

GEMEINDE WEEZE

**BEBAUUNGSPLAN
WEEZE NR. 43 – WEMB SCHULSTRAÙE
gem. § 13a BauGB**

Begründung

ENTWURF

Fassung vom 10. Juni 2022

MVV Regioplan

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Stadtplanerin AKBW Lena Foltin
Projektzeichnung:	Horst Schulzki
Projekt-Nr.:	KEP 766/21a

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
E-mail info@mvv-regioplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB	1
3	Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes	2
4	Planungsvorgaben	3
4.1	Rechtsgrundlagen	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Bestehendes Baurecht	4
5	Bestandssituation im Plangebiet	5
5.1	Städtebauliche Situation und Bestandsnutzung	5
5.2	Erschließung, Ver- und Entsorgung	5
5.3	Umweltbelange	6
5.4	Hochwasserschutz	9
5.5	Immissionen	9
5.6	Kampfmittel	10
5.7	Störfallbetrieb	10
6	Planungsinhalte des Bebauungsplans	10
6.1	Städtebauliches Konzept	10
6.2	Erschließung	11
6.3	Artenschutz	12
6.4	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	13
6.5	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	15
6.6	Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise	16
7	Flächenbilanz	18

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Plangebiet	3
Abb. 2:	Auszug FNP Gemeinde Weeze (Lage Plangebiet rot umrandet)	4
Abb. 3:	Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich (in rot)	5
Abb. 4:	Artenschutz: Übersicht über die Nachweise	7
Abb. 5:	Städtebaulicher Entwurf	11
Abb. 6:	Flächenbilanz	18

Anlagen

Graevendal GbR Büro für Faunistik & Ökologie: Artenschutzbeitrag Abbruch mehrerer Gebäude und Neubebauung eines Grundstücks an der Schulstraße Weeze Wemb; Kranenburg, März 2022.

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Weeze beabsichtigt den Bebauungsplan Weeze Nr. 43 -Wemb Schulstraße - aufzustellen. Die Gemeinde Weeze verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplan im Ortsteil Wemb das Ziel, im bisher unbeplanten Innenbereich Wohnbauflächen als Nachverdichtung zu entwickeln. Der Rat der Gemeinde Weeze hat am 8.02.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Weeze Nr. 43 -Wemb Schulstraße - auf Grundlage des § 2 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 und 13 a BauGB aufzustellen.

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Feuerwehrgebäude Wembs wie auch einen landwirtschaftlichen Hof und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden um den Wohnraumbedarf im Ortsteil Wemb im Sinne einer Innenentwicklung auf bereits genutzten Flächen zu decken.

2 Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können als beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen schon immer möglichen vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt.

Ergänzend wird hierzu bei Bebauungsplänen, die im Widerspruch zu den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet. Die Anpassung erfolgt nachträglich im Wege einer schlichten Berichtigung.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m². Bei einer Grundfläche über 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² muss eine Einzelfallprüfung durchgeführt und nachgewiesen werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 43 -Wemb Schulstraße - umfasst eine bestehende innerörtliche Bebauung im Siedlungsgefüge Wembs, das entlang der Straßen bereits mit Gebäuden bebaut ist (Beurteilung nach § 34 BauGB). Im rückwärtigen Bereich, der Straße abgewandten Seite, sind landwirtschaftliche Nebengebäude zu finden. Der Bebauungsplan soll regeln, in welcher Form und welchem Maß eine Nachverdichtung möglich ist. Es handelt sich somit um einen typischen Fall des Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich umfasst 5.489 m²; davon werden 1.249 m² als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt und sind bei der Grundflächenberechnung nicht zu berücksichtigen. Als Baufläche (WA) verbleiben insgesamt 4.240 m², die nach festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) über eine zulässige Grundfläche von rund 1.698 m² verfügen. Damit verbleibt die festgesetzte Grundfläche weit unter den vorgegebenen 20.000 m².

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor. Ein Ausgleich eines evtl. entstehenden Eingriffs ist nicht notwendig, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet und große Flächen bereits nach § 34 BauGB bebaut sind oder bebaut werden dürfen.

Demnach kann der Bebauungsplan Weeze Nr. 43 -Wemb Schulstraße - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

3 Lage im Raum und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern des Ortsteils Wemb der Gemeinde Weeze und umfasst 0,55 ha.

Das Plangebiet enthält auf der Gemarkung Weeze, Flur 37 folgende Flurstücksnummern (s. Abbildung 1):

34 und 125 (jeweils teilweise).

Abgegrenzt ist das Plangebiet:

nach Süden: durch den Straßenrand der Schulstraße,

nach Osten: durch die öffentliche Grünfläche an der Straße Auf der Schanz und die rückwärtige Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 37, Auf der Schanz 54,

nach Westen und Norden: durch private Gartenflächen der Wohngebäude Schulstraße 8 und Alte Jülicher Straße 43, 45 und 47 sowie Auf der Schanz 52.

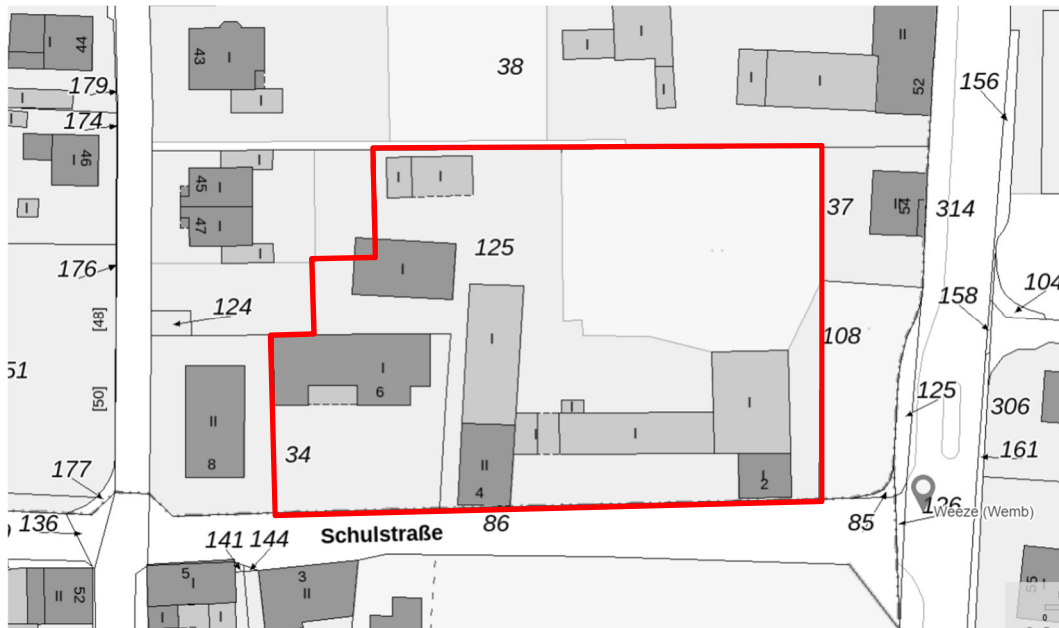


Abb. 1: Plangebiet

(Kartengrundlage: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW <https://www.tim-online.nrw.de> mit eigener Weiterbearbeitung)

4 Planungsvorgaben

4.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).

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 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

4.2 Flächennutzungsplan

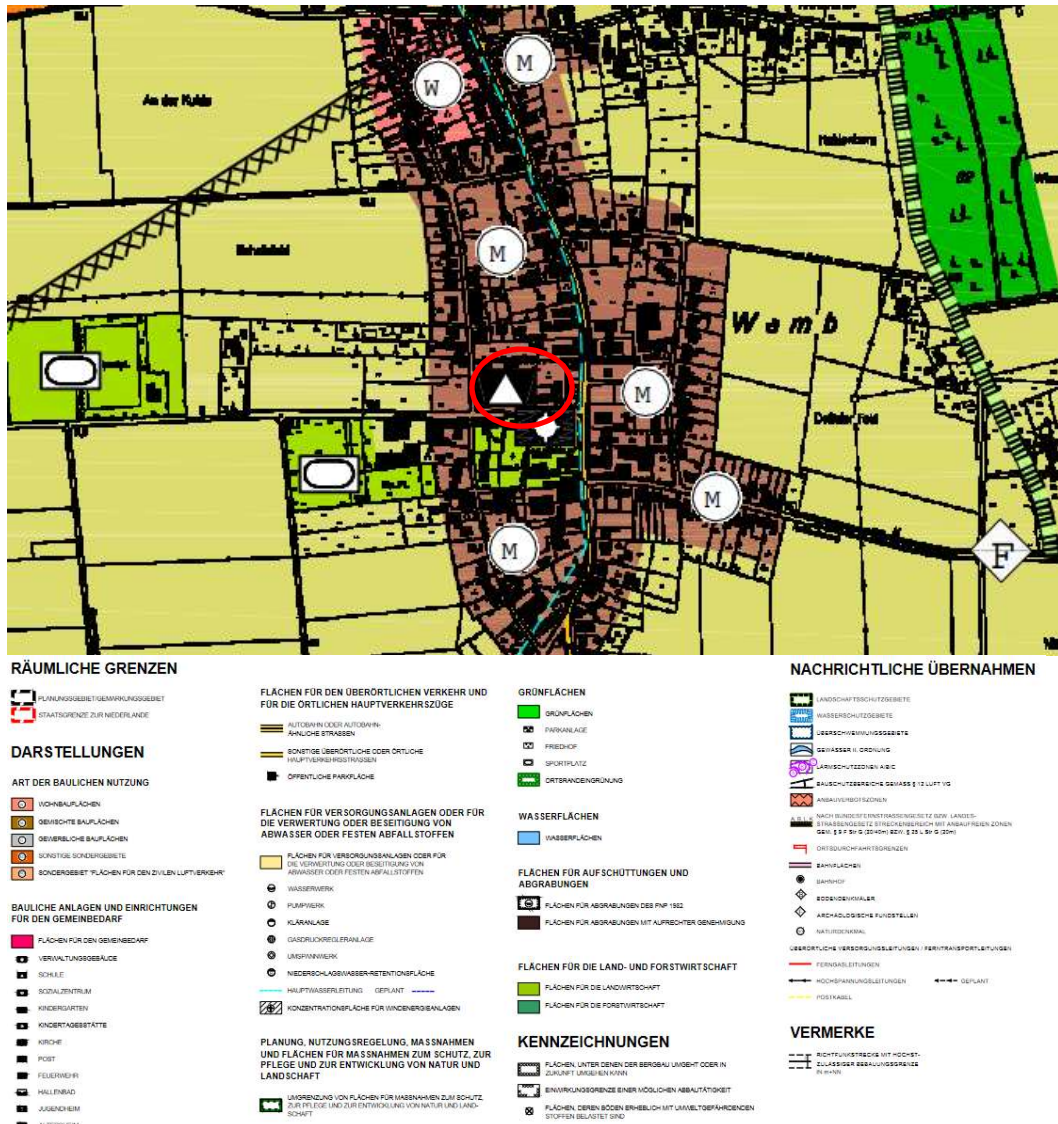


Abb. 2: Auszug FNP Gemeinde Weeze (Lage Plangebiet rot umrandet)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze vom Dezember 1982 wurde zuletzt in Teilen durch die 37. Änderung vom 24.01.2020 geändert. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Das ehemalige Schulgebäude (ehemalige Feuerwehrgebäude) ist noch als Fläche für den Gemeinbedarf aufgeführt. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt im bestehenden Siedlungsgefüge Wembs. Die bebauten Bereiche entlang der Schulstraße sind nach § 34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen. Ein Bebauungsplan ist für dieses Gebiet bisher nicht vorhanden.

5 Bestandssituation im Plangebiet

5.1 Städtebauliche Situation und Bestandsnutzung

Der Geltungsbereich umfasst das ehemalige Feuerwehrgebäude Wembs sowie einen landwirtschaftlich genutzten Gebäudekomplex mit Wohnhäusern und Ställen wie auch weitere Nebengebäude (s. Abbildung 3).

Das ehemalige Feuerwehrgebäude (ehemals Schulgebäude) wird vom DRK Ortsverband zwischengenutzt und soll abgerissen werden. Der gepflasterte Hofbereich wird vom gemeindlichem Schulbus als Buswendeschleife befahren. Das landwirtschaftliche Anwesen wird zurzeit noch genutzt, soll aber ebenfalls für eine Neubauung abgerissen werden. Zu dem Hof gehören befestigte Hofflächen, Grünflächen wie auch ein untergeordneter Gehölzbestand mit Obstbäumen und Birken sowie ein Gartenteich.

Südlich des Plangebietes, auf der anderen Seite der Schulstraße, befindet sich die denkmalgeschützte Pfarrkirche „Heilig Kreuz“ als Backsteinbau. Die Umgebung ist geprägt von einer überwiegend kleinteiligen Wohnbebauung unterschiedlichen Alters.



Abb. 3: Luftbild des Plangebietes mit Geltungsbereich (in rot)
(Kartengrundlage: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW
<https://www.tim-online.nrw.de> mit eigener Weiterbearbeitung)

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Schulstraße, die das Plangebiet an die örtlichen und über die Straße Auf der Schanz (L361) an die überörtlichen Straßen anschließt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist damit gesichert.

Die Medien zur Versorgung liegen in der Schulstraße.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sollen vorrangig die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, das Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück zu verwerten. Es ist eine Versickerung auf den Grundstücken vorgesehen. Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Schulstraße zugeführt.

5.3 Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13 a BauGB entfällt die Umweltprüfung mit der Eingriffsregelung und in der Folge auch der Umweltbericht. Gleichwohl sind für die Abwägung nach § 1 Abs. 7 i. V. m. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Umweltbelange einschließlich der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu berücksichtigen und daher ausreichend aufzubereiten.

5.3.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigungen

Ein Verfahren nach § 13 a BauGB wäre unzulässig, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB (=Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt werden.

Gemäß dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) und seiner Anlage 1 Nr. 18 ist die Planung eines Wohngebietes mit ca. 0,55 ha nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen.

5.3.2 Natur- und Artenschutz

Planungsbedingt gehen die bestehenden Gehölzstrukturen wie auch die vorhandenen Gebäude verloren. Nach Fertigstellung der geplanten Wohnbebauung werden neue Gartenflächen mit Gehölzstrukturen angelegt und damit der Verlust der bestehenden Gehölze ersetzt.

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. Die Gemeinde Weeze hat das Graevendal GbR Büro für Faunistik & Ökologie im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Weeze Nr. 43 – Wemb Schulstraße mit der Erstellung eines Artenschutzbeitrags beauftragt. Diese kam zu folgenden Ergebnissen:

Säugetiere

Im Zuge der Kontrolle wurden keinerlei Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen entdeckt. Einige Strukturen, insbesondere Spaltenräume im Mauerwerk, weisen durchaus eine Quartiereignung auf, jedoch wurden weder Tiere noch Kot gefunden. Keller sind in den meisten Gebäuden nicht vorhanden, lediglich in einem Gebäude war ein halbhoher Keller, für welchen jedoch ein Besatz ausgeschlossen werden konnte, da keine geeignete Einflugmöglichkeit bestand. Die Dachstühle aller Gebäude konnten im Rahmen der Begehung eingesehen werden, auch hier wurden keinerlei Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen erbracht. Das

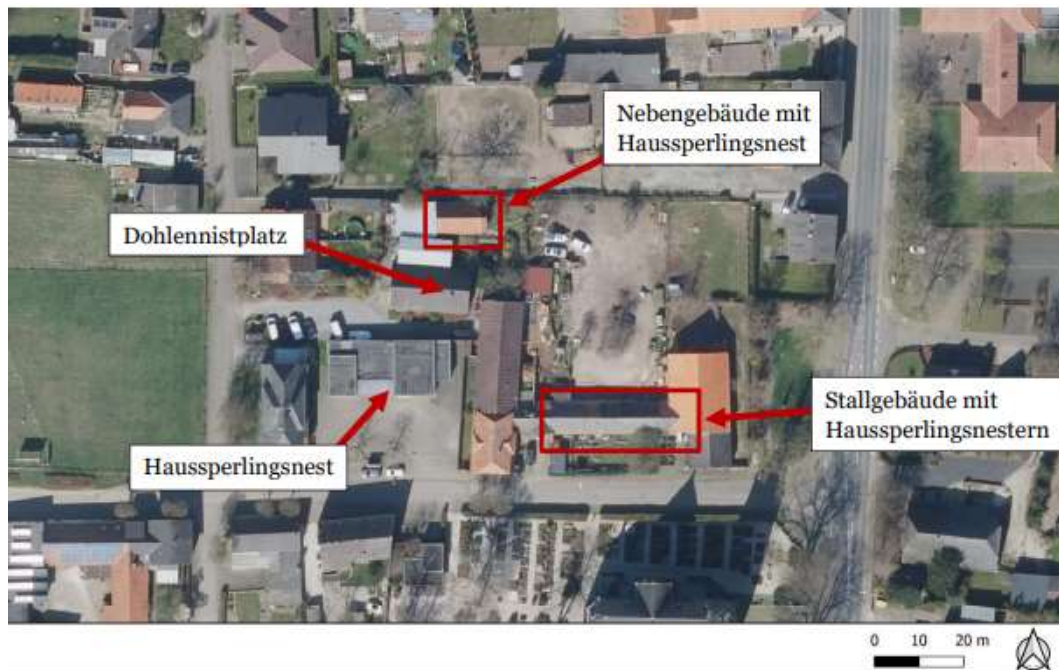
ehemalige Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr weist eine umlaufende Attika auf, die Ausgestaltung ist jedoch zu eng an das Mauerwerk anliegend, sodass eine Quartiereignung für das Gebäude nicht vorliegt.

Vögel

Im südlichen Bereich des Grundstücks, in einem ehemaligen Pferdestall, wurde ein Haussperlingsnest nachgewiesen. Außen am Stall, über einer Tür, wurden zwei weitere Haussperlingsnester nachgewiesen. Des Weiteren wurde ein Haussperlingsnest im nordwestlichen Bereich des Grundstücks, in einem halboffenen Gebäude, gefunden (s. Abbildung 4). Dort befand sich auch ein Nest der nichtplanungsrelevanten Art Zaunkönig sowie der ebenfalls nicht-planungsrelevanten Art Ringeltaube. In dem Wohngebäude südlich des halboffenen Gebäudes bzw. nördlich der Feuerwache wurde ein Dohlenpaar beim Nestbau in einem Kamin gesichtet. Zuletzt wurde am Eingang der Feuerwache ein weiteres Haussperlingsnest nachgewiesen (siehe Abbildung 4).

Sonstige planungsrelevante Arten

Für sonstige planungsrelevante Arten, wie z.B. planungsrelevante Reptilien- und Amphibienarten können geeignete Habitate im Eingriffsbereich mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.



©OP: Land NRW (2021)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datensatz (URI): https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_top

Abb. 4: Artenschutz: Übersicht über die Nachweise
(Quelle: ASB Graevendal GbR 2022)

5.3.3 Fläche

Als zu beachtender Belang des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB gelten auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Grundsätzlich ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1a Abs. 2 BauGB).

Um eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, sind Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde beispielsweise durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und auch Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Das ist in diesem Planungsvorhaben der Innenentwicklung der Fall. Dem Belang des Schutzgutes Fläche wird damit Rechnung getragen.

5.3.4 Boden/ Altlasten/ Abfall/ Wasserhaushalt

Das Plangebiet ist Teil des Siedlungsgefüges Wemb und damit bereits heute anthropogen überprägt, da genutzt und bebaut. Im Bestand besteht bereits ein hoher Grad an Versiegelung im Bereich der Bebauung und der Hofflächen wie auch der Wendeanlage für den Schulbus.

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Bestand, sofern es nicht vor Ort auf der Fläche versickert, in dem bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet. Geplant ist, den Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken zu beschränken sowie das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern und damit dem Wasserkreislauf zurückzuführen.

Im Plangebiet sind keine Altablagerungen bekannt.

5.3.5 Klima / Luft

Vorbelastungen für das Kleinklima bestehen teilweise kleinräumig aufgrund des hohen Versiegelungsgrad von Teilflächen (Wendeschleife). Die Planung sieht eine Beschränkung der versiegelten Flächen gemäß den Orientierungswerten der BauNVO vor und begrenzt damit den künftigen Versiegelungsgrad. Zudem werden Begrünungsmaßnahmen für die privaten Grundstücke festgesetzt, die für die zukünftigen Bewohner ein klimatisch behagliches Lebensumfeld schaffen.

5.3.6 Landschaftsbild / Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet selber ist durch die bestehende Bebauung bereits als Siedlungsbereich geprägt. Beeinträchtigungen des Landschafts- und Erholungsraums im naturschutzrechtlichen Sinne sind aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der geringen Dimension der Planung nicht zu erwarten. Das Ortsbild wird allerdings wesentlich durch die Art der Bebauung geprägt. Die vorliegende Planung hat zum Ziel, eine unregelmäßige Entwicklung zu vermeiden und das Ortsbild zu schützen.

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden. Als sonstige Sachgüter ist die bestehende Bebauung zu nennen, die im Sinne einer Innenentwicklung abgebrochen und ersetzt wird.

5.3.7 Wechselwirkungen

Da es sich bei dem Vorhaben um eine bereits bebaute Innenentwicklungsfläche handelt, sind von dem Vorhaben nur im begrenzten Umfang freie Bodenflächen, bestehende Pflanzbestände und offene Grünflächen betroffen.

Grundsätzlich sind folgende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen:

- Freie Bodenfläche dient grundsätzlich als Vegetationsstandort bzw. ist Voraussetzung für die Ausbildung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie für die Schaffung geeigneter Erholungsräume für den Menschen. Die gegenwärtige Nutzung (bereits bebauter Siedlungsbereich) begrenzt diese Funktion bereits stark.
- Freie Bodenfläche dient der Grundwasserregeneration einschließlich Filterfunktion.
- Die bestehenden, untergeordneten Pflanzbestände werden von unterschiedlichen Tierarten im Tages- oder Jahresrhythmus aufgesucht und haben für sie als (Teil-)Lebensraum Bedeutung.
- Alle offenen Grünflächen mindern kleinklimatisch die Erwärmung.

5.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 WHG sowie außerhalb des Darstellungsbereichs der Hochwassergefahrenkarten gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (<https://geoportal.de/map.html>). Mit hochwasserbedingten Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt, dass auf einem kleinen Teil der Flächen im Plangebiet bei extremen Starkregenereignis mit einer Wasserhöhe von 0,1 bis 0,5 m zu rechnen ist. Dies trifft auch auf die Schulstraße (außerhalb des Geltungsbereiches) zu. Hier ist zudem bei einem extremen Ereignis mit Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,5 bis 2,0 m/s zu rechnen. Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann damit nicht ausgeschlossen werden.

Es wird empfohlen, auf der Ebene der Baugenehmigung technische Maßnahmen zum Schutz der sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen zu ergreifen und umzusetzen. Hier ist neben der Rückhaltung und Abflussregelung der Objektschutz 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.

5.5 Immissionen

Das Plangebiet weist keine erhebliche Vorbelastung durch Schallimmissionen auf. Die angrenzenden Wohnnutzungen lassen auch künftig keine Belastung erwarten. Innerhalb des Plangebiets werden nutzungsbedingt keine wesentlichen

Emissionen erzeugt, entsprechende Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Ergreifung von Maßnahmen ist nicht erforderlich.

5.6 Kampfmittel

Kenntnisse bzgl. dem Verdacht oder Vorhandensein von Kampfmitteln liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vor.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

5.7 Störfallbetrieb

Bereits im Rahmen der Bauleitplanung sollte durch angemessene Sicherheitsabstände eine räumliche Trennung von Störfallbetrieben und empfindlichen Nutzungen berücksichtigt werden. Dieser Ansatz wird – neben der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ („Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen“) – im Immissionsschutzrecht, hier insbesondere mit § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) verfolgt. Hiernach muss zwischen Störfallbetrieben und umgebenden empfindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden, wichtigen Verkehrswegen, Freizeitgebieten, FFH-Gebieten) ein angemessener Sicherheitsabstand eingehalten werden, bzw. sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o.g. Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Für die Gemeinde Weeze, Ortsteil Wemb (und somit auch für das Plangebiet) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb vorhanden, dessen Konsultationsabstand zum Tragen kommt.

6 Planungsinhalte des Bebauungsplans

Gemäß § 2a BauGB sollen nachfolgend die Planungsziele dargelegt werden.

6.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient ein Städtebauliches Konzept (Marschewski 2021), dass eine Wohnbebauung entlang der Schulstraße und einer neu zu bildenden Stichstraße vorsieht.

Hierbei ist der Ersatz des alten Schulgebäudes (ehem. Feuerwehrgebäude) durch den Neubau eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses vorgesehen. Zudem ist die Erschließung des Flurstück-Nr. 125 über die Schulstraße nach Norden über eine Stichstraße geplant. Für eine Neubebauung wird das Wohngebäude Schulstraße 2 und seine Stallungen und Nebenanlagen abgebrochen und durch ein ebenfalls zweigeschossiges Mehrfamilienhaus an der Schulstraße und einer anschließenden Reihenhausbauung mit vier Einheiten in eingeschossiger

Bauweise ersetzt. Zur Schaffung von nach Süden ausgerichteten Gartenflächen wird die Hausgruppe von Norden über die Stichstraße erschlossen. Ergänzt wird die Reihenhausbebauung im rückwärtigen Bereich durch ein eingeschossiges Doppelhaus wie auch zwei Grundstücke für weitere Mehrfamilienhäuser. Ein Anschluss an die Stichstraße nach Norden ist in der Zukunft möglich und damit eine Erweiterung der Wohnbebauung.

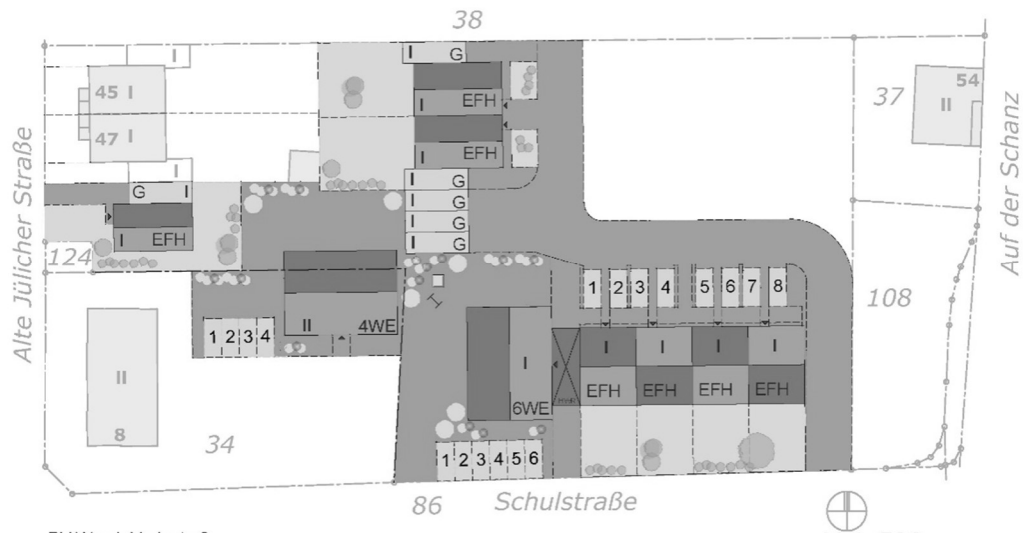


Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf

(Quelle: Architekt Marschewski, Städtebauliches Konzept, Variante 1, Goch 28.05.2021)

Abweichend von dem dargestellten Entwurf der Abbildung 5 wird eine Eingrünung der Hausgruppe durch eine Schnitthecke mit Laubgehölzen zur Einbindung der Grundstücke ins Ortsbild vorgesehen. Ergänzend sieht der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Grundstücke mit standortheimischen Laub- oder Obstbäumen sowie Gehölzpflanzungen vor. Zudem sind flache und flach geneigte Dächer ($<10^\circ$) von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen dauerhaft extensiv zu begrünen. Mit einer Dachbegrünung kann ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung der Wärmerückstrahlung versiegelter Flächen und dem oberflächigen Niederschlagswasserabfluss geleistet werden.

6.2 Erschließung

Die Erschließung wird über die Schulstraße, die Wendeanlage für den Schulbus wie die neu geplante Stichstraße gesichert. Die geplante Stichstraße als Wohnweg hat im Querschnitt eine Breite von 6,5 m. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsfläche ergibt sich in der weiteren Planung.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Hierbei wird ab einer Wohnungsgröße von 40 m² Wohnfläche zwei Stellplätze pro Wohnung verlangt.

Die Anschlüsse an die Medien zur Versorgung liegen in der Schulstraße. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.3 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzbeitrag durch das Büro für Faunistik & Ökologie Graevendal GbR erarbeitet, in dem untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gemäß den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, die die Terminierung zu Arbeiten im Gebäudebestand vorgeben und der Berücksichtigung von CEF-Maßnahmen für Haussperling und Dohle werden durch die geplanten Arbeiten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Hierzu aus dem Gutachten (Graevendal GbR 2022):

Für das Bauvorhaben konnten Konflikte mit den Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die planungsrelevanten Arten nicht ausgeschlossen werden. Das Grundstück dient Haussperlingen und Dohlen, die als Koloniebrüter im Kreis Kleve planungsrelevant sind, als Fortpflanzungsstätte. Es sind daher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen für diese Arten notwendig.

Des Weiteren wird das Grundstück von den nicht planungsrelevanten Arten Ringeltaube und Zaunkönig als Brutplatz genutzt.

Da die Gehölze auf dem Gelände ebenfalls potentielle Brutplätze darstellen, dürfen Gehölzfällarbeiten nur außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Individuen oder eine Zerstörung von Gelegen zu verhindern.

Vermeidungsmaßnahmen

- *Zum Schutz des Haussperlings sind die Arbeiten im Pferdestall, dem halb-offenen Gebäude im nordwestlichen Bereich des Grundstücks und dem Eingangsbereich der Feuerwache außerhalb der Brutzeit (die von März bis Juni reicht), also im Zeitraum Juli bis Februar, durchzuführen. Alternativ ist im Vorfeld durch einen Artexperten zu kontrollieren, ob am entsprechenden Gebäude oder Gebäudeteil Bruten stattfinden, bevor anschließend der Abbruch erfolgen kann, sofern eine Brut mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.*
- *Zum Schutz der Dohle sind die Abbrucharbeiten am Dach und am Schornstein außerhalb der Brutzeit in den Monaten Oktober bis März durchzuführen.*
- *Da ein zwischenzeitlicher Besatz durch Fledermäuse an Einzelhangplätzen nicht komplett ausgeschlossen werden kann, sind insbesondere die Spaltenräume im Mauerwerk sowie sonstige potenzielle Quartierstrukturen (Rolladenkästen) nochmals möglichst unmittelbar vor Abbruch durch einen Artexperten auf einen möglichen Besatz hin zu kontrollieren. Ggf. vorgefundene Tiere sind (sofern fachlich vertretbar) in ein geeignetes Ersatzquartier umzusetzen.*

CEF-Maßnahmen

- Für den Haussperling sind als Ersatz für die verlorengehenden Nistplätze entsprechende Nistkästen an einem Gebäude (Hauswand, Dachbereich) im Umfeld anzubringen. In Anlehnung an MKULNV (2013) sind somit fünf handelsübliche Dreier-Haussperlingskästen (z.B. Schwegler, Hasselfeldt) fachgerecht anzubringen.
- Für die Dohle sind als Ersatz für den verlorengehenden Nistplatz entsprechende Nistkästen an einem Gebäude im Umfeld anzubringen. Für die Art liegen bislang keine Übersichten zu den erforderlichen CEF-Maßnahmen vor, doch können die Werte aus vergleichbaren Artkapiteln abgeleitet werden (MKULNV 2013). Somit werden insgesamt 2 Nistmöglichkeiten (Dohlenkästen) notwendig. Entsprechende Modelle werden u. a. von Schwegler, Hasselfeldt, Naturschutzbedarf Strobel und Vivara angeboten.

Die Durchführung der CEF-Maßnahmen muss vor Beginn der Abbruch- bzw. Umbauarbeiten sowie vor der Brutzeit (welche von Ende Februar bis Ende Juni geht) des Eingriffsjahres umgesetzt werden.

6.4 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt, da es nach der vorgesehenen Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Definition diesem Gebiet entspricht.

Um mit der Entwicklung der innerörtlichen Fläche das Ziel zu erreichen, zusätzliches Wohnen in der Ortsmitte Wembs zu schaffen, werden die flächenintensiven ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wohngebiet durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) sowie in der Höhe durch die maximale Anzahl der Vollgeschosse und der maximalen Traufhöhe bestimmt.

Planungsziel ist es, die vorgesehene Wohnbebauung maßstabsgerecht in das Ortsbild einzubinden und einen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung herzustellen. Gemäß den Orientierungswerten für Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) beträgt die maximale Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet 0,4.

Der Bebauungsplan lässt entsprechend des Ortsbildes eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m für eingeschossige Wohngebäude in WA 1 und einer maximalen Traufhöhe von 7,50 m für zweigeschossige Wohngebäude in WA 2 zu. Der Bebauungsplan bestimmt einen Höhenbezugspunkt in der Schulstraße (28,25m üNN). Zugunsten der Bestimmtheit der Festsetzung wird diese klare Zuordnung getroffen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Planungsziel ist einerseits, eine flexible bauliche Nutzung der Baugrundstücke zu gewährleisten, andererseits aber auch eine an den Bestand angelehnte, nicht zu massive Bebauung sowie eine für die Gemeinde angemessene Wohndichte festzusetzen. In Anlehnung an das Ortsbild im ländlichen Raum wird eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. Durch die Ausweisung überbaubarer Flächen durch Baugrenzen als Baufenster werden nicht überbaubare Flächen definiert. So werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche von einer Bebauung freigehalten, um zusammenhängende Gartenbereiche zu schaffen.

Erforderliche Grenzabstände richten sich nach der Bauordnung für Nordrhein-Westfalen.

Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die städtebauliche Ordnung zu wahren, sind im Allgemeinen Wohngebiet Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.

Um die für Stellplätze und Zufahrten genutzten Flächen auf den Grundstücken zu regeln wird festgesetzt, dass die Breite der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche die Breite der Stellplätze, Carports und Garagen nicht überschreiten darf.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Insbesondere um den Bedarf an Stellplätzen einzuschränken wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen in WA 1 und maximal sechs Wohnung je Einzelhaus in WA 2 begrenzt.

Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Schulstraße (an den Geltungsbereich angrenzend) und über den geplanten Stich. Zudem wird über die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Wendeplatz für den Schulbus der westliche Teilbereich des WA 2 erschlossen.

Gehrecht

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes soll ein für die Allgemeinheit zugänglicher Fußweg die Schulstraße mit der geplanten Stichstraße verbinden. Hierzu wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Fläche G festgesetzt. Da die Wegeverbindung durch das geplant Gebäude führen soll, hat die lichte Höhe des Durchgangs mindestens 3,5 m zu betragen.

Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Laut Artenschutzbeitrag (Graevendal GbR 2022) sind im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen zur Verhinderung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) sowie CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures) aufzunehmen.

Gemäß § 44 LWG (Landeswassergesetz) sind im Rahmen der Dachentwässerung sowie auf den privaten Erschließungsflächen im WA-Gebiet anfallende, nur schwach beaufschlagte Abwässer dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Hierzu ist eine Versickerung über die belebte Bodenschicht vorzunehmen.

Flache und flach geneigte Dächer (<10°) von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen sind dauerhaft zu begrünen. Mit einer Dachbegrünung kann ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung der Wärmerückstrahlung versiegelter Flächen und dem oberflächigen Niederschlagswasserabfluss geleistet werden. Weiterhin kann auch im Bereich extensiv begrünter Flachdächer neuer Lebensraum für Flora und Fauna entstehen.

Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und des Gehölzanteils in den Wohnbauflächen sind 10% der Grundstücksfläche mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen sowie je nach Grundstücksgröße mit ein bis zwei standortheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Der Standort der Pflanzung kann innerhalb der nach GRZ zu erbringenden Freiflächen frei auf dem Grundstück gewählt werden (mit Ausnahme der Grundstücke mit Pflanzgebot).

Für die Grundstücke, für die ein Pflanzgebot in der Planzeichnung verortet ist, ist eine Schnitthecke mit standortheimischen Sträuchern anzulegen. Die Pflanzung ist am südlichen Rand der Grundstücke für Hausgruppen verortet mit dem Ziel, eine ortbildtypische Eingrünung der Wohnbaufläche zur Schulstraße herzustellen. Das Pflanzgebot Schnitthecke kann auf die Mindestbegrünung angerechnet werden.

6.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um bestimmte städtebaulichen und gestalterischen Absichten zu verwirklichen, können im Bebauungsplan gemäß § 86 Abs. 2 Nr. 4 BauO NRW Anforderungen unter anderem an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen und Freiflächen gestellt werden. Diese Vorschriften berücksichtigen das bestehende Ortsbild, haben die Ausbildung typischer Gestaltungsmerkmale zum Ziel und werden Bestandteil der Satzung.

Besondere Anforderungen an die äußerliche Gestaltung bauliche Anlagen

Um ein harmonisches Siedlungsbild zu erzielen und störende Effekte zu vermeiden trifft der Bebauungsplan Vorgaben zur Materialauswahl und Oberflächengestaltung. Unzulässig sind demnach glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke oder Ölfarben zur Fassaden- und Wandgestaltung.

Durch Vorgaben zur Dachform werden Störungen des Ortbildes vermieden und das Erscheinungsbild der Gebäude der bereits bestehenden Wohnbebauung angepasst. Durch Materialvorgaben für die Dacheindeckung sollen weiterhin Verunreinigungen des Niederschlagswassers und des Bodens verhindert werden.

Um eine Nutzung erneuerbarer Energien zu ermöglichen und zu fördern, sind Anlagen für Photovoltaik und thermische Solarnutzung unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Bebauungsplanes zugelassen.

Um entsprechend des Ortsbildes in relativ ebenem Gelände herausgehobene Kellergeschosse einzugrenzen, wird die Sockelhöhe auf ein ortsübliches, geringes Maß begrenzt.

Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll im Bereich der privaten Grundstücke erfolgen. Es wird daher die Vorgabe getroffen, zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Weiterhin werden wasserdurchlässige Oberflächen für die Gestaltung der Stellplätze vorgeschrieben um eine Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen zu ermöglichen.

Mit dem Baugebiet wird aus Gründen der Ortsgestaltung und des Klimaschutzes ein durchgrüntes Wohngebiet angestrebt. Daher werden Vorschriften zur Begrünung und landschaftsgerechten Gestaltung der privaten Hausgärten erlassen.

Für ein einheitliches, ruhiges und durchgrüntes Siedlungsbild erfolgen Vorgaben zur Gestaltung von Einfriedungen. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie entlang der Schulstraße werden Einfriedungen der Grundstücke mit Laubgehölzhecken in der Höhe von maximal 1,80 m vorgegeben. Zäune der zugelassenen Art sind hinter den Heckenpflanzungen auf den privaten Grundstücken anzuordnen. Hier ist auch auf das Pflanzgebot für eine Schnitthecke entlang der Schulstraße hinzuweisen.

Um eine effiziente Flächennutzung sicherzustellen, sind bei den Zufahrten zu doppelten Grenzgaragen keine Einfriedungen zulässig. Ein gegenseitiges Überfahren der Zufahrten ist hier zu ermöglichen.

6.6 Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

C KENNZEICHNUNG § 9 ABS. 5 BAUGB

Das Plangebiet liegt in einer Fläche unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (von Behörde im Verfahren noch zu bestätigen).

D HINWEISE ZUM PLANVOLLZUG

D.1 Archäologische Bodenfunde

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten. Auf die Pflichten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15, 16 DSchG NRW wird hingewiesen.

D.2 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

D.3 Boden

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

D.4 Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen nach BNatSchG

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Vorgaben des besonderen Artenschutzes zu beachten. Dabei geht es vor allem darum, dass unter Schutz stehende Tiere grundsätzlich nicht getötet oder gestört werden dürfen. In diesem Zusammenhang können auch Gehölzbeseitigungen eventuell zeitlichen Beschränkungen unterliegen. Es ist deswegen anzuraten, rechtzeitig vor Beginn einer solchen Maßnahme mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären, ob die einschlägigen Vorschriften eine individuelle Betroffenheit zur Folge haben. Sie könnte Restriktionen beim Bauablauf mit sich bringen, die ein vorausschauendes Vorgehen im Hinblick auf die Umsetzung der Planung erfordern.

D.5 Beleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Insekten ist die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Raum zum Boden auszurichten. Für die Beleuchtung sind „fledermausfreundliche“ Lampen mit einem möglichst engen Wellenlängenbereich von 570 bis 630 nm oder monochromale Lampen im Wellenlängenbereich von 590 nm zu verwenden.

D.6 Erdbebenzone

Die Gemarkung Weeze der Gemeinde Weeze ist der Erdbebenzone 0 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

D.7 Rückstrahlung von Bau- und Gestaltungsmaterialien

Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf als unversiegelte. Die Wärmebelastung kann durch entsprechende Materialauswahl reduziert werden (Grad der Oberflächenerwärmung). Die Erwärmung einer Oberfläche wird maßgeblich durch ihr stoffspezifisches Reflexionsvermögen (Albedo) bestimmt. Um eine Überwärmung von Oberflächen zu vermeiden sollten helle Oberflächengestaltungen und Werkstoffe zum Einsatz kommen. Diese verfügen über ein hohes Rückstrahlvermögen. Sie reflektieren die eintreffende Energie stärker als dunkle, sodass die Oberfläche weniger stark erwärmt wird. Im Zusammenspiel mit den Materialeigenschaften, Wärmeleitfähigkeit und Wärmespeicherkapazität wird so auch der Wärmedurchlass ins Gebäudeinnere reduziert. Kühlere Flächen strahlen zudem nachts weniger Wärme ab und erleichtern den nächtlichen Abbau von Wärmeinseln.

D.8 Oberflächenbefestigung

Zur Reduzierung des oberflächigen Niederschlagswasserabflusses wird für untergeordnete Erschließungsflächen und Stellplätze die Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen, wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflaster- und Plattenbeläge mit breiter Fuge, Schotter und Kies etc. empfohlen.

7 Flächenbilanz

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	4.240	77
Verkehrsfläche	731	12
Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Haltepunkt	515	10
Öffentlich Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün	3	1
Fläche Geltungsbereich	5.489	100

Abb. 6: Flächenbilanz

Mannheim, den 02.06.2022

Dr. Alexander Kuhn

MVV Regioplan GmbH