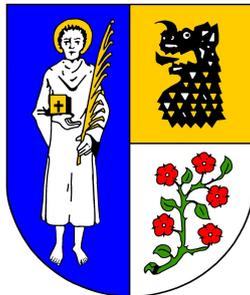


Impressum:



Gemeinde Weeze
Cyriakusplatz 13-14
47652 Weeze

Erstellt durch:



Seeling + Kappert GbR
Auf der Schanz 68
47652 Weeze
Fon 02837/961277
Seeling.kappert@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| I. Planungsgegenstand | 5 |
| 1. Einleitung sowie Wahl und Inhalte des Verfahrens | 5 |
| 1.1 Einleitung | 5 |
| 1.2 Wahl und Inhalte des Verfahrens | 5 |
| 2. Beschreibung des Plangebietes | 6 |
| 2.1 Lage im Raum, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 2.2 Bestandssituation | 6 |
| 2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Erschließung | 7 |
| 2.4 Gesetzliche Grundlagen der Festsetzungen | 8 |
| II. Planinhalte und Planfestsetzungen | 9 |
| 1. Grundzüge der Planfestsetzung | 9 |
| 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) | 9 |
| 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB) | 9 |
| 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | 10 |
| 1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO) | 11 |
| 1.5 Grünordnerische Festsetzungen | 11 |
| 2. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht | 11 |
| 2.1 Erschließung | 11 |
| 2.2 Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht | 12 |
| 2.3 Niederschlagswasserbeseitigung | 12 |
| 3. Immissionsschutz | 12 |
| 4. Überschwemmungsgebiete/ Hochwasser/ Starkregen | 12 |
| 5. Altlasten, Kampfmittel | 13 |
| 6. Natur und Landschaft | 13 |
| 7. Artenschutz | 13 |
| 7.1 Beschreibung des Standortes und Ausführungen zu den geschützten Arten | 14 |
| 7.1.1 Säugetiere | 14 |
| 7.1.2 Vögel | 14 |
| 7.1.3 Amphibien/ Reptilien | 14 |
| 7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen | 14 |
| 7.3 Ergebnis | 15 |
| 8. Denkmalschutz | 15 |
| 9. Flächenbilanz | 15 |
| 10. Kosten | 15 |

| | |
|---|-----------|
| III. Begründung der gestalterischen Festsetzungen (§ 89 Abs. 2 Nr. 4 BauO NRW) | 15 |
| IV. Begründung der Hinweise zum Planvollzug | 16 |
| 1. Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen | 16 |
| 2. Bodenschutz/ Grundwasserschutz | 16 |
| 3. Erdbebengefährdung | 16 |
| 4. Kampfmittel | 16 |
| 5. Bodendenkmäler | 17 |

I. Planungsgegenstand

1. Einleitung sowie Wahl und Inhalte des Verfahrens

1.1 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Weeze hat am **XX.XX.2023** den Aufstellungsbeschluss für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – gefasst. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das 879 m² große Grundstück Fichtenweg Nr. 10 im Ortskern der Gemeinde Weeze, welches im Süden und Osten vom Fichtenweg, im Westen vom Kiefernweg und im Norden von einem bebauten Wohngrundstück begrenzt wird. Das Grundstück umfasst derzeit ein eingeschossiges Wohnhaus, zwei Garagen sowie Gartenbereiche. Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – in der Fassung der 2. Änderung (1973), der für die Planfläche ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung sowie ein Baufenster für Garagen vorsieht.

Da die Eigentümerin im Plangebiet die Errichtung eines weiteren, eingeschossigen Wohnhauses anstrebt, ist eine Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Mit der vorliegenden 12. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – sollen hierzu im beschleunigten Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

1.2 Wahl und Inhalte des Verfahrens

Nach den Vorgaben des § 13a BauGB kann für Bebauungspläne zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen, wenn weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Anwendungsvoraussetzungen sowohl in Hinblick auf das Ziel einer Innenentwicklung als auch in Bezug auf die begrenzte Flächengröße. Somit kann die Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – 12. Änderung im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** vorgenommen werden.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten naturschutzfachliche Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 „*vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig*“. Eine gesonderte Eingriffs-/ Ausgleichsbewertung in Bezug auf Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich (s. Kap. 6). Darüber hinaus ist keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan kann aus den übergeordneten Fachplanungen entwickelt werden (s. Kap. 2.3).

Die artenschutzrechtlichen Belange finden in einem Artenschutzfachbeitrag Berücksichtigung. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag für die Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) erstellt (Büro SEELING + KAPPERT GbR, Weeze, 22.03.2023).

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Ortskern der Gemeinde Weeze (s. Abb. 2.1.1) und beinhaltet das Flurstück 611, Flur 59 in der Gemarkung Weeze. Das Plangebiet ist vollständig von Straßen und bebauten Siedlungsflächen umgeben. Die Erschließung der Bestandsgebäude erfolgt aus östlicher Richtung über den Fichtenweg.

Abb. 2.1.1: Lage des Plangebietes in der Gemeinde Weeze



(Kartengrundlage: ALKIS aus TIM-Online NRW, 24.03.2023)

Der Geltungsbereich für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – umfasst das Flurstück 611 der Flur 59 in der Gemarkung Weeze mit einer Fläche von 879 m² (s. Abb. Deckblatt). Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches entsprechend der Planzeichnung geometrisch eindeutig fest.

Das Flurstück 611 der Flur 59 in der Gemarkung Weeze befindet sich im Eigentum einer Privatperson, welche auch die angestrebte Bebauung realisieren möchte.

2.2 Bestandssituation

Das Grundstück befindet sich im inneren Ortskern von Weeze. Es wird im Süden und Osten vom Fichtenweg, im Westen vom Kiefernweg und im Norden von einem bebauten Wohngrundstück begrenzt. Das Grundstück stellt sich derzeit als bebautes Wohngrundstück dar (s. Abb. 2.2.1). Im nördlichen Bereich befindet sich das eingeschossige Wohnhaus sowie eine Zufahrt mit zwei Garagen. Der südliche Bereich wird von einem Garten mit einem gepflasterten Sitzplatz und einer kurzgeschnittenen Rasenfläche sowie randlichen Beeten mit Zier- bzw. vereinzelt Obstgehölzen eingenommen. Westlich und östlich des Wohnhauses sind ebenfalls Gartenstrukturen vorhanden. Der südliche und östliche Bereich wird von Schmitthecken aus immergrünen Gehölzen wie Kirsch-Lorbeer und Lebensbaum eingefasst.

Abb. 2.2.1: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Tim-Online 2.0 NRW, Orthofoto und ALKIS, 22.03.2023)



2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Erschließung

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan (RPD) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Bebauungsplan Weeze Nr. 3 - Erdgrabenweg

Der Änderungsbereich wie auch die umliegende Wohnbebauung sind Bestandteil des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg, der für die Planfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Für den nördlichen Teil des Änderungsbereiches sieht der Bebauungsplan in der für den Geltungsbereich gültigen 2. Änderung (Rechtskraft 1973) ein großes rechteckiges Baufenster für eine zwingend eingeschossige Wohnbebauung sowie ein kleineres für die Errichtung von Garagen vor. Die überbaubare Grundfläche (GRZ) ist im Bebauungsplan mit 0,4, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über die öffentliche Straße „Fichtenweg“ im Bereich eines Wendehammers aus nordöstlicher Richtung. Mit der 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 (Rechtskraft 1992) wurden Nebenanlagen, mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen – die unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sein müssen – außerhalb der überbaubaren Flächen für unzulässig erklärt.

Landschaftsplan/ Naturschutzrecht

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und damit außerhalb eines gültigen Landschaftsplanes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten und steht weder in einem räumlichen noch in einem funktionalen Zusammenhang zu diesen Schutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4303-301 „Erlenwälder bei Gut Hovesaat“ liegt in mehr als 4 km Entfernung zum Vorhabengebiet. Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. (LANUV Infosysteme, Internetabfrage vom 24.03.2023)

2.4 Gesetzliche Grundlagen der Festsetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen der Planung bilden wie folgt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- **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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)** gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.3.2005

Für die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes liegen zugrunde:

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- **Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)** In der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 1.2.2022 (GV. NRW. S. 139)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- **Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)** des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)
- **Richtlinie 2009/147/EG** des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie).

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Grundzüge der Planfestsetzung

Im Folgenden werden die Änderungen im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – erläutert und die wesentlichen Festsetzungen zusammengefasst.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung eines Wohngrundstückes durch die Ausweisung eines zweiten Baufensters für die Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens in Form eines eingeschossigen Wohnhauses sowie einer Garage. Des Weiteren soll das im Norden des Änderungsbereiches vorhandene Baufenster des Hauptgebäudes an die bestehenden baulichen Strukturen angepasst werden. Auf die Festsetzung eines Baufensters für die Errichtung von Garagen soll wegen der Bestandssituation verzichtet werden.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen orientieren sich an den für die Planfläche geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg. Abweichungen werden aufgeführt und begründet.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Der Änderungsbereich wird entsprechend der vorgesehenen und bestehenden Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der Charakteristik der bestehenden Wohnbebauung wird der Ausschluss zur Konfliktvermeidung vorgenommen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet in Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt und festgesetzt. Wie auch im geltenden Bebauungsplan wird auf eine konkrete Festsetzung der Gebäudehöhe über Trauf- und Firshöhen verzichtet.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im allgemeinen Wohngebiet mit 0,5 festgesetzt und dadurch gegenüber der geltenden Festsetzung wie auch dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete um 0,1 erhöht, welches für eine wohnbauliche Innenverdichtung im vorliegenden Änderungsbereich als sinnvoll erachtet wird. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist besonders im Hinblick auf die Sicherung vorhandener baulicher Strukturen sowie dem notwendigen Gestaltungsspielraum für die Neubebauung zur Nachverdichtung notwendig.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird entsprechend der geltenden Festsetzung mit 0,5 festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die **Zahl der Vollgeschosse** zwingend auf ein Vollgeschoss festgesetzt, welches den derzeit geltenden Festsetzungen entspricht. Hierdurch ist sichergestellt, dass sich der geplante Baukörper in die bauliche Umgebung einfügt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Durch die Vorgabe von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Im nördlichen Teil des Plangebietes soll im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens die überbaubare Grundstücksfläche an die bestehenden baulichen Strukturen unter Berücksichtigung möglicher baulicher Veränderungen bzw. Erweiterungen geringen Umfangs angepasst werden. Das bestehende Baufenster wird daher entsprechend der vorhandenen Bebauung in südlicher Richtung zurückgenommen, um im südlichen Teil des Grundstücks ein zweites Baufenster auszuweisen, innerhalb dessen die geplante Neubebauung vollzogen werden kann.

Im südlichen Bereich des Plangebietes soll ein freistehendes Gebäude realisiert werden, so dass der Bebauungsplan – äquivalent zum geltenden Planungsrecht – eine offene Bauweise („o“) festsetzt. Die Grenzen des neuen Baufensters verlaufen an drei Seiten in einem Abstand von 1,5 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen, um eine möglichst flexible Ausrichtung des Baukörpers auf dem räumlich begrenzten und unregelmäßig geschnittenen Grundstück zu ermöglichen. Die notwendigen Abstandsflächen des Baukörpers zu Nachbargrundstücken (hier: Verkehrswege) werden bei einer eingeschossigen Bauweise bis maximal zur Mitte der angrenzenden Verkehrswege eingehalten. Im Norden beträgt der Abstand der neuen Baugrenze sechs Meter als Mindestmaß zum bestehenden Gebäude und dem an die Bestandssituation angepassten Baufenster.

Im Änderungsbereich werden als Bauform nur Einzelhäuser („E“) zugelassen. Auf Doppelhäuser wird durch Ausweisung eines zweiten Baufensters gegenüber dem geltenden Planungsrecht verzichtet, um keine für das bestehende Wohnquartier übermäßige Wohnungsdichte zu schaffen.

In dem allgemeinen Wohngebiet dürfen Terrassen, die mit dem Hauptgebäude baulich oder funktional verbunden sind und somit als bauliche Anlage der GRZ I zuzurechnen sind, die fest-

gesetzte Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten. Diese Überschreitung dient einer angemessenen Flexibilität für die konkrete bauliche Ausgestaltung durch die künftigen Bewohner.

Entsprechend den Festsetzungen für den Bebauungsplan Weeze Nr. 3 – 19. vereinfachte Änderung, die auch für die Planfläche des vorliegenden Änderungsverfahrens gilt, werden alle Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen – die unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sein müssen – außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Plangebiet entsprechend dem geltenden Planungsrecht nicht begrenzt, um die Aufteilung der Wohnungen flexibel gestalten zu können. Aufgrund der baulichen Möglichkeiten, die der Bebauungsplan mit der Errichtung von einem Vollgeschoss eröffnet, ist im neu geschaffenen Baufenster von einer Wohneinheit auszugehen.

1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

In Bezug auf die Festsetzung von Stellplätzen, Carports und Garagen wird von den geltenden Bestimmungen im Bebauungsplan Weeze Nr. 3 abgewichen, da Stellplätze, Carports und Garagen in dem Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Grund hierfür ist die Bestandssituation, in der bereits mit einer Befreiung von den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 abgewichen wurde. Es wurden zwei Garagen hintereinander an der nördlichen Grenze anstelle einer im Plan ursprünglich vorgesehenen Doppelgarage hergestellt.

Mit dem textlichen Zusatz, dass maximal zwei Garagen bzw. eine Doppelgarage oder alternativ dieselbe Anzahl an Carports pro Einfamilienhaus errichtet werden können, soll trotz der gestalterischen Freiheit in Bezug auf die räumliche Anordnung sichergestellt werden, dass keine unverhältnismäßige große Anzahl an Garagen/ Carports auf dem Grundstück entstehen. Im Änderungsbereich wären somit insgesamt vier Garagen oder Carports zulässig, was im Verhältnis zur Größe des Grundstücks und der Hauptgebäude als ausreichend zu erachten ist.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen

Auf Festsetzungen zur Grüngestaltung wird im Änderungsbereich verzichtet. Dies begründet sich in der geringen Größe des Geltungsbereiches des Plangebietes, dem Ziel der Verdichtung im bereits bestehenden Wohnquartier und der Tatsache, dass der geltende Bebauungsplan Weeze Nr. 3 auf grünordnerische Festsetzungen sowohl für die Planfläche als auch für das umgebende Wohnquartier verzichtet.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

2.1 Erschließung

Die Erschließung der bestehenden Gebäude auf dem Grundstück erfolgt derzeit über die öffentliche Straße „Fichtenweg“ im Bereich eines Wendehammers nordöstlich des Grundstückes sowie einer weiteren Garage, die aus westlicher Richtung über den Kiefernweg erschlossen wird. Der Kiefernweg ist im Einmündungsbereich auf den Fichtenweg abgepollert, um Durchgangsverkehr zu verhindern.

Die im Osten, Süden und Westen angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen führen zu einer unregelmäßigen geometrischen Flurstücksabgrenzung. Aufgrund der räumlichen Gegebenheiten und der Wünsche der Eigentümer ist davon auszugehen, dass zukünftig eine Erschließung des Wohnhauses aus südlicher Richtung über den Fichtenweg erfolgt. Nach den baulichen Möglichkeiten ist aber auch eine Erschließung aus östlicher Richtung über den Fichtenweg denkbar. Bei beiden Straßenabschnitten handelt es sich um innerörtliche Tempo-30-Zonen, die in einem Wendehammer enden, sodass sie nur von Anliegerverkehren belastet sind.

2.2 Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

Die Ver- und Entsorgung kann im Plangebiet über die bestehenden Netze in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

In den öffentlichen Verkehrsflächen befindet sich ein Regenwasserkanal. Über diesen ist das oberflächlich von den befestigten Flächen und Gebäuden ablaufende Niederschlagswasser zu entsorgen. Es besteht gem. Ortssatzung ein Kanalanschlusszwang.

Im Vergleich zum bestehenden Baurecht wird durch die Planänderung mit einer Zunahme des Niederschlagswasserabflusses durch eine Erhöhung der überbaubaren Grundfläche gerechnet. Inwiefern diese durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen wird und in welchem Umfang Freiflächen für die Erschließung neu befestigt werden müssen, ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu betrachten.

3. Immissionsschutz

Lärm- oder Geruchsbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt und durch die festgesetzten Wohngebiete im Umfeld des Änderungsbereiches auch nicht zu erwarten. Durch die angestrebte Planänderung werden auch keine wesentlichen Lärm- oder Geruchsbelastungen für die Umgebung erzeugt, sodass dieser Aspekt für das Verfahren keine erkennbare Bedeutung aufweist.

4. Überschwemmungsgebiete/ Hochwasser/ Starkregen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 WHG. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG trifft deshalb nicht zu.

Gemäß den Vorgaben des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind die Risiken durch alle Arten von Hochwasser zu prüfen. Hierzu ist zum einen die mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100) für Überflutungen auf Grundlage von Hochwassergefahrenkarten heranzuziehen. Das Vorhabengebiet befindet sich laut der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf außerhalb solcher Gebiete (ELWAS NRW 2023). Zum anderen ist die Wassertiefe bei Starkregenereignissen zu prüfen. Nach den Ergebnissen einer Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen ist in den äußersten südwestlichen Randbereichen des Vorhabengebietes bei einem extremen Niederschlagsereignis mit Wasserhöhen von 0,1 – 0,5 m zu rechnen. Östlich des bestehenden Gebäudes können zudem Wasserhöhen von 0,5 – 1 m auftreten. Dies entspricht verhältnismäßig niedrigen Werten im Falle solcher Extremereignisse (BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE – GEOPORTAL 2023). Somit ist im Plangebiet – insbesondere im Bereich des neuen Baufensters – kein erhöhtes Risiko für Hochwasser zu erkennen.

5. Altlasten, Kampfmittel

Aufgrund der Lage und der bisherigen Nutzung im Plangebiet ist nicht von schädlichen Bodenverunreinigungen und somit von Altlasten auszugehen. Sollten sich wider Erwarten bei Erdarbeiten Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, so sind die Gemeinde Weeze und der Kreis Kleve als Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.

Kampfmittel sind im Bereich des Grundstücks aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten. Da jedoch nicht gänzlich auszuschließen ist, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, wird im Bebauungsplan aus Sicherheitsgründen ein Hinweis für die Vorgehensweise bei Erdarbeiten aufgenommen.

6. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich umfasst ein Wohngrundstück, welches im Norden bereits mit einem eingeschossigen Wohnhaus und mit zwei Garagen bebaut ist. Der südliche Bereich wird von Gartenflächen eingenommen. Gehölzbestand bilden Zier- bzw. vereinzelt Obstgehölze sowie Hecken. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines gültigen Landschaftsplanes und außerhalb sonstiger Schutzgebiete.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfallen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Form eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist im Rahmen des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich. Auf Festsetzungen zur Grüngestaltung wird verzichtet (s. Kap. 1.5). Im Vergleich zu den Vorgaben aus dem geltenden Bebauungsplan beschränkt sich der naturschutzfachliche Eingriff im Änderungsbereich auf eine leichte Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Anhebung der GRZ einschließlich versiegelter Flächen für Nebenanlagen von 0,6 auf 0,75. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der Tatsache, dass hierfür intensiv genutzte Gartenflächen in Anspruch genommen werden, ergeben sich hierdurch für Natur und Landschaft keine erheblichen negativen Folgen.

7. Artenschutz

Für die 12. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. 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. Mit der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages als Grundlage für die Artenschutzprüfung wurde das Büro SEELING + KAPPERT GBR beauftragt. Der Artenschutzfachbeitrag der Stufe I (Vorprüfung) wurde als worst-case-Betrachtung basierend auf der Auswertung vorhandener Daten sowie einer Geländebegehung im März 2023 erstellt.

Bezüglich der Wirkfaktoren kann die Bauphase zur Störung oder Tötung von Tieren im Rahmen der Baufeldräumung führen. Anlagebedingt können Rodungen von Gehölzstrukturen zu einem Verlust von potenziellen Nahrungs-, Versteck- und Fortpflanzungsstätten für einige Tierarten

führen. Weiterhin werden durch die Befestigung von Erschließungsflächen und die Errichtung von Gebäuden Freiflächen neu versiegelt, die anschließend für angestammte Faunenelemente nicht mehr nutzbar sein werden. Der Umfang versiegelter Flächen, was demzufolge unmittelbar zu einem Verlust an Freiflächen führt, wird durch das Bauvorhaben auf die Planfläche bezogen deutlich erhöht. Allerdings betrifft die Änderung des Bebauungsplanes ein einzelnes Grundstück, sodass es insgesamt zu keiner größeren Flächeninanspruchnahme kommt. Es bestehen derzeit betriebsbedingte Störeffekte durch angrenzende Straßen und Siedlungsflächen sowie durch die Gartennutzung. Anspruchsvolle, störanfällige Arten sind in diesen Bereichen daher bereits heute nicht zu erwarten. Nutzungsbedingte Störeffekte werden sich nach Abschluss der Bauarbeiten nicht wesentlich von den bestehenden unterscheiden. Es ist daher weiterhin nur mit dem Vorkommen einzelner, nur weniger störanfälliger und an die Nähe des Menschen gewöhnter Arten zu rechnen.

7.1 Beschreibung des Standortes und Ausführungen zu den geschützten Arten

Zur Ermittlung der potenziell von dem Vorhaben betroffenen Arten wurden die Daten des LANUV ausgewertet (im vorliegenden Fall: 3. Quadrant im Messtischblatt 4303 Uedem). Darüber hinaus erfolgte eine Geländebegehung am 14.03.2023.

7.1.1 Säugetiere

Einziges für das Messtischblatt aufgelistete Säugetierart ist der Biber. Ein Vorkommen ist aufgrund der innerstädtischen Lage und fehlender geeigneter Habitatstrukturen auszuschließen. Geeignete Quartiere sind für Fledermäuse im Bereich der geplanten Bauflächen nicht vorhanden. Eine Betroffenheit für Fledermäuse ist durch die Planung auszuschließen, da die Fläche auch als Nahrungshabitat keine essenzielle Bedeutung für Fledermäuse aufweist.

7.1.2 Vögel

Die Vorhabenfläche stellt in den mit Gehölzen bestandenen Bereichen des Plangebietes geeignete Brutmöglichkeiten für die Avifauna zur Verfügung. Hierbei sind aufgrund der vorhandenen Störfaktoren aber nur weniger störanfällige und an die Nähe des Menschen gewöhnte Arten zu erwarten. Die Bestandsgebäude sind nach derzeitigem Stand nicht von Veränderungen betroffen, sodass ein Brutplatzverlust diesbezüglich ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der geringen Größe der Planfläche stellt das Plangebiet für keine Vogelart ein essenzielles Nahrungshabitat dar.

7.1.3 Amphibien/ Reptilien

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien- und Reptilienarten ist für die Planfläche mangels geeigneter Strukturen sowie der isolierten Lage auszuschließen.

7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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. Im Garten sind an mehreren Stellen künstliche Nisthilfen angebracht. Diese sind im Rahmen der Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit zu entfernen und – soweit möglich – im Garten an anderer Stelle wieder anzubringen.

7.3 Ergebnis

Die artenschutzrechtliche Beurteilung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergab unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind Gebäude in Form eines Wohnhauses und von Garagen vorhanden; es handelt sich jedoch um Gebäude neueren Baudatums, die nicht denkmalwürdig sind. Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Da jedoch nicht gänzlich auszuschließen ist, dass auf dem Grundstück Bodendenkmäler vorhanden sind, wird ein entsprechender Hinweis zum Schutz und zur Vorgehensweise bei archäologischen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Flächenbilanz

| | | |
|--|-----------------------|--------------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 879 m ² | 100% |
| Davon überbaubare Fläche (GRZ zuzügl. Überschreitung) | (659 m ²) | (bis zu 75%) |
| Davon Freifläche | (220 m ²) | (mind. 25%) |

| | | |
|-------------------------------|--------------------------|-------------|
| Geltungsbereich gesamt | 879 m² | 100% |
|-------------------------------|--------------------------|-------------|

10. Kosten

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Gemeinde Weeze über die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens hinaus keine weiteren Kosten. Die Kosten des resultierenden Umbaubedarfs sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

III. Begründung der gestalterischen Festsetzungen (§ 89 Abs. 2 Nr. 4 BauO NRW)

Mit den im Änderungsbereich festgesetzten örtlichen Bauvorschriften soll sichergestellt werden, dass sich die Neubebauung in seiner äußeren Gestaltung in das Wohnumfeld einpasst. Dabei sollen im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nur im notwendigen Umfang Regelungen getroffen werden.

Die gestalterischen Festsetzungen betreffen die Höhe und die Gestaltung von Einfriedungen innerhalb der Vorgartenzone, die zulässige Dachform und -neigung sowie die Firstrichtung des bestehenden Wohngebäudes.

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzone am südlichen, südöstlichen und südwestlichen Rand des Grundstücks sind Einfriedungen ausschließlich zulässig in Form von Hecken bis zu 0,8 m Höhe. Zäune sind hier nicht zulässig. Mit der Festsetzung soll der ohnehin räumlich sehr begrenzte Vorgartenbereich nicht noch durch Einfriedungen weiter unterteilt werden.

Als verbindliche Dachformen werden Sattel- oder Walmdächer festgelegt. Satteldächer sind mit einer Neigung von 30 – 35°, Walmdächer mit einer Neigung von 20 – 25° zu errichten. Die Festsetzung von Satteldächern mit der genannten Dachneigung wurde aus dem geltenden Bebauungsplan Weeze Nr. 3 unverändert übernommen. Ergänzend hierzu wird, da auch im Umfeld der Planänderung im Quartier vorhanden, die Errichtung von Walmdächern zugelassen.

Die gemäß Plandarstellung einzuhaltende Firstrichtung innerhalb des nördlichen Baufensters wird entsprechend der gegebenen baulichen Situation festgesetzt. Die Lage des südlichen Baufensters an mehreren Straßenkreuzungspunkten führt im Änderungsbereich zu keiner städtebaulichen oder architektonischen Vorgabe einer Firstausrichtung, da auch die umgebenden Wohngebäude unterschiedliche Ausrichtungen aufweisen. Unter diesen Voraussetzungen wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet.

IV. Begründung der Hinweise zum Planvollzug

1. Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen

Die Maßnahmen zum vorbeugenden Artenschutz wurden aus dem Artenschutzfachbeitrag übernommen (s. Kap. 7.2). Sie beinhalten den Schutz von Brutstätten sowie die Vermeidung der Tötung von Jungvögeln, die für alle europäischen Brutvogelarten zu berücksichtigen sind.

2. Bodenschutz/ Grundwasserschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die einschlägigen Richtlinien zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung sind zu beachten. Daher sind bei allen Bodenarbeiten Ober- und Unterboden getrennt zu lagern und entsprechend ihrer Herkunft im Plangebiet bzw. planextern wieder einzubauen. Der Baubetrieb hat zum Schutz des Bodens und des Grundwassers gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 4 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu erfolgen, dass keine Flächen - z.B. durch auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge - belastet werden.

3. Erdbebengefährdung

Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Weeze, Gemarkung Weeze und ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Hieraus ergeben sich gemäß DIN 4149 für „übliche Hochbauten“ keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen.

4. Kampfmittel

Die Gemeinde Weeze und die Region waren im zweiten Weltkrieg von Kampfhandlungen stark betroffen. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Ordnungsamt der Gemeinde Weeze bzw. beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Nordrhein-Westfalen einzuholen.

5. Bodendenkmäler

Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 1. Juni 2022 ist zu berücksichtigen. Gleichwohl Bodendenkmäler im Änderungsbereich nicht bekannt sind, kann ihr Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind daher gem. § 15 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde sowie der Landschaftsverband Rheinland unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.

Weeze, den 29.03.2023

Der Bürgermeister

Ersteller Begründung:
Büro Seeling + Kappert GbR