

## **Gemeinde Niederkrüchten**

Bebauungsplan Elm-131 „Javelin-Park Ost“  
Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften,  
Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	3
1.1.1	Gewerbegebiet	3
1.1.2	Industriegebiet	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.3.1	Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen	5
1.3.2	Erhalt und Neuentwicklung von Waldflächen (M1 – M5, M8, M9)	5
1.3.3	Neuentwicklung eines Waldrands/Waldübergangsbereichs (M6)	6
1.3.4	Erhalt einer Waldfläche im Süden (M7)	7
1.3.5	Erhalt eines Erdbunkers und Neuentwicklung eines Offenlandbiotops (M10)	7
1.3.6	Erhalt und Neuentwicklung eines Trockenrasen-/Offenlandbiotops (M11)	7
1.3.7	Straßenbegleitende Gehölzhecke auf privaten Grundstücken (M12)	8
1.3.8	Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum	8
1.3.9	Begrünung nicht überbauter Flächen	8
1.3.10	Stellplatzbegrünung	9
1.3.11	Dachbegrünung	9
1.3.12	Pflanzenauswahl	9
1.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)	10
1.4.1	Schutz vor Außenlärm	10
1.4.2	Metalldacheindeckungen	10
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW</b>	<b>11</b>
2.1	Werbeanlagen	11
2.2	Abfallsammelbehälter und -plätze	11
<b>3</b>	<b>Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB</b>	<b>12</b>
3.1	Altstandort AS 290_043	12
3.2	Erdbebenzone	12
3.3	Bergwerksfeld (Steinkohle)	12
<b>4</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB</b>	<b>13</b>
4.1	Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB 52	13
4.2	Naturdenkmal Winterlinde	13

<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
5.1	Schutzzonen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG)	14
5.2	Lärmimmissionsvorbelastung	15
5.3	Luftfahrt	15
5.4	Starkregenvorsorge	15
5.5	Niederschlagswasserbeseitigung	15
5.6	Nahwärmeversorgung	16
5.7	Bergwerksfelder (Braunkohle)	16
5.8	Störlinie und -zone	16
5.9	Kampfmittel	16
5.10	Bodendenkmale	16
5.11	Baugrund	16
5.12	Baum- und Vegetationsschutz	16
5.13	Reduzierung der Schallbelastung in schutzwürdigen Bereichen	16
5.14	Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag	17
5.15	Kompensationsmaßnahmen und -flächen	17
5.16	Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften	18

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## 1.1 Art der baulichen Nutzung

### 1.1.1 Gewerbegebiet

Das gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzte Gewerbegebiet (GE) wird gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 – GE 3 gegliedert. Die Nutzung im Gewerbegebiet wird nach den folgenden Festsetzungen eingeschränkt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets (alle Teilgebiete) nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Schrottplätze

Abweichend davon wird gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in dem Gewerbegebiet (alle Teilgebiete) ausnahmsweise Einzelhandel zugelassen werden kann, wenn dieser

- einem Gewerbebetrieb räumlich, betrieblich und funktional zugeordnet ist und
- die Verkaufsfläche einen Anteil von insgesamt maximal 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs nicht überschreitet.

In den Gewerbegebieten GE 1 – GE 2 sind zusätzlich von den gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Bordelle und bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden in den Gewerbegebieten GE 1 – GE 2 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind dort somit nicht zulässig.

### Vorbeugender Immissionsschutz

In den einzelnen Gewerbegebieten sind folgende der in der Abstandsliste zum Abstandserlass (MBI. NRW 2007 S. 659) aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO – wie in der folgenden Tabelle angegeben – zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig:

Teilgebiet*	Nicht zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen	Zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen	Nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen
GE 1	I – V	VI, VII	V (*)
GE 2, GE 3	I – IV	V – VII	IV (*)

\* Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsplandarstellung

### 1.1.2 Industriegebiet

Das gemäß § 9 BauNVO festgesetzte Industriegebiet (GI) wird gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in die Teilgebiete GI 1 – GI 3 gegliedert. Die Nutzung im Industriegebiet wird nach den folgenden Festsetzungen eingeschränkt. Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Industriegebiets (alle Teilgebiete) nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe

Abweichend davon wird gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in dem Industriegebiet (alle Teilgebiete) ausnahmsweise Einzelhandel zugelassen werden kann, wenn dieser

- einem Gewerbebetrieb räumlich, betrieblich und funktional zugeordnet ist und
- die Verkaufsfläche einen Anteil von maximal 10 % der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs und 800 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO in Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Industriebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

### Vorbeugender Immissionsschutz

In den einzelnen Industrieteilgebieten sind folgende der in der Abstandsliste zum Abstandserlass (MBI. NRW 2007 S. 659) aufgeführten Betriebsarten sowie Betriebe mit gleichem oder höherem Emissionsverhalten gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO – wie in der folgenden Tabelle angegeben – zulässig, nicht zulässig oder ausnahmsweise zulässig:

Teilgebiet*	Nicht zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen	Zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen	Nach Einzelfallprüfung ausnahmsweise zulässige Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen
GI 1	I – V	VI, VII	V (*)
GI 2	I – IV	V – VII	IV (*)
GI 3	I – III	IV – VII	III (*)

\* Bezeichnung der Teilgebiete entsprechend der Bebauungsplandarstellung

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der Baugebiete darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten. Als Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude ausnahmsweise überschritten werden von

- durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und

- außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 20 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses sowie
- von Solarzellen und Sonnenkollektoren.

### **1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **1.3.1 Vermeidung und Verringerung von Lichtemissionen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass im Bebauungsplangebiet Elm-131 die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Straße, Wege, Stellplätze) tierfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu begrenzen ist. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio\*) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.800 bis 2.700 Kelvin. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60 °C erwärmen.

Leuchtmittel, die in den Baugebieten mit einem Abstand von weniger als 20 m zu im Bebauungsplan Elm-131 festgesetzten Wald- und Grünflächen eingesetzt werden, dürfen eine korrelierte Farbtemperatur von 1.800 Kelvin nicht überschreiten.

Die Anstrahlung von Gehölzen in den im Bebauungsplan Elm-131 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB festgesetzten und mit M1 – M12 bezeichneten Flächen sowie flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

#### Hinweise

*Zugleich artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme (vgl. Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Maßnahme V5, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024).*

*Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Als Nebenbestimmung soll in die Baugenehmigung aufgenommen werden, dass die Außenbeleuchtung so zu konzipieren ist, dass weitreichende Störungen von ziehenden oder im Umfeld des Plangebiets brütenden Vogelarten vermieden werden (siehe hierzu Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024).*

*Auf den gemeinsamen Runderlass „Lichtmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11.12.2014 wird hingewiesen.*

*\* Upward Light Ratio (ULR) = Oberhalb der Horizontalen abgestrahlter Anteil des Lichtstroms einer Leuchte im installierten Zustand. ULR = 0 % bedeutet, dass kein Licht nach oben abgestrahlt wird (voll abgeschirmte Leuchte).*

#### **1.3.2 Erhalt und Neuentwicklung von Waldflächen (M1 – M5, M8, M9)**

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M1, M2, M3, M4, M5, M8** und **M9** bezeichneten Flächen ist der vorhandene Waldbestand vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten sowie durch Neuanpflanzungen zu ergänzen:

Die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung versiegelten Flächen sind zu entsiegeln und der Boden durch die Anreicherung mit kulturfähigem Substrat für die Bepflanzung mit Gehölzen vorzubereiten. Abweichend davon kann eine vorhandene Versiegelung oder Bebauung gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise erhalten oder geschaffen werden, wenn dies durch Maßnahmen des § 44 BNatSchG erforderlich ist, z. B. als sog. Artenschutzhaus oder Quartier für Fledermäuse.

Die durch die Maßnahmen **M1 bis M5, M8** und **M9** entstandenen Freiflächen sind mit *standortgerechten\** Laubbaumarten und Sträuchern der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 in der angegebenen Mindestqualität zu bepflanzen. Standortgerechte Gehölze sind dabei zu erhalten, nicht standortgerechte Vegetation ist zu entfernen und am erneuten Aufwuchs zu hindern.

Kiefernbestände sind in einem Flächenumfang von bis zu maximal 10 % der Maßnahmenflächen zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen.

Die Pflanzung von Laubbäumen ist versetzt und in einem Reihenabstand von 2,00 m sowie einem Pflanzabstand innerhalb der Reihe von 1,00 m vorzunehmen. Dabei sind Gruppen von 15 bis 30 Bäumen je Art zu pflanzen.

Den Baumpflanzungen ist eine mindestens 5,00 m breite Waldsaumpflanzung vorzulagern. Hierbei sind Sträucher der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 in Gruppen von mindestens 5 bis 10 je Art bzw. Heister in Gruppen von 3 bis 5 je Art zu verwenden. Die Pflanzung ist versetzt und in einem Reihenabstand von 1,50 m sowie einem Pflanzabstand von 1,00 m innerhalb der Reihe vorzunehmen.

Die Neupflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen sowie durch einen Wildschutzzaun von 1,80 m Höhe oder durch Anstrich gegen Verbiss zu schützen und durch eine Untersaat mit Leguminosen regionaler Herkunft vorzubereiten. Ausfälle von mehr als 30 % der Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie zu entfernende, nicht standortgerechte Vegetation sind im Verhältnis 1 : 1 standort- und funktionsgerecht mit standortgerechten Laubbaumarten und Sträuchern der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 1 und 2 in der angegebenen Mindestqualität zu ersetzen.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M1** bezeichneten Fläche ist das nachrichtlich in die Bebauungsplanzeichnung übernommene Naturdenkmal (Winterlinde) dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen und zu erhalten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M4** bezeichneten Fläche ist der vorhandene Lichtungsbereich mit Rasenfläche durch Mahd und/oder Beweidung zu sichern und von Gehölzaufwuchs freizuhalten.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M8** bezeichneten Fläche kann die Anlage eines begrünten Erdwalls gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Hinweis

*\* Als Anhaltspunkt für die Beurteilung können die unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahllisten herangezogen werden, in denen Arten für eine standortgerechte Vegetation im Bebauungsplangebiet Elm-131 aufgeführt werden.*

#### **1.3.3 Neuentwicklung eines Waldrands/Waldübergangsbereichs (M6)**

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M6** bezeichneten Fläche sind die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung versiegelten Flächen zu entsiegeln und der Boden ist durch Anreicherung mit kulturfähigem Substrat für die Einsaat vorzubereiten. Nicht standortgerechte Vegetation ist zu entfernen und am erneuten Aufwuchs zu hindern.

Die zu entsiegelnden und die übrigen Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche **M6** sind als Trocken-/Magerrasenbiotop zu entwickeln und anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Dies ist entweder über eine entsprechende Pflege der vorhandenen Strukturen, durch eine Mahdgut- oder Sodenübertragung aus vorhandenen benachbarten Biotopen oder durch die Neueinsaat mit einem vergleichbaren regionalen Saatgut der Herkunftsregion 2 sicherzustellen. Der Bestockungsgrad (Anteil der Bäume) innerhalb der Maßnahmenfläche **M6**, der durch natürliche Sukzession erreicht wird, muss mindestens 30 % und darf maximal 50 % der Gesamtfläche betragen.

#### **1.3.4 Erhalt einer Waldfläche im Süden (M7)**

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M7** bezeichneten Fläche ist der vorhandene Waldbestand vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Standortgerechte Gehölze sind dabei zu erhalten, nicht standortgerechte Vegetation ist zu entfernen und am erneuten Aufwuchs zu hindern. Vorhandene oder neu aufkommende Kiefernbestände können in einem Flächenumfang von bis zu maximal 10 % der Maßnahmenfläche **M7** erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden.

Neupflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen sowie durch einen Wildschutzzaun von 1,80 m Höhe oder durch Anstrich gegen Verbiss zu schützen. Ausfälle von mehr als 30 % der Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sowie zu entfernende, nicht standortgerechte Vegetation sind im Verhältnis 1 : 1 standort- und funktionsgerecht mit standortgerechten Laubbaumarten und Sträuchern der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahllisten 1 und 2 in der angegebenen Mindestqualität zu ersetzen.

#### **1.3.5 Erhalt eines Erdbunkers und Neuentwicklung eines Offenlandbiotops (M10)**

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten und mit **M10** bezeichneten Fläche ist der vorhandene Erdbunker dauerhaft zu erhalten.

Mit Ausnahme der Fläche des Erdbunkers sind die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung versiegelten Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche **M10** zu entsiegeln und der Boden durch Anreicherung mit kulturfähigem Substrat für die Einsaat vorzubereiten.

Die zu entsiegelnden und die übrigen Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche **M10** sind als Offenlandstrukturen und -biotop zu entwickeln. Dies ist entweder über eine entsprechende Pflege der vorhandenen Strukturen, durch eine Mahdgut- oder Sodenübertragung aus vorhandenen und benachbarten Biotopen oder durch die Neueinsaat mit einem vergleichbaren regionalen Saatgut der Herkunftsregion 2 sicherzustellen.

Sowohl die bereits bestehende als auch die neu zu entwickelnde Offenlandfläche mit Trockenrasenbiotop (Silikattrockenrasen) ist vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und langfristig zu sichern.

#### Hinweis

*Zugleich vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme (vgl. Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Maßnahme CEF 4, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024)*

#### **1.3.6 Erhalt und Neuentwicklung eines Trockenrasen-/Offenlandbiotops (M11)**

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M11** bezeichneten Fläche sind die zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung versiegelten Flächen zu entsiegeln und der Boden ist durch Anreicherung mit kulturfähigem Substrat für die Einsaat vorzubereiten. Die zu entsiegelnden Flächen innerhalb der Maßnahmenfläche **M11** sind als Offenlandstrukturen und -biotop zu entwickeln. Dies ist entweder über eine entsprechende Pflege der vorhandenen Strukturen, durch eine Mahdgut- oder Sodenübertragung aus vorhandenen und benachbarten Biotopen oder durch die Neueinsaat mit einem vergleichbaren regionalen Saatgut der Herkunftsregion 2 sicherzustellen.

Sowohl die bereits bestehende Offenlandfläche mit Trocken- und Magerrasenbiotopen (Silikattrockenrasen, Borstgrasrasen, Silbergrasflur auf Dünen, Sandmagerrasen) sowie trockenen europäischen Heiden als auch die neu zu entwickelnden Flächen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen und langfristig zu sichern.

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit **M11** bezeichneten Fläche kann die Anlage eines begrünter Erdwalls gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden.

### **1.3.7 Straßenbegleitende Gehölzhecke auf privaten Grundstücken (M12)**

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten und mit **M12** bezeichneten Flächen ist eine 5,00 m breite Strauchhecke aus standortgerechten Sträuchern der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 2 in der angegebenen Mindestqualität anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Sträucher sind dreireihig versetzt in einem Pflanzabstand von jeweils 1,50 m untereinander anzupflanzen. Dabei sind mindestens sieben verschiedene Arten zu verwenden und in Gruppen von jeweils drei bis fünf Arten zu pflanzen. Vorhandene standortgerechte Gehölze sind in die Anpflanzung einzubinden. Die Neupflanzungen sind durch Anstrich gegen Verbiss zu schützen sowie art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Für Zufahrten in das Industriegebiet darf die anzupflanzende Gehölzhecke bis zu einer Breite von maximal 25,00 m je Zufahrt und für Zufahrten in das Gewerbegebiet bis zu einer Breite von maximal 15,00 m je Zufahrt unterbrochen werden.

### **1.3.8 Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum**

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen im Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB insgesamt mindestens 200 hochstämmige Laubbäume der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 in der angegebenen Mindestqualität anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Baumpflanzung ist auf beiden Straßenseiten entlang der Straßenbegrenzungslinien und zwar im Abstand von jeweils 4,00 m zu dieser vorzunehmen. Der Abstand der Bäume in der Reihe beträgt mindestens 12,00 m bis maximal 15,00 m.

Für Zufahrten in das Industriegebiet darf der Abstand der Bäume in der Reihe auf maximal 45,00 m und für Zufahrten in das Gewerbegebiet auf maximal 25,00 m vergrößert werden.

### **1.3.9 Begrünung nicht überbauter Flächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Anteile der Baugebietsflächen, die nicht als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden, mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen und zu pflegen sind.

Baum- und Strauchpflanzungen sind mit Arten und Pflanzqualitäten der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahllisten 1 und 2 vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft art- und fachgerecht zu pflegen, zu erhalten, und bei Verlust zu ersetzen.

Anlagen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind mit einer Raseneinsaat mit regionalem Saatgut der Herkunftsregion 2 und zusätzlich mit Stauden wie Seggen, Reitgräsern, Thymian, Braunellen oder Pfeifengräsern zu begrünen.

### 1.3.10 Stellplatzbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf privaten Stellplatzanlagen pro fünf angefangene Pkw-Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Je Einzelbaum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 8,00 m<sup>2</sup> vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind durch Arten und Pflanzqualitäten der unter 1.3.12 festgesetzten Pflanzenauswahlliste 3 zu ersetzen.

### 1.3.11 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind in den Baugebieten Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad ab einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> zu mindestens 50 % dauerhaft extensiv zu begrünen und so zu unterhalten.

Hinweis: Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

### 1.3.12 Pflanzenauswahl

#### Pflanzenauswahlliste 1 – Standortgerechte Laubbaumarten

Heister mit Herkunftsnachweis, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125 – 150 cm Höhe

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

#### Pflanzenauswahlliste 2 – Standortgerechte Straucharten

Sträucher mit Herkunftsnachweis, mind. 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 – 100 cm Höhe, mind. 3 Triebe

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

#### Pflanzenauswahlliste 3 – Bäume im Bereich von Verkehrsflächen und Stellplätzen

Hochstämme, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn i. S.
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche i. S.
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche

<i>Platanus x hispanica</i>	Platane
<i>Quercus</i>	Eiche i. S.
<i>Sophora japonica</i> 'Regent'	Schnurbaum
<i>Sorbus</i>	Mehlbeere i. S.
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum

#### **1.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)**

##### **1.4.1 Schutz vor Außenlärm**

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w, ges}$  aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w, ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.

##### Hinweis

*Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w, ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] ist einzelfallbezogen fachgutachtlich zu ermitteln. Als Anhaltspunkt kann die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Elm-131 herangezogen werden.*

##### **1.4.2 Metalldacheindeckungen**

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldacheindeckungen nicht zulässig ist.

## **2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW (2018) werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 folgende Gestaltungsregelungen getroffen:

### **2.1 Werbeanlagen**

In den Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind:

- Werbeanlagen oberhalb der Attika und auf Dachflächen von Gebäuden
- Digitale Werbeanlagen bzw. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht, wie z. B. Videowände oder Skybeamer
- Werbepylone mit einer Höhe von mehr als 5,00 m

### **2.2 Abfallsammelbehälter und -plätze**

Abfallsammelbehälter und -plätze sind so auf dem jeweiligen Grundstück anzuordnen oder z. B. durch Eingrünung oder baulich so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Straßenraum hin sichtbar sind. Abfallbehälter und Abfallpressen im Bereich der Verladehöfe sind davon ausgenommen.

### 3 Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

#### 3.1 Altstandort AS 290\_043

Für das Bebauungsplangebiet Elm-131 „Javelin-Park Ost“ vermerkt der Kreis Viersen im Altlastenkataster den Altstandort AS 290\_043 „Ehemaliger Militärflugplatz“. Der Altstandort wird im Bebauungsplan Elm-131 als „Für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Bei Altlastenuntersuchungen wurden partiell Bodenbelastungen festgestellt, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Elm-131 unter bestehenden Versiegelungsbereichen gesichert sind und, nach Kenntnisstand des Kreises Viersen zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung, keine Sanierungsmaßnahmen erfordern. Es ist nicht ausgeschlossen, dass bei Rückbauarbeiten der Versiegelungen Bodenbelastungen freigelegt werden, die als Abfall eingestuft werden und die einer gesonderten Entsorgung bzw. Behandlung bedürfen.

#### Hinweis

*Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Rückbau von Gebäuden im Bebauungsplangebiet Elm-131 mit dem Kreis Viersen als Untere Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen ist und dass beim Umgang mit Abfällen die rechtlichen Vorgaben zu beachten sind:*

- *Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) und Landeskreislaufwirtschaftsgesetz NRW (LKrWG)*
- *Abfallentsorgungssatzungen des Kreises Viersen und der Gemeinde Niederkrüchten in der jeweils gültigen Fassung, einschließlich Anschluss- und Benutzungszwang für Abfälle zur Beseitigung an die vom Kreis Viersen zur Verfügung gestellten Anlagen*
- *Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) und die daraus für den Abfallerzeuger resultierenden Pflichten*

#### 3.2 Erdbebenzone

Nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen, herausgegeben vom Geologischen Dienst NRW (2006), ist das Bebauungsplangebiet folgender Erdbebenzone/geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: Gemeinde Niederkrüchten, Gemarkung Elmpt: 1/S

#### 3.3 Bergwerksfeld (Steinkohle)

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba B“ im Eigentum des Niederländischen Staats, vertreten durch Ministerie van Economische Zaken en Klimaat, Bezuidenhoutseweg 73 in 2594 AC Den Haag, Niederlande.

## **4 Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB**

### **4.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der BAB 52**

Die Anbauverbots- und die Anbaubeschränkungszone der Bundes-Autobahn 52 (BAB 52) sind gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn bzw. der im Lageplan erfassten Straßenbegrenzung – nachrichtlich in den Bebauungsplan Elm-131 übernommen.

Nach § 9 FStrG ist die Anbauverbotszone von Nutzungen freizuhalten. Abweichungen hiervon bedürfen in jedem Fall der Einzelprüfung und -entscheidung durch die Straßenbauverwaltung. Dazu sind detaillierte Planunterlagen vorzulegen.

### **4.2 Naturdenkmal Winterlinde**

Die in der Liste der Naturdenkmale des Kreises Viersen eingetragene Winterlinde wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB durch Planzeichen nachrichtlich in den Bebauungsplan Elm-131 übernommen.

## 5 Hinweise

### 5.1 Schutzzonen gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Gemäß § 9 FStrG dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (*hier: BAB 52*),

- Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und
- Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden.

Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. nachzuweisende Kfz-Stellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen u. Ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung/Autobahn GmbH.

Der Autobahn GmbH des Bundes ist rechtzeitig vor Errichtung öffentlicher Straßenverkehrsanlagen am Knotenpunkt der Anschlussstelle Elmpt der BAB 52 mit der Landesstraße 372 (Roermonder Straße/Nollesweg) nachzuweisen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährdet oder beeinträchtigt wird.

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB 52 (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG),

- dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkungen, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen, wobei Anlagen der Außenwerbung hierbei den baulichen Anlagen gleich stehen.
- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- dürfen keine Werbeanlagen angebracht oder aufgestellt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn gefährden oder beeinträchtigen können.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Abweichungen von den gesetzlichen Bestimmungen bedürfen immer einer Einzelprüfung und -entscheidung durch die Autobahn GmbH des Bundes.

Werbeanlagen können nach der straßenverkehrlichen Vorschrift des § 33 der Straßenverkehrsordnung (StVO) oder nach Ziffer 3.4.2 des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 32/2001 auch außerhalb der Anbaubeschränkungszonen gemäß § 9 FStrG unzulässig sein.

Anlagen der Außenwerbung an den überörtlichen Verkehrsstraßen bedürfen gemäß § 9 FStrG der Genehmigung/Zustimmung der Autobahn GmbH des Bundes, Autobahnniederlassung Krefeld.

Den Einrichtungen der Autobahn GmbH darf weder mittelbar noch unmittelbar Schmutz- oder Oberflächenwasser von den Anliegergrundstücken zugeführt werden.

Auf die weiteren einzuhaltenden Bestimmungen des FStrG wird hingewiesen.

## 5.2 Lärmimmissionsvorbelastung

Das Bebauungsplangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen belastet.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb der Bundesautobahn 52 ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen, können gegenüber dem Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

Ein Anspruch auf Übernahme von Kosten für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, gegenüber dem Straßenbaulastträger besteht nicht.

## 5.3 Luftfahrt

Bauvorhaben, d. h. Gebäude, Gebäudeteile, sonstige geplante bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten wie z. B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30,00 m über dem natürlich anstehenden Geländeniveau im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Elm-131 überschreiten, sind mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra I 3 in Düsseldorf (militärische Luftfahrtbehörde) abzustimmen. Gegebenenfalls ist eine Kennzeichnung als Luftfahrthindernis erforderlich.

## 5.4 Starkregenvorsorge

Nach der Starkregengefahrenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen ist im Plangebiet im Fall eines extremen Starkregens und ebenso im Fall eines seltenen Starkregens an manchen Stellen das Auftreten von Stauwasser möglich (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG), 2021).

Eigentümer:innen und Bauherr:innen haben in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

## 5.5 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll anfallendes Niederschlagswasser von bebauten oder befestigten Flächen ortsnah versickert werden (vorzugsweise über die belebte Bodenschicht).

Bei der Versickerung sind der geltende Erlass „*Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998*“ sowie der sog. Trennerlass „*Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004*“ zu berücksichtigen. Stark belastetes (= verschmutztes) Niederschlagswasser muss demnach grundsätzlich gesammelt werden (Kategorie III der Anlage 1 zum Trennerlass).

Lokale stoffliche Vorbelastungen im Untergrund sind bei einer Versickerung zu berücksichtigen und eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises ist erforderlich.

Bei Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ohne Durchlauf der belebten Bodenzone, z. B. über eine Rigolenanlage, ist vor der Einleitung in die Rigole eine Reinigungsstrecke vorzusehen. Diese kann ggf. durch Substratfilter (mit DIBt-Zulassung, z. B. SediSubstrator) ergänzt bzw. vervollständigt werden.

## **5.6 Nahwärmeversorgung**

Im Bebauungsplangebiet Elm-131 wird ein Nahwärmenetz errichtet, über das künftige Nutzer:innen und Eigentümer:innen mit Wärme versorgt werden. Eine Versorgung des Bebauungsplangebiets mit Wärme aus fossilen Energieträgern, wie Gas, wird nicht erfolgen.

## **5.7 Bergwerksfelder (Braunkohle)**

Das Plangebiet liegt über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Braune Erde“, „Carl“ und „Union 221“, alle im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

## **5.8 Störlinie und -zone**

Westlich außerhalb des Plangebiets verläuft von Norden nach Süden der „Elmpter Wald Sprung“. Der Nordosten der Plangeltungsbereichs wird durch den von Nordwesten nach Südosten verlaufenden „Hillenkamper Sprung“ betroffen. Beide Störungen werden vom Geologischen Dienst NRW als seismisch nicht aktiv eingeordnet. Da der exakte Verlauf von Störungen oft nicht bekannt ist, wird vom Geologischen Dienst NRW generell eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m beidseits der jeweiligen Störungslinie aufweist und für die empfohlen wird, den Baugrund objektbezogen fachlich qualifiziert untersuchen und bewerten zu lassen. Störungslinie und -zone sind im Bebauungsplan Elm-131 dargestellt.

## **5.9 Kampfmittel**

Bei Auffinden von Bombenblindgängern und/oder Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Werden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ausgeführt, so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

## **5.10 Bodendenkmale**

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebiets archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen dem Kreis Viersen als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

## **5.11 Baugrund**

Es wird ausdrücklich empfohlen, die einzelnen Baugrundstücke – vor dem Beginn von Erschließungs- und Baumaßnahmen – auf eine ausreichende Tragfähigkeit des Baugrunds sowie die Anforderungen an die Gründung und die Notwendigkeit von Abdichtungen gegen Wasser hin zu untersuchen.

## **5.12 Baum- und Vegetationsschutz**

Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestands entsprechend der DIN 18920 zu beachten.

## **5.13 Reduzierung der Schallbelastung in schutzwürdigen Bereichen**

Zur Reduzierung der Schallbelastung des Vogelschutzgebiets sowie der östlich des Plangebiets gelegenen Maßnahmenfläche (Shelter-Ost) sind für diese Bereiche im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zulässige Schallpegel zur Tages- und Nachtzeit zu berücksichtigen. Damit diese Bereiche für die hier vorkommenden lärmsensiblen Vogelarten wie z. B. Uhu, Waldohreule oder Ziegenmelker weiterhin als Lebensraum genutzt

werden können, sind für diese Bereiche Immissionsrichtwerte von 58 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts anzusetzen. Die Berücksichtigung und Überprüfung der Maßnahme kann im nachgelagerten Genehmigungsverfahren für die baulichen Einzelvorhaben erfolgen.

#### 5.14 Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag

Große Glasflächen ohne Untergliederung ab vier Quadratmeter Fläche, Übereckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sollen mit Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag versehen werden. Dabei sollen Glasbauteile oder durchsichtige Fassadenelemente einen Außenreflexionsgrad von maximal 15 % aufweisen (Verringerung der Spiegelwirkung). Zusätzlich sollen mindestens 30 % der Fensterfläche mit einer farbigen, nicht transparenten Abklebung oder einer Rasterfolie ausgestattet werden, die gleichmäßig über die Gesamtfläche verteilt wird („Vogelschutzglas“). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sollen von der Außenseite angebracht werden. Alternativ können auch Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder den Fenstern vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen sowie ein feststehender Sonnenschutz zum Einsatz kommen.

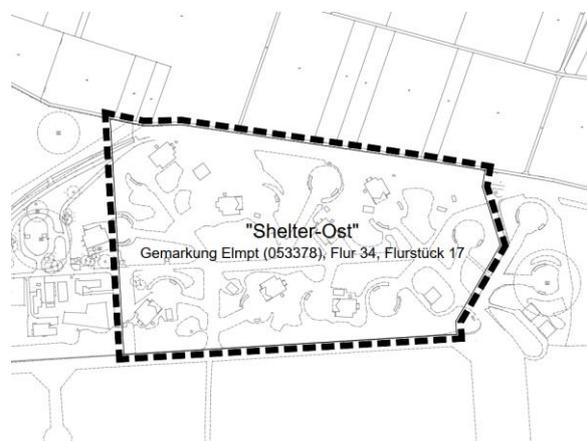
Als Orientierung für (hochwirksame) Maßnahmen zum Schutz von Vögeln vor Kollisionen kann z. B. die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Hrsg. Schweizerische Vogelwarte Sempach (2022), herangezogen werden.

#### 5.15 Kompensationsmaßnahmen und -flächen

Die natur- und artenschutzrechtlich relevanten Eingriffe in den Naturhaushalt, die durch den Bebauungsplan Elm-131 ermöglicht werden, werden durch Maßnahmen im Bebauungsplangebiet selbst (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sowie durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeglichen.

Die Bilanzierung des naturschutzrechtlichen Eingriffs sowie des erforderlichen Umfangs für Ausgleich/Ersatz ist im Detail dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Elm-131 zu entnehmen (vgl. *Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, April 2024*).

Das nach Ansatz der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen verbleibende Ausgleichsdefizit wird außerhalb des Plangebiets auf Flächen der ehemaligen Shelter-Ost (unmittelbar südöstlich angrenzend an das Bebauungsplangebiet Elm-131) und Shelter-West in der Gemarkung Elmpt (053378), Flur 34, Flurstücke Nr. 17 und Nr. 20 ausgeglichen.



Neben dem naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich/Ersatz für Eingriffe in den Naturhaushalt ergeben sich auf Grundlage artenschutzrechtlicher Anforderungen zusätzliche Erfordernisse für vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, die dem Erhalt der ökologischen Funktion der durch die Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang dienen (CEF-Maßnahmen). Die betreffenden Maßnahmen werden in großen Teilen innerhalb des Plangebiets, aber teilweise ebenfalls in den benannten Shelter-Flächen umgesetzt.

Die Verpflichtung zur Anlage und Pflege der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Elm-131 festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen obliegt den Grundstückseigentümer:innen.

Die Verpflichtung zur Durchführung, zur Pflege und zum dauerhaften Erhalt der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen sowie der in den Shelter-Flächen vorgesehenen externen Maßnahmen und CEF-Maßnahmen ist in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Grundstückseigentümer:in und Gemeinde geregelt.

Die fachlichen Anforderungen an die Anlage und Pflege der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen sowie der in den Shelter-Flächen vorgesehenen externen Maßnahmen werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Elm-131 „Javelin-Park Ost“ bestimmt.

Die fachlichen Anforderungen an die Anlage und Pflege der CEF-Maßnahmen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebiets (Shelter-Flächen) werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Elm-131 „Javelin-Park Ost“ bestimmt.

#### **5.16 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften**

Normen und sonstige technische Regelwerke, auf die bei den Bebauungsplanfestsetzungen Bezug genommen wird, können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung Niederkrüchten, Rathaus Elmpt, Laurentiusstraße 19, 41372 Niederkrüchten, eingesehen werden.