

**GEMEINDE WEEZE**  
**Der Bürgermeister**  
**Fachbereich 2: Bauen, Planen und Umwelt**

# **Bebauungsplan Weeze Nr. 8**

## **„Ortsmitte“**

### **5. Änderung**

## **Entwurfsbegründung**

### **Planverfasser:**

StadtUmBau GmbH  
Basilikastraße 10  
Wallfahrtsstadt  
D. 47623 Kevelaer  
T. +49 (0)2832 / 97 29 29  
F. +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de



**5. September 2023**

## Inhalt

1	Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten .....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
3	Gegenwärtiger Zustand .....	4
4	Planungsvorgaben.....	5
5	Ziele des Bebauungsplans.....	5
6	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
6.4	Bauweise .....	6
7	Erschließung .....	6
8	Ver- und Entsorgung .....	7
8.1	Gas, Wasser, Strom.....	7
8.2	Schmutzwasser .....	7
8.3	Regenwasser .....	7
9	Belange von Natur und Landschaft.....	7
10	Artenschutz .....	7
11	Immissionsschutz.....	10
11.1	Geruch.....	10
11.2	Lärm.....	10
12	Überschwemmungsgebiet / Hochwasser / Starkregen .....	10
13	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	11

<b>14</b>	<b>Altlasten und Altablagerungen .....</b>	<b>11</b>
<b>15</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen.....</b>	<b>11</b>
<b>16</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>11</b>

# 1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Weeze hat beschlossen, ein Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 8 „Ortsmitte“ durchzuführen.

Auslöser für die Bauleitplanung ist die Absicht der Gemeinde Weeze, für das auf der Parzelle 524 (Schmiedestraße 8) geplante Weezer Haus der Geschichte eine direkt angrenzende Erweiterungsmöglichkeit zu sichern. Bei dieser angrenzenden Parzelle handelt es sich um das Flurstück 523, das sich in Privatbesitz befindet. Die Gemeinde Weeze wiederum ist im Besitz des nordöstlich angrenzenden Flurstücks 526. Die Eigentümerin des Flurstücks 523 ist mit einem Tausch einverstanden, sofern sie auf dem getauschten Grundstück die gleiche Bebauungsmöglichkeit erhält, wie auf dem bisherigen. Dies macht die Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da für das Flurstück 526 bisher ein Vollgeschoss und eine GRZ von 0,4 festgesetzt sind, während auf dem Flurstück 523 eine höhere bauliche Dichte mit zwei zulässigen Vollgeschossen und einer GRZ von 0,6 möglich ist. Das nordöstlich an das Flurstück 526 angrenzende Flurstück 517 wird Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden Änderungsplanung, da die beiden Flurstücke eine gemeinsame Baugrenze mit geschlossener Bauweise haben und die zukünftig direkt aneinandergrenzenden Gebäude den gleichen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung unterliegen sollen.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die durch die Planung vorbereitete zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege) liegen nicht vor.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

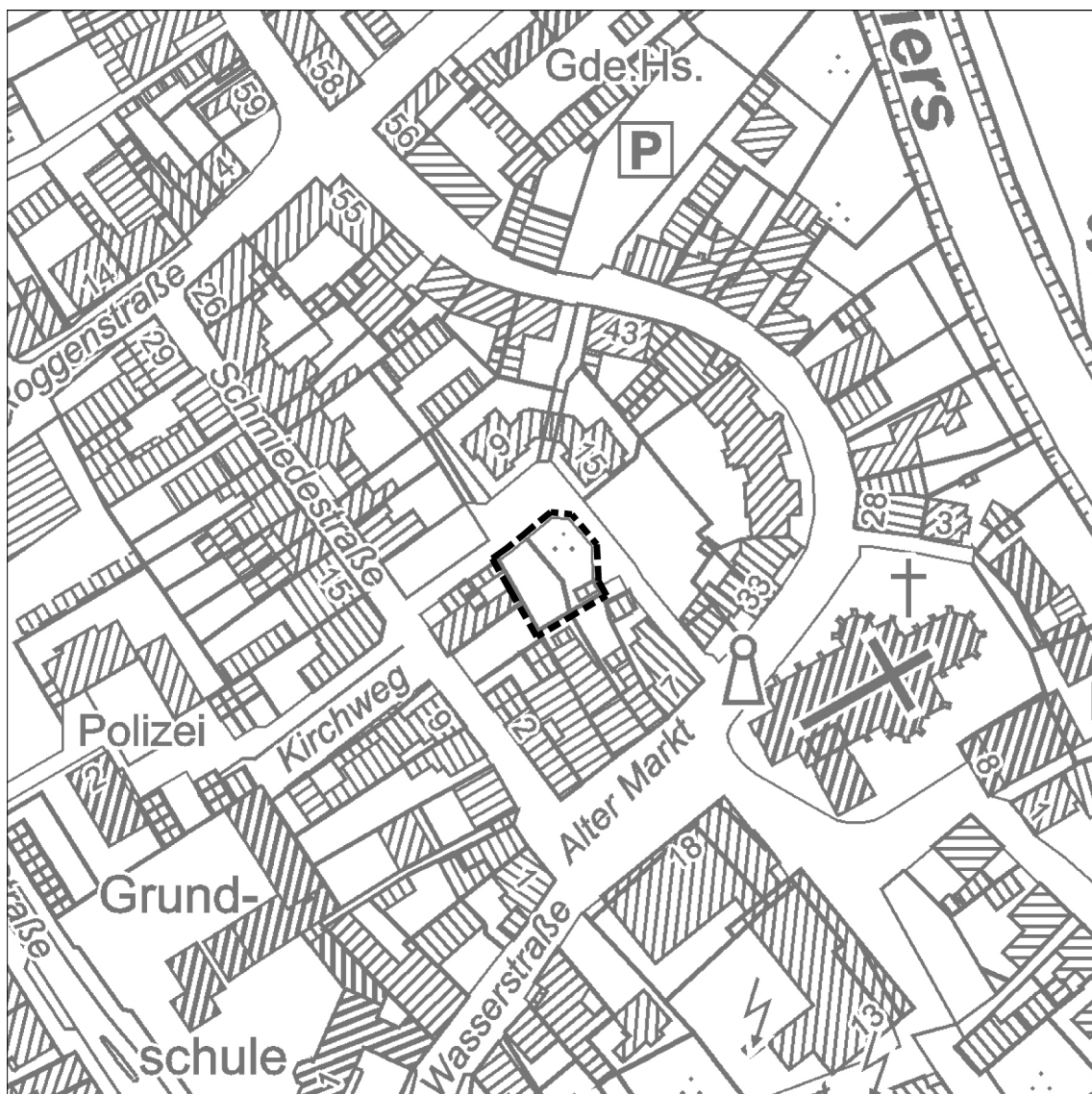
Das Plangebiet (Geltungsbereich der 5. Änderung) ist rund 400 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Weezer Zentrum, zwischen Schmiedestraße und Kirchweg.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Weeze, Flur 56 die Flurstücke 517 und 526. Es handelt sich um einen kleinen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Weeze Nr. 8 „Ortsmitte“, welcher den Innenbereich des Ortskerns umfasst und rund 13 ha groß ist.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

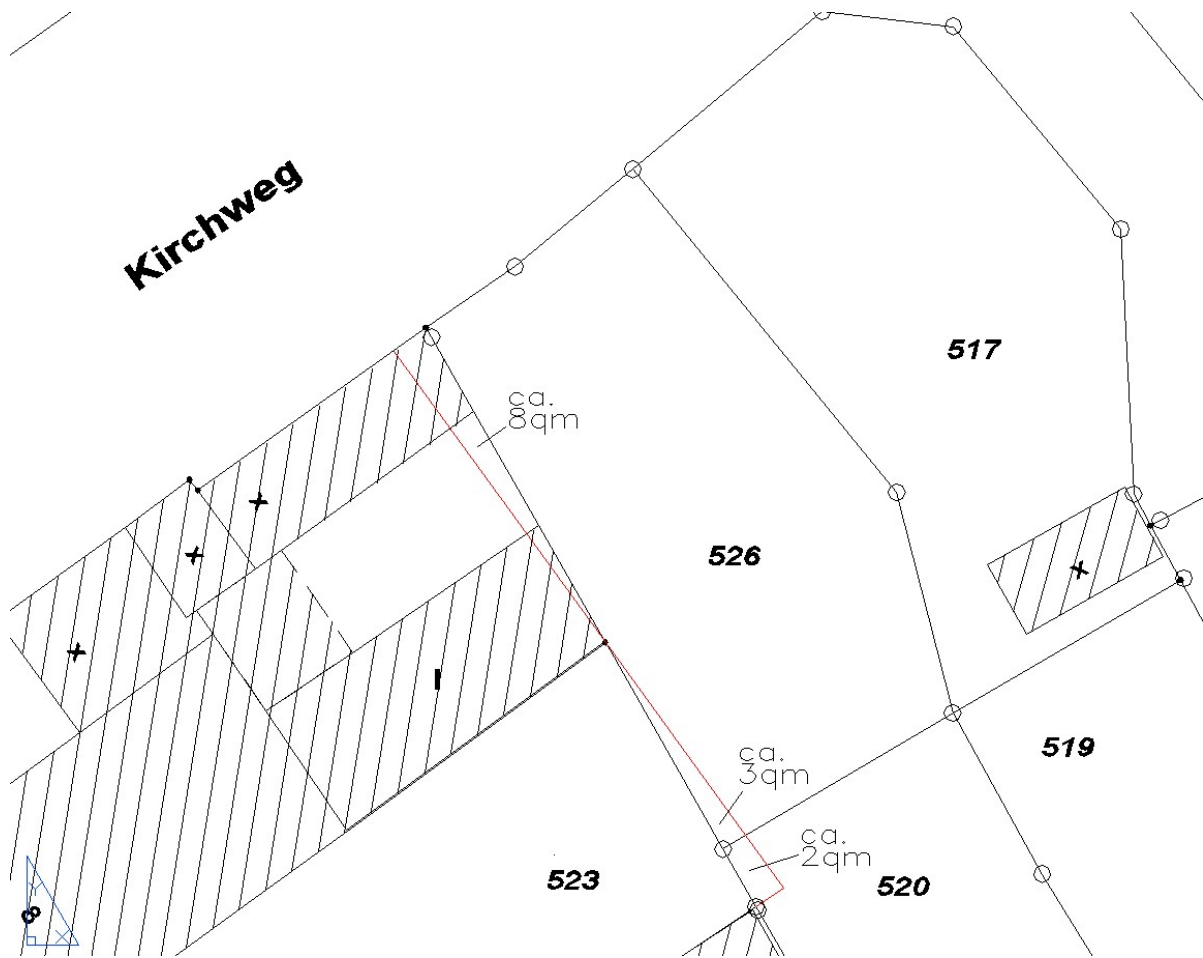
Die Verfahrensgebietsgrenze ist in der Planunterlage mit einer gestrichelten Linie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK)



Im Zuge des oben beschriebenen Flächentauschs kommt es zu einer neuen Teilungsvermessung zwischen den Flurstücken 523 und 526, um die dortige Grenze zu begradigen. Diese neue Grenze ist bei der vorliegenden Änderungsplanung bereits berücksichtigt worden. Diese neue Grenze ist in der nachfolgenden Grafik in rot dargestellt.

Abbildung: bestehendes Kataster und neue Grundstücksteilung (Vermessungsbüro Monka, Goch)



### 3 Gegenwärtiger Zustand

Bei dem vorliegenden Plangebiet handelt es sich um zwei unbebaute Grundstücke im Weezer Ortskern. Das westliche Flurstück 526 stellt eine Schotterfläche dar, die teilweise als Lagerplatz genutzt wird. Das östliche Flurstück 517 wird als Garten genutzt und weist einige Bäume und Sträucher sowie Totholz-, Laub- und Schnittguthaufen auf. Im Süden steht eine Garage aus Metall.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung und Gemeinbedarfseinrichtungen geprägt. Rund 100 m östlich verläuft die Niers.

Abbildung: Luftbild des Plangebiets (Quelle: TIM-online.nrw.de)



## 4 Planungsvorgaben

### Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs wird entsprochen.

### Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Weeze Nr. 8 „Ortsmitte“.

Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt für deren Geltungsbereich der Bebauungsplan außer Kraft.

Auf der Planurkunde des rechtskräftigen Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan (5. Änderung) verweist.

### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

## 5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweigeschossige statt der derzeit zulässigen eingeschossigen Bebauung. Darüber hinaus soll die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 heraufgesetzt werden.

Die Antragsfläche trägt dem städtebaulichen Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung, demzufolge einer Nachverdichtung bereits erschlossener Siedlungsbereiche gegenüber deren Ausdehnung in den Außenbereich der Vorzug zu geben ist. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes soll die bauliche Dichte in einem verträglichen Maß erhöht und dabei die zukünftige bauliche Entwicklung im Sinne einer städtebaulich und gestalterisch harmonischen Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gesteuert werden.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.



## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im bestehenden Bebauungsplan auch im vorliegenden Änderungsbebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist eine Erhöhung der zulässigen GRZ von bisher 0,4 auf 0,6 vorgesehen.

Die Festsetzung entspricht dem Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Mischgebieten und gewährleistet eine höchstmögliche Ausnutzung und Flexibilität. Maßgebend für die Festsetzung einer GRZ ist in erster Linie der Gesichtspunkt zugunsten des Bodenschutzes. Eine Ausnutzung der Obergrenze liegt in der effizienten Nutzung des Bodens innerhalb dieser Innenentwicklung begründet.

Analog zur Erhöhung der zulässigen GRZ wird auch die zulässige Geschossflächenzahl von bisher 0,5 auf 0,8 heraufgesetzt, um die beabsichtigte Zweigeschossigkeit ermöglichen zu können.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass die Festsetzung bezüglich der Grundflächenzahl der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht wird und eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung des Grundstücks bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang erlaubt.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für den Änderungsbereich entsprechend der Umgebungsbebauung auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß begrenzt. Im Vergleich der zum rechtskräftigen Bebauungsplan, der hier ein Vollgeschoss festsetzte, bedeutet dies eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks.

Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Wohnhäuser und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

## 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die westliche Baugrenze wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan etwas begradigt, um die Bebaubarkeit des Grundstücks zu verbessern. Für den Zuschnitt der alten Baugrenze ist heute keine Begründung mehr erkennbar.

## 6.4 Bauweise

Die festgesetzte geschlossene Bauweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan, die auch für die gesamte nähere Umgebung gilt, bleibt im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung unverändert bestehen.

## 7 Erschließung

Der Änderungsbereich ist vollständig erschlossen. Die Erschließung erfolgt von Nordwesten bzw. Nordosten über den Kirchweg.

Im Plangebiet befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Gas, Wasser, Strom**

Die technische Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs ist gesichert.

Bisher unbebaute Grundstücksteile können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den bestehenden angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

### **8.2 Schmutzwasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Änderungen an der bestehenden Entwässerung erfolgen im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung nicht.

### **8.3 Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser wird über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet. Änderungen an der bestehenden Entwässerung erfolgen im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung nicht.

## **9 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm), gelten Eingriffe, die durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind durch die Nachverdichtung keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Gemeindeentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für die Gesamtgemeinde ausgegangen werden kann.

## **10 Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der

Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Ein Fachbüro wurde beauftragt, in einer Vorprüfung<sup>1</sup> festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem für den 3. Quadranten der TK25 4303 (Uedem) ausgewertet. Hierfür werden 29 planungsrelevante Arten für die betreffenden Lebensraumtypen aufgeführt. Dabei handelt es sich um eine Säugetierart, 27 Vogelarten und eine Reptilienart. Zudem wurde am 26.10.2022 eine Ortsbegehung durchgeführt, bei der auf einem Nachbargrundstück die planungsrelevante Art Dohle gesichtet wurde. Die Abfrage des Fundortkatasters des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für den Änderungsbereich selbst sowie das weitere Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten.

In Bezug auf Säugetiere ist laut Fachbeitrag für die häufig im Siedlungsbereich anzutreffenden gebäudebewohnenden Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus ein Vorkommen im Plangebiet nicht auszuschließen. Sowohl die vorhandene Garage als auch die angrenzende Gebäudedefassade bieten aber nur eingeschränkte Quartiersmöglichkeiten. Hinweise auf Wochenstuben oder Winterquartiere wurden nicht gefunden. Dennoch sind ein Abriss der Garage oder auch Veränderungen an den benachbarten Gebäuden außerhalb frostreicher Witterungsperioden im Zeitraum von Mitte März bis Ende Oktober vorzunehmen. Außerhalb dieses Zeitraums wäre das nur nach einer erneuten Gebäudekontrolle möglich. Die im Plangebiet stehenden, von Efeu überwucherten Apfelbäume bieten laut Fachbeitrag z.T. Quartierspotenzial in Form von Höhlungen und Spalten. Entdeckt wurden jedoch keine Quartiere, was aber auch auf den starken Efeubewuchs zurückgeführt wird. Aufgrund dieser nicht auszuschließenden Quartierspotenziale wird im Fachbeitrag dargelegt, dass das Efeu vor einer möglichen Baumfällung außerhalb der Brutzeit entfernt und eine erneute Kontrolle auf Höhlen und Spalten vorgenommen werden soll. Sollten solche Quartiere entdeckt werden, müsste eine ökologische Baubegleitung zur genaueren Untersuchung der Höhlungen erfolgen.

In Bezug auf Vögel wurden an der Garage oder den angrenzenden, möglicherweise betroffenen Fassaden keine Nester oder sonstige Hinweise auf eine Nutzung gefunden. In den Bäumen und Sträuchern hingegen wurden Vogelnester entdeckt. Darüber hinaus könnten die Bäume, wie bereits in Bezug auf die Fledermäuse ausgeführt, Höhlen enthalten, die sich auch für Brutvögel eignen könnten. Deshalb gilt die o.g. Vermeidungsmaßnahme zur Entfernung des Efeus vor Fällung und einer ggf. notwendigen erneuten Kontrolle im Falle von Hinweisen auf mögliche Quartierspotenziale auch für die Artengruppe Vögel. Des Weiteren führt die Gutachterin aus, dass das Plangebiet für störanfällige und seltene Arten kein geeignetes Lebensraumpotenzial bietet. Die Fläche könnte aber von einigen Arten gelegentlich als Nahrungshabitat aufgesucht werden. Für keine Vogelart ist dieses mögliche Nahrungshabitat aber essenziell.

---

<sup>1</sup> Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zur 5. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 8, Flurst. 517 und 526, Flur 56, Gem. Weeze, Weeze, November 2022

Als weitere Vermeidungsmaßnahmen werden in dem Fachbeitrag genannt:

- Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Vögel bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Vegetationsrodungen außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.  
> diese Maßnahme wurde wie die beiden oben genannten als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen
- Zur Vermeidung der Aufgabe einer Brut der Elster in der Korea-Tanne südlich der Planfläche ist der Baubeginn so zu wählen, dass er außerhalb der Vogelbrutzeit liegt. Dann können die Brutvögel sich auf die veränderten Bedingungen einstellen.  
> da der genannte Baum außerhalb des Plangebiets steht, unterliegt er nicht dem Regelungsgehalt der vorliegenden Bauleitplanung, weshalb keine Festsetzung erfolgt
- Im Gartenbereich vorhandene Kleinstrukturen wie Totholz-, Laub- und Schnittguthaufen sind vorsichtig von Hand zu entfernen, damit eventuell verborgene Tiere eigenständig die Flucht ergreifen können. Grundsätzlich ist vor Beginn der Bauarbeiten eine gründliche Sichtung des Geländes vorzunehmen, um ruhenden, verirrt oder überwinterten Individuen eine schadlose Flucht oder Umsiedlung zu ermöglichen.  
> diese Maßnahme wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen

Des Weiteren wird empfohlen, im Plangebiet „fledermausfreundliche“ Leuchtmittel bei der Außenbeleuchtung zu verwenden. Notwendige Beleuchtung sollte zielgerichtet und ohne große Streuung eingesetzt und zu den Seiten und nach oben abgeschirmt werden. Diese Maßnahme stellt aber keine notwendige Vermeidungsmaßnahme, sondern eine Empfehlung dar. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wurde schließlich noch folgender weiterer Hinweis auf die Planurkunde aufgenommen:

*Zur Vermeidung des Verbots der Entnahme/Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (vergl. § 44 Abs. 3 BNatSchG) ist vor der Baufeldräumung und dem Bau der Gebäude eine Artenschutzkontrolle durchzuführen und diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Bei dem Nachweis von Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Arten sind im Rahmen einer Artenschutzprüfung der Stufe II ggf. artspezifische CEF-Maßnahmen zu formulieren und umzusetzen. Im Fall eines Nachweises aktuell belegter Nester nicht planungsrelevanter Brutvogelarten ist der Baubeginn so lange zu verschieben, bis die Jungvögel die Brutstätte eigenständig verlassen haben.*

Für die Artengruppen Amphibien und Reptilien ergibt sich laut Fachbeitrag durch die Realisierung der Planung keine Beeinträchtigung.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

## 11 Immissionsschutz

### 11.1 Geruch

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) genannten Immissionswerte ist im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung nicht erforderlich.

### 11.2 Lärm

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen innerörtlichen Lage. Weder wirken vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr in einer solchen Größenordnung zu erwarten, dass er sich in Form einer erheblichen Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte. In der Erschließungs- und Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese an der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

## 12 Überschwemmungsgebiet / Hochwasser / Starkregen

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb des Darstellungsbereichs der Hochwassergefahrenkarten gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

Hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum bestehen nicht.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann zwar nicht völlig ausgeschlossen werden. In der vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichten "Hinweiskarte Starkregengefahren"<sup>2</sup> sind für das Plangebiet aber keine simulierten Wasserhöhen oder Fließgeschwindigkeiten verzeichnet.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet lebenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der

---

<sup>2</sup> <https://geoportal.de/map.html>

Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen.

### **13 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. In der näheren Umgebung, rund 50 m Luftlinie südöstlich, befindet sich die mit der Nummer 8 in die Denkmalliste der Gemeinde Weeze eingetragene katholische Pfarrkirche St. Cyriakus.

Eine Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ist mit der Änderung des Bebauungsplans aus Sicht der Gemeinde Weeze nicht verbunden. Der Bebauungsplan trifft eine Festsetzung zur Zulässigkeit zweier Vollgeschosse, die dafür Sorge trägt, dass die neuen Baukörper nicht zu massiv wirken. Darüber hinaus ist auch die Sichtachse zwischen dem Plangebiet und dem Denkmal bereits bebaut. Im Zuge der Planaufstellung werden die Untere und die Obere Denkmalbehörde über die Planungsabsichten informiert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals KLE 303 - Mittelalterlicher bis neuzeitlicher Ortskern Weeze. Das Bodendenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für Eingriffe in den Boden ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich (§§ 15 II i.V.m. 24 IV DSchG NRW).

Im Vorfeld einer Baugenehmigung ist mittels archäologischer Sachverhaltsermittlung festzustellen, dass Belange des Denkmalschutzes einem Bauvorhaben nicht entgegenstehen (§ 70 BauO NRW/§ 24 I DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Weeze und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen.

Archäologische Bodenfunde u. Befunde sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1980 der Gemeinde Weeze oder dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel. 02801/776290 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

### **14 Altlasten und Altablagerungen**

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wurde darauf hingewiesen, dass bei etwaigen Baumaßnahmen im Plangebiet auch die Altstandorte im Umkreis von 100 m zu berücksichtigen sind, die sich auf das Grundwasser auswirken können.

Vor Eingriffen in den Boden sollen der Unteren Bodenschutzbehörde Art und Qualität des Schottermaterials für die jeweilige Schotterfläche (Flurstücke 526 und 523) nachgewiesen werden.

### **15 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

### **16 Kosten**

Die Planungskosten trägt die Gemeinde Weeze als Trägerin der Planungshoheit.

Erarbeitet:



5. September 2023