

GEMEINDE WEEZE
Bebauungsplan Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“
1. Änderung
„Neubau einer Kindertagesstätte“

Begründung

Fassung vom 09. November 2022

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister
Cyriakusplatz 13-14
47652 Weeze

| | |
|----------------------------|---|
| Projektleitung: | Dr.-Ing. Alexander Kuhn |
| Projektbearbeitung: | Stadtplanerin AKBW Lena Foltin Dr.-Ing. Pinar Dörder |
| Projektzeichnung: | Horst Schulzki |
| Projekt-Nr.: | KEP 766/22 |

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 | 3 |
| 2 | Prüfung der Voraussetzungen des § 13a BauGB | 3 |
| 3 | Lage im Raum und Abgrenzung des Plan- bzw. Änderungsbereiches | 4 |
| 4 | Planungsvorgaben | 6 |
| 4.1 | Rechtsgrundlagen | 6 |
| 4.2 | Regionalplan Düsseldorf (RPD) | 7 |
| 4.3 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 4.4 | Bestehendes Baurecht | 8 |
| 5 | Bestandssituation im Änderungsbereich | 8 |
| 5.1 | Städtebauliche Situation und Bestandsnutzung | 8 |
| 5.2 | Erschließung, Ver- und Entsorgung | 9 |
| 5.3 | Umweltbelange | 10 |
| 5.4 | Hochwasserschutz | 13 |
| 5.5 | Immissionen | 14 |
| 5.6 | Kampfmittel | 17 |
| 5.7 | Störfallbetrieb | 17 |
| 6 | Planungsinhalte der Bebauungsplanänderung | 17 |
| 6.1 | Städtebauliches Konzept und Grünkonzept | 17 |
| 6.2 | Erschließung | 19 |
| 6.3 | Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes | 19 |
| 6.4 | Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen | 23 |
| 6.5 | Begründung der örtlichen Bauvorschriften | 25 |
| 6.6 | Begründung der Hinweise | 25 |
| 7 | Flächenbilanz | 26 |

ABBILDUNGEN

- Abbildung 1:** (links) Lage der Planänderung (Quelle: GEOportal.NRW, eigene Bearbeitung). 5
- Abbildung 2:** (rechts) Änderungsbereich (Quelle: GEOportal.NRW, eigene Bearbeitung). 5
- Abbildung 3:** Bebauungsplan Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“, reines Wohngebiet (WR) (Quelle: Satzungsbeschluss vom 23.09.2003, eigene Bearbeitung). 6
- Abbildung 4:** Darstellungen des RPD (Lage des Änderungsbereiches schwarz umrandet). 7
- Abbildung 5:** (links) Auszug FNP Gemeinde Weeze (Lage des Änderungsbereiches rot umrandet). 8
- Abbildung 6:** (rechts) Ausschnitt zukünftige Darstellung des FNP der Gemeinde Weeze mit Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte (rot umrandet). 8
- Abbildung 7:** Luftbild des Änderungsbereiches (in rot) (Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW <https://www.tim-online.nrw.de>, eigene Bearbeitung). 9
- Abbildung 8:** Lage des Plangebiets „Steegsches Feld“ (orange) und Untersuchungsgebiets (rot) sowie der festgestellten planungsrelevanten Brutvogelarten (Gebäudebrüter): Do = Dohle, H = Haussperling (5, >5 Paarzahl), S = Star) (Quelle: Seeling + Kappert GbR, 2019. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld“). 11
- Abbildung 9:** Überschwemmungsgebiete und Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Ereignis im Änderungsbereich (Quelle: <https://www.geoportal.de/map.html>, eigene Weiterbearbeitung). 14
- Abbildung 10:** Verkehrslärm für den Tageszeitraum im gegenüberliegenden Baugebiet „Steegsches Feld“ (Quelle: Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, 26.01.2021). 16
- Abbildung 11:** Lageplan (Quelle: Architekt Verhoeven, 2021). 18
- Abbildung 12:** Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4303 (Quelle: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/43033>, eigene Weiterbearbeitung. Abgerufen am 31.05.2022). 21

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Weeze beabsichtigt mit der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Marienwasserweg“ im bisher unbeplanten Innenbereich eine neue Kindertagesstätte zu entwickeln. Am 02.11.2020 hat die Verwaltung bereits mitgeteilt, dass seitens des Kreisjugendamtes der Bedarf für einen weiteren Kindertagesstätten in Weeze gesehen wird. Im März 2022 hat der Bau- und Mobilitätsausschuss empfohlen, die erforderliche Kindertagesstätte auf der landwirtschaftlichen Freifläche gegenüber der Zufahrt zum Neubaugebiet „Steegsches Feld“ zu errichten. Da für das geplante Grundstück ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, ist die Bebauungsplanänderung auf Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den §§ 13 und 13a BauGB im vereinfachten Verfahren aufzustellen.

Der Änderungsbereich umfasst eine landwirtschaftliche Fläche und soll somit einer neuen Nutzung zugeführt werden um den Bedarf an Kindertagesstätte in Weeze im Sinne einer Innenentwicklung zu decken.

Die Baugenehmigung für die Kindertagesstätte wurde am 25.01.2022 gemäß § 34 BauGB durch die Kreisverwaltung Kleve erstellt. Daher kann mit dem Bau der Kindertagesstätte parallel zur Bebauungsplanänderung begonnen werden.

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 § 13a BauGB durchgeführt werden. Das beschleunigte Verfahren entspricht im Wesentlichen dem für geringfügige Planänderungen 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 Flächennutzungsplans stehen, auf die bislang erforderliche parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplans 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 von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. 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 Aus-

gleich 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 ursprünglichen Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ befindet sich am westlichen Ortsrand des Siedlungskörpers Weeze, der östlich durch Bebauungsbestand und südwestlich durch die Landesstraße L 361n (Willy-Brandt-Ring) sowie nördlich durch den Straßenverlauf des Marienwasserwegs abgegrenzt ist. Im nordwestlichen Bereich befindet sich die Teilfläche, auf der die Kindertagesstätte errichtet werden soll. Diese Fläche ist im ursprünglichen Bebauungsplan als „landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt. Die benachbarten Flächen dieser Teilfläche sind jedoch bereits im Norden durch das Neubaugebiet „Steegsches Feld“ sowie im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 28 „Marienwasserweg“ baulich genutzt. Daher kann diese nördliche landwirtschaftliche Teilfläche, einschließlich des Änderungsbereiches für den Neubau der Kindertagesstätte als unbepannter Innenbereich betrachtet werden. Es handelt sich somit um eine Bebauungsplanänderung im Innenbereich.

Diese nördliche landwirtschaftliche Teilfläche umfasst ca. 7.734 m², davon werden 4.275 m² als der Änderungsbereich für den Neubau der Kindertagesstätte festgelegt (einschließlich des nördlichen Bereiches der Ortsrandeingrünung). Die Gemeinbedarfsfläche innerhalb des Änderungsbereiches hat eine Größe von ca. 2.736 m². Die Verkehrsflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche (Stellplätze und Nebenanlagen) haben eine Größe von ca. 283 m². Als Baufläche ist eine Grundfläche mit einer Größe von ca. 1.130 m² vorgesehen. 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 BauGB genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor. Ein Ausgleich eines evtl. entstehenden Eingriffs ist nicht notwendig, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Demnach kann diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 28 „Marienwasserweg“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

3 Lage im Raum und Abgrenzung des Plan- bzw. Änderungsbereiches

Die Lage des Änderungsbereiches ist in der **Abbildung 1** dargestellt. Der Änderungsbereich für die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 28 „Marienwasserweg“ ist in der **Abbildung 2** dargestellt.

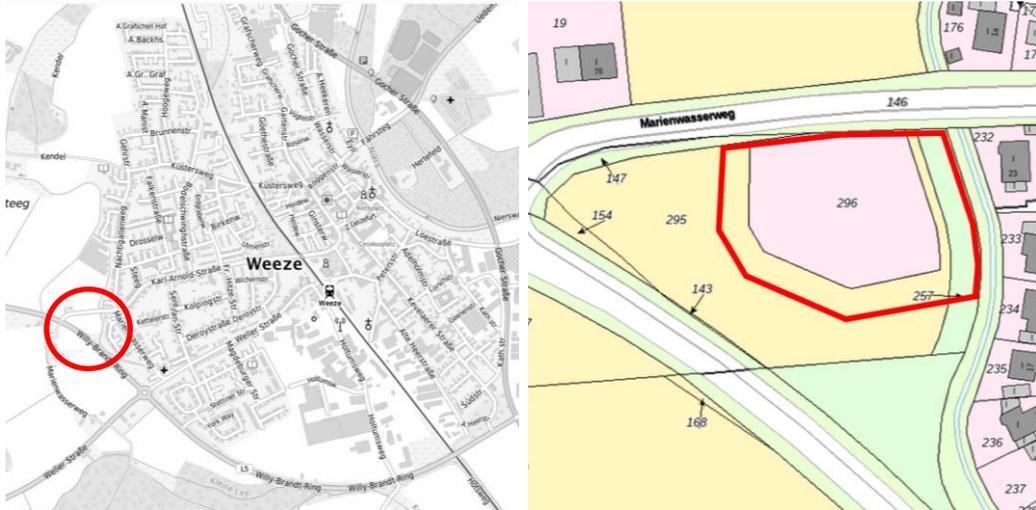


Abbildung 1: (links) Lage der Planänderung (Quelle: GEOportal.NRW, eigene Bearbeitung).

Abbildung 2: (rechts) Änderungsbereich (Quelle: GEOportal.NRW, eigene Bearbeitung).

Der Änderungsbereich liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Weeze und umfasst ca. 0,43 ha. Die räumliche Lage des Änderungsbereiches innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ betrifft die Gemarkung Weeze, Flur 10, Flurstück 296, 257 (teilw.) und Flurstück 258 (teilw.). Im gültigen Bebauungsplan ist diese Fläche als „landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt.

Aufgrund der geplanten Neuerschließung ist auch die Ortsrandeingrünung (Flurstück 257) teilweise im nördlichen Bereich betroffen. Im gültigen Bebauungsplan ist diese Fläche als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Abgegrenzt ist der Änderungsbereich:

- nach Norden durch den Marienwasserweg, der nördlich an das Bauungsplangebiet „Steegsches Feld“ angrenzt,
- nach Osten durch einen Sandweg, der unmittelbar östlich an den Nachtigallenweggraben angrenzt,¹
- nach Süden und Westen durch die restlichen landwirtschaftlichen Flächen des Flurstückes 258, die südwestlich an den Willy-Brandt-Ring angrenzen.

In **Abbildung 3** ist der Änderungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt.

¹ Parallel zu der Ortsrandeingrünung verläuft ein öffentlicher Weg, welche ohne Anpflanzung als Unterhaltungsweg für das Gewässer dient.

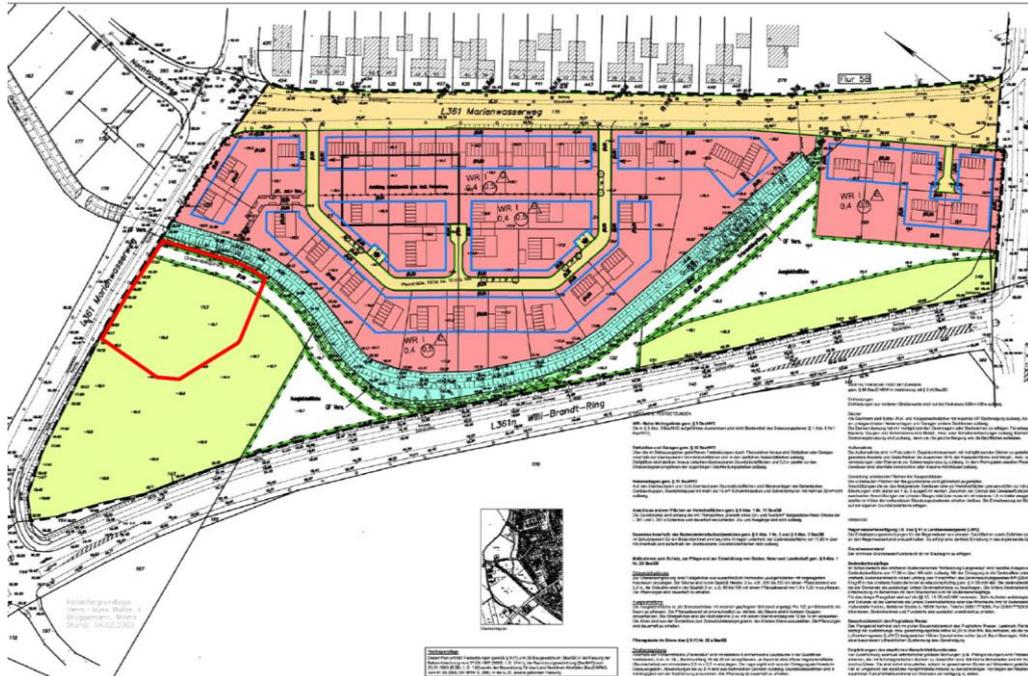


Abbildung 3: Bebauungsplan Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“, reines Wohngebiet (WR) (Quelle: Satzungsbeschluss vom 23.09.2003, eigene Bearbeitung).

4 Planungsvorgaben

4.1 Rechtsgrundlagen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans 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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 1. Juni 2022 durch Bekanntmachung vom 7. März 2022 (GV. NRW. S. 286).

4.2 Regionalplan Düsseldorf (RPD)

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) ist mit Bekanntmachung vom 13.04.2018 in Kraft getreten und legt die rechtsverbindlichen regionalen Ziele der Raumordnung fest. Er bildet den rechtsverbindlichen Rahmen für die kommunale Bauleitplanung und die staatlichen Fachplanungen.

Die Kommunen sollen danach u. a. ihre Siedlungsentwicklung innerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche vollziehen und dabei die gemeindliche Siedlungstätigkeit auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.

Im RPD ist das Plangebiet „Marienwasserweg“ bzw. der Änderungsbereich des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ der Gemeinde Weeze als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt (vgl. **Abbildung 4**). Laut der Legende des RPD sind in allgemeinen Siedlungsbereichen Flächen für Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen und öffentliche und private Dienstleistungen zulässig. Die regionalplanerischen Ziele des RPD werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans somit beachtet.

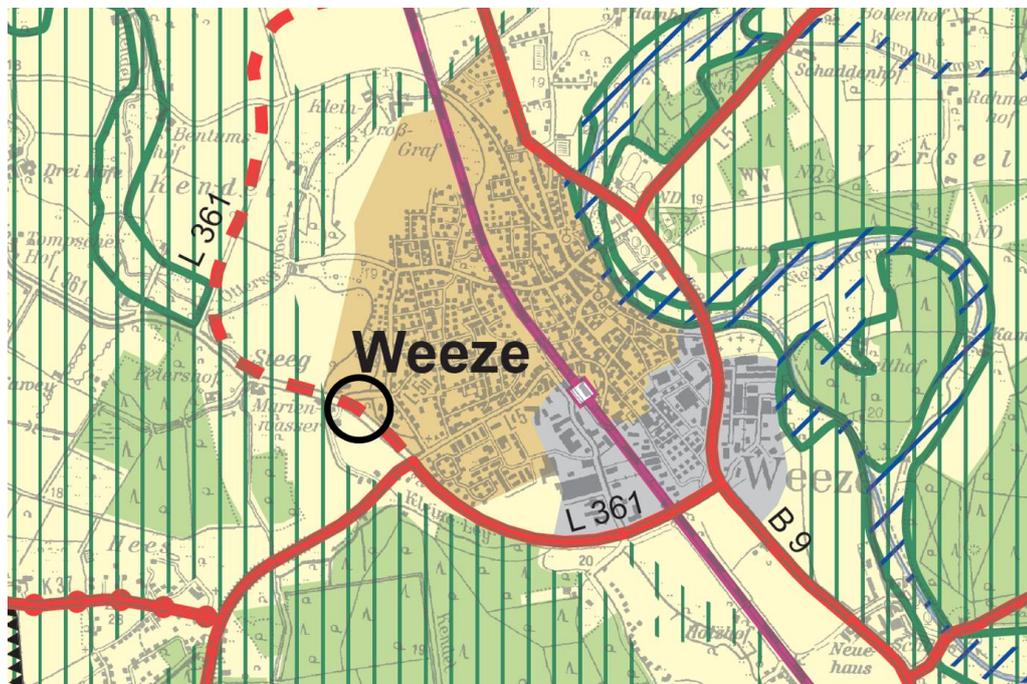


Abbildung 4: Darstellungen des RPD (Lage des Änderungsbereiches schwarz umrandet).

4.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze vom Dezember 1982 wurde zuletzt in Teilen durch die 37. Änderung vom 24.01.2020 geändert. Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan zum großen Teil als „Wohnbaufläche“ dargestellt (s. **Abbildung 5**).

Ziel des § 13a BauGB ist es, auch Flächen, welche nicht bereits als geplante Bauflächen dargestellt sind, unter bestimmten Umständen einer baulichen Entwicklung zugänglich zu machen. Der Bebauungsplan muss in diesem Sinne nicht aus dem FNP entwickelt sein (§ 8 Abs. 2 BauGB „Entwicklungsgebot“). Im Verfahren nach § 13a BauGB ist daher ein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan

nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan wird im Berichtigungsverfahren an die neue Situation bei Rechtskraft des Bebauungsplans für die erforderliche Darstellung einer „Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte“ an diesem Standort durch die Gemeinde Weeze angepasst.

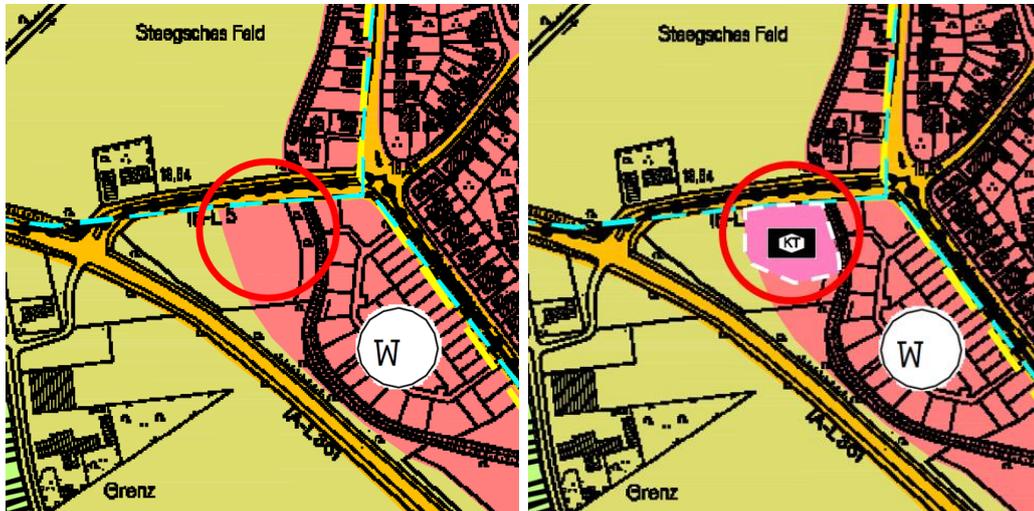


Abbildung 5: (links) Auszug FNP Gemeinde Weeze (Lage des Änderungsbereiches rot umrandet).

Abbildung 6: (rechts) Ausschnitt zukünftige Darstellung des FNP der Gemeinde Weeze mit Gemeinbedarfsfläche für die Kindertagesstätte (rot umrandet).

Hierfür werden die Darstellungen des gültigen FNP und die sich durch die Aufstellung der ersten Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ ergebenden Änderungen nachfolgend dargestellt (s. **Abbildung 6**).

4.4 Bestehendes Baurecht

Aktuell liegt auf dem Änderungsbereich kein bestehendes Baurecht vor. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ auf einer landwirtschaftlichen Fläche (Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“: 23.09.2003.). Da jedoch der rechtskräftige Bebauungsplan, in diesem Bereich, keine weiteren Angaben außer der landwirtschaftlichen Nutzung macht, kann der Änderungsbereich als „unbeplante Fläche“ betrachtet werden.

5 Bestandssituation im Änderungsbereich

5.1 Städtebauliche Situation und Bestandsnutzung

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ und umfasst auch die nördliche Teilfläche der Ortsrandeingrünung entlang des Nachtigallenweggrabens (s. **Abbildung 7**).

Nach Norden ist der Änderungsbereich durch den Straßenverlauf von Marienwasserweg und dessen Baumbestand am Straßenrand abgegrenzt. An der nördlichen Seite des Marienwasserwegs befindet sich das Neubaugebiet „Steegsches Feld“.

Östlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Sandweg entlang der Ortsrandeingrünung sowie der Nachtigallenweggraben. Der nördliche Bereich der

Ortsrandeingrünung ist im Änderungsbereich teilweise enthalten. Diese Ortsrandeingrünung ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. Weiter östlich befindet sich das reine Wohngebiet des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“.

Nach Südwesten befindet sich der Straßenverlauf der Landesstraße L 361n (Willy-Brandt-Ring) mit beidseitigem Baumbestand.



Abbildung 7: Luftbild des Änderungsbereiches (in rot) (Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW <https://www.tim-online.nrw.de>, eigene Bearbeitung).

5.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung des Änderungsbereiches erfolgt vom Marienwasserweg aus (übergeordnete Ortsstraße), der den Änderungsbereich an die örtlichen und über die Landesstraße L 361n (Willy-Brandt-Ring) an die überörtlichen Straßen anschließt. Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist damit gesichert.

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 Niederschlagswassersbeseitigung sollen vorrangig die Möglichkeiten ausgeschöpft werden, das Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück zu verwerten. Eine Versickerung auf den Grundstücken kann allerdings nicht erfolgen, weil der Boden in östlichen Teilflächen des Änderungsbereichs sich für eine Versickerung nicht eignet.

Die Medien zur Versorgung liegen im Marienwasserweg. Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt durch eine Einleitung in den Nachtigallenweggraben. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch einen Anschluss an die öffentliche Kanalisation (geplante Pumpstation „Steegsches Feld“).

5.3 Umweltbelange

Im Verfahren nach § 13a 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.

Der Änderungsbebauungsplan muss sich nur mit denjenigen Umweltauswirkungen auseinandersetzen, die durch die Änderungen berührt werden.

5.3.1 Keine UVP Pflicht, keine Beeinträchtigungen

Ein Verfahren nach § 13a 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 einer Kindertagesstätte mit einem Bebauungsplanänderungsbereich von ca. 0,43 ha nicht UVP-pflichtig.

Natura 2000 Gebiete sind im vorliegenden Fall nicht betroffen (Kartengrundlage Natura 2000 Gebiete in Nordrhein-Westfalen, abgerufen am 22.04.2022).

5.3.2 Natur- und Artenschutz

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden.

Der Änderungsbereich befindet sich weder in einem FFH-Vogelschutzgebiet noch in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet (Kartendienst GEOportal.NRW, abgerufen am 22.04.2022). Es bestehen in dem Änderungsbereich auch keine Gehölzstrukturen, die für die Brutvögel eine Brutfunktion erfüllen könnten.

Im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes Weeze Nr. 38 „Steegsches Feld“ wurde eine Artenschutzprüfung vorgenommen. Diese Artenschutzprüfung umfasst eine Fläche, die auch den Änderungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ völlig miteinschließt. Aufgrund der Lage und Nähe sowie der vergleichbaren Bestandsnutzungen (landwirtschaftliche Fläche) lassen sich die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens des Baugebietes „Steegsches Feld“ auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ übertragen.

Laut Untersuchungen wurden sowohl auf der Ackerfläche innerhalb des Plangebietes „Steegsches Feld“ als auch im Graben und auf den benachbarten Ackerflächen keine Brutvogelarten festgestellt. Im Änderungsbereich sind keine planungsrelevanten Brutvogelarten, inkl. Bodenbrüter, vorhanden. In der Umgebung wurden lediglich Gebäudebrüter festgestellt, die nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören (s. **Abbildung 8**).



Abbildung 8: Lage des Plangebiets „Steegsches Feld“ (orange) und Untersuchungsgebiets (rot) sowie der festgestellten planungsrelevanten Brutvogelarten (Gebäudebrüter): Do = Dohle, H = Haussperling (5, >5 Paarzahl), S = Star (Quelle: Seeling + Kappert GbR, 2019. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld“).

Daher sind die EU-Vogelarten im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich besteht überwiegend aus bisher intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund von intensiver landwirtschaftlicher Vornutzung der Fläche ist nicht mit artenschutzrelevanten Pflanzen zu rechnen. Die vorhandenen Gräben welche einen potentiellen Lebensraum für Pflanzen und Tiere darstellen könnten, liegen außerhalb des Änderungsbereiches.

Die Belange des Artenschutzes werden gesondert unter Kapitel 6.3 behandelt.

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

Der Änderungsbereich ist Teil eines allgemeinen Siedlungsbereiches der Gemeinde Weeze und damit bereits heute anthropogen überprägt, da genutzt und bebaut.

Geplant ist, den Versiegelungsgrad durch eine kompakte Bebauung und Erschließung zu beschränken sowie das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch Einleitung in eine örtliche Niederschlagswassersbeseitigungsanlage dem Wasserkreislauf zurückzuführen. Zudem wird das Niederschlagswasser der befestigten Flächen des Änderungsbereiches breitflächig über die belebte Bodenzone versickert.

Im Änderungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt (Kartendienst Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung (StoBo) NRW, abgerufen am 22.04.2022).

5.3.5 Klima / Luft

Der Änderungsbereich liegt an mehreren Siedlungsrändern (Wohngebiete Steegsches Feld, Marienwasserweg), dem Willy-Brandt-Ring sowie dem Marienwasserweg. Kleinklimatisch haben die Freiflächen nur geringe Ausgleichsfunktion, da die auf den Ackerflächen entstehende Kaltluft aufgrund der ebenen Topographie nicht fließt, sondern eher an Ort und Stelle verweilt. 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 restlichen Freiflächen der Gemeinbedarfsflächen festgesetzt, welche ein klimatisch behagliches Lebensumfeld schaffen. Die Planung sieht ebenfalls eine Aufwertung für die restlichen Freiflächen außerhalb des Änderungsbereiches vor.

5.3.6 Landschaftsbild / Kultur- und Sachgüter

Der Änderungsbereich selbst ist nur bedingt als freie Landschaft zu bezeichnen und kann aufgrund der benachbarten Bebauungen bereits als Siedlungsbereich betrachtet werden. Der Änderungsbereich erfüllt jedoch keine wertvolle Naherholungsfunktion. Wertgebende Landschaftsbildparameter sind im Änderungsbereich ebenfalls nicht vorhanden. Beeinträchtigungen des Landschafts- und Erholungsraums im naturschutzrechtlichen Sinne sind aufgrund der Lage sowie der geringen Dimension der Planung nicht zu erwarten. Alle Zuwegungen in den Landschaftsraum bleiben erhalten.

Kultur- und Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Soweit bei der Durchführung der vorgesehenen Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist der Umgang damit gesetzlich geregelt.

5.3.7 Wechselwirkungen

Da es sich bei dem Vorhaben um eine kompakte Bebauung und Erschließung, sowie um eine Aufwertung von restlichen Freiflächen 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.
- 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

Die Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasser, hier konkret auf Starkregen nach Maßgabe vorliegender Daten erfolgt nach Ziel I.2.1. des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH).²

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 WHG, sowie außerhalb des Darstellungsbereiches 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.

Nach Ziel I.1.1³ des BRPH sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Die folgenden Parameter sind nach der Kartengrundlage des LANUV (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>) geprüft:

- Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses: Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb der Gebiete mit hoher, mittlerer und niedriger Wahrscheinlichkeit des Hochwasserrisikos bzw. der Hochwassergefahr.
- Räumliches und zeitliches Ausmaß eines Hochwasserereignisses: Einstündige Niederschlagsmenge mit einer Wiederkehrintervall von 100 Jahren beträgt 44,1 mm.

Die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt, dass auf einem Teil der Flächen im Änderungsbereich bei extremen Starkregenereignis mit einer Wasserhöhe von 0,1 bis 0,5 m zu rechnen ist. Zudem ist in einem kleinen Bereich, bei einem extremen Ereignis, mit

² Ziel I.2.1 des BRPH: „Klimawandel und -anpassung: Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

³ Ziel I.1.1 des BRPH: „Hochwasserrisikomanagement: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Fließgeschwindigkeiten zwischen 0,5 bis 2,0 m/s zu rechnen (s.

Abbildung 9: Überschwemmungsgebiete und Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Ereignis im Änderungsbereich (Quelle: <https://www.geoportal.de/map.html>, eigene Weiterbearbeitung).

). Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann damit nicht ausgeschlossen werden.

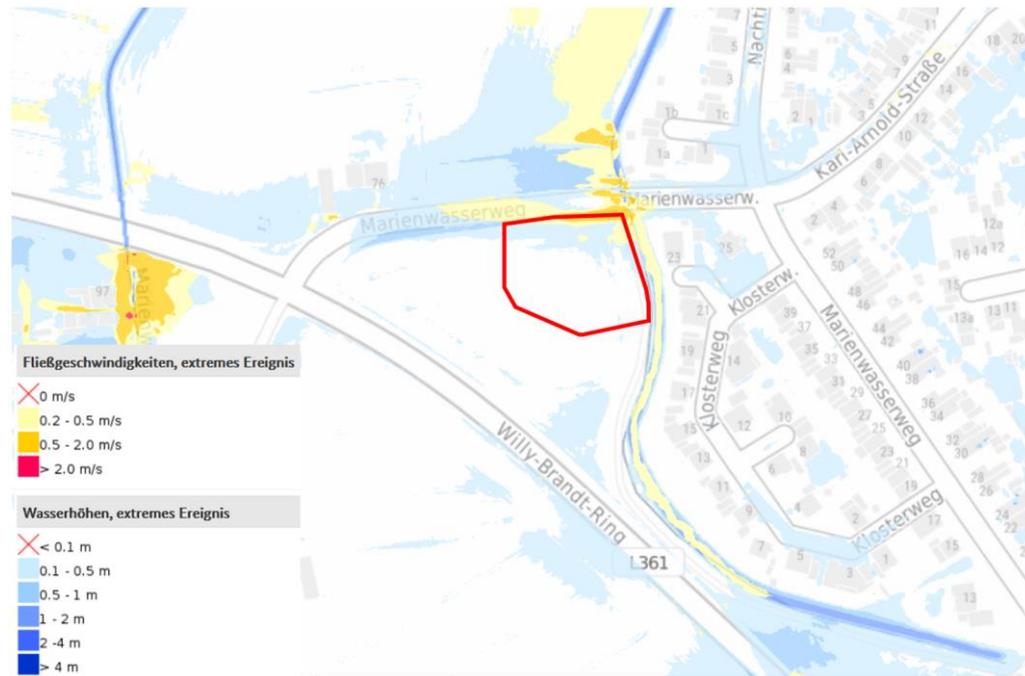


Abbildung 9: Überschwemmungsgebiete und Fließgeschwindigkeiten bei einem extremen Ereignis im Änderungsbereich (Quelle: <https://www.geoportal.de/map.html>, eigene Weiterbearbeitung).

Eine Empfindlichkeit der baulichen Struktur gegenüber Einwirkungen von Wasser, also eine besondere Verletzbarkeit im Falle einer Überflutung, ist nicht zu erwarten. Mit Hinblick auf die Schutzwürdigkeit ist die Kindertagesstätte aufgrund der Raumnutzung als Gemeinbedarfsfläche als schützenswert zu bewerten.

Aus der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000 ist zu entnehmen, dass die Böden im Änderungsbereich eine mittlere Wasserspeicherkapazität aufweisen. Die Wahrscheinlichkeit von einer Strömung eines zusätzlichen Teils des Regenwassers als Oberflächenabschluss ggf. in Gebiete mit bereits hohen Wasserhöhen ist jedoch nicht auszuschließen.

Es wird empfohlen, in der weiteren Planung technische Maßnahmen zum Schutz der sich im Änderungsbereich 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 Umleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen.

5.5 Immissionen

Der Änderungsbereich weist aufgrund der angrenzenden Straßen bereits erhebliche Vorbelastung durch Schallimmissionen auf. Innerhalb des Plangebiets werden

nutzungsbedingt keine wesentlichen Emissionen erzeugt. Entsprechende Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Ergreifung von Emissionsschutzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung des Weezer Gemeindegebietes ist bei der Ausweisung von Wohngebieten zu gewährleisten, dass bestehende landwirtschaftliche Betriebe durch die heranrückende Wohnbebauung und deren Schutzansprüche auch künftig keinen Einschränkungen unterliegen.

Aufgrund der Lage und Nähe sowie der vergleichbaren schutzbedürftigen Nutzungen lassen sich die Ergebnisse des Immissionsschutzgutachtens des Baugebietes „Steegsches Feld“ auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ übertragen.

Innerhalb des Beurteilungsgebiete (600 m um den Änderungsbereich) befinden sich insgesamt 2 Tierhaltungsbetriebe. Im erweiterten Untersuchungsraum (600 m – 1.200 m um den Änderungsbereich) befinden sich weitere 2 Tierhaltungsbetriebe, die aufgrund ihrer Lage relevant auf den Änderungsbereich einwirken können⁴. Die nächstgelegene Tierhaltung liegt ca. 200 m westlich des Änderungsbereiches. Für das Plangebiet „Steegsches Feld“ wurden Geruchsstundenhäufigkeiten im Bestand zwischen 1 % und 2 % und im Prognosefall zwischen 2 % und 4 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Damit überschreitet die Gesamtbelastung nicht den Immissionswert (10 %) gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie für die Gebietsnutzung von Wohn-/Mischgebieten.

Der Änderungsbereich wird vom Verkehrslärm der Landesstraße L 361n (Willy-Brandt-Ring) im Südwesten sowie des Marienwasserwegs im Norden beeinflusst. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der großen Entfernung zum Änderungsbereich die Auswirkungen der Lärmbelastungen der Landesstraße L 361n (Willy-Brandt-Ring) im Vergleich zum Marienwasserweg vernachlässigbar sind.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ beträgt die Verkehrsbelastung des Marienwasserweges nach Zählung aus dem Jahr 2000 abgerundet ca. 1200 Kfz durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV). Allerdings ermittelt das Schallgutachten für das gegenüberliegende Baugebiet „Steegsches Feld“ eine Verkehrsstärke im Bereich Marienwasserweg von 2.598 Kfz/24 Stunden DTV (Prognosejahr 2030)⁵. Aufgrund von erhöhter Verkehrsstärke sind die Lärmbelastungen im Änderungsbereich erneut zu bewerten.

⁴ Immissionsschutz-Gutachten: Geruchsimmissionsprognose im Rahmen der geplanten Entwicklung des Baugebietes „Steegsches Feld“ in Weeze. Uppenkamp und Partner, 10.10.2019.

⁵ Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplan „Steegsches Feld“ in Weeze. Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, 26.01.2021.

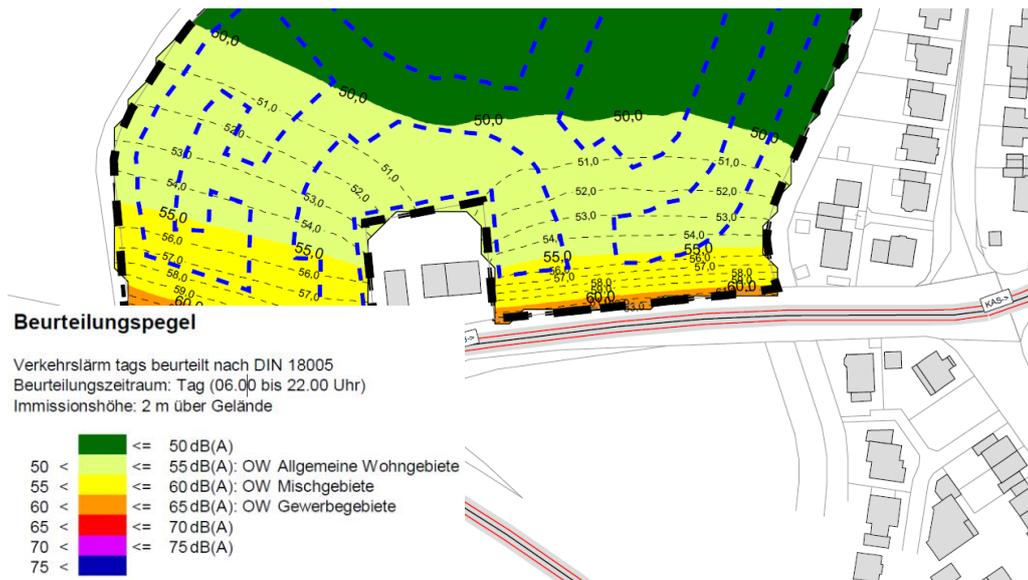


Abbildung 10: Verkehrslärm für den Tageszeitraum im gegenüberliegenden Baugebiet „Steegsches Feld“ (Quelle: Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, 26.01.2021).

Das Lärmgutachten für das nördlich gegenüberliegende Baugebiet „Steegsches Feld“ ermittelt für den größten Teil des Plangebietes eine Einhaltung der Orientierungswerte (DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete, sowohl für den Tag-, als auch für den Nachtzeitraum. Lediglich die südlichen und südwestlichen Randlagen weisen Überschreitungen der Orientierungswerte auf (s. **Abbildung 10**).

Da die betroffenen Flächen des Baugebiets „Steegsches Feld“ noch innerhalb eines Abwägungsbereiches von 5 dB(A) liegen, wird die Errichtung eines aktiven Lärmschutzes verworfen. Aus der Zuordnung der maßgeblichen Außenlärmpegel (nach DIN 4109-1 Januar 2018) ergeben sich die Anforderungen an das erforderliche resultierende Luftschalldämmmaß der Außenbauteile der Gebäude. Der Außenlärmpegelbereich der betroffenen Flächen entspricht dem Lärmpegelbereich II bis III.

Aufgrund der Lage und Nähe des Baugebietes „Steegsches Feld“, sowie der vergleichbaren schutzbedürftigen Nutzungen, lassen sich die Ergebnisse des Lärmgutachtens auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 übertragen. Zudem ist eine Kindertagesstätte, ebenso wie ein allgemeines Wohngebiet, als eine schutzbedürftige Bebauung zu betrachten.

Innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin) eingehalten werden. Die Einhaltung der Werte oder die Begründung der Ausnahmen ist jeweils vom Architekten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auch bieten heutige Fenster schon aus energetischen Gründen ausreichend

Schallschutz. Allenfalls für schutzbedürftige Räume (Ruheräume der Kindertagesstätte) wären passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zudem handelt es sich bei einer Kindertagesstätte um keine Nachnutzung.

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 Kampfmittelräumdienst 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. Für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen sind so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf o.g. Gebieten so weit wie möglich vermieden werden.

Da die geplante Nutzung als Kindertagesstätte eine schutzbedürftige Nutzung darstellt, ist sie nicht innerhalb des Sicherheitsabstands zu Störfallbetrieben zulässig. Mit der geplanten Nutzung ist der erforderliche Sicherheitsabstand i. S. § 3 (5c) i. V m. § 50 BImSchG zu den in der Nachbarschaft angesiedelten Störfallbetrieben nach § 15 BImSchG einzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld von Betriebsbereichen die unter die Störfallverordnung fallen. Für die Gemeinde Weeze (und somit für den Änderungsbereich) ist kein unter die Störfallverordnung fallender Betrieb vorhanden, dessen Konsultationsabstand zum Tragen kommt. Eine Betroffenheit der Störfallproblematik nach § 50 Satz 1 BImSchG kann demnach ausgeschlossen werden.

6 Planungsinhalte der Bebauungsplanänderung

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

6.1 Städtebauliches Konzept und Grünkonzept

Als Grundlage für die Bebauungsplanänderung dient ein Lageplan (Anlage zur Baugenehmigung, Verhoeven 2021), der eine Kindertagesstätte am Marienwasserweg vorsieht (vgl. **Abbildung 11**).

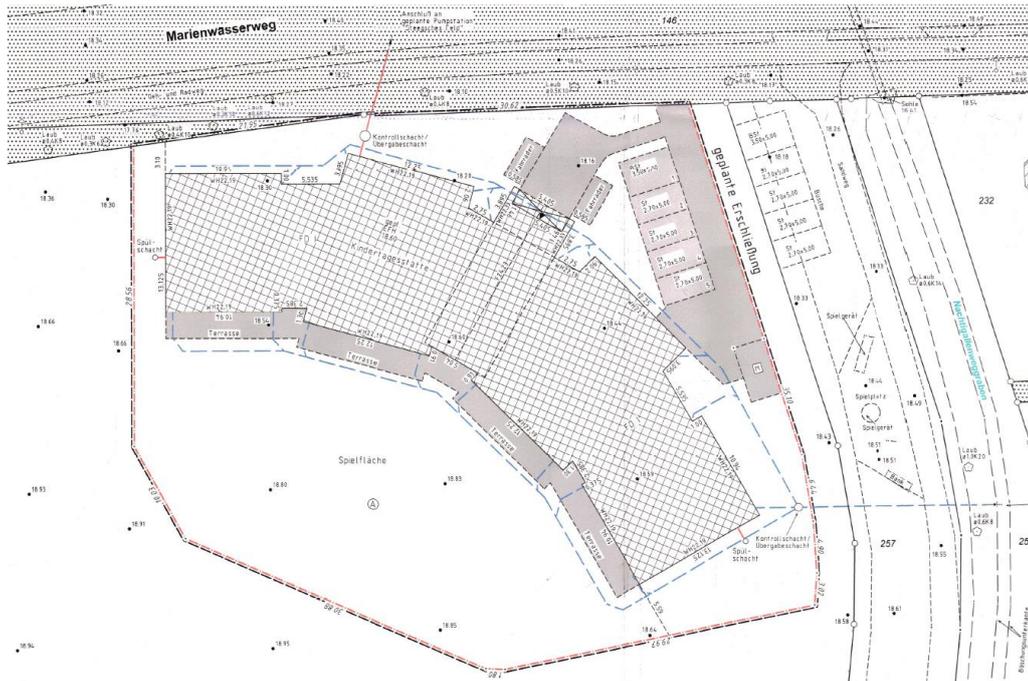


Abbildung 11: Lageplan (Quelle: Architekt Verhoeven, 2021).

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ ist die Fläche für die Kindertagesstätte sowie deren Freiflächen als „landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzt. Diese landwirtschaftliche Fläche des Flurstückes 258 befindet sich in dem nördlichen Bereich des Bebauungsplans und wird durch die Bebauungsplanänderung nur teilweise (2,736 m²) in einer „Fläche für Gemeinbedarf“ umgewandelt. Der Neubau der Kindertagesstätte für vier Gruppen erfolgt im nordöstlichen Bereich der landwirtschaftlichen Fläche in eingeschossiger Bauweise. Zur Schaffung von nach Südwesten ausgerichteten Spielflächen wird die Neubebauung von Norden über den Marienwasserweg erschlossen.

Da es sich bei dem Vorhaben um eine kompakte Bebauung und Erschließung, sowie um eine Aufwertung von restlichen Freiflächen handelt, sind von dem Vorhaben nur im begrenzten Umfang freie Bodenflächen, bestehende Pflanzbestände und offene Grünflächen betroffen.

Ergänzend sieht die Bebauungsplanänderung grünordnerische Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der nicht überbauten Flächen des Grundstückes vor. In der restlichen verbleibenden landwirtschaftlichen Fläche ist auch eine ökologische Aufwertung durch Bepflanzung von Bäumen vorgesehen.

Im Bestand befindet sich zwischen der landwirtschaftlichen Fläche und dem Nichtigallenweggraben eine Ortsrandeingrünung (Flurstück 257). In diesem Bereich ist die Anlegung von Stellplätzen vorgesehen. Aus diesem Grund wird die Ortsrandeingrünung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche teilweise verkleinert und daher als „öffentliche Grünfläche“ mit einer Größe von ca. 347 m² festgesetzt.

Um diese Änderung auszugleichen und die restliche Fläche aufzuwerten wird die Ortsrandeingrünung entlang der südlichen und westlichen Grenze des Änderungsbereiches mit einer Breite von 8 m verlängert. Damit hat die ergänzte Ortsrandeingrünung als eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ eine Flächengröße von ca. 855 m² (vgl. Planzeichnung).

6.2 Erschließung

Die Erschließung wird über den Marienwasserweg gesichert. Der geplante Zufahrtsbereich der Flächen für Gemeinbedarf in den Marienwasserweg hat im Querschnitt eine Breite von 4,5 m, wodurch die Alleebäume erhalten bleiben. Die restliche als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche hat eine Breite von ca. 6,5 m. Die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsfläche ergibt sich in der weiteren Planung.

An der östlichen Seite der geplanten Erschließung der Gemeinbedarfsfläche sind „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Öffentliche Stellplätze“ festgesetzt. Die Zuwegung in den restlichen landwirtschaftlichen Flächen erfolgt durch eine „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung – Landwirtschaft“ mit einer Breite von 3,5 m.

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze erfolgt beidseitig der geplanten Erschließung für 10 Pkws. Zudem befinden sich die Fahrradabstellplätze unmittelbar am Haupteingang des Gebäudes.

Die Anschlüsse an die Medien zur Versorgung liegen im Marienwasserweg. Die Beseitigung des Abwassers erfolgt durch einen Anschluss an die geplante Pumpstation der gegenüberliegenden Wohnbebauung „Steegsches Feld“.

Es handelt sich im östlichen Änderungsbereich um einen Gleyboden, der für eine Versickerung ungeeignet ist. Die Beseitigung des auf den befestigten Flächen des Änderungsbereiches sowie auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagwassers erfolgt durch Einleitung in den Nachtigallenweggraben.

6.3 Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ 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 steht 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.

Weder aus den tatsächlich vorhandenen Strukturen und Nutzungen noch aus den vorliegenden Unterlagen zum Vorkommen geschützter Arten (insb. Unterlagen des LANUV Nordrhein-Westfalen) bestehen Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet. Auf die Durchführung einer detaillierten Artenschutz-Vorprüfung bzw. einer eingehenden Artenschutzprüfung wird daher verzichtet.

6.3.1 Beschreibung des Standortes und Ausführungen zu den geschützten Arten

Der unbebaute Änderungsbereich des Bebauungsplans Weeze Nr. 28

„Marienwasserweg“ grenzt östlich an den Nachtigallenweggraben und das bestehende reine Wohngebiet „Marienwasserweg“ an. Die Grenze des Änderungsbereiches wird hier durch den Sandweg entlang dem Nachtigallenweggraben markiert. Der Graben selber befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches. Südlich schließen sich die restlichen landwirtschaftlichen Flächen des Flurstückes 258, an den sich weitere Flächen zur ökologischen Aufwertung anschließen. Im Norden begrenzt der Marienwasserweg das Plangebiet, welcher sich in Richtung Westen fortsetzt.

Aufgrund der Neubaueinrichtung und Vegetationsrodung sind baubedingte, temporäre akustische (z. B. Lärm) und visuelle (z. B. Licht, Bewegungen) Störungen zu erwarten. Während der Bauphase können Habitatfunktionen der Fläche reduziert und zerstört werden. Störungen wegen anlagebedingter, permanenter Umstrukturierung (z. B. Entstehen eines Neubaus) können bspw. eine Reduzierung des potenziellen Lebensraums verursachen. Allerdings handelt es sich bei dem Vorhaben um eine kompakte Bebauung und Erschließung, sowie um eine Aufwertung von restlichen Freiflächen im Änderungsbereich. Die neu entstehende Freifläche kann bspw. eine Nahrungsfunktion für Arten erfüllen. Da planungsrelevanten Arten auch in den zum Änderungsbereich benachbarten Gebieten nicht vorhanden sind,⁶ können die projektbezogene Auswirkungen auch auf diesen Gebieten ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich wird z. Zt. Intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. Am östlichen Rand innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich ein kleiner Abschnitt der Ortsrandeingrünung. Weitere Gehölzbestände, die Brutfunktionen erfüllen könnten, sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Im Änderungsbereich sind keine planungsrelevanten Brutvogelarten, inkl. Bodenbrüter, vorhanden.⁷

Die Brutplätze der im Umfeld vorhandenen Arten – Gebäudebrüter – bleiben bei einer Bebauung auf einer landwirtschaftlich benutzten Fläche unberührt. Für Gebäudebrüter bieten Ackerflächen keine Fortpflanzungsstätten und/oder wesentliche Nahrungsfunktion an.⁸

Im Rahmen einer Vorprüfung wurde das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) ausgewertet, um das relevante Artenspektrum zu ermitteln. Das Untersuchungsgebiet ist auf dem 3. Quadranten im Messtischblatt 4303 abgebildet (Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4303, vgl. **Abbildung 12**). Für dieses Blatt werden im Fachinformationssystem FIS „Geschützte Arten in NRW“ des LANUV NRW 32 planungsrelevante Arten aufgelistet⁹.

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Kreis Kleve

⁶ Seeling + Kappert GbR, 2019: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld“.

⁷ Seeling + Kappert GbR, 2019: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld“.

⁸ Seeling + Kappert GbR, 2019: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Weeze Nr. 38 - Steegsches Feld“.

⁹ <http://www.naturschutzinformationenrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/43033>, angerufen am 31.05.2022.

Nr. 10 – Weeze, jedoch außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet L 3.3.1, westlich des Marienwassergrabens (Landschaftsplan Kreis Kleve Nr. 10 Stand: 2004, 2. Änderung, Geoportal Niederrhein, abgerufen am 31.05.2022, s. **Abbildung 12**).

| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) |
|-------------------------|--------------------|--|--------------------------------|
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | |
| Säugetiere | | | |
| Castor fiber | Europäischer Biber | Nachweis ab 2000 vorhanden | G+ |
| Vögel | | | |
| Accipiter gentilis | Habicht | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Accipiter nisus | Sperber | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G |
| Alauda arvensis | Feldlerche | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U- |
| Alcedo atthis | Eisvogel | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G |
| Anthus trivialis | Baumpieper | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U- |
| Asio otus | Waldohreule | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Athene noctua | Steinkauz | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Buteo buteo | Mäusebussard | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G |
| Caprimulgus europaeus | Ziegenmelker | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | S |
| Carduelis cannabina | Bluthänfling | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Charadrius dubius | Flussregenpfeifer | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | S |
| Delichon urbica | Mehlschwalbe | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Dendrocopos medius | Mittelspecht | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G |
| Dryobates minor | Kleinspecht | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Dryocopus martius | Schwarzspecht | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G |
| Falco tinnunculus | Turmfalke | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G |
| Hirundo rustica | Rauchschwalbe | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Lullula arborea | Heidelerche | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U+ |
| Luscinia megarhynchos | Nachtigall | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Oriolus oriolus | Pirol | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | S |
| Passer montanus | Feldsperling | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Perdix perdix | Rebhuhn | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | S |
| Pernis apivorus | Wespenbussard | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | S |
| Phoenicurus phoenicurus | Gartenrotschwanz | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Riparia riparia | Uferschwalbe | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Streptopelia turtur | Turteltaube | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | S |
| Strix aluco | Waldkauz | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G |
| Sturnus vulgaris | Star | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U |
| Tyto alba | Schleiereule | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G |
| Vanellus vanellus | Kiebitz | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | S |
| Reptilien | | | |
| Coronella austriaca | Schlingnatter | Nachweis ab 2000 vorhanden | U |

G = Günstig

- Tendenz sich verschlechternd

U = Ungünstig/unzureichend

+ Tendenz sich verbessernd

S = Ungünstig/schlecht

Abbildung 12: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4303 (Quelle: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/43033>, eigene Weiterbearbeitung. Abgerufen am 31.05.2022).

6.3.2 Betrachtung der einzelnen Artengruppen

Im Register der planungsrelevanten Arten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) werden die folgenden Arten aufgeführt.

Zu den einzelnen geschützten Artengruppen ist festzuhalten:

Säugetiere

Für den im Messtischblattquadranten nachgewiesenen Biber (*Castor fiber*) fehlen im Änderungsbereich geeignete Habitatstrukturen (Gewässer, Gehölze etc.). Ein Vorkommen kann ausgeschlossen werden.

Für das Vorkommen von Fledermausarten werden in der Auflistung des LANUV keine Nachweise angeführt. Im Änderungsbereich sind keine Bäume oder Gebäude als geeignete Quartierstrukturen für Fledermausarten vorhanden. Ein Vorkommen bei der Nahrungssuche ist jedoch nicht grundsätzlich auszuschließen. Aufgrund der eher geringen Flächengröße ist hier jedoch nicht von einer für den Arterhalt relevanten Funktion auszugehen. Strukturen (z. B. Hecken), die als Leitlinien für Jagd- oder Ausbreitungsflüge dienen können, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Vögel

Für den Messtischblattquadranten sind 30 planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen.

Aufgrund der räumlichen Bedingungen – geringe Ausdehnung der Flächen, sehr geringer Aufwuchs von Sträuchern, fehlende Bäume, intensive landwirtschaftliche Nutzung – weist der Änderungsbereich für die meisten dieser Arten keine Habitat-eignung auf.

Für Offenlandarten und Bodenbrüter (z. B. Feldlerche, Heidelerche, Kiebitz) sind die Flächen im Änderungsbereich aufgrund der geringen Ausdehnung nicht geeignet. Für alle baum- und höhlenbrütenden Arten (z. B. Kleinspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht) fehlen Baumbestand und/oder geeignete Höhlen als Nistmöglichkeiten.

Keine Habitateignung weist der Änderungsbereich auch für Arten auf, die vorwiegend in oder an Gebäuden nisten (Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule) oder Nistmöglichkeiten an Gewässerrändern und/oder Steilufern (Uferschwalbe) suchen.

Hecken oder Gebüsch als Nistplatz z. B. für Nachtigall oder Bluthänfling sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Der kleinräumige Strauchaufwuchs ist lückig und bietet keine Versteckmöglichkeiten für Nistplätze.

Für die planungsrelevanten Greifvögel Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke und Wespenbussard bestehen keine Brutmöglichkeiten im Änderungsbereich. Ein gelegentliches Vorkommen bei der Nahrungssuche ist jedoch nicht vollständig auszuschließen. Die Flächen sind aufgrund der geringen Größe und der Störquellen für den Bestand dieser Arten und der einzelnen Individuen ohne besondere Bedeutung. Eine Gefährdung auch im Rahmen einer Bautätigkeit kann

hier ausgeschlossen werden.

Für keine der planungsrelevanten Vogelarten besitzt der Änderungsbereich eine besondere Lebensraumfunktion, als Brut- oder Rückzugsstätte oder zur Nahrungssuche, deren Wegfall den Bestand der Art oder von einzelnen Individuen gefährden könnte.

Amphibien

Für den betreffenden Messtischblattquadranten weist die Liste des LANUV keine planungsrelevanten Amphibienarten nach. Ein gelegentliches Vorkommen einzelner Tiere nicht planungsrelevanter Arten ist jedoch nicht ganz auszuschließen. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Arten ist jedoch nicht zu erwarten.

Aufgrund der Flächenausprägung mit intensiver Nutzung ist ein Vorkommen geschützter Amphibienarten nicht anzunehmen. Möglicherweise aus dem benachbarten Regenklärbecken einwandernde Amphibien finden keine geeigneten Habitatstrukturen im Änderungsbereich vor. Eine weitere Ausbreitung möglicher Vorkommen in den Bereich der Verkehrs-, Acker- und Gewerbeflächen ist hier nicht zu erwarten.

Reptilien

Den Lebensraum der im Messtischblattquadranten nachgewiesenen Schlingnatter (*Coronella austriaca*) bilden strukturreiche Gebiete mit trockenen, sonnenexponierten Bereichen sowie Erdlöchern oder (Fels-)spalten zur Überwinterung. Im Änderungsbereich sind solche Strukturen nicht vorhanden. Mit einem Vorkommen der Art im Änderungsbereich ist nicht zu rechnen.

6.3.3 Fazit Artenschutz

Durch die Betrachtung der relevanten geschützten Artengruppen zeigt sich, dass aufgrund von Flächencharakteristik und allgemeiner Standortausprägung sowie der fehlenden Habitateignung des Änderungsbereiches eine Beeinträchtigung geschützter Tier- und Pflanzenarten durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ nicht zu erwarten ist.

Die Anforderungen des Artenschutzes werden erfüllt.

6.4 Begründung der geänderten planungsrechtlichen Festsetzungen

Bei der Begründung der Festsetzungen des Änderungsbebauungsplans und der Abwägung der von der Planung berührten Belange, kann sich die Gemeinde auf die Behandlung der geänderten Festsetzungen beschränken.

6.4.1 Flächen für Gemeinbedarf besonderer Zweckbestimmung

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 28 „Marienwasserweg“ besteht die Absicht, in einer bisher landwirtschaftlich genutzten Innenbereichsfläche eine neue Kindertagesstätte zu entwickeln um den Bedarf an Kinderbetreuung in Weeze im Sinne einer Innenentwicklung zu decken. Entsprechend der Zielsetzung, eine Kindertagesstätte im Plangebiet anzusiedeln, ist die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindertagesstätte)“ erforderlich.

In dieser Intention soll die im Bebauungsplan noch als „landwirtschaftliche Fläche“ festgesetzte Ackerfläche im nördlichen Bereich des Bebauungsplans teilweise in eine „Gemeinbedarfsfläche“ umgewandelt werden.

Zulässig ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die der Betreuung von Kindern (Kindergarten und Kinderkrippe) dienen, sowie Anlagen die dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind und den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen. Hierzu zählen auch Sozial- und Schlafräume, sowie Stellplätze und Nebenanlagen.

6.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) und einer maximalen Gebäudehöhe (GHmax) bestimmt. Die getroffenen Vorgaben mit einer GR von 1.130 m² und einer maximalen GH für Satteldach von 24,23 m üNN sowie für Flachdach von 22,19 m üNN leiten sich aus dem Flächenbedarf einer eingeschossigen, viergruppigen Kindertagesstätte ab.

Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe wird die Normalnull herangezogen (Geländehöhe laut Bauantrag: 18,60 m üNN). Für das Satteldach bezieht sich die GHmax auf den obersten Firstabschluss. Für das Flachdach bezieht sich die GHmax auf die oberste Attika.

6.4.3 Flächen für Nebenanlagen

Stellplätze für die Gemeinbedarfsfläche sind nur innerhalb der dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hierfür sind die Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und den Straßenverkehrsflächen zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und weiterer Nebenanlagen vorgesehen.

Die restlichen Flächen der Gemeinbedarfsfläche sind damit der Nutzung durch die Kinder vorbehalten.

Im Sinne der geplanten Nutzung können bauliche Nebenanlagen, die der Betreuung von Kindern und den damit verbundenen Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder dienen, auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden. Damit können im Rahmen der Gestaltung der Außenanlagen bspw. Spielgeräte individuell platziert werden.

6.4.4 Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz ist das unbelastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und Dachflächen vor Ort zur Versickerung zu bringen. Das unbelastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und Dachflächen der Gemeinbedarfsfläche ist in den Nichtigallenweggraben einzuleiten. Das Niederschlagswasser ist auf eigenem Grundstück zu versickern und darf von den Stellplätzen, Zufahrten und Wegeflächen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

6.4.5 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Der Änderungsbereich wird vom Verkehrslärm der Landesstraße L 361n (Willy-Brandt-Ring) im Südwesten sowie des Marienwasserwegs im Norden beeinflusst.

Für schutzbedürftige Räume (Ruheräume der Kindertagesstätte) können passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sein. Die Einhaltung der Werte oder die Begründung der Ausnahmen ist jeweils vom Architekten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

In dem für das Baugebiet relevanten Lärmpegelbereich II und Lärmpegelbereich III sind zum Erreichen eines ausreichenden passiven Schallschutzes in der Regel schon die für den Wärmeschutz heute erforderlichen Fenster ausreichend.

6.5 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften enthalten besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung und an die Einbindung der geplanten Bebauung in das Umfeld.

6.5.1 Dächer

Aufgrund von der baulichen Gestaltung des Gebäudes für die Kindertagesstätte werden Flachdächer in der Gemeinbedarfsfläche ausnahmsweise zugelassen.

Es wird empfohlen, Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu installieren und Dachbegrünung zu implementieren, solange die Gebäudestatik hierbei keine Einschränkung dargestellt.

6.6 Begründung der Hinweise

Hinweise sind keine Planungsziele der Gemeinde, sondern Hinweise an die Bauausführung bzw. künftige Bauherren. Sie entbinden die verantwortlichen Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer eigenen Verantwortung und den Sorgfaltspflichten, sich selbst über alle geltenden Normen und Vorschriften ihres Bauvorhabens kundig zu machen.

Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Gemeinde Weeze wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

6.6.1 Bodendenkmalpflege

Ergänzung Hinweis:

Die Entdeckung von Bodendenkmälern in oder auf Grundstücken ist unverzüglich der zuständigen Gemeinde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen (§ 15 Denkmalschutzgesetz).

6.6.2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Versickerung

Ergänzung Hinweis:

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.

Die Beseitigung des Schmutzwassers muss durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgen.

Die Beseitigung des Niederschlagwassers der Dachflächen hat durch Einleitung in eine örtliche Niederschlagwassersbeseitigungsanlage zu erfolgen.

Bei Ableitung der anfallenden Abwässer in den öffentlichen Schmutzwasser-/Regenwasserkanal der Gemeinde ist die jeweils gültige Ortssatzung über den Anschluss von Grundstücken und die gemeindliche Entwässerungsanlage zu beachten. Insbesondere sind sanitäre Einrichtungen und Abflüsse unterhalb der Rückstauenebene (im Normalfall unterhalb der Straßenoberkante) wirksam gegen Rückstau aus dem Ortskanal zu sichern. Vor dem Verfüllen der Rohrleitungsgräben ist der zuständigen Stadt/Gemeinde Gelegenheit zu geben, den ordnungsgemäßen Anschluss der Entsorgungsleitungen an das öffentliche Kanalnetz zu überprüfen.

6.6.3 Erhalt Bestandsgehölze

Ergänzung Hinweis:

Zu erhaltende Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzung müssen während der Bauausführung geschützt werden (§ 11 Abs. 4 BauO NRW).

6.6.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Ergänzung Hinweis:

Die nicht überbauten Flächen des Grundstückes sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 8 Abs. 1 BauO NRW).

6.6.5 Hochwasserschutz

Ergänzung Hinweis:

Es wird empfohlen, in der weiteren Planung technische Maßnahmen zum Schutz der sich im Änderungsbereich aufhaltenden Menschen zu ergreifen und umzusetzen.

7 Flächenbilanz

| | |
|---|----------------------|
| Gemeinbedarfsfläche | 2.736 m ² |
| davon überbaubare Grundstücksfläche | 1.130 m ² |
| davon Flächen für Stellplätze/Nebenanlagen | 283 m ² |
| Straßenverkehrsfläche | 145 m ² |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) | 72 m ² |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (landw. Weg) | 120 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | 347 m ² |
| Maßnahmenflächen | 855 m ² |

Gesamtfläche Änderungsbereich „Marienwasserweg“

4.275 m²

Weeze, 09.11.2022

Gemeinde Weeze

Der Bürgermeister

Georg Koenen