

GEMEINDE WEEZE

Bebauungsplan Weeze Nr. 2

- Hoogeweg / Falkenstraße -

7. Änderung

Im Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung
12. April 2021

Bearbeitung von:

**Dipl. Ing. Architekt
Wilhelm Martens**

Kleine Bleiche 21
47647 Kerken
tel. : 02833 92646
mob. : 0172 9566048
mail : willi@martens-architekt .de

Inhaltsverzeichnis

1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Anlass / Anlass der Planung	5
3.	Planungsvorgaben	5
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
3.4	Sonstige Fachplanung	6
4.	Verfahren	6
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse	7
5.1	Städtebauliche Strukturen	7
5.2	Denkmalschutz	7
5.4	Vorbeugender Hochwasserschutz	7
5.5	Altlasten / Altablagerungen	7
5.6	Immissionsschutz	7
6.	Ziele der Bebauungsplanänderung	8
7.	Planinhalte des Bebauungsplanes	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche	9
7.4	Flächen für Stellplätze	9
7.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen	9
8.	Örtliche Bauvorschriften	10
9.	Erschließung	10
10.	Ver- und Entsorgung	10
10.1	Gas, Wasser, Strom	10
10.2	Schmutzwasser	10
10.3	Regenwasser	10
11.	Umweltbezogene Belange	10
11.1	Tiere und Pflanzen & Artenschutzrechtliche Prüfung	11

11.2	Boden	11
11.3	Luft	11
11.4	Klima	12
11.5	Wasser	12
11.6	Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild	12
11.7	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern	12
12.	Nachrichtliche Darstellungen und textliche Hinweise	12
13.	Sonstige Planungs-/ Entscheidungsrelevante Aspekte	12
13.1	Flächenbilanz	13
13.2	Bodenordnende Maßnahmen	13
13.3	Kosten	13

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplan Weeze Nr. 2 -Hoogeweg /Falkenstraße, befindet sich im westlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde Weeze, direkt angrenzend am Nachtigallenweg. Er umfasst die Grundstücksgemarkung Weeze, Flur 59, Flurstücke 930 und 931. Die Grundstücke werden wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Grundstück Nachtigallenweg 62,
- Im Osten durch das Grundstück Finkenweg 2 und das Flurstück 1288,
- Im Süden durch das Grundstück Nachtigallenweg 56
- Im Westen durch die öffentliche Verkehrsfläche „Nachtigallenweg“

Die Abgrenzung des 757,00 m² umfassenden Geltungsbereiches, ist in der nachfolgenden Abbildung, durch eine rote Linie markiert.



2. Anlass / Ziel der Planung

Es ist beabsichtigt, die Grundstücke mit einem hochwertigen Wohngebäude, mit Aufzug, 3 Garagen, 1 Technikraum und entsprechenden Stellplätzen zu errichten, um neuen, altersgerechten Wohnraum für Weeze zu schaffen. Geplant ist eine 2-geschossige Bebauung, zuzüglich Dachgeschoss (kein Vollgeschoss). Die Wohnflächen der individuell zugeschnittenen Wohnungen, betragen zwischen 70,50 m² und 135,00 m².

Aktuell befindet sich auf den zu überplanenden Grundstücken, Flurstück 930 und 931, eine ungenutzte Wiese.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 - Hoogeweg / Falkenstraße -. Dort ist der Änderungsbereich als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Das angestrebte Vorhaben ist auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 - Hoogeweg /Falkenstraße - nicht genehmigungsfähig, da die bisher festgesetzte Baulinie für das Flurstück 930 geringfügig überschritten wird und für die beiden Flurstücke 930 und 931, nur eine 1-geschossige Bauweise zulässig ist.

Für die Realisierung des Bauvorhabens ist daher ein Änderungsverfahren zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Weeze Nr. 2 - Hoogeweg /Falkenstraße - (7. Änderung) erforderlich. Im Zuge des Änderungsverfahrens sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, insbesondere zum Baufeld und der Geschossigkeit, dem konkreten Vorhaben angepasst werden.

Im Rahmen der notwendigen Bebauungsplanänderung müssen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 - Hoogeweg / Falkenstraße - somit dahingehend geändert werden, dass u. a. die im Bebauungsplan festgesetzte Baulinie verschoben und die Geschossigkeit angehoben wird.

Die Änderungsfläche liegt innerhalb der geschlossenen Ortslage, ist dreiseitig von Bebauungen umgeben und schließt einseitig an die öffentliche Verkehrsfläche Nachtigallenweg an. Die rechtlichen Kriterien für eine Änderung des Bebauungsplanes, auf der Grundlage des § 13 a BauGB sind gegeben. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 - Hoogeweg / Falkenstraße -, kann somit in einem beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung durchgeführt werden. Der in § 13 a BauGB normierte Schwellenwert von 20.000,00 m² zulässiger Grundfläche, wird nicht überschritten. Es greift die rechtliche Fiktion, wonach keine erheblichen Umweltauswirkungen zu verzeichnen sind. Eine Kompensationsverpflichtung für planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht gegeben.

3. Planungsvorgaben

3.1 Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze stellt für den Änderungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 - Hoogeweg /Falkenstraße -. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt für deren Geltungsbereich der Bebauungsplan außer Kraft.

Auf der Planurkunde des Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 - Hoogeweg /Falkenstraße -, wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche, auf den Änderungs-Bebauungsplan (7. Änderung) verweist.

3.4 Sonstige Fachplanungen

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

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

4. Verfahren

Die 7. Änderung des Bebauungsplan Weeze Nr. 2 - Hoogeweg /Falkenstraße -, ist gemäß § 13 a BauBG, als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung der innerhalb des Siedlungsbereichs liegenden Fläche vorsieht.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13 a Nr. 1 BauGB, ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) eine Größe der Grundfläche von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Im vorliegenden Fall befindet sich im Hinblick auf den sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang kein weiterer Bebauungsplan in direkter Umgebung im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplan setzt außerdem eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 7, Buchstaben a - j BauGB, genannten Schutzgüter, liegen nicht vor. Insofern erfüllt die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes die Vorgabe gemäß § 13 a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB entsprechend, das heißt, u.a., dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Zudem gelten gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme / Analyse

5.1 Städtebauliche Strukturen

Das Grundstück mit den Flurstücken 930 und 931, befindet sich im reinen Wohngebiet, welches durch mehrheitlich, zweigeschossige Wohngebäude, einem Kindergarten und einer Schule geprägt wird. Der angrenzende Nachtigallenweg führt über die Verbindungsstraßen Küsters Weg und Karl-Arnold-Straße, direkt ins Zentrum der Gemeinde Weeze. Von dort führen Bus- und Bahnlinien zu den Nachbarorten Kevelaer und Goch, sowie zum Flughafen Weeze.

5.2 Verkehrliche Situation

Der Nachtigallenweg ist die westliche Tangentenstraße des Siedlungsgebietes Weeze - West, mündet im Norden in den Küsters Weg und im Süden in die Karl-Arnold-Straße. Das Grundstück mit den Flurstücken 930 und 931 grenzt unmittelbar an den Nachtigallenweg. Der Nachtigallenweg ist eine mäßig befahrene Straße der Gemeinde und ist Teil des inneren Umfahrringringes von Weeze. Rund 200 m südwestlich verlaufen die den westlichen Ortsrand markierenden Landstraßen Marienwasserweg und Willy-Brand-Ring, die Weeze mit der niederländischen Gemeinde Siebengewald, sowie die Weller Straße, die Weeze mit den Ortsteilen Hees und Wemb verbindet.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Weder im Plangebiet, noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanzen liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde nicht grundsätzlich auszuschließen. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche in denen Eingriffe in den Boden durchgeführt werden.

5.4 Vorbeugender Hochwasserschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden, auch die Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur -und Verbraucherschutz des Landes NRW stellen keine Betroffenheit dar.

5.5 Altlasten / Ablagerungen

Im vom Kreis Kleve gem. § 31 Abs. 1 des Abfallgesetzes NW geführten Altlastenkatasters, liegt im Plangebiet, kein Verdacht auf Altlasten vor.

5.6 Immissionsschutz

Auf die Immissionssituation im Umfeld des Plangebietes haben die geänderten Festsetzungen keine negativen Auswirkungen. Lediglich in der Erschließung und der Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm gerechnet werden. Diese, in der benachbarten Wohnbebauung temporär auftretende Schallkulisse, stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar.

6. Ziele der Bebauungsplanänderung

Wesentliches Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 -Hoogeweg / Falkenstraße- ist die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung eines Wohngebäudes mit 5 altersgerechten Wohneinheiten. Dazu sollen die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 - Hoogeweg /Falkenstraße - so angepasst werden, dass die Änderungen eine angemessene und zeitgemäße Verdichtung erreicht und mehr Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Gemeinde Weeze verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Der Grund dafür liegt u.a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Kernbereich der Gemeinde bereits vorhanden sind. Die gute Lage des Plangebietes in Weeze und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur, bilden gute Voraussetzungen, zur Entwicklung der vorgesehenen Nutzung.

7. Planinhalte des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Änderungsbereich bleibt die Festsetzung als Reines Wohngebiet (WR) bestehen. Die allgemeine Zulässigkeit der Nutzungen im WR entspricht der Regelung des § 4 Abs. 2 BauNVO.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird, wie im vorliegenden Bebauungsplan Weeze Nr. 2 -Hoogeweg/Falkenstraße-, durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhenlage bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl wird im Plangebiet eine Bebauungsdichte verfolgt, die sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO orientiert und somit eine Verträglichkeit zwischen Grundstücksausnutzbarkeit, den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, sowie an das Ortsbild gewährleistet. Die bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgelegte Grenze der Grundflächenzahl mit 0,4 bleibt bestehen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen 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 50 von Hundert überschritten werden. Dass bedeutet hier, bis zu einer GRZ von 0,8. Diese Überschreitungsmöglichkeit ist besonders im Hinblick auf die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die die Qualität und damit Marktfähigkeit der Wohnungen bedingt bzw. die Gewerbeansiedlung voraussetzt, erforderlich. Im Umkehrschluss bleiben mindestens 20% auf den Flächen im Allgemeinen Wohngebiet unversiegelt und gewährleisten eine gewisse Durchführung im Plangebiet. Die festgesetzten Grundflächenzahlen, sowie deren Überschreitung gemäß §19 Abs.4 Satz 2 BauNVO erlaubt insgesamt, eine zeitgemäße und der Größe der Baufelder angemessene bauliche Dichte.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird, wie im bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplan, auf 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung entspricht der Geschossigkeit der umliegenden Gebäude und fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Ein Staffelgeschoss wird gemäß § 20 BauNVO, in Verbindung mit der neuen Bauordnung BauO 2018, gültig seit dem 01.01.2019, nicht als Vollgeschoss definiert, da die Grundfläche nicht mehr als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt. Ein Vollgeschoss wird ebenfalls nach der neuen BauO 2018, berechnet.

Die Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse, trägt dem optischen Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung Rechnung. Umliegend sind vor allem Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen, ortsprägend.

Mit den getroffenen Festsetzungen erfolgt insgesamt eine, der Lagequalität angemessene und zeitgemäße Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich Baukörper insgesamt in die Umgebungsbebauung einfügen. Neben der Zielsetzung für die generelle Gliederung der baulichen Höhenentwicklung des Plangebietes erfolgt die konkretisierende Festsetzung aufgrund der Lage zu den angrenzenden Bestandswohnbaugrundstücken und damit zur Wahrung der Nachbarbelange.

Höhenlage des Erdgeschossfußbodens

Eine zwingende Höhenlage der fertigen Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird nicht festgesetzt.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Um eine offene Bebauung zu erhalten, werden im reinen Wohngebiet einzelne Baufenster ausgewiesen, innerhalb dessen sich die Bebauung entwickeln kann. Zu den nachbarlichen Grenzen wird mindestens ein Abstand von 3m eingehalten, zur öffentlichen Verkehrsfläche: Nachtigallenweg, ist der Abstand allerdings größer, hier wird die Baulinie der Nachbarhäuser Nachtigallenweg 54, 56, sowie 62, aufgegriffen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2, 4 und 12 BauGB i. V. m § 23 Abs. 3 BauNVO, durch Baugrenzen bestimmt. Für die konkret vorgesehene Neubebauung werden Baufelder geschaffen, die den projektierten Baukörpern entsprechen.

7.4 Flächen für Stellplätze

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB müssen für jede Wohneinheit, jeweils eine PKW-Garage oder ein PKW-Stellplatz auf dem Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Garagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen sind eingeschossig in Massivbauweise zu errichten, die Maximalhöhe beträgt 3,00 m vom vorhandenen Gelände. Sie dürfen freistehend auf dem Grundstück platziert werden.

7.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12, sowie § 14 Bau NVO, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Örtliche Bebauung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Weeze Nr.2 - Hoogeweg /Falkenstraße -, müsste in folgenden Punkten geändert werden:

- Die Baulinie zum Nachtigallenweg, entsprechende der Baulinie zu den Häusern, Nachtigallenweg Nr. 54, 56, sowie 62.
- Die 1-Geschossigkeit auf 2 Geschosse, wie die vorhandenen Umgebungs- und Nachbarbebauungen.

9. Erschließung

Der Änderungsbereich ist über den Nachtigallenweg voll erschlossen und ist sowohl mit dem PKW, als auch fußläufig zu erreichen. Die Erschließungsbeiträge sind bezahlt. Die Anbindung über den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt über den Bahnhof Weeze. Von dort aus bestehen Anschlüsse über Krefeld nach Düsseldorf Hauptbahnhof, bzw. in die Gegenrichtung über Goch nach Kleve. Des Weiteren verkehrt von dort stündlich eine Busverbindung (SW1) zum rund zehn Minuten entfernt gelegenen Flughafen Weeze.

10. Ver - und Entsorgung

10.1 Gas, Wasser, Strom

Das Grundstück mit den Flurstücken 930 und 931, angrenzend an den Nachtigallenweg, ist voll erschlossen. Da sich im mittelbaren und unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs Wohnhäuser, ein Kindergarten und eine Schule befinden, ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Trinkwasser, Gas und Elektrizität, über das vorhandene Netz erfolgen kann. Danach ist die technische Versorgung des Änderungsbereichs gesichert.

10.2 Schmutzwasser

Ebenso ist davon auszugehen, dass die Schmutzwasserentwässerung über das vorhandene Abwassernetz erfolgen kann, da bereits eine Wohnbebauung und eine Schule vorhanden ist. Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet. Eine Änderung des Abwassersystems, im Zuge der Bebauungsplanänderung, ist nicht erforderlich.

10.3 Regenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird ebenso über die bestehende Regenwasserkanalisation ein- und abgeleitet. Eine Änderung der Kanalisation ist nicht erforderlich.

11. Umweltbezogene Belange

11.1 Tiere, Pflanzen und artenrechtliche Prüfung

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB handelt, ist gemäß § 13 a Abs. 2, i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, weder eine Umweltprüfung, noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB stellt Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer Grundfläche bis 20.000 m² von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung, im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB, erfolgt oder zulässig sind.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Büro für Landschaftsplanung, Seeling / Kappert, hat für das Plangebiet einen Fachbeitrag zum Artenschutz (ASB) ASP – Stufe I entwickelt, auf das hiermit verwiesen wird.

Zusammenfassende Beurteilung:

Die Gemeinde Weeze beabsichtigt, eine Nachverdichtung des Siedlungsbereiches auf den Grundstücken Nachtigallenweg 58 und 60 (Flurstücke 930 und 931, Flur 59, Gem. Weeze) zu ermöglichen. Die hierfür notwendigen bauleitplanerischen Voraussetzungen sollen im Rahmen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 -Hoogeweg/ Falkenstraße- geschaffen werden. Die Änderung soll im Bebauungsplanes Weeze Nr. 2 -Hoogeweg/Falkenstraße- geschaffen werden. Die Änderung soll im Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Der Bebauungsplan sieht auf den betroffenen Grundstücken die Ausweisung von Wohnbauflächen und einem Baufenster vor. Für den geplanten Neubau eines Wohnhauses ist die Reduzierung der bisher vorhandenen Rasenflächen erforderlich.

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, in dem untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gemäß den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind. Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter und geschützter Arten erfolgte auf der Grundlage der vom LANUV im FIS „Geschützte Arten in NRW“ zur Verfügung gestellten, nach Messtischblättern sortierten Artenlisten (im vorliegenden Fall: 3. Quadrant im Messtischblatt 4303 Uedem) sowie durch eine Geländebegehung am 25.03.2021. Fehlende Wasser- und Waldflächen schränken das Vorkommen von Fledermausarten im dicht bebauten Siedlungsbereich erheblich ein. Es ist kein als Quartier oder als Unterschlupf geeigneter Baum- und/ oder Gebäudebestand in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden. Eine Betroffenheit für Fledermäuse ist durch die Planung auszuschließen, da die Fläche auch als Nahrungshabitat keine essenzielle Bedeutung für Fledermäuse aufweist.

Die Liste (s. Tab 4.1) umfasst 19 planungsrelevante Vogelarten für die Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“. Aufgrund der geringen Größe der Planfläche sowie seiner intensiven Nutzung stellt das Plangebiet für keine Vogelart ein essenzielles Nahrungshabitat dar. Brutmöglichkeiten sind für die hier zu erwartenden Singvogelarten nicht vorhanden. In Verbindung mit der geplanten Wohnnutzung ist mit der Anlage von neuen Vegetationsstrukturen zu rechnen, wodurch sich das Habitatpotenzial für einige ubiquitäre Vogelarten verbessern kann.

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien- und Reptilienarten ist für die Planfläche mangels geeigneter Strukturen auszuschließen. Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Individuen sowie eine Aneignung der Fläche durch entsprechende Arten zu vermeiden, sollte die Vorhabenfläche bis zur Baufeldräumung weiterhin als Rasenfläche intensiv gepflegt werden.

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

11.2 Boden

Die vorgesehenen Eingriffe in den Boden sind auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, bereits heute zulässig. Von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist insgesamt nicht auszugehen.

11.3 Luft

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt. Die Umgebung des Plangebietes ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und KFZ-Emissionen. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltvorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, als unwahrscheinlich anzusehen.

11.2 Boden

Die vorgesehenen Eingriffe in den Boden sind auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, bereits heute zulässig. Von erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist insgesamt nicht auszugehen.

11.3 Luft

Hinsichtlich der Schadstoffbelastung ist von einer lagebedingten Grundbelastung zu sprechen, die keine besonderen Handlungserfordernisse im Rahmen der Bauleitplanung erkennen lässt. Die Umgebung des Plangebietes ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und KFZ-Emissionen. Durch die Realisierung des geplanten Vorhabens kommt es zu keiner erheblichen Schadstoffbelastung. Insbesondere ist ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der aktuellen Luftreinhaltevorschriften, auch nach Umsetzung der Planung, als unwahrscheinlich anzusehen.

11.4 Klima

Eine grundsätzliche Änderung der bioklimatischen Verhältnisse ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen in Folge der Umsetzung der vorliegenden Planung auf das Meso- und das Makroklima von Weeze sind wegen der Größe des Plangebietes zu vernachlässigen: auch relevante Auswirkungen auf benachbarte Flächen sind aufgrund der Kleiflächigkeit nicht zu erwarten.

11.5 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Der Versiegelungsgrad wird geringfügig reduziert, was nicht zu negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser führen wird.

11.6 Landschaft / Landschaftsbild / Ortsbild

Aufgrund der innerörtlichen Lage, sind die Flächen landschaftsästhetisch, als eher unbedeutend zu bewerten. Das geplante Vorhaben fügt sich grundsätzlich in das vorhandene Ort- und Landschaftsbild ein.

11.7 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen von Vorhaben auf den Naturhaushalt bestehen in der Regel in der Versiegelung von Böden, sowie Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung ist die Verringerung des Lebensraumes für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung und Speicherung von Grundwasser, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, sowie der, von intaktem Boden abhängigen, Funktionen für die land- und forstwirtschaftliche Produktion oder als Lebens- und Erholungsraum zu nennen. Die vorgestellten Wechselwirkungen sind bei diesen Vorhaben irrelevant.

12. Nachrichtliche Darstellung und textliche Hinweise

Die Bebauungsplanänderung enthält in Ergänzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden, anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen. Hierzu gehören Maßnahmen zum Schutz von Bodendenkmälern und mögliche Funde von Kampfmitteln. Darüber hinaus wird auf die Einsehbarkeit der, der Planung zugrundeliegenden relevanten Unterlagen, bei der Gemeinde Weeze hingewiesen.

13. Sonstige planungs- / entscheidungsrelevante Aspekte

13.1 Flächenbilanz

Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr.2 Hoogeweg / Falkenstraße
Allgemeines Wohngebiet:

- Grundstückgröße	757,00 m ²
- Davon geplante, überbaute Gebäudefläche	234,00 m ²
- Für die aktuelle Planung beanspruchte, <u>nicht versiegelte</u> Flächen, für Garagen und Nebenanlagen	96,60 m ²
- Nicht versiegelte Zufahrten und Stellplätze	106,00 m ²

13.2 Bodenordnende Maßnahmen

Die Durchführung bodenordnender Maßnahmen ist zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

13.3 Kosten

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Gemeinde Weeze nicht an.

Kerken, den 12. April 2021

Weeze, den 27. September 2021

Dipl. Ing. Architekt
Wilhelm Martens
Kleine Bleiche 21
47647 Kerken

Gemeinde Weeze
Der Bürgermeister

gez. W. Martens

gez. Georg Koenen