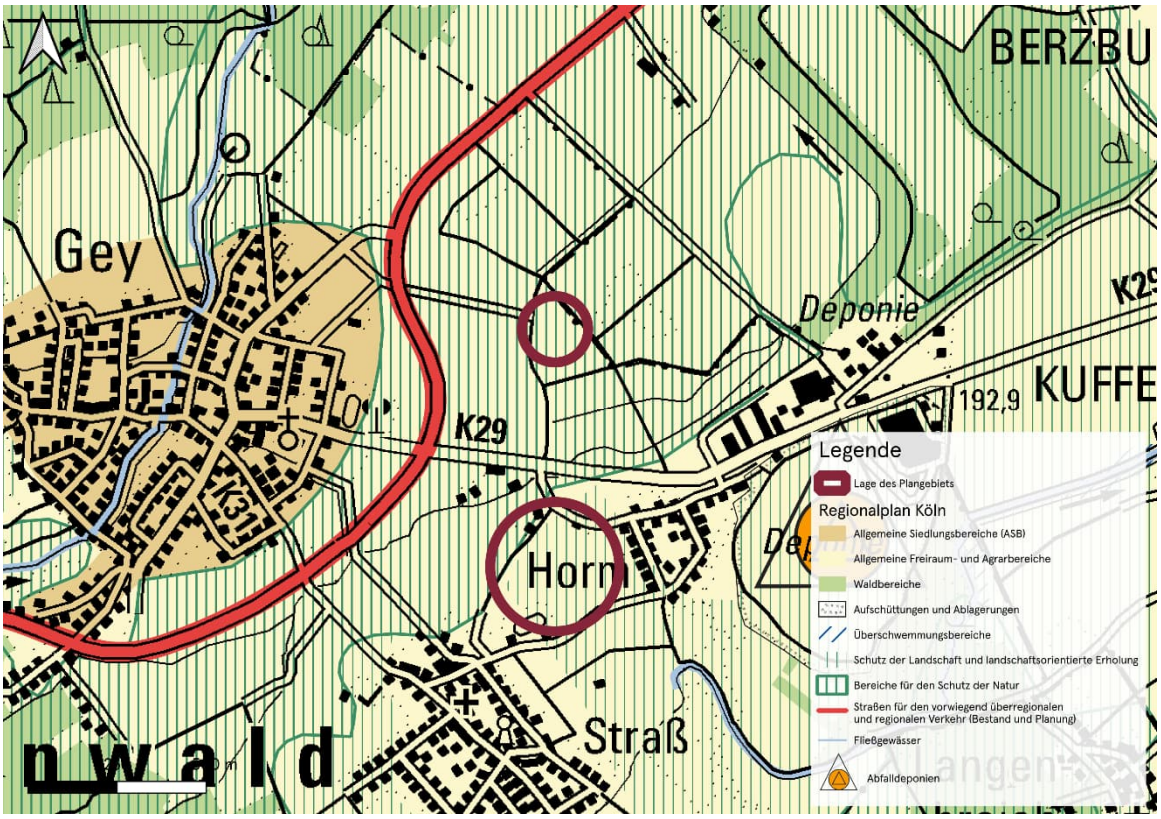


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Köln mit Markierung des räumlichen Geltungsbereichs (roter Kreis), o. M. (Bezirksregierung Köln, 2025 a)

Der Regionalplan Köln legt das Plangebiet sowie die externen CEF-Flächen als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) fest.

Der AFAB sichert die Funktionen der Landwirtschaft und des Freiraums. Hierzu gehören z. B. Flächen für die landwirtschaftliche Nutzungen und Grünflächen sowie nicht überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Einrichtungen für Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus (Bezirksregierung Köln, 2025 b, S. 91 ff.).

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets steht den regionalplanerischen Festlegungen nicht entgegen, da der AFAB weiterhin der Unterbringung von Ortslagen mit weniger als 2.000 Einwohnern dient. Gemäß Erläuterung 3 zu Ziel 1 „Siedlungsentwicklung in Siedlungsbereichen konzentrieren“ ist insbesondere nachzuweisen, dass die landesplanerischen Vorgaben gemäß Ziel 2-3 LEP NRW eingehalten werden. Dies ist vorliegend der Fall (vgl. Kapitel 2.1).

Die externen CEF-Flächen verbleiben in landwirtschaftlicher bzw. freiraumbezogener Nutzung. Sie dienen ausschließlich der Umsetzung vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen und bereiten keine bauliche oder siedlungsstrukturelle Entwicklung vor. Die Funktionen des AFAB werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet und die externen CEF-Flächen werden darüber hinaus von einem Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) überlagert. Hierin sollen gemäß den textlichen Festlegungen

- die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und die Regenerationsfähigkeit der Naturgüter,
- Landschaftsräume mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Schönheit und/oder von kulturhistorischer Bedeutung,
- wesentliche Landschaftsstrukturen und deren landschaftstypische Ausstattung mit natürlichen Landschaftsbestandteilen einschließlich für den Biotopverbund bedeutsamer Elemente und
- die Voraussetzungen für landschaftsorientierte Erholungs-, Sport-, Tourismus- und Freizeitnutzungen

gesichert und entwickelt werden (Bezirksregierung Köln, 2025 b, S. 105).

Planungen und Maßnahmen, die mit diesen Funktionen und Nutzungen nicht vereinbar sind, sollen vermieden werden. Die Festlegung eines BSLE steht einer bedarfsgerechten Entwicklung einer bestehenden Ortslage jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Maßgeblich ist, ob innerhalb des Plangebiets schützenswerte Landschaftselemente oder Funktionen des BSLE betroffen sind.

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Landschaftsräume besonderer Eigenart, Vielfalt oder Schönheit, kulturhistorisch bedeutsame Elemente oder wesentliche Strukturen des Biotopverbunds sind innerhalb der Fläche nicht erkennbar. Die Belange werden in Kapitel 2.4 näher betrachtet. Die Erholungs-, Sport-, Tourismus- und Freizeitfunktion des BSLE wird durch die Planung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt.

Die externen CEF-Maßnahmen dienen der Aufwertung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen für den Artenschutz. Sie unterstützen damit zugleich die Sicherung und Entwicklung der Funktionen des Freiraums und des Naturhaushalts. Insgesamt sind keine Konflikte mit den Festlegungen des Regionalplans erkennbar.

2.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hürtgenwald stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Zur Wahrung des Entwicklungsgebots gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans die 28. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt. Diese sieht für das Plangebiet die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ vor. Im Gegenzug werden bislang dargestellte Wohnbauflächenreserven in den Ortslagen Horm und Vossenack zurückgenommen und künftig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Flächentausch erfolgt im Verhältnis 1:2 und führt insgesamt zu einer Reduzierung der gemeindlichen Wohnbauflächenreserven.

Es wurde eine landesplanerische Anfrage gestellt. Mit Antwortschreiben vom 12. Juni 2026 (Aktenzeichen: 32-2026-0057448) teilte die Bezirksregierung mit, dass eine zukünftige Anpassung an die Ziele der Raumordnung in Aussicht gestellt werden kann. Voraussetzung hierfür ist die Erlangung der Rechtskraft der 3. LEP NRW Änderung sowie eines Flächentausches im Verhältnis von 1:2.

2.4 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate

(§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben auf eine mögliche Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

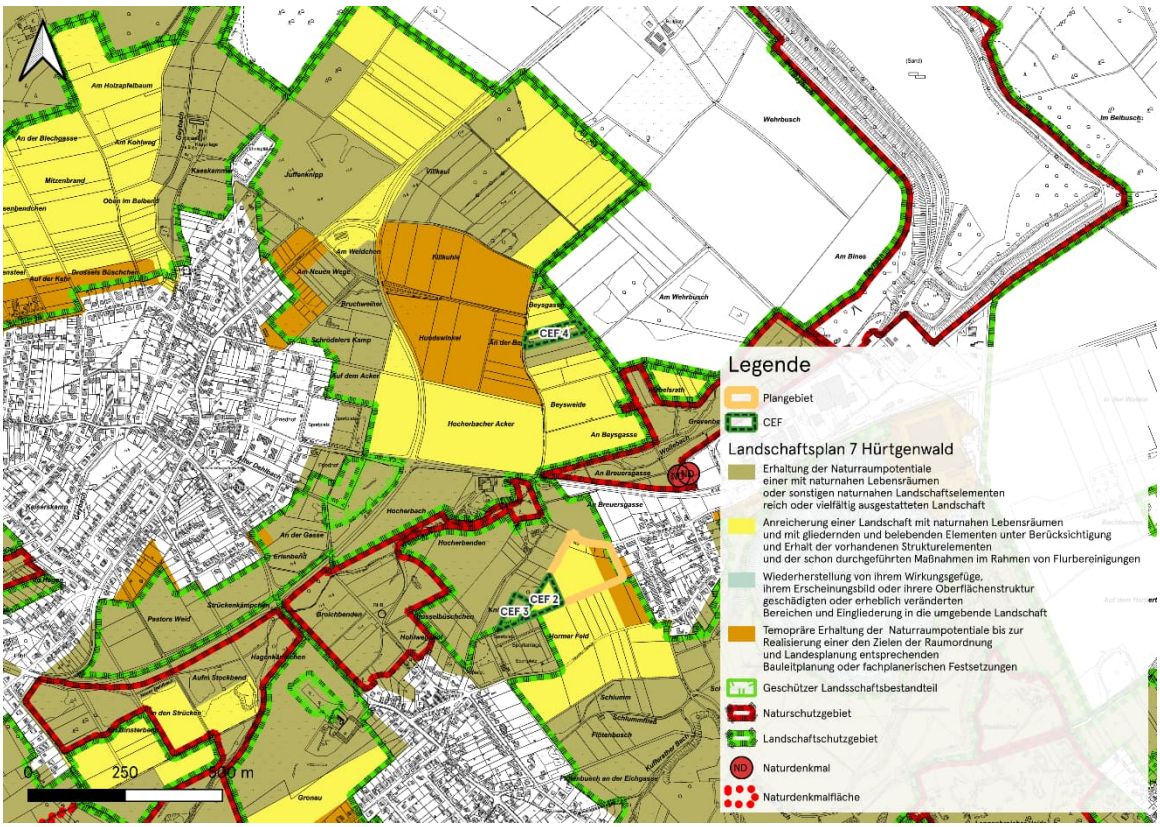


Abbildung 2: Auszug aus dem Landschaftsplan 7 „Hürtgenwald“ mit Markierung der Geltungsbereiche (siehe Legende) (Kreis Düren, 2024)

Das Plangebiet und die externen CEF-Flächen liegen im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 7 „Hürtgenwald“. Dieser setzt für den überwiegenden Teil des Plangebiet sowie die CEF-2-Fläche das Entwicklungsziel 2 fest: *„Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen unter Berücksichtigung und Erhalt der vorhandenen Strukturelemente und der schon durchgeführten Maßnahmen im Rahmen von Flurbereinigungen“* (Kreis Düren, 2010). Der westliche Teil des Plangebiets wird vom Entwicklungsziel 4 *„Temporäre Erhaltung der Naturraumpotenziale bis zur Realisierung einer den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entsprechenden Bauleitplanung oder fachplanerischen Festsetzung“* überlagert. Für die CEF-3-Fläche gilt das Entwicklungsziel 1 *„Erhaltung der Naturraumpotenziale einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen naturnahen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“*. Die CEF-4-Fläche wird teilweise vom Entwicklungsziel 1 und teilweise vom Entwicklungsziel 2 erfasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die im Bereich des Entwicklungsziels 4 vorgesehene bauleitplanerische Entwicklung konkretisiert. Den Entwicklungszielen 1 und 2 wird durch die grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.11) innerhalb des Plangebiets sowie durch die vorgesehenen CEF-Maßnahmen Rechnung getragen. Die CEF-Maßnahmen dienen der Entwicklung und Aufwertung von Lebensräumen für den Steinkauz und die Feldlerche und unterstützen damit zugleich die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele.

Zudem werden das Plangebiet und die externen CEF-Flächen vom Landschaftsschutzgebiet 2.2-2 „Voreifel bei Gey“ überlagert. Der Schutzweck des Landschaftsschutzgebiets besteht in der Erhaltung und Wiederherstellung

- der von Bachtälern, Quellmulden, Feldgehölzen und Kleinstrukturen wie Hecken, Baumreihen, Obstwiesen, Brachen und Rainen gegliederten Voreifel-Agrarlandschaft für den Arten- und Biotopschutz,
- des Biotopverbundes entlang der Bachtäler,
- des Wasserhaushalts der Quellmulden und Bachläufe sowie
- des Erosionsschutzes auf den ackerbaulich genutzten Kuppen und Talhängen.

Die entsprechenden Elemente sind im für das Planvorhaben vorgesehenen Gebiet selbst nicht vorhanden. Insofern werden unmittelbare Eingriffe in diese Elemente nicht begründet. Den Belangen des Erosionsschutzes wird durch die städtebauliche Konzeption, insbesondere die Anordnung der Erschließungsstraßen unter Berücksichtigung der Geländeverhältnisse, sowie durch ein auf das Plangebiet abgestimmtes Entwässerungskonzept Rechnung getragen (vgl. Kapitel 2.5). Die externen CEF-Maßnahmen dienen der ökologischen Aufwertung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen und stehen dem Schutzzweck des Landschaftsschutzgebiets nicht entgegen.

Für die Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Nationalparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MUNV NRW, 2025 b). Danach wird das Plangebiet vom Naturpark Hohes Venn-Eifel (NTP-008) überlagert. Eine Überlagerung mit Nationalparken, Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, gesetzlich geschützten Biotopen oder Natura-2000-Gebieten besteht hingegen nicht.

Die Festlegung als Naturpark steht der bauleitplanerischen Entwicklung nicht grundsätzlich entgegen. Bei der Planung sind gleichwohl die mit dem Naturpark verbundenen Belange des Schutzes und der Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der landschaftsbezogenen Erholung zu berücksichtigen.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Buntsandsteinfelsen im Rurtal“, das sich ca. 2,34 km südöstlich des Plangebiets befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden“* (MKULNV NRW, 2016). Somit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, wie z. B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß, erwarten, die

zu der Annahme führen könnten, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen sei.

Insgesamt sind keine Konflikte mit den vorliegend relevanten naturschutzfachlichen Schutzgebieten ersichtlich.

2.5 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Laut diesem sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen.

Die Auswertung der Wasserschutzgebiete und Heilquellen erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS-WEB (MUNV NRW, 2026). Auf der Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte und die Starkregengefahrenhinweiskarte in die Betrachtung einbezogen. Hierfür wird auf den „Klimaatlas NRW“ zurückgegriffen (LANUK NRW, 2026). Überschwemmungsgebiete sowie Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten werden mithilfe der Hochwasserrisikokarte ermittelt.

Hochwasserentstehungsgebiete wiederum *„sollen künftig durch die Länder als Rechtsverordnung ausgewiesen werden“* (BMUKN, o. D.). Dies ist zum aktuellen Zeitpunkt jedoch noch nicht geschehen.

Trinkwasser und Heilquellen

Das Plangebiet wird von keinen festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebieten überlagert. Ebenso sind im Plangebiet und im von der Planung betroffenen Umfeld keine Heilquellen vorhanden.

Hochwasser und Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten Überschwemmungsgebieten besteht nicht. Auch die Hochwasserrisikokarte, die Hochwassergefahrenkarte sowie die Starkregengefahrenhinweiskarte weisen für den überwiegenden Teil des Plangebiets keine Betroffenheiten aus. Lediglich im nördlichen Bereich sind im Umfeld der bestehenden Bebauung sowie im angrenzenden Gehölz bei einem extremen Starkregenereignis kleinräumige Wasseransammlungen mit einer Wassertiefe von bis zu ca. 10 cm möglich. Aufgrund des geringfügigen und räumlich begrenzten Umfangs stellen diese potenziellen Wasseransammlungen die geplante Nutzung und die Umsetzung der Planung nicht infrage.

Zur geordneten Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers sieht das Entwässerungskonzept eine getrennte Erfassung von Schmutz- und Niederschlagswasser vor. Das auf Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll entweder einer zentralen Versickerungsanlage auf nördlich des Plangebiets gelegenen Flächen zugeführt oder über eine zentrale Rückhalteanlage gedrosselt in den Wollebach eingeleitet werden. Die abschließende Festlegung des Entwässerungsweges erfolgt im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung unter Berücksichtigung wasserrechtlichen Abstimmungen. Ein Überflutungsnachweis wird auf Grundlage der endgültigen Bebauung, Versiegelung und Geländegestaltung im Rahmen der weiterführenden Fachplanung erstellt.

3 PLANUNGSKONZEPT

3.1 Nutzungskonzept

Die Planung sieht die Umsetzung eines zeitgemäßen Konzepts vor, das die städtebaulichen Gegebenheiten der bestehenden Siedlungsstrukturen, moderne Wohnbedürfnisse und Themen der Nachhaltigkeit gleichermaßen berücksichtigt.

Zu diesem Zweck sollen unterschiedliche Wohnformen – in diesem Fall konkret ein Mehrfamilienhaus, sowie Einzel- und Doppelhäuser – mit unterschiedlichen, an die Bedürfnisse der Grundstückseigentümer orientierten Grundstücksgrößen entstehen.

Die benachbarte Entwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern ist aus sozialen Gründen zu befürworten. Sie geht mit einer sozialen Mischung einher und ermöglicht beispielsweise ein Mehrgenerationenwohnen im gleichen Quartier. Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte wurden so gewählt, dass sie unterschiedlichen Wohnansprüchen gerecht werden und zugleich eine hohe gestalterische Flexibilität gewahrt wird. Mehrfamilienhäuser leisten zudem einen deutlich flächeneffizienteren und ressourcenschonenderen Beitrag zur Entstehung von Wohnraum, als dies bei Einzel- oder Doppelhäusern der Fall ist. Beispielsweise weisen Mehrfamilienhäuser eine geringe Pro-Kopf-Wohnfläche auf und durch zentrale Heiz- und Wassersysteme sowie ein gutes Verhältnis aus umbautem Raum zu Außenwänden kann Energie effizient genutzt werden. Ebenso wird durch das Planen und Umsetzen von dichten Wohnformen die Entstehung von kompakten Siedlungsstrukturen gefördert. Hiermit kann der Bedarf an der Errichtung von neuer Infrastruktur, beispielsweise neuer Straßen und Wege, reduziert werden.

Die Bauweise orientiert sich an den umliegenden Wohngebieten, sodass Ein- und Zweifamilienhäuser in offener und zweigeschossiger Bauweise zulässig sind. Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in „WA1“ wird eine angemessene bauliche Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne die städtebauliche Prägung des Umfelds zu überformen. Mit einer Höhenbeschränkung von 10,50 m Gebäudehöhe wird das Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen gefördert.

Zu diesem Zweck wird für den Bereich des Mehrfamilienhauses, „WA2“ eine erhöhte Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Ergänzend sind eine offene Bauweise, eine maximale Zahl von zwei Vollgeschossen sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,50 m vorgesehen. Trotz der gegenüber den übrigen Bauflächen erhöhten baulichen Ausnutzung wird hierdurch eine maßvolle Einbindung in das städtebauliche Umfeld sichergestellt und ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Wohnstrukturen erreicht.

3.2 Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über einen Wirtschaftsweg im Nordwesten, welcher in entsprechender Breite ausgebaut wird. Die innere Anbindung der einzelnen Baugrundstücke soll über eine 6,0 m breite Ringstraße erfolgen. Sie ist so dimensioniert, dass dreiachsige Müllfahrzeuge sowie die Feuerwehr das Plangebiet durchfahren und alle Grundstücke problemlos erreichen können. In Verantwortung für künftige Generationen werden die Verkehrsflächen bereits so dimensioniert, dass langfristige Erweiterungsmöglichkeiten nicht verbaut werden.

Zusätzliche Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer werden an den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg vorgesehen. Dieser ist derzeit nicht ausgebaut und bindet an die bestehende Ortslage sowie das Wegenetz in der freien Landschaft an. Die Anbindungen unterstützen damit sowohl die Verknüpfung mit der bestehenden Ortslage als auch die Erreichbarkeit der freien Landschaft. Insofern dienen die Anbindungen sowohl der sozialen Integration der künftigen Bewohner als auch der Naherholung.

Der ruhende Verkehr wird vorwiegend auf den privaten Grundstücken bewältigt. Hierbei haben die Vorderseiten von Garagen (Garagentore) auf den Baugrundstücken einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, damit ausreichend Raum für vorgelagerte Stellplätze geschaffen und der Hauptbaukörper visuell betont wird.

Im Hinblick auf eine hinreichende Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung werden die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Stellplätze und Baumscheiben im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Ebenso wird für die innere Erschließungsstraße auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet. Hiervon ausgenommen sind die beiden Anbindungen an den südlich angrenzenden Wirtschaftsweg. Für diese wird die besondere Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, sodass eine Nutzung durch den motorisierten Verkehr planungsrechtlich ausgeschlossen wird.

3.3 Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept verfolgt das Ziel, das Baugebiet zu durchgrünen und gegenüber der freien Landschaft abzugrenzen. Entlang des westlichen Gebietsrandes ist mit der CEF-1-Maßnahme eine geschlossene, blickdichte Hecke vorgesehen. Diese schirmt zugleich das westlich gelegene Steinkauzrevier gegenüber den künftigen Wohnnutzungen ab.

Im Bereich der Wassertransportleitung wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Sicherung der Leitung ist diese mit nicht tiefwurzelnden Gräsern und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Tiefwurzelnde Gehölze sind ausgeschlossen.

Das Entstehen eines durchgrünten, an den Klimawandel angepassten Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität soll gefördert werden. Daher sind private Flächen gärtnerisch anzulegen und das Anlegen von Kunstrasen und Steingärten ist unzulässig. Die Vorgartenflächen sind zu begrünen und dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt werden. Notwendige Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze bleiben zulässig, sofern mindestens 40 % der jeweiligen Vorgartenfläche begrünt werden. Ebenso sollen Bäume im öffentlichen Verkehrsraum, am Landschaftsrand und in den privaten Flächen, die den Ringstraßen zugewandt sind, angepflanzt werden. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 450 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum anzupflanzen. Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt mindestens acht Bäume vorgesehen. Mit der hiervon ausgehenden Beschattung und der Förderung von Verdunstung wird das Entstehen von Hitzeinseln vermieden. Ein vorhandener Walnussbaum wird zur Erhaltung festgesetzt.

Die Pflanzenauswahl für die Vorgärten wurde auf „Zukunftsbäume für die Stadt“ (BdB, 2020) beschränkt. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Bäume klimaangepasst, resistent gegen Hitze und Trockenheit und für den jeweiligen Standort geeignet sind. Durch die regionale Verfügbarkeit wird bei der Lieferung CO_2 eingespart. Um eine Belastung der späteren Grundstückskäufer zu vermeiden und gleichzeitig für eine hohe Qualität der angepflanzten Bäume Sorge zu tragen, werden die Bäume

von der Vorhabenträgerin bereitgestellt. Zu diesem Zweck soll der Grundstückskauf mit Gutscheinen verbunden werden, die in den Partnerbaumschulen gegen die entsprechenden Bäume eingelöst werden können.

3.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Energieversorgung des Wohngebiets soll klimafreundlich mit Luft-Wasser-Wärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Solarkollektoren oder durch Passivhäuser umgesetzt werden. Entsprechende Regelungen hierzu sollen privatrechtlich erfolgen. Das Leitungsnetz und die Transformatorenanlagen müssen hierauf dimensioniert und das Verteilnetz entsprechend aufgebaut werden. Ein Gasnetz wird für das Wohngebiet nicht präferiert.

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über neu herzustellende Anschlüsse an die bestehenden Versorgungsnetze.

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem vorgesehen. Schmutz- und Niederschlagswasser werden demnach getrennt erfasst und unterschiedlichen Entsorgungswegen zugeführt. Das innerhalb des Plangebiets anfallende Schmutzwasser soll über ein separates Kanalnetz gesammelt und an den vorhandenen Mischwasserkanal DN 300 in der Pfarrer-Pleus-Straße angeschlossen werden. Für die Grundstücke an der Pfarrer-Pleus-Straße im Südwesten und Nordwesten des Plangebiets erfolgt die Entwässerung über einen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal. Nach den dem Entwässerungskonzept zugrunde liegenden Abstimmungen bestehen gegen die Einleitung des zusätzlichen Schmutzwassers grundsätzlich keine Bedenken (VDH, 2026).

Das auf Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird getrennt vom Schmutzwasser erfasst. Eine Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal ist nicht vorgesehen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung werden derzeit zwei grundsätzlich geeignete Entwässerungswege verfolgt. Zum einen kommt eine zentrale Versickerung auf nördlich des Plangebiets gelegenen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in Betracht. Eine erste Abschätzung auf Grundlage eines 100-jährlichen Niederschlagsereignisses kommt zu dem Ergebnis, dass die hierfür vorgesehenen Flächen grundsätzlich ausreichend dimensioniert werden können. Zum anderen kann das Niederschlagswasser einer zentralen Rückhalteanlage zugeführt und anschließend gedrosselt in den nördlich des Plangebiets verlaufenden Wollebach eingeleitet werden. Für diese Variante ist eine Regenrückhaltung mit nachgeschalteter Drosseleinrichtung vorgesehen.

Die abschließende Festlegung des Entwässerungsweges erfolgt im Zuge der weiteren Erschließungs- und Ausführungsplanung.

Die geologische und hydrogeologische Vorrecherche (ABAG GmbH, 2024) weist darauf hin, dass eine Versickerung innerhalb des Plangebiets aufgrund der voraussichtlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Lehmböden, des Hangschutts und des Felszersatzes voraussichtlich nicht möglich ist. Im verwitterten Fels bzw. bei einem möglichen Vorkommen von Buntsandstein im südlichen Bereich können günstigere Bedingungen vorliegen.

Insgesamt ist mit dem vorgesehenen Trennsystem und den dargestellten Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung eine geordnete Entwässerung des Plangebiets grundsätzlich gewährleistet.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den örtlichen Entsorgungsbetrieb. Alle Verkehrsflächen wurden so dimensioniert, dass eine Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen gegeben ist.

4 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Straß, Flur 1, Flurstück 132 und Flur 16, Flurstücke 54, 174, 175, 176, 228, 229sowie Teile der Flurstücke 87, 207 und 230. Er umfasst somit eine Fläche von ca. 3,36 ha. Es wurden die Flurstücke bzw. deren Teile in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die durch das geplante Vorhaben und dessen Erschließung unmittelbar in Anspruch genommen werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da es vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Im Hinblick auf Ein- und Mehrfamilienhäuser sind differenzierte Festsetzungen zu treffen. Damit zwischen den jeweiligen Bereichen unterschieden werden kann, erfolgt eine Gliederung in die allgemeinen Wohngebiete „WA1“ und „WA2“.

Das Planungsziel besteht in der Umsetzung von zusätzlichem Wohnraum. Insofern soll das Plangebiet schwerpunktmäßig durch diese Nutzung in Anspruch genommen werden. Vor diesem Hintergrund werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

1 *In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind die folgenden Ausnahmen i. S. d. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen*
- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*

4.3 Maß der baulichen Nutzung sowie vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) sowie die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) getroffen. Damit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO hinreichend bestimmt.

2.1 *Das Maß der baulichen Nutzung ist durch den Planeintrag (Nutzungsschablone) der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe (GH) und der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) festgesetzt.*

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im „WA1“ wird die Grundflächenzahl in Anlehnung an den Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO auf 0,4 begrenzt. Hierdurch werden Versiegelungen und die damit verbundenen Eingriffe in die natürlichen Schutzgüter auf ein für die geplante Nutzung angemessenes Maß reduziert.

Im „WA2“ wird für das vorgesehene Mehrfamilienhaus eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die erhöhte bauliche Ausnutzung ist aufgrund der verdichteten Wohnform und des damit verbundenen Flächenbedarfs erforderlich. Zugleich wird hierdurch eine flächensparende Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums ermöglicht.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf in „WA2“ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden. Zur Grundfläche zählen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Damit der Bebauungsplan flächenschonend umgesetzt wird, ist eine hohe Nutzungs- bzw. Wohnraumdichte angestrebt. Darüber hinaus soll sich die Bebauungsstruktur am östlich angrenzenden Bestand orientieren und eine harmonische Fortführung der Siedlungsstrukturen unterstützen. Damit diesen Zielsetzungen Rechnung getragen wird, werden in den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ eine maximale Zahl der Vollgeschosse von zwei sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,5 m festgesetzt. Im Hinblick auf die hinreichende Bestimmtheit wird die Gebäudehöhe textlich definiert.

2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird als der höchste Punkt der Dacheindeckung definiert. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) als der höchste Punkt der Attika definiert.

Die angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF). Diese wird als Maximalwert in den einzelnen Baufenstern festgesetzt. Sie bezieht sich wiederum auf das Höhensystem DHHN 2016 NHN. Durch die vorgenannte Regelung kann eine angemessene Höhestaffelung im geneigten Plangebiet gefördert werden, ohne dass die einheitliche Gebäudehöhe (GH) infrage gestellt wird. Letzteres begünstigt die planerische Gleichbehandlung.

2.4 Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte sowie der maßgeblichen Höhen der Pfarrer-Pleuss-Straße zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils höhere interpolierte Wert maßgebend. Die OKFF darf den ermittelten unteren Bezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten. Die Höhenangaben beziehen sich auf DHHN 2016 (NHN).

Dabei wird geregelt, dass die Ermittlung der Abstandsfläche auf das neu modellierte Gelände zu beziehen ist (vgl. Kapitel 6.1). Bei Verzicht auf eine entsprechende Regelung im Bebauungsplan würden die Regelungen der BauO NRW greifen, laut der der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen z. T. über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau errichtete Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne Weiteres zulässig. Im Hinblick auf eine angemessene Ausnutzbarkeit der Grundstücke wird die grenzständige Errichtung entsprechender Anlagen als wünschenswert erachtet.

2.5 Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind auf die neue Geländeoberfläche bezogen (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 4) nachzuweisen.

Um zu vermeiden, dass technische Anlagen, die für den Betrieb der geplanten Nutzungen zwingend erforderlich oder wünschenswert sind, aufgrund der vorgenannten Höhenregelungen nicht errichtet werden können und um den Einsatz von erneuerbarer Energie zu fördern, wird die folgende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen:

2.6 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die Gebäudehöhe maximal um 1,5 m überschreiten.

4.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich am Bestand orientieren. Entsprechend soll in den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ eine offene Bauweise festgesetzt werden. Dabei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Festsetzung gewährleistet eine Fortführung der aufgelockerten Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete und unterstützt ein hohes Maß an Durchlüftung.

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten grundsätzlich einen Regelabstand von mindestens 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein. Dieser Abstand entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Eine Ausnahme bildet die bereits bestehende Bebauung, für die die Baugrenze bestandsorientiert festgesetzt wird und bis auf 2,0 m an die öffentliche Verkehrsfläche heranrückt. Im Übrigen wird durch die Festsetzung der Baugrenzen ein ausreichender Abstand der baulichen Hauptanlagen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ verfügen über eine Regeltiefe von 14,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet, zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung der Hauptgebäude an den Straßenraum. Im nördlichen Bereich wird die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche auf 17,0 m erhöht. Dies ermöglicht einen angemessenen Übergang zu der östlich anschließenden Mehrfamilienhausbebauung im allgemeinen Wohngebiet „WA2“. Die gewählten Tiefen orientiert sich zudem an bauleitplanerischen Festsetzungen der jüngsten Bebauungspläne im Gemeindegebiet und am zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf.

Um einen angemessenen Gestaltungsspielraum für gebäudebezogene Außenwohnbereiche zu ermöglichen, dürfen Baugrenzen, die nicht zu den Straßenbegrenzungslinien orientiert sind, durch Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen und Terrassenüberdachungen um höchstens 2,0 m überschritten werden. Die straßenseitigen Baugrenzen bleiben hiervon unberührt, sodass die städtebaulich gewünschte Ausrichtung der Gebäude zum Straßenraum gewahrt wird. Damit soll gewährleistet werden, dass für die einzelnen Gebäude ausreichende Freibereiche geschaffen werden können, ohne dass die entsprechenden überbaubaren Flächen ausgedehnt werden müssen.

3 Baugrenzen, die nicht zu den Straßenbegrenzungslinien hin orientiert sind, dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen und Terrassenüberdachungen generell um maximal 2,0 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Die rückwärtigen Gartenflächen schließen zu großen Teilen unmittelbar an bestehende Wohngebiete oder die freie Landschaft an. Zugleich sollen die rückwärtigen Gartenflächen als Erholungsräume zur Verfügung stehen. Eine Überprägung dieser Flächen mit Garagen und Carports könnte in diesem Zusammenhang zu nachbarschaftlichen Konflikten führen und der angedachten Funktion entgegenstehen. Vor diesem Hintergrund sind Garagen und Carports nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Demgegenüber sollen Stellplätze auch in den Vorgartenflächen zulässig sein. Andernfalls wäre zu befürchten, dass die erforderlichen Stellplätze nicht hergerichtet werden könnten, mithin der Plan nicht vollziehbar wäre.

Gleichsam müssen Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze – sofern sie in den seitlichen Abstandsflächen errichtet werden und hier an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzen – einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dieser 1,0 m breite Streifen ist dauerhaft zu begrünen. Auf diese Weise kann eine den Verkehrsfluss gefährdende Wirkung dieser Anlagen vermieden und eine optisch ansprechende Erscheinung des öffentlichen Straßenraums gewahrt werden. Aus dem gleichen Grund darf von den grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Kapitel 4.11) auch dann nicht abgewichen werden, wenn Stellplätze im Vorgarten umgesetzt werden.

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4.2 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den „Vorgartenflächen“ zulässig.

4.3 Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche, müssen Garagen, Carports und Stellplätze zu dieser Grenze einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mindestens 1,0 m muss dauerhaft begrünt werden.

Damit ausreichend Raum für vorgelagerte Stellplätze geschaffen und der Hauptbaukörper visuell betont wird, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straße einhalten. Ebenso soll eine Überprägung der Gartenbereiche durch Nebenanlagen vermieden werden. Dies trägt zur angemessenen Durchgrünung des Plangebiets bei und wirkt nicht erforderlichen Versiegelungen entgegen. Um die Vollziehbarkeit der Planung nicht zu gefährden, werden der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen von dieser Regelung ausgenommen:

4.4 Die Vorderseite von Garagen und Carports muss – ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie – um mindestens 5,0 m zurückgesetzt werden.

4.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.

4.6 *Die der Versorgung des Baugebiets dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.*

4.7 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ auf maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden. Im „WA 2“ sollen flexible Wohnraumkonzepte entstehen. Daher wird die Zahl an dieser Stelle auf zehn begrenzt.

5.1 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 1“ sind je Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

5.2 Im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ sind je Wohngebäude höchstens zehn Wohnungen zulässig.

Klarstellend wird definiert, dass Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser jeweils als ein Wohngebäude zu betrachten sind.

5.3 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

4.8 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Hinblick auf eine hinreichende Flexibilität bei der späteren Ausbauplanung werden die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehenen Stellplätze und Baumscheiben nicht im Bebauungsplan festgesetzt. Aus dem gleichen Grund wird auf die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung verzichtet.

Abweichend hiervon wird für die südlichen Anbindungen an das Wirtschaftswegenetz die besondere Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Hierdurch kann einer Nutzung durch motorisierte Verkehre planungsrechtlich entgegengewirkt werden.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen herzurichten, ist es ggf. erforderlich, dass Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen über die im Bebauungsplan festgesetzte „Straßenbegrenzungslinie“ hinausgehen. Damit die Vollziehbarkeit des Bauleitplans nicht gefährdet wird, wird die folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

6 Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken durch Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen sind für die Herstellung der Straßenkörper und deren Unterhaltung durch den Eigentümer zu dulden.

4.9 Maßnahmen für die Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

Flächenversiegelungen führen zu weitreichenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Sie mindern die natürliche Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildungsrate. Zusätzlich steigern sie das Überschwemmungsrisiko im Fall von Starkregen sowie die Bildung von Hitzeinseln. Sofern der Boden durch Versiegelungen dauerhaft von Luft und Wasser abgeschnitten ist, kann dies sich zudem negativ auf die Fauna und Fruchtbarkeit des Bodens auswirken. Zumeist ist die Versiegelung eines Bodens mit der dauerhaften Störung seiner Struktur verbunden (Umweltbundesamt, 2025).

Vor diesem Hintergrund soll die Versiegelung im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Zu diesem Zweck werden die folgenden textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

7.1 *Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen.*

7.2 *Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch den Baustellenverkehr sind grundsätzlich zu vermeiden.*

7.3 *Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.*

4.10 Öffentliche Grünfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche verläuft eine bestehende Wassertransportleitung. Um deren dauerhafte Funktionsfähigkeit zu sichern und Beeinträchtigungen durch Wurzelwachstum zu vermeiden, wird die Bepflanzung der Fläche entsprechend eingeschränkt. Die öffentliche Grünfläche ist daher mit nicht tiefwurzelnden Gräsern und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Tiefwurzelnde Gehölze sind unzulässig.

8 *Die öffentliche Grünfläche ist aufgrund einer dort verlaufenden Wasserleitung mit Schutzstreifen mit nicht tiefwurzelnden Gräsern und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Tiefwurzelnde Gehölze sind unzulässig.*

4.11 Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Vermeidung und dem Ausgleich planbedingter Auswirkungen auf Natur und Landschaft, der Sicherung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen sowie der Durchgrünung des Plangebiets. Grundlage der CEF-Maßnahmen sind die Ergebnisse der Artenschutzprüfung der Stufe I und II. Im Rahmen der Brutvogelkartierung wurden im Plangebiet selbst keine planungsrelevanten Vogelarten festgestellt, im Umfeld wurden jedoch ein Steinkauzrevier sowie ein Feldlerchenrevier nachgewiesen. Ohne geeignete Maßnahmen können erhebliche Störungen bzw. indirekte Verluste der jeweiligen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden. Das Plangebiet reicht dabei im Westen bis auf etwa 40 m an einen nachgewiesenen

Steinkauzbrutplatz heran, durch das Heranrücken der Wohnbebauung können störungsbedingte Auswirkungen auf das Revier nicht ausgeschlossen werden.

Die ASP II sieht daher ein zusammenhängendes Maßnahmenkonzept aus einer abschirmenden Pflanzung, der Entwicklung kurzrasiger Grünlandflächen, der Ergänzung geeigneter Gehölze sowie der Erweiterung des Höhlenangebots vor. Durch die Kombination der CEF-2- und CEF-3-Flächen werden im näheren Umfeld des Brutplatzes dauerhaft geeignete Grünland- und Nahrungshabitate geschaffen. Neben der Entwicklung geeigneter Nahrungsflächen und Gehölzstrukturen ist das Höhlenangebot im Umfeld des Steinkauzreviers zu erweitern. Hierzu wird auf den Flurstücken 51 oder 52/1 eine weitere künstliche Nisthilfe angebracht. Diese kann als zusätzlicher Brutplatz oder Tageseinstand dienen und trägt zur langfristigen Stabilisierung des Reviers bei. Die Maßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Revier umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.1 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen „CEF 1“ bis „CEF 3“ sind vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zum Schutz des Steinkauzreviers im räumlichen Zusammenhang herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich ist das Höhlenangebot für den Steinkauz durch eine weitere künstliche Nisthilfe auf den Flächen Gemarkung Straß, Flur 16, Flurstücke 51 oder 52/1 anzubringen.

Die CEF-1-Fläche liegt am westlichen Rand des Plangebiets zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Steinkauzrevier. Auf der Fläche wird eine geschlossene und blickdichte Hecke aus schnell wachsenden Leyland-Zypressen angelegt. Die immergrüne Pflanzung dient der frühzeitigen optischen Abschirmung des Wohngebiets gegenüber dem Brutplatz und der Verringerung möglicher Störwirkungen. Um kurzfristig eine wirksame Abschirmung zu erreichen, werden Pflanzdichte, Pflanzqualität und Mindestpflanzhöhe verbindlich festgesetzt.

9.2 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche „CEF 1“ ist eine geschlossene und blickdichte Hecke aus Leyland-Zypressen (Cupressocyparis leylandii) anzupflanzen. Die Hecke ist mit mindestens drei Pflanzen je laufendem Meter herzustellen. Zu verwenden sind dreimal verpflanzte Pflanzen mit Ballen und einer Pflanzhöhe von 200 bis 250 cm. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die derzeit ackerbaulich genutzte CEF-2-Fläche wird in eine extensive Wiese umgewandelt. Hintergrund ist, dass hoch und dicht aufwachsende Ackerkulturen insbesondere während der Aufzuchtzeit nur eingeschränkt als Nahrungshabitat für den Steinkauz geeignet sind, kurzrasige Grünlandflächen weisen demgegenüber eine bessere Nahrungsverfügbarkeit auf. Die vorgesehene Mahd ab etwa Mitte Mai bzw. eine extensive Beweidung dient der dauerhaften Entwicklung eines geeigneten Nahrungshabitats. Ergänzend werden 15 Bäume der Pflanzliste C angepflanzt. Die Pflanzung geeigneter Obst- und Laubgehölze dient der langfristigen Aufwertung des Steinkauzlebensraums und der Entwicklung zusätzlicher Habitatstrukturen.

9.3 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche „CEF 2“ ist eine Ansaat aus Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 oder aus im Naturraum gewonnenem Heudrusch-Material zur Entwicklung einer extensiven Wiese anzusäen. Die Mahd ist frühestens ab ca. Mitte Mai eines jeden Jahres durchzuführen oder alternativ extensiv zu beweiden. Daneben sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „CEF 2“ insgesamt 15 Bäume aus der Pflanzliste C anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auch die derzeit ackerbaulich genutzte CEF-3-Fläche wird zu einer extensiven Wiese entwickelt. Im Unterschied zur CEF-2-Fläche steht hierbei die dauerhafte Sicherung eines kurzrasigen

Nahrungshabitats im Vordergrund. Zur Gewährleistung der erforderlichen Vegetationsstruktur wird die Wuchshöhe während des für den Steinkauz besonders bedeutsamen Zeitraums vom 15. März bis zum 31. Mai durch regelmäßige Mahd oder Beweidung auf höchstens 12 cm begrenzt.

9.4 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche „CEF 3“ ist eine Ansaat aus Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 oder aus im Naturraum gewonnenem Heudrusch-Material zur Entwicklung einer extensiven Wiese anzusäen. Die Fläche ist als kurzrasiges Nahrungshabitat für den Steinkauz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die Vegetationshöhe im Zeitraum vom 15. März bis zum 31. Mai durch Mahd in Intervallen von höchstens vier Wochen oder durch Beweidung auf maximal 12 cm zu halten.

Das im Umfeld des Plangebiets festgestellte Feldlerchenrevier wird voraussichtlich durch die mit der Planung verbundene Erweiterung der Ortsrandkulisse und die hieraus resultierende Einengung des offenen Landschaftsraums beeinträchtigt. Zur Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätte wird deshalb vor dem Eingriff eine funktionserhaltende Maßnahme umgesetzt. Alternativ wird eine fachlich gleichwertige und artenschutzrechtlich geeignete Maßnahme aus dem Artenschutzmaßnahmenpool der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft herangezogen. Die konkrete Maßnahme, ihre artenschutzfachliche Eignung und ihre rechtliche Sicherung werden vor dem Satzungsbeschluss abschließend bestimmt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

9.5 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche „CEF 4“ sind vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zur Sicherung der ökologischen Funktion der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Herstellung der Maßnahmen ist fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Im Anschluss an die Herstellung ist ein dreijähriges Monitoring durchzuführen.

Die CEF-4-Fläche wird hierzu jeweils zur Hälfte als Blühstreifen und als Ackerbrache mit Selbstbegrünung bewirtschaftet. Durch diese Nutzung entstehen offene und störungsarme Habitatstrukturen mit einem verbesserten Nahrungs- und Brutplatzangebot. Die Vorgaben zur Ansaat, Mahd und Pflege stellen sicher, dass die Fläche während der Brutzeit ihre Funktion für die Feldlerche erfüllt. Die Umsetzung wird fachgutachterlich begleitet. Durch ein dreijähriges Monitoring einschließlich Herstellungsnachweis wird geprüft, ob die angestrebte ökologische Funktion erreicht wird. Sofern dies nicht der Fall ist, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Optimierungsmaßnahmen umzusetzen.

9.6 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche „CEF 4“ ist zu 50 % als Blühstreifen und zu 50 % als Ackerbrache mit Selbstbegrünung zu bewirtschaften. Beim Blühstreifen ist eine Ansaat aus Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 zu verwenden. Die erste Mahd eines Jahres ist frühestens ab dem 15.07. zulässig. Im Blühstreifen ist maximal zweimal im Jahr eine Mahd durchzuführen. Zur Offenhaltung der Ackerbrache ist eine Pflege (z.B. flache Bodenbearbeitung, Schlegel usw.) ausschließlich außerhalb der Brutzeit zulässig. Zusätzlich ist der Hinweis Nr. 10 zu berücksichtigen.

Damit eine durchgängige Durchgrünung der Siedlung erreicht und ein ökologischer Ausgleich geschaffen werden kann, sind die Vorgartenbereiche zu mindestens 40 % gärtnerisch anzulegen. Hierdurch kann ein Beitrag zur regulierten Speicherung bzw. Verdunstung von Oberflächenwasser geleistet werden, darüber hinaus tragen entsprechende Bepflanzungen zur optisch attraktiven Gestaltung der dem öffentlichen Raum zugewandten Flächen bei.

9.7 *Die zeichnerisch festgesetzten „Vorgartenflächen“ sind zu begrünen und dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze i. S. d. textlichen Festsetzung Nr. 4.2. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass Befestigungen nur im notwendigen Umfang erfolgen und mindestens 40 % der „Vorgartenfläche“ des jeweiligen Baugrundstücks für eine Begrünung verbleiben.*

Über die Begrünung der Vorgartenflächen hinaus sollen auch die sonstigen nicht überbauten Grundstücksflächen dauerhaft begrünt werden. Großflächige Abdeckungen mit Stein, Kies, Splitt oder Schotter sowie die Verwendung von Kunstrasen stehen diesem Ziel entgegen. Sie reduzieren die ökologischen Funktionen der Freiflächen und tragen zu einer stärkeren Erwärmung des unmittelbaren Wohnumfelds bei. Aus diesem Grund werden entsprechende Flächengestaltungen ausgeschlossen.

9.8 *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen oder sonstige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, dauerhaft zu begrünen. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind unzulässig. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die zu mehr als 10 % mit den vorgenannten Materialien bedeckt sind. Dies gilt auch, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Die Verwendung von Kunstrasen ist unabhängig vom Flächenanteil unzulässig.*

Eines der Planungsziele besteht zudem in der Absicherung einer klimatisch wirksamen Durchgrünung des öffentlichen Verkehrsraums. Hierdurch kann ein Beitrag zur Beschattung der befestigten Flächen, zur regulierten Speicherung bzw. Verdunstung von Oberflächenwasser und damit insgesamt zur sommerlichen Abkühlung des öffentlichen Raums sowie zur Regenrückhaltung geleistet werden. Darüber hinaus kann der öffentliche Raum durch die entsprechende Bepflanzung optisch attraktiv gestaltet werden und Lebens- und Nahrungsräume für unterschiedliche Tierarten bieten. Um eine hohe Flexibilität für die spätere Ausbauplanung aufrechtzuerhalten, setzt der Bebauungsplan keine konkreten Baumstandorte im öffentlichen Verkehrsraum fest. Gleichwohl soll die Bepflanzung dieses Raums bereits auf der Ebene des Bebauungsplans abgesichert werden. Daher wird textlich festgesetzt, dass in den „Straßenverkehrsflächen“ insgesamt acht Bäume anzupflanzen sind.

9.9 *In der „Straßenverkehrsfläche“ sind insgesamt mindestens acht Bäume der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.*

Aus den o. g. Gründen sollen auch die privaten Grundstücke mit Bäumen begrünt werden. Da auf der Ebene des Bebauungsplans keine Grundstückszuschnitte bestimmt werden, wird auf eine pauschale Festsetzung pro Grundstück verzichtet. Stattdessen wird festgesetzt, dass pro begonnenen 450 m² eines Grundstücks ein Baum zu pflanzen ist. Hierdurch kann sichergestellt werden, dass die gewünschte Durchgrünung unabhängig von Grundstückszuschnitten erreicht werden kann. Die folgende textliche Festsetzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

9.10 *In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ ist pro begonnenen 450 m² eines Grundstücks mindestens ein Baum der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der erforderliche nachbarschaftliche Grenzabstand ist zu beachten.*

Der im nördlichen Plangebiet vorhandene Walnussbaum weist ein potenzielles Quartierangebot für Fledermäuse auf und wird daher zur Erhaltung festgesetzt. Der Baum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Sollte der Baum abgängig sein, ist eine Ersatzpflanzung durch einen

standortgerechten Laubbaum vorzunehmen. Die Erhaltungsfestsetzung dient zugleich der Bewahrung einer bestehenden Grünstruktur innerhalb des künftigen Wohngebiets. Die ASP II bewertet Fledermausquartiere im Plangebiet ansonsten als weitgehend auszuschließen.

9.11 *Der zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzte Walnussbaum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist er durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.*

4.12 Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF) unter 9.1 bis 9.6 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn gutachterlich belegt ist, dass die Maßnahmen 9.1 bis 9.6 hergestellt wurde.

10 Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF) unter 9.1 bis 9.6 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, sobald die Herstellung der Maßnahmen 9.1 bis 9.6 fachgutachterlich nachgewiesen wurde.

5 PFLANZLISTEN

Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Standorte und mit dem Ziel, eine möglichst standortgerechte Bepflanzung sowie Lebensräume für die lokalen Arten zu fördern, wurden die Pflanzempfehlungen auf Grundlage des Landschaftsplans 7 „Hürtgenwald“ sowie der GALK-Zukunftsbaumliste erstellt.

Pflanzliste A: Straßenbäume Pflanzqualität: Hochstamm, 3 × verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16–18 cm Baumgrube min. 9 m³, Empfohlene Arten (mit Sortenbeispielen):	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Alnus spp., z. B. „Spaethii“	Erle
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Quercus petraea „Columna“	Traubeneiche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata „Greenspire“	Winterlinde

Pflanzliste B: Bäume für Vorgärten Pflanzqualität: Hochstamm, 3 × verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12–14 cm Empfohlene Arten:	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn
Acer platanoides „Columnare“	Säulen-Spitzahorn
Liquidambar styraciflua, in Sorten	Amberbaum
Sorbus thuringiaca „Fastigiata“	Säulen-Eberesche

Pflanzliste C: Obstbäume für Hausgärten Obstbaumliste der alten regionalen Sorten im Kreis Düren gemäß Ziffer 5.1 Landschaftsplan 7 Hürtgenwald Pflanzqualität: Hochstamm, 3 × verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12–14 cm	
Apfelsorten	**Birnensorten**
Baumanns Renette	Alexander Lucas
Charlamowsky	Clapps Liebling
Danziger Kantapfel	Conference
Dülmener Rosenapfel	Frühe aus Trevoux
Geflammter Kardinal	Gellerts Butterbirne
Gelber Edelapfel	Köstliche von Charneux
Goldparmäne	Pastorenbirne
Graue Französische Renette	Williams’ Christbirne
Gravensteiner	**Pflaumen/Zwetschgen**
Jakob Lebel	Bühler Frühzwetsche
Riesenboiken	**Süßkirschen**
Kaiser Alexander	Hauszwetsche
Kaiser Wilhelm	Große grüne Reneclode
Ontario	**Nuss- und Kastanienbäume**
Rheinischer Bohnapfel	Wallnuss
Rheinischer Winterrambour	Esskastanie
Rote Bellefleur	**Kirschen**
Schöner von Boskoop	Büttners rote Knorpelkirsche
Rote Sternrenette	Donissens gelbe Knorpel
Schafsnase	Kassins Frühe
Seidenhemdchen	Ludwigs Frühe
Winterglockenapfel	Schattenmorelle
Winterstettiner	

Pflanzliste D: Dachbegrünung (extensiv) Empfohlene Stauden und Kräuter:	
Botanischer Name	**Deutscher Name**
Aster amellus	Berg-Aster
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Thymus pulegioides	Feld-Thymian
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Prunelle
Prunella grandiflora	Großblütige Prunelle
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Saponaria ocymoides	Kleines Seifenkraut
Campanula glomerata	Knäuel-Glockenblume
Galium verum	Echtes Labkraut
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut
Silene vulgaris	Nickendes Leimkraut
Hieracium aurantiacum	Orangerotes Habichtskraut
Campanula persicifolia	Pfirsichblättrige Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Achillea millefolium	Schafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Geranium robertianum	Ruprechtskraut/Storchschnabel
Sedum reflexum	Trippmadame
Fragaria vesca	Walderdbeere
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margerite
Thymus serpyllum	Wilder Thymian
Origanum vulgare	Echter Dost/Wilder Majoran

Tabelle 1: Pflanzliste A, B, C und D

6 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

6.1 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – i. S. d. planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Damit dennoch ein einheitliches, am Bestand orientiertes Ortsbild gewährleistet ist, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

1 Dächer/Dachformen

1.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sind in den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ zwingend unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv zu begrünen. Die Festsetzung gilt auch für Garagen mit einer Dachneigung bis zu 10°. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von ≥ 10 cm aufzubringen, fachgerecht herzustellen, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Dachbegrünung schließt die Nutzung der Dachfläche durch Photovoltaikanlagen nicht aus.

1.2 Anlagen für die solare Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

1.3 Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie sind bei geneigten Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen.

1.4 Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um maximal 0,5 m voneinander abweichen. Die straßenseitige Baufront beider Doppelhaushälften darf um maximal 1,0 m versetzt sein.

1.5 Die Dachbegrünung kann unter den Solarmodulen und der Wärmepumpe ausgesetzt werden.

1.6 Technische Aufbauten gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.6 sind nur zulässig, wenn sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten.

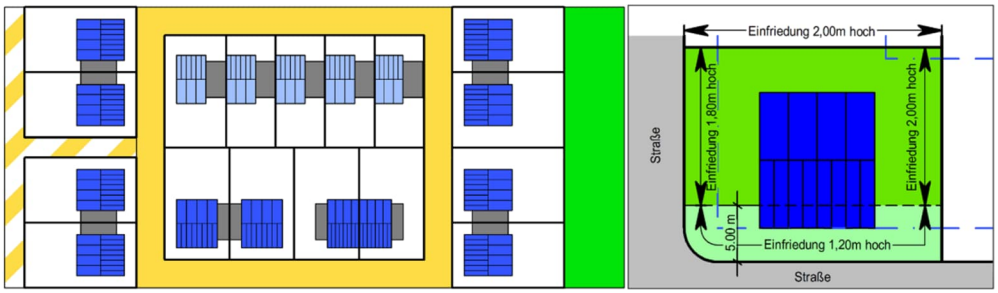
2 Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind Putz- und Klinkerfassaden in hellen und dunklen Farbtönen zulässig. Eine Kombination von Putz und Klinkerfassaden ist zulässig. Bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen dürfen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hierbei dürfen ausschließlich natürliche Materialien (z. B. Holz) verwendet werden.

Für Putz- und Klinkerfassaden wird dem Farbfächer „RAL K5 classic semi matt“ entsprechend der folgende Farbrahmen vorgegeben: RAL-Nr. 1000–1002, 9001–9003, 7044–7047 sowie RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

3 Einfriedungen

3.1 Straßenseitige Grundstückseinfriedung:



Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur maximal 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche – Gehweg/Straße – und dem jeweiligen Baugrundstück), an die sich der Haupteingang des Gebäudes orientiert. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig. Grenzen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- bzw. Wirtschaftsweg an, sind ausnahmsweise Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

3.2 Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Zum Abschluss der seitlichen Grenzen im Vorgarten sind als Einfriedung nur maximal 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig.

Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Ab dem Vorgarten sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur maximal 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig.

Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

3.3 Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen/Einhausungen einzufassen, sodass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

4 Geländeveränderungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Geländeauffüllungen im Bereich der Garagen bis maximal zur festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) zulässig. Die hierdurch hergestellte Geländeoberfläche wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt.

Spätestens 4,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze bzw. der rückwärtigen Außenwand der Garage ist das Gelände auf die ursprüngliche natürliche Geländehöhe zurückzuführen. Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist die ursprüngliche Geländehöhe einzuhalten.

5 Sichtdreieck

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen "Sichtdreiecke" dürfen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie jegliche baulichen Anlagen, Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Der dazugehörige Bezugspunkt wird auf 217,00 m über NHN festgesetzt.

7 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

(§ 9 Abs. 6 und 6 a BauGB)

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang übernommen werden.

Im westlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine bestehende Wassertransportleitung. Die Leitung wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Der Schutzstreifen beträgt 3,0 m beiderseits der Leitungsachse. Innerhalb des Schutzstreifens sind insbesondere ober- und unterirdische Baumaßnahmen, Einfriedungen und tiefwurzelnde Bepflanzungen unzulässig (vgl. Kapitel 4.10).

Im Bereich der nördlichen Anbindung an die Pfarrer-Pleus-Straße wird zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse ein Sichtdreieck nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Das Sichtdreieck ist dauerhaft von sichtbehindernden Anlagen und Bewuchs freizuhalten (vgl. Kapitel 6).

8 HINWEISE

Die folgenden Hinweise werden aus Gründen der Rechtssicherheit bzw. zur Klarstellung in den Bebauungsplan aufgenommen:

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Hürtgenwald zur Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. *Objektbezogene Untersuchung von Baugrund und Versickerungsmöglichkeiten*

   Zur Vermeidung von Schäden an Bauwerken wird empfohlen, den Baugrund sowie die Versickerungsmöglichkeiten durch einen Fachgutachter objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen. Der Geotechnische Bericht, der den Verfahrensunterlagen beigefügt ist, dient der allgemeinen Bewertung des Baugrunds und der Versickerungsmöglichkeiten. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse ist nicht zulässig.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Beteiligung und Fachgutachten wurden die folgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. *Erdbebengefährdung*

   Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „R“ (Gebiete mit felsartigem Gebietsuntergrund). 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.

4. *Bodendenkmäler*

   Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425 9039-0; Fax: 02425 9039-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. *Bergwerksfelder*

   Der Geltungsbereich, beziehungsweise die CEF-Flächen 2 und 3 liegen über dem auf Eisenerz, Zinkerz, Zinnerz, Kupfererz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld ‚Maubacher Bleiberg‘ im Eigentum der Stolberger Zink Aktiengesellschaft für Bergbau und Hüttenbetrieb in Aachen. Im Bereich des Geltungsbereichs ist jedoch kein Bergbau dokumentiert.

6. *Baubegleitender Bodenschutz*

   Die erforderlichen bodenschutzfachlichen Anforderungen an die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind in DIN 19639 [1] geregelt. In dieser wird eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz gegeben, mit deren Anwendung die Verluste von gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen minimiert werden können. Sie konkretisiert hierbei die gesetzlichen Vorgaben zur Verhinderung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.

7. *Verwendung von Mutterboden*

   Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung

zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8. *Immissionsschutz*

Gemäß des Abstandserlasses des MUNV NRW vom 06.06.2007 ist ein Mindestabstand zu Deponien von Wohngebieten einzuhalten. Für allgemeine Wohngebiete gelten dabei reduzierte Anforderungen, sodass die jeweils niedrigere Abstandsklasse gewählt werden darf. Die emittierende Deponie Horm liegt in ca. 360 m Entfernung. Bei der Deponie Horm handelt es sich um eine Deponie der Klasse I für mineralische Abfälle. Für Deponien für Mineralstoffe gilt die Abstandsklasse V mit einzuhaltenden 300 m. Es darf auf die Abstandsklasse VI reduziert werden, für die ein Mindestabstand von 200 m gilt, der vorliegend erfüllt wird. Das etwa 750 m entfernte Entsorgungszentrum Horm wird als oberirdische Deponie der Abstandsklasse IV zugeordnet, für die die Abstandsregelung von 500 m gilt. Dieser Abstand wird ebenfalls eingehalten.

9. *Bauzeitregelung*

Um den Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung (Gehölzentnahme, Abschieben von Oberboden) außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, also nicht in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Ggf. kann ein früherer Termin für die Baufeldfreimachung gewählt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich keine Vogelbrut im Baufeld befindet. Dies bedarf aber der Abstimmung mit und der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. In Bezug auf die Artengruppe Fledermäuse sind im Bebauungsplan nicht festgesetzte Gehölze vorab noch einmal auf das Vorhandensein von Baumhöhlen zu überprüfen. Sofern Baumhöhlen vorhanden sind, sind diese vorab auf Besatz zu überprüfen, z. B. durch Endoskopie. Sofern bei der Kontrolle ein Fledermausquartier nachgewiesen wird und dieses nicht erhalten werden kann, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Ersatz im Verhältnis 1:3 zu schaffen.

10. *Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland*

Diese Maßnahme zielt darauf ab, in intensiv genutzten Ackerkulturen Probleme wie zu hohe und dichte Vegetation oder ein geringes Nahrungsangebot zu beheben, indem durch Nutzungsextensivierung und Ackerbrachen günstige Ackerkulturen geschaffen werden.

Anforderungen an Standort und Lage:

- *Der Maßnahmenstandort muss eine ausreichende Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen sicherstellen.*
- *Das Gelände sollte offen sein und einen weitgehend freien Horizont aufweisen, d. h. es sollten wenige oder keine Gehölze/Vertikalstrukturen vorhanden sein.*
- *Orientierungswerte für Abstände zu Gehölzen und vertikalen Strukturen reichen von kein Abstand (für niedrige Buschgruppen bis ca. 1,5 m) bis hin zu 200 m Abstand (bei ausgeprägter Kulissenwirkung oder mehreren parallel geführten Hochspannungsleitungen).*
- *Die Maßnahmen sollen vorrangig in ackergeprägten Gebieten (z. B. Börden) umgesetzt werden.*
- *Wegen der Ortstreue der Feldlerche soll die Maßnahmenfläche möglichst nahe zu bestehenden Vorkommen liegen, in der Regel nicht weiter als 2 km entfernt.*

- *Streifenförmige Maßnahmen dürfen nicht entlang von frequentierten (Feld-)Wegen liegen; es ist ein Abstand vom Feldrand/Weg von mindestens 25 m einzuhalten.*
- *Flächen mit sehr guter Habitatqualität eignen sich nicht (fehlende Aufwertungseignung).*

Anforderungen an Qualität und Menge:

Folgende Maßnahmentypen sind möglich:

1. *Ackerbrache (Selbstbegrünung) oder „Blühfläche“ durch dünne Einsaat mit geeignetem Saatgut. Selbstbegrünende Brachen, insbesondere auf mageren Böden, sind Einsaaten vorzuziehen.*
2. *Acker-Einsaat („Saatreihe“) mit doppeltem Saatreihenabstand (mindestens 20 cm) in Sommergetreide, Winterweizen oder Triticale; Wintergerste ist ungeeignet.*
    - *Der Maßnahmenbedarf pro Revier beträgt mindestens im Verhältnis 1:1 zur Beeinträchtigung.*
    - *Mengen-Orientierungswerte pro Revier: mind. 0,5 ha für Ackerbrache/Blühfläche; mind. 1,0 ha für den Typ Saatreihe.*
    - *Falls streifenförmig, soll die Länge ca. 100-150 m betragen und die Breite in der Regel 20 m (mind. 10 m, um das Prädationsrisiko zu minimieren).*
    - *Im Regelfall ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie mechanische Beikrautregulierung zu vermeiden.*

Wiederkehrende Maßnahmen zur Funktionssicherung:

- *Die Kulturen müssen regelmäßig neu angelegt werden.*
- *Bei doppelter Saatreihe darf keine Ernte in der Brutzeit der Feldlerche erfolgen (Anfang April bis Ende Juli).*
- *Brachen müssen je nach Vegetationsstruktur im mehrjährigen Rhythmus im Herbst/Winter umgebrochen werden, um den Pioniercharakter zu erhalten.*

Eine Abweichung von den vorgenannten Maßnahmen ist nur unter vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren zulässig.

9 PLANDATEN

Bedarf an Grund und Boden			
Nutzung	Fläche in m² (ca.)		
	Gesamt	Teilfläche	Versiegelung

Bestand			
Acker	28.282	–	–
Versiegelte und teilversiegelte Flächen	447	–	447

Grün- und Gehölzflächen	4.794	–	–
Summe	**33.523**	–	**447**

Planung			
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 bzw. 0,6 mit Nebenflächen)	16.132	–	–
davon versiegelte Fläche (40 % bzw. 60 % mit Nebenflächen)		9.679	9.679
davon Gartenfläche		6.173	–
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,6)	1.206	–	–
davon versiegelte Fläche (60 % mit Nebenanlagen)		724	724
davon Gartenfläche		468	–
Grünflächen, öffentlich	106	–	–
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	2.899	–	2.899
Straßenverkehrsflächen, öffentlich, mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“	13	–	13
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung vorgezogene Artenschutzmaßnahme "CEF 1"	46	-	-
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung vorgezogene Artenschutzmaßnahme "CEF 2"	4.654	-	-
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung vorgezogene Artenschutzmaßnahme "CEF 3"	3.467	-	-
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Bezeichnung vorgezogene Artenschutzmaßnahme "CEF 4"	5.000	–	-
Summe	**33.523**	–	**13.315**

Tabelle 2: Bedarf an Grund und Boden

10 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

10.1 Ausgleich

Zur Ermittlung und Bewertung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt. Darin werden die planungsbedingten Eingriffe den vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegenübergestellt und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen. Im Ergebnis verbleibt ein Überschuss von 453 Ökopunkten. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe können somit vollständig ausgeglichen werden. Ein darüberhinausgehender ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich.

10.2 Immissionen

Nordwestlich des Plangebiets befinden sich die Deponie Horm sowie das Entsorgungszentrum Horm. Die Deponie Horm liegt in einer Entfernung von ca. 360 m und ist als Deponie der Klasse I für mineralische Abfälle der Abstandsklasse V des Abstandserlasses NRW zuzuordnen. Der für allgemeine Wohngebiete maßgebliche Mindestabstand wird eingehalten. Das etwa 750 m entfernte Entsorgungszentrum Horm ist der Abstandsklasse IV zuzuordnen, auch der hierfür maßgebliche Abstand wird eingehalten. Erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher nicht zu erwarten. Zur Klarstellung wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.3 Artenschutz

Im Rahmen der Planung wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 erstellt (Fehr, 2023). Die Datenrecherche ergab im weiteren Umfeld Vorkommen von Arten wie Neuntöter und Schwarzkehlchen. Das Gebiet eignet sich grundsätzlich für Feldvögel wie Feldlerche sowie ggf. Rebhuhn und Wachtel. Etwa 40 m westlich des Plangebiets hängt zudem eine Steinkauzröhre in einem Einzelbaum.

Da erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, die sich aus der wohnbaulichen Entwicklung ergeben, insbesondere für die Feldlerche sowie direkte Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Feldlerche sowie ggf. Rebhuhn und Wachtel, nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde eine vertiefende Artenschutzprüfung der Stufe 2 erforderlich.

Für die ASP 2 (Fehr, 2026) wurde zwischen Februar und Juli 2026 eine vertiefende Geländeuntersuchung an acht Terminen durchgeführt, und zwar am 24.02. (Steinkauz, Rebhuhn Klangattrappe), 08.03. (Steinkauz, Rebhuhn Klangattrappe), 07.04. (Brutvögel allgemein, Steinkauz, Rebhuhn Klangattrappe), 29.04. (Brutvögel allgemein), 26.05. (Brutvögel allgemein), 10.06. (Brutvögel allgemein, Wachtel Klangattrappe), 21.06. (Brutvögel allgemein, Wachtel Klangattrappe) und 08.07.2026 (Brutvögel allgemein, Wachtel Klangattrappe). Planungsrelevante Arten im Plangebiet selbst wurden nicht festgestellt.

Die Umsetzung der Planung könnte ohne Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zum Verlust des Bruthabitats für den Steinkauz führen. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind daher CEF-Maßnahmen erforderlich. Zu beachten ist, dass die Maßnahmen mit der Erschließung des Gebiets fertiggestellt sind, um unmittelbar eine bestandsstützende Funktion übernehmen zu können. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Bauleitplanung zu einem Revierverlust der südlich des Gebiets brütenden Feldlerche führen wird. Hierfür sind funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Konkret vorgesehen ist die Umwandlung einer Intensivackerfläche in Ackerbrache bzw. Blühflächeneinsaat auf einer 0,5 ha großen Fläche ca. 500 m nördlich des Plangebiets.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden für den Steinkauz eine vorgezogene Abschirmpflanzung, die Umwandlung brutplatznaher Ackerflächen in kurzrasiges Grünland, die Ergänzung des Obst- und Laubbaumbestands sowie die Installation zusätzlicher künstlicher Nisthilfen bzw. Tageseinstände vorgesehen. Für die Feldlerche wird auf einer 0,5 ha großen Teilfläche des Flurstücks 132, Flur 1, Gemarkung Straß, eine Ackerbrache bzw. Blühfläche angelegt. Ergänzend wird eine Bauzeitenregelung berücksichtigt. Die Maßnahmen werden durch Festsetzungen (vgl. Kapitel 4) im Bebauungsplan sowie Hinweisen (vgl. Kapitel 5) und ergänzende vertragliche Regelungen verbindlich gesichert. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und der Hinweise ist nicht mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu rechnen.

Die Artengruppe der Fledermäuse wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. Reproduzierende Fledermausvorkommen innerhalb des Plangebiets sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Der Siedlungsrand mit seinen Gehölzstrukturen kann zwar eine Funktion als Jagdhabitat übernehmen, hierbei handelt es sich nach Einschätzung des Fachgutachters jedoch nicht um essenzielle Strukturen. Erhebliche Störungen der Artengruppe Fledermäuse sind daher nicht zu erwarten. Ein potenzielles Quartierpotenzial besteht lediglich bei einem Walnussbaum im nördlichen Bereich des Plangebiets. Dieser wird planungsrechtlich verbindlich festgesetzt.

10.4 Baugrund

Für die allgemeine Bewertung des Baugrunds und der Versickerungsmöglichkeiten wurde eine geologische und hydrogeologische Vorrecherche durchgeführt (ABAG GmbH, 2024). Im Untergrund des Plangebiets sind die sog. Oberen Rur-Schichten (Schluff- und Sandstein, örtlich Tonstein) zu erwarten. Im Süden des Baugebiets ist ein Vorkommen des Oberen Buntsandsteins (Sandstein, Schluffstein, Tonstein) nicht auszuschließen. Im Norden des Plangebiets und südlich hiervon befinden sich jeweils (mutmaßlich inaktive) geologische Störungen. Der Aufbau des Untergrunds im Plangebiet ist voraussichtlich einheitlich, kann sich jedoch im Bereich der Störungen über sehr kurze Distanzen schlagartig ändern. Die Tragfähigkeit des Untergrunds im gründungsrelevanten Bereich und auf die bestehende GOK bezogen ist erfahrungsgemäß schlecht. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich des Plangebiets aufgrund der erfahrungsgemäß sehr geringen Durchlässigkeit voraussichtlich nicht möglich. Die Durchlässigkeit ist vor der Planung von möglichen Versickerungsanlagen unbedingt standortbezogen zu prüfen.

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Erdbeben und (auf Deutschland bezogen) stark gefährdeten Gebiet und einem Bereich mit einem erhöhten Radonpotenzial und ggf. erhöhten Blei- und Zinkgehalten im Boden (unmittelbare Nähe zum ehemaligen Tagebau „Maubacher Bleiberg“). Im Planquadrat des Baugebiets ist das Vorkommen einer verlassenen Tagesöffnung bekannt, die nach erster

Einschätzung im Bereich des ehemaligen Tagebaus zu vermuten ist. Über Tage ist kaum Potenzial für Georisiken gegeben.

10.5 Verkehr

Das Plangebiet schließt sich an die Pfarrer-Pleus-Straße (K 29) an. Diese mündet in einer Kreuzung in die B 399. Um die Auswirkungen durch den zusätzlichen Verkehr auf diesen Knoten zu überprüfen, wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Geiger & Hamburgier, 2026).

Die Verkehrszählung gemäß dem derzeitigen Bestand wurde entsprechend den allgemeinen Vorgaben über zweimal 4 Stunden während der Morgen- und der Nachmittagsspitze durchgeführt. Die Zählungen fanden am Mittwoch, den 25. März 2026, statt. Auf der B 399 zeigten sich sehr stark gerichtete Spitzen. Morgens fuhren rund 350 Kfz von Westen nach Osten. Im Gegenverkehr traten insgesamt nur etwa 130 Kfz auf. Die Morgenspitze fand früh, von 6:45 Uhr bis 7:45 Uhr statt. Nachmittags fand ein Rückfluss in etwa der gleichen Stärke statt. Zu dieser Zeit ist der Verkehr von Westen nach Osten geringer. Wahrscheinlich handelt es sich um Verkehr zur und von der Arbeitsstelle.

Auf Wunsch des Landesbetriebs Straßenbau Nordrhein-Westfalen sollten die in den Spitzenstunden auftretenden Verkehre auf das Jahr 2035 hochgerechnet (Prognose-Null-Fall) und mit der Prognose für den Neubau überlagert (Prognose-mit-Fall) werden. Es wurde angenommen, dass etwa 50 neue Wohnungen entstehen und die Belegung (Bewohner pro Wohneinheit) im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung im höheren Bereich liegt – im vorliegenden Fall 2,2 Bewohner pro Wohneinheit. Die Anzahl der Wege in neueren Wohngebieten beträgt 3,5 Wege pro Einwohner an Werktagen. Aufgrund der üblicherweise schwach ausgeprägten ÖPNV-Verbindungen in ländlichen Gebieten ist auch die Zahl der Pkw-Nutzung im höheren Bereich anzusetzen. Die Berechnung berücksichtigt daher den ungünstigsten Fall (Worst Case), und zwar einen MIV-Anteil von 80 %.

Insgesamt ergab sich somit ein mittleres zu erwartendes Verkehrsaufkommen von je 128 Fahrten im Quell- und Zielverkehr. Während der Morgenspitze betragen der Quellverkehr 20 Kfz/h und der Zielverkehr 1 Kfz/h. Am Nachmittag treten im Quellverkehr 10 Kfz/h und im Zielverkehr 21 Kfz/h auf. Dabei wurden 15 % Zuschlag für Besucher etc. berücksichtigt. Die Überprüfung des Prognose-mit-Falls ergab für die Morgenspitze Qualitätsstufe „A“ für fast alle Ab- und Einbieger (Wartezeit unter 10 Sekunden). Nur die Pfarrer-Pleus-Straße erreichte „B“ (Wartezeit unter 20 Sekunden). Am Nachmittag sanken die Reserven allgemein. Dennoch behielten die morgens mit „A“ bewerteten Ströme ihre Qualität. Nur die Pfarrer-Pleuss-Straße sank um eine Stufe. Da der Knoten morgens die Qualitätsstufe „B“ und nachmittags die Stufe „C“ (Wartezeit unter 30 Sekunden) aufweist, kann der zusätzliche Verkehr der neuen Wohnungen problemlos abgewickelt werden. Insgesamt ist zu erwarten, dass die Belastung durch den zusätzlichen Kfz-Verkehr durch das Wohngebiet nur unwesentlich zunimmt. Die Leistungsfähigkeit des Knotens an der B 399 ist somit gegeben.

Diese Begründung ist ein Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Hürtgenwald am ..... den Bebauungsplan H 2 „Wohngebiet Hormer Feld“ als Satzung beschlossen hat.

11 REFERENZLISTE DER QUELLEN

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3.634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2026 (GV. NRW. S. 537).

SONSTIGE QUELLEN

- ABAG GmbH. (19. Dezember 2024). Geologische und hydrogeologische Vorrecherche. Bettenfeld: ABAG GmbH.
- BdB. (2020). Zukunftsbäume für die Stadt. Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste. Berlin: Bund Deutscher Baumschulen e. V.
- Bezirksregierung Köln. (September 2025 a). Zeichnerische Festlegungen zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- Bezirksregierung Köln. (September 2025 b). Textliche Festlegungen zur Neuaufstellung des Regionalplans Köln. Köln: Bezirksregierung Köln, Dezernat 32.
- BMUKN. (o. D.). *Hochwasservorsorge und Hochwasserschutzgesetz*. Abgerufen am 21. August 2026 von Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit: https://www.bundesumweltministerium.de/faqs/hochwasservorsorge
- Fehr. (1. Mai 2023). Artenschutzprüfung Stufe 1 zur Baulandentwicklung „Hormer Feld“ im Ortsteil Hürtgenwald-Horm (Gemeinde Hürtgenwald, Kreis Düren). Stolberg: Hartmut Fehr, Diplom-Biologe.
- Fehr. (17. September 2026). Artenschutzprüfung Zum Bebauungsplan H2 „Wohngebiet Hormer Feld“ im Ortsteil Hürtgenwald-Horm (Gemeinde Hürtgenwald, Kreis Düren). Stolberg: Hartmut Fehr, Diplom-Biologe.
- Geiger & Hamburgier. (3. September 2026). Verkehrstechnische Untersuchung. Neubau von 50 Wohneinheiten an der Pfarrer-Pleus-Straße. Herne: Ing.-Büro Dipl.-Ing. J.Geiger & Ing. K.Hamburgier GmbH.

- Kreis Düren. (30. Juni 2010). Landschaftsplan Nr. 7 „Hürtgenwald“. Entwicklungs- und Festsezungskarte. Düren: Kreis Düren, Umweltamt.
- Kreis Düren. (2024). Landschaftsplan 7 „Hürtgenwald“. *eigenen Darstellung nach Entwicklungs- und Festsetzungskarte (GIS)*. Düren: Kreis Düren, Landschaftsplanung.
- Land NRW. (2026). *TIM-online 2.0*. Abgerufen am 21. August 2026 von Bezirksregierung Köln. Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/
- LANUK NRW. (2026). *Klimaatlas Nordrhein-Westfalen*. Abgerufen am 21. August 2026 von Landesamt für Natur, Umwelt und Klima Nordrhein-Westfalen: https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. *Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz*. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MUNV NRW. (2025 b). *NRW Umweltdaten vor Ort*. Abgerufen am 25. April 2025 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de
- MUNV NRW. (2026). *ELWAS-WEB – Wasserdaten NRW*. Abgerufen am 21. August 2026 von Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.xhtml
- MWIDE NRW. (3. Juli 2024). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.
- Umweltbundesamt. (17. März 2025). *Bodenversiegelung*. Abgerufen am 27. Mai 2025 von Umweltbundesamt: https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/boden/bodenversiegelung#was-ist-bodenversiegelung
- VDH. (Oktober 2026). Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan . Erkelenz: VDH Projektmanagement GmbH.
- Zensus Atlas. (2026). *Bevölkerung am 15.05.2022 im 10km-Gitter*. Abgerufen am 2. Oktober 2026 von Statistische Ämter des Bundes und der Länder: https://atlas.zensus2022.de/