

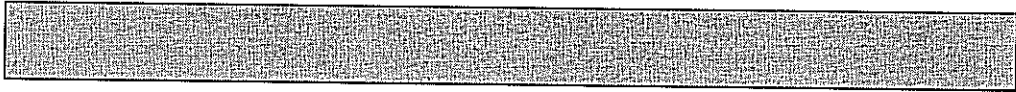
Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Verfahrensübersicht

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen zu o.g. Planung werden in den wesentlichen Passagen im Folgenden zumindest sinngemäß zusammenfassend, zum Teil auch wörtlich wiedergegeben und aus planerischer Sicht kommentiert. Die für das Planverfahren nicht relevanten Aussagen werden ausgelassen. Sämtliche Originalstellungennahmen sind während der Sitzung einzusehen.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Beschlussempfehlung
1	Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben vom 20.07.2011	Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen und es werden weitere verlegt werden. Es bestehen keine Bedenken, sofern keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand der Leitungen gefährden. Die Pflanzung von Bäumen über den Leitungen ist unzulässig. Es wird auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Versorgungs- und Entsorgungsanlagen“ sowie auf den Mindestabstand von 2,50 m hingewiesen.	Der Anregung wird gefolgt. Die Hinweise hinsichtlich des Schutzes der Leitungen werden befolgt.
2	RWE Westfalen Weser Ems Netzservice GmbH, Schreiben vom 19.07.2011	Es verlaufen keine Leitungen der RWE. Auch Planungen über zukünftige Leitungen liegen nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	RAG, Schreiben vom 20.07.2011	Es werden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
4	Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 03.08.2011	Die Planung wird begrüßt. Anregungen werden nicht vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Straßen NRW, Schreiben vom 02.08.2011	Es werden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	WBV Baaler Bruch, Schreiben vom 03.08.2011	Es werden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	Bischöfliches Generalkonvikariat Münster,	Es werden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Anregung	Beschlussempfehlung
	Schreiben vom 03.08.2011		
8	Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 05.08.2011	Es werden keine Bedenken geäußert.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
9	Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 13.07.2011	Im Plangebiet ist kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Einwirkungen aus den unter dem Plangebiet befindlichen Bergwerksfeldern ist nicht zu rechnen. Mit Abbaumaßnahmen ist in naher Zukunft nicht zu rechnen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10	Deutsche Telekom, Schreiben vom 10.05.2011	Die Belange der Telekom werden nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	Bezirksregierung Düsseldorf, Schreiben vom 12.08.2011	Aufgabenbereich des Immissionsschutzes, der Abfall- und Wasserwirtschaft sowie des Naturschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
12	Bezirksregierung Düsseldorf	Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. WK (Geschützstellung und Laufgraben). Empfohlen wird die geophysikalische Untersuchung der Verdachte und die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein entsprechender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen.



Gemeinde Weeze

Bebauungsplan Nr. 7 a „Magdeburger Straße“

1. Änderung

▪ Begründung zum Entwurf

27. März 2013



Gemeinde Weeze

Bebauungsplan Nr. 7 a

„Magdeburger Straße“ - 1. Änderung -

Begründung zum Entwurf

Auftraggeber:

Gemeinde Weeze
Cyriakusplatz 13 – 14
47652 Weeze

Auftragnehmer:



Basilikastraße 10
47623 Kevelaer

27. März 2013

Inhaltsverzeichnis:

1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
3	Beschreibung des Plangebiets	3
4	Planungsvorgaben	3
4.1	Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans und des Flächennutzungsplans	3
4.2	Vorgaben des Naturschutzrechts	3
5	Planungsziele der Bebauungsplanänderung.....	4
6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	19
7	Immissionsschutz.....	19
8	Umweltbericht	19
8.1	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans	19
8.2	Ergebnis der Prüfung von Planungsalternativen	19
8.3	Planerische Vorgaben.....	19
8.4	Methodik des Umweltberichts und Untersuchungsraum	19
8.4.1	Rechtliche Grundlagen.....	19
8.4.2	Räumliche Abgrenzung	20
8.5	Kurzdarstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans.....	20
8.6	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
8.6.1	Schutzgut Mensch.....	20
8.6.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
8.6.3	Schutzgut Boden	21
8.6.4	Schutzgut Wasser	21
8.6.5	Schutzgut Luft und Klima	21
8.6.6	Schutzgut Landschaft.....	21
8.6.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	22
8.6.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	22

8.6.9	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
8.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	23
8.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	27
8.9	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	27
8.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	27

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Weeze beabsichtigt, die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Magdeburger Straße“ durchzuführen.

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 wurde das Ziel verfolgt, nach dem Abzug der Briten eine städtebauliche Verbesserung der Siedlung herbeizuführen, die unter dem Leitbild einer sozialverträglichen Neubelegung der integrierbaren Wohnungen sowie einer Ergänzung mit ortsüblichen Bau- und Wohnstrukturen stand.

Mit finanzieller Unterstützung des Landes NRW konnte die Gemeinde Weeze im Bereich der so genannten „Engländersiedlung“ eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme beginnen und in größerem Umfang Gebäude erwerben und abreißen.

Das städtebauliche Konzept sah den Abriss eines Doppelhochhauses sowie von mehreren Geschosswohnungsbauten an der Wellerstraße und der Breslauerstraße vor.

Die Haupterschließungsstraße wurde umgestaltet und neue Erschließungswege angelegt. Auf den neu geschaffenen Bauplätzen entstanden ortstypische Einfamilienhäuser und Doppelhäuser entstehen.

Der Umgestaltungsprozess ist noch im Gange. Eine Durchmischung von verbleibenden zwei und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit neuen freistehenden Einfamilienhäusern soll aus der ehemaligen „Engländersiedlung“ das normale „Wohngebiet Magdeburgerstraße“ werden lassen.

Mit der Zeit wurden von Kaufinteressenten und Bauwilligen diverse Anfragen an die Gemeindeverwaltung gestellt. Aufgrund der Vielzahl an Anfragen und der Bereitschaft der Gemeinde Weeze, diese bei einer städtebaulichen Einfügung in das Gesamtkonzept auch zu ermöglichen, ergab sich die Notwendigkeit einer Änderung des Bebauungsplans.

Hinzu kam, dass sich die Gemeinde aufgrund der Erkenntnisse der bisher realisierten Bereiche veranlasst sah, einzelne Teilflächen städtebaulich zu optimieren.

Die nun vorliegende Änderungsplanung bezieht sich auf acht räumliche Teilabschnitte, einzelne Festsetzungen zur Dachform und zur Geschossigkeit sowie zwei textliche Festsetzungen.

Die Änderungen werden gesammelt in einem Verfahren durchgeführt.

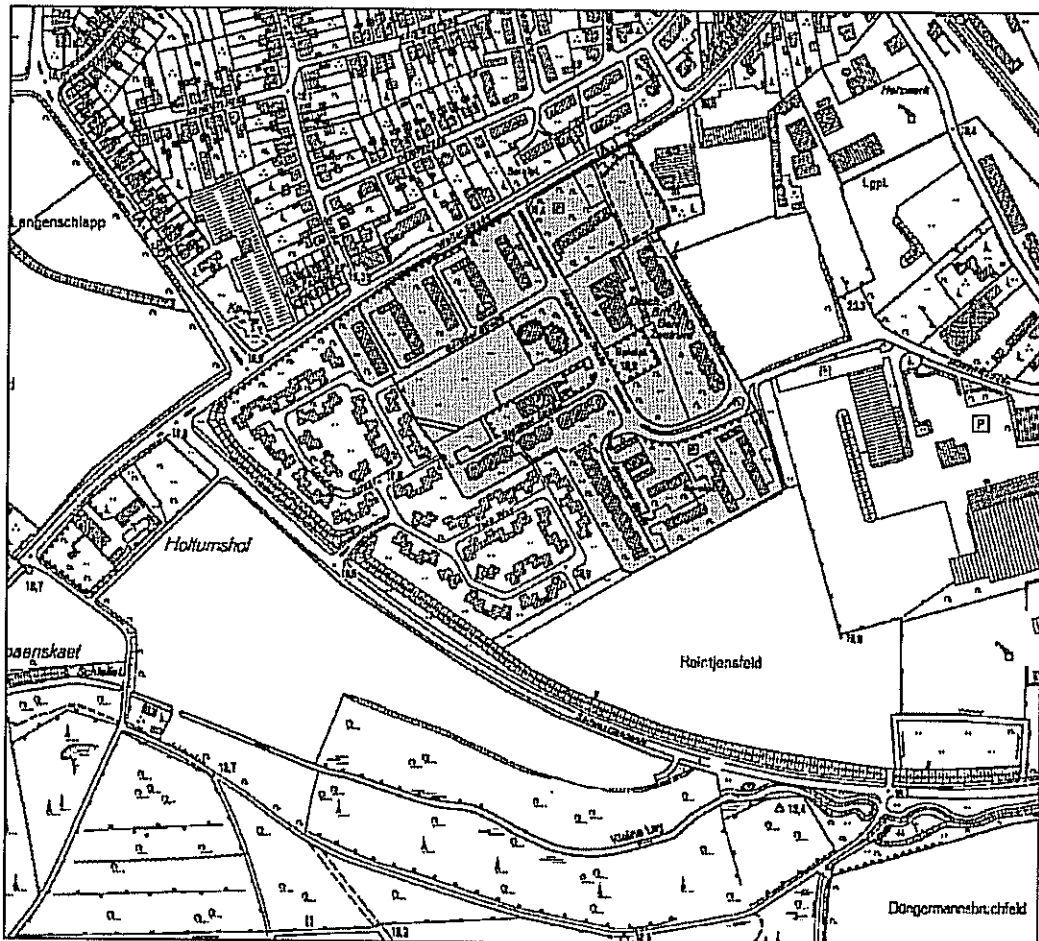
Im Rahmen dieser allgemeinen Aktualisierung des Bebauungsplans wurde auch eine Überprüfung der festgesetzten ökologischen Ausgleichsmaßnahmen und im Zusammenhang damit eine erneute Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich durchgeführt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7A „Magdeburger Straße“ umfasst das Gebiet zwischen der Königsberger Straße und dem Begleitgrün des Johannesweges im Osten, den Grundstücksgrenzen der Ilmenauer Straße 1 bis 9 im Süden, den Grundstücken der Häuser Breslauer Straße 2 bis 12, der Stettiner Straße 15 und Leipziger Straße im Westen, und der Weller Straße im Norden.

Die Fläche des Geltungsbereichs, der in der folgenden Übersichtskarte dargestellt ist, beträgt rund 10 ha.



3 Beschreibung des Plangebiets

Die Flachbauten an der Breslauer, Königsberger und Stettiner Straße (insgesamt 120 WE) bleiben bestehen. Von den übrigen Gebäuden der alten Engländeriedlung wurden 242 abgerissen. Rund 60 Häuser wurden bisher neu erstellt bzw. befinden sich noch im Bau. Eine Umnutzung hat der ehemalige Naafi-Shop erfahren. Hier befindet sich seit 1999 die Marienwasser-Grundschule.

4 Planungsvorgaben

4.1 Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans und des Flächennutzungsplans

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Gemeinde Weeze ein Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern im Versorgungsbereich.

Im Regionalplan (GEP 99) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Dem Planungsraum werden ansonsten keine spezifischen Funktionen zugeschrieben, die für die Änderung des Bebauungsplans von Bedeutung wären. Insgesamt befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche (W), Fläche für den Gemeinbedarf und Grünfläche dargestellt. Durch das gewählte Planverfahren wird dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

4.2 Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet liegt innerhalb des Weezer Siedlungsbereichs und befindet sich deshalb nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans.

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

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

5 Planungsziele der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplans erstreckt sich auf acht Teilbereiche sowie zwei geänderte textliche Festsetzungen. Zudem entfällt eine der 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M10; s. Ausführungen zu Fl. 2).

Die Änderungen beziehen sich überwiegend auf überbaubare Grundstücksflächen, Garagenflächen und zulässige Bauformen.

Für einzelne Teilgebiete (WR₃, WA₂ und WA₃) wurden die Nutzungsschablonen im Hinblick auf zulässige Dachformen oder die Geschossigkeit geändert.

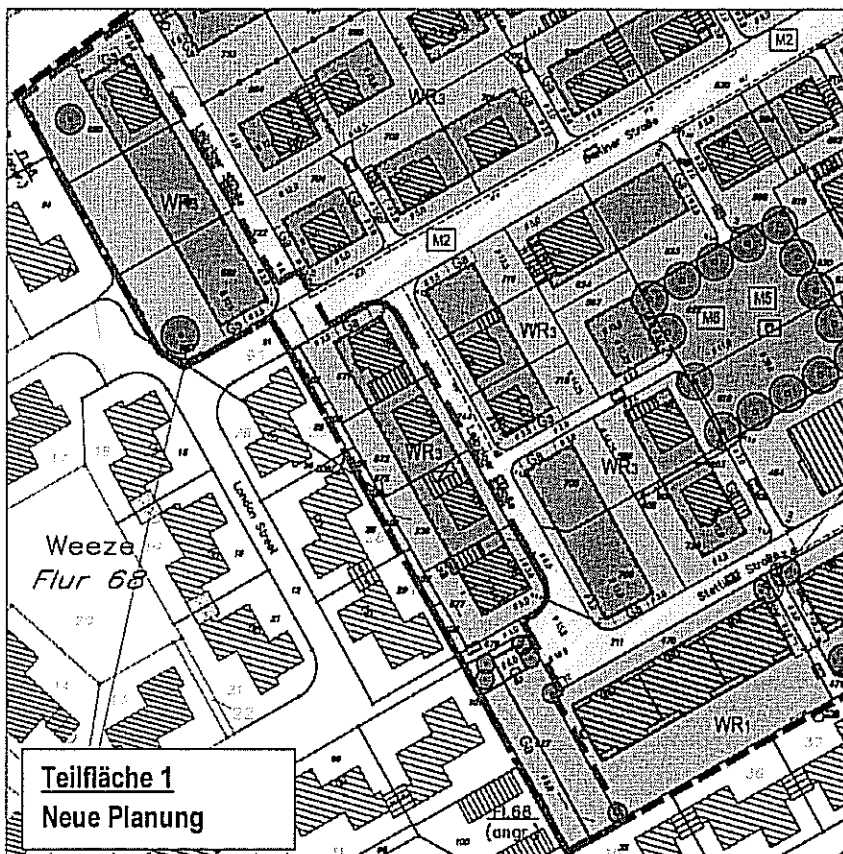
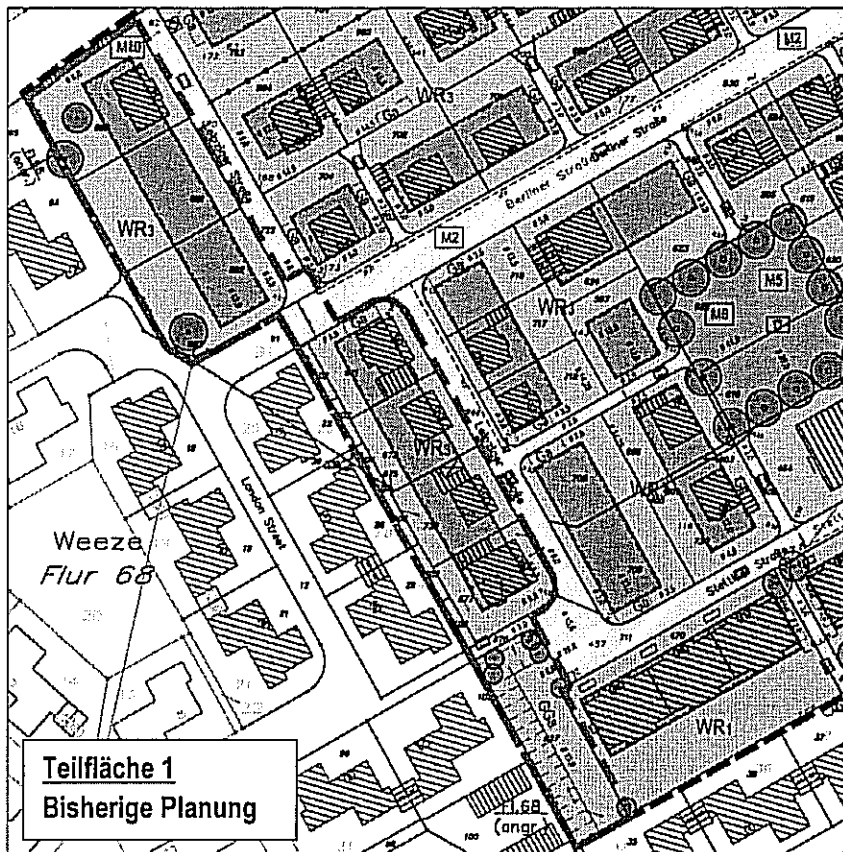
Durch die Änderung entsteht keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a (3) BauGB, die über die bereits im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten hinausgehen, erforderlich sind. Dies wird durch eine neue Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nachgewiesen, die in Kapitel 8.7 dieser Begründung (Umweltbericht) folgt.

Nachfolgend werden die einzelnen Änderungen des Bebauungsplans näher beschrieben und begründet:

1. Die Änderung im Westen des Plangebiets besteht in einer Verschiebung der überbaubaren Grundstücksfläche um 2 m in Richtung Leipziger Straße. Durch die Änderung werden größere rückwärtig gelegene Hausgärten ermöglicht, was die Attraktivität der Baugrundstücke und damit deren Vermarktbarkeit erhöht. Weiterhin wird die südliche Baugrenze um 1 m nach Süden verlängert, um an dieser Stelle ein Bauvorhaben in den geplanten Abmessungen realisieren zu können. Angrenzend an die rückwärtige (westliche) Baugrenze wird eine 1,50 m tiefe und 3 m breite Garagenfläche festgesetzt. Auch diese Änderung folgt einer Bauvoranfrage und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die am westlichen Ende der Stettiner Straße festgesetzte Garagenfläche bleibt als solche bestehen. Hier wird die Bezeichnung „Gemeinschaftsgarage“ durch „Garage“ ersetzt. Zudem wird entlang der Nachbargrenze eine Baulinie festgesetzt. Die Abweichung von der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Maximallänge von Grenzgaragen von 9 m ist im vorliegenden Fall städtebaulich gerechtfertigt. Insofern greift der Grundsatz, wonach bei Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme das Städtebaurecht dem Bauordnungsrecht vorgeht. Die städtebaulichen Gründe hierfür werden nachfolgend aufgeführt:

- Eine Nutzung als öffentlicher Spielplatz / Grünanlage entfällt, da der B-Plan Magdeburger Straße bereits eine ausreichend große Fläche für einen Spielplatz / Grünanlage ausgewiesen hat.
- Die Beschaffenheit des Grundstückes ist für eine Wohnnutzung auf diesem Grundstück im Vergleich zu anderen Grundstücken des Plangebietes Magdeburger Straße ungünstig. Daher ist das Grundstück bei aktueller Marktlage für eine Wohnnutzung nicht attraktiv.
- Eine Garagennutzung ist daher die einzige realistische Nutzung auf diesem Grundstück. Interesse an einer Garagennutzung wurde bereits von mehreren potenziellen Erwerbern gezeigt. Bei Einhaltung der in §6 BauO NRW geforderten maximalen Grenzbebauung von 9-m würde die geplante Garagenzelle von mehr als 9m Länge entlang der Grenze durchbrochen, was wiederum zu erhöhten Schallemissionen in den angrenzenden Grundstücken [Gemarkung: Weeze, Flur: 68, Flurstücke: 101, 100, 34, 35 und Flur: 66, Flurstück: 470] führen würde. Dies gilt es in jedem Fall zu vermeiden [Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, Hinweise zu §§6 und 73 BauO NRW].

Die genannten Gründe rechtfertigen die geplante Überschreitung der in §6 BauO NRW geforderten maximalen Grenzbebauung von 9 m.

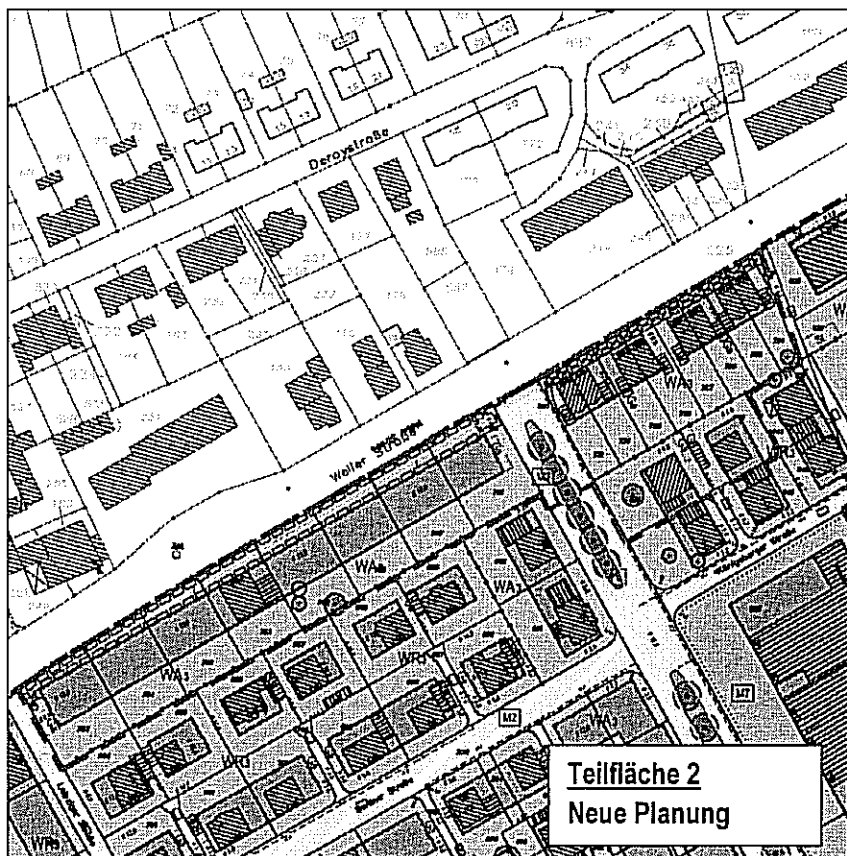
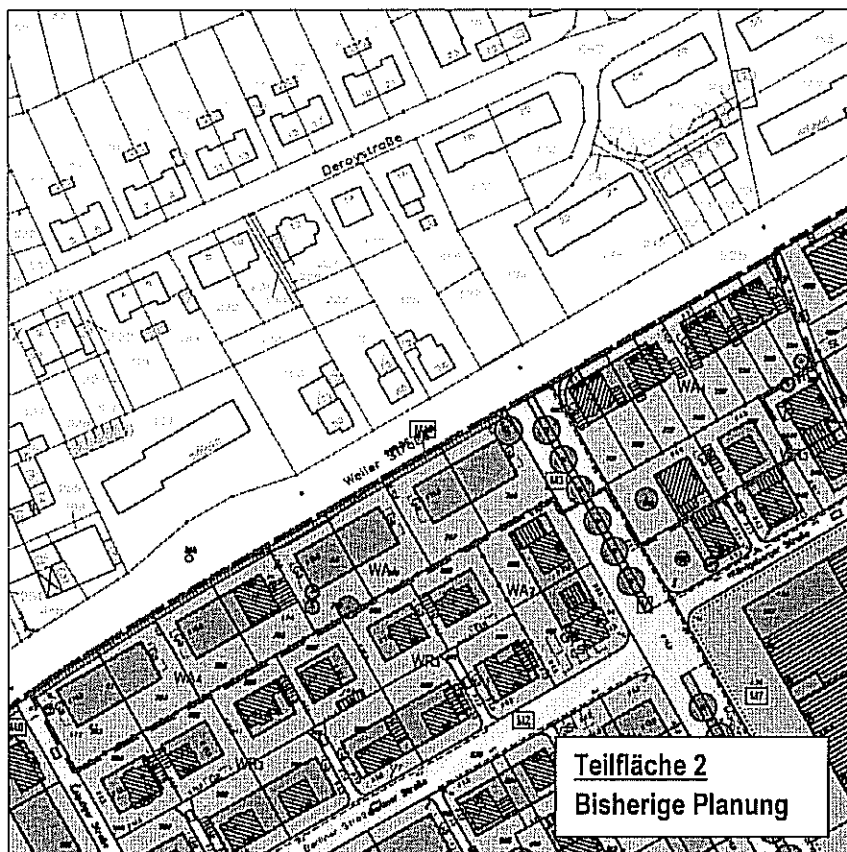


2. Entlang der Weller Straße sind bisher ausschließlich Doppelhäuser zulässig. Im Rahmen der vorliegenden ersten Änderung werden zukünftig auch Einzelhäuser zulässig sein. Diese Anpassung erfolgt u.a. aus Vermarktungsgesichtspunkten, da eine höhere Flexibilität der Bauformen größere Verkaufschancen bietet. Eine möglichst weitgehende Vermarktung der Baugrundstücke ist ein zentraler städtebaulicher Aspekt. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser, so dass durch die Festsetzung eine städtebauliche Einbindung in das Umfeld gegeben ist. Zur größeren Flexibilisierung bei Beibehaltung der städtebaulichen Grundstruktur werden die einzelnen Baugrenzen zu einer durchgehenden überbaubaren Grundstücksfläche zusammengefasst. Aufgrund verschiedener Anfragen bezüglich der Möglichkeit, Walmdächer bzw. Krüppelwalmdächer zu errichten, wird auch diese Dachform entlang der Weller Straße (WA 3) zugelassen. Die Dachform passt sich städtebaulich in das vorhandene Bild ein.

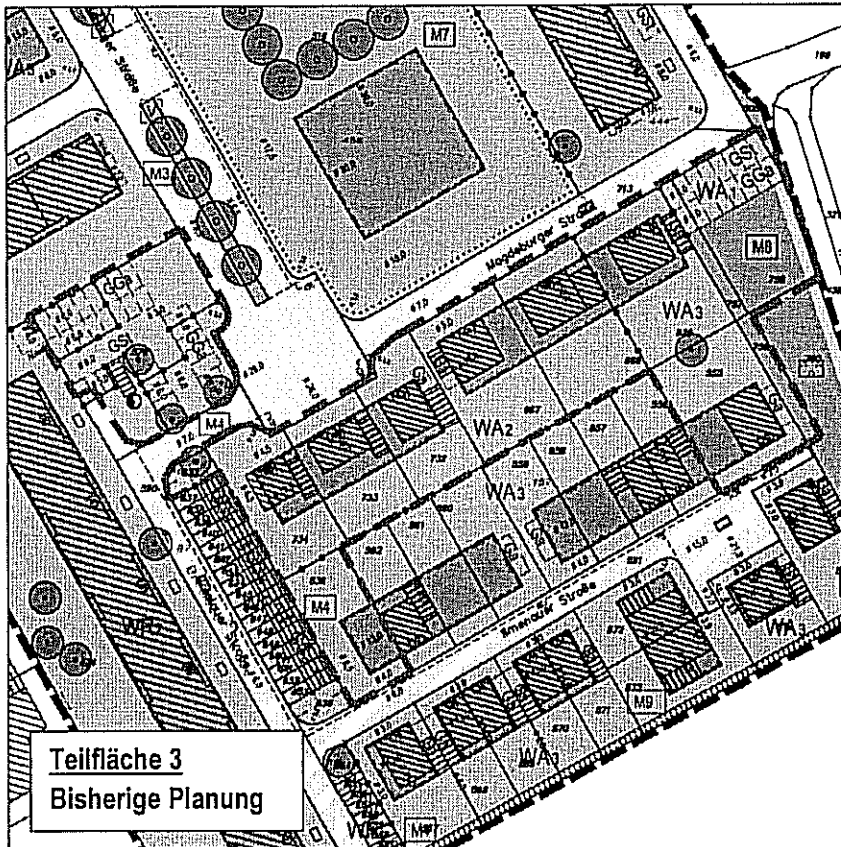
Eine weitere Änderung innerhalb der Teilfläche bezieht sich auf das ergänzte Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde im Vorgartenbereich der Grundstücke entlang der Weller Straße. Das Leitungsrecht dient als Hinweis an die Bauherren, dass der neu anzulegende Schmutz- und Regenwasserkanal teilweise unterhalb der Vorgärten verlegt wird. Weiterhin werden die Baugrenzen und Garagenflächen östlich der Magdeburger Straße geringfügig versetzt, in ihrer Tiefe und Gesamtausdehnung aber nicht vergrößert.

Ein im rechtskräftigen Bebauungsplan eingetragener Bestandsbaum im Kreuzungsbereich Weller Straße/Magdeburger Straße, der aufgrund fehlender Standsicherheit gefällt werden musste, wurde im Sinne einer Planaktualisierung aus der neuen Planzeichnung herausgenommen.

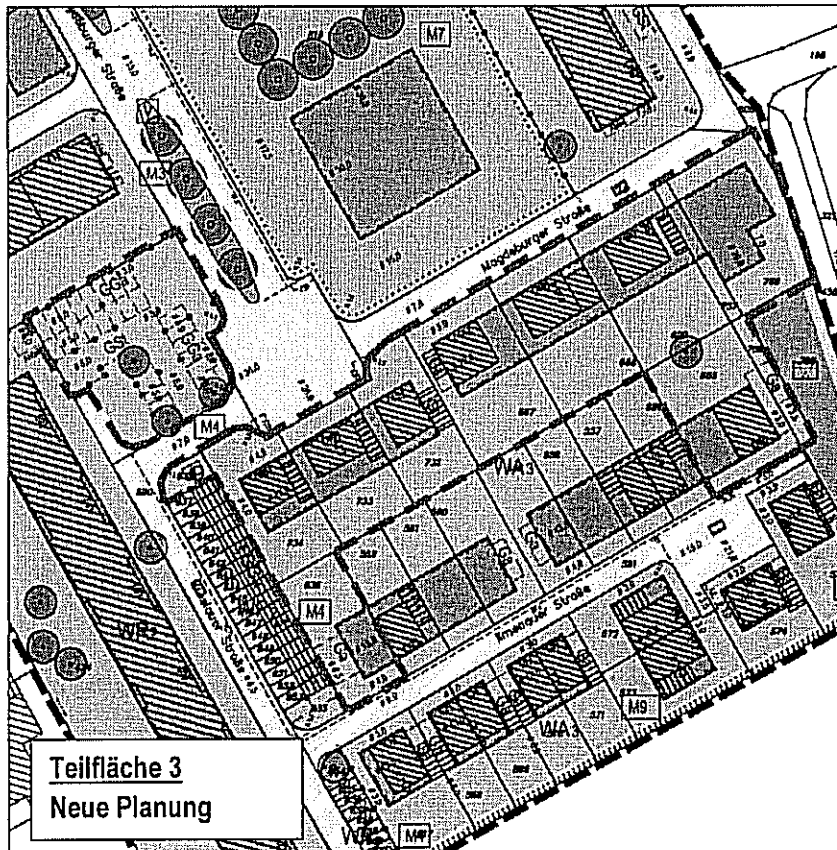
Schließlich wurde innerhalb dieser Teilfläche die westlich der Magdeburger Straße entlang der Weller Straße festgesetzte Weißdornhecke entfernt. Diese war angesichts notwendiger Baumaßnahmen und Kanalarbeiten nicht komplett zu erhalten. Die Hecke bildete ursprünglich noch einen Sicht- und Immissionsschutz zur Weller Straße. Die neu geplanten Wohnhäuser werden direkt von der Weller Straße erschlossen, was dazu führen wird, dass Garagenzufahrten und Hauszugänge die Hecke in kleinste Abschnitte zerschneiden würden. Das Erscheinungsbild und auch die Funktion der Hecke als Sichtschutz und Immissionsschutz würden dadurch erheblich verändert. Hinzu käme ein verkehrstechnisch notwendiger Rückschnitt von über 2 m auf 0,80 m Höhe. Eine komplette Rodung der Hecke ist aus diesem Grund städtebaulich notwendig.



3. Diese Änderung bezieht sich auf den Bereich am südlichen Ende der Magdeburger Straße südlich des Wendeplatzes. Die Signatur zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung entfällt hier. Stattdessen wird für den Bereich durchgehend Einzel- und Doppelhausbebauung (WA₃) festgesetzt. Die städtebauliche Grundfigur bleibt jedoch bestehen. Die Änderung bedeutet eine städtebauliche Anpassung an das Umfeld.
- Eine weitere Änderung bezieht sich auf die im bisherigen Plan südlich der Kreuzung Magdeburger/Königsberger Straße festgesetzte Garagenfläche. Die zwischenzeitliche Entwicklung und Nachfragesituation hat gezeigt, dass die Garagen an dieser Stelle nicht errichtet werden. Aus diesem Grund wird die überbaubare Grundstücksfläche um 23 m nach Osten verlängert, um weitere Baugrundstücke zu schaffen und in diesem Bereich eine städtebaulich sinnvolle Lösung an Stelle der nicht realisierbaren Garagen zu ermöglichen.
- Um eine bessere Zufahrtsmöglichkeit zu dem am Ende der Ilmenauer Straße nordöstlich des Wendeplatzes gelegenen Grundstücks zu schaffen und eine größere Garage zu ermöglichen, wird diesem Grundstück ein 3,50 m breiter Streifen der angrenzenden Grünfläche zu geschlagen. Der den Baugrundstücken zufallende Bereich setzt sich in einer Breite von 3 m nach Nordwesten bis zur Magdeburger Straße fort.
- Ein bisher ohne festgesetzte Garagenfläche ausgewiesenes Grundstück im Anfangsbereich nördlich der Ilmenauer Straße erhält im Zuge der Änderungsplanung die Möglichkeit, eine Garage zu errichten.
- Schließlich wurde eine Trafostation verlegt, was ebenfalls eine Änderung der Planzeichnung erforderlich machte.



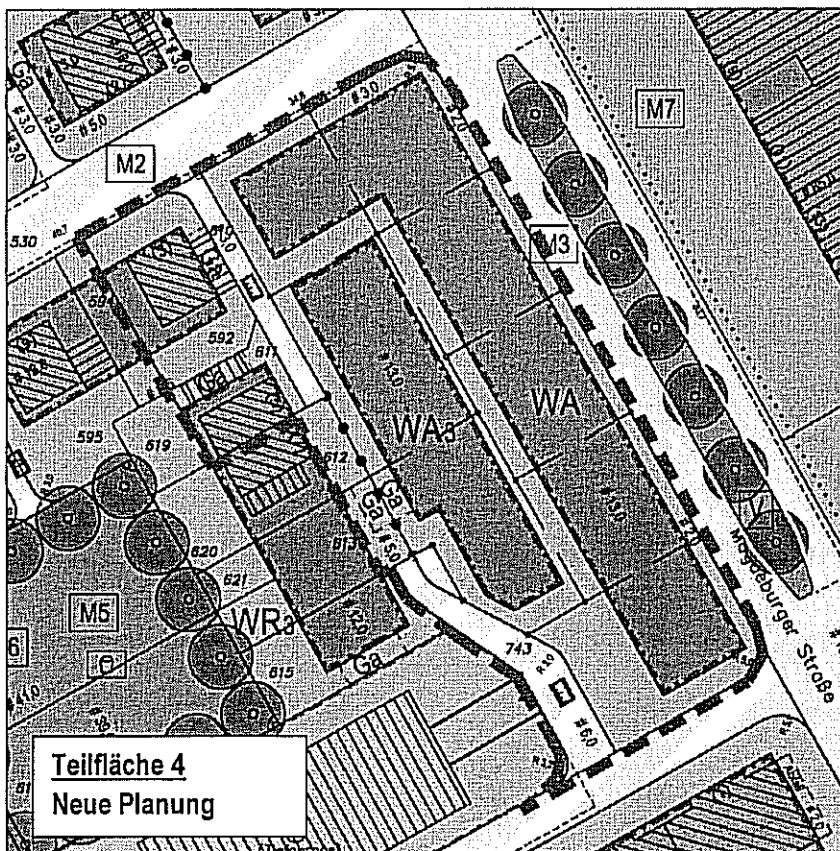
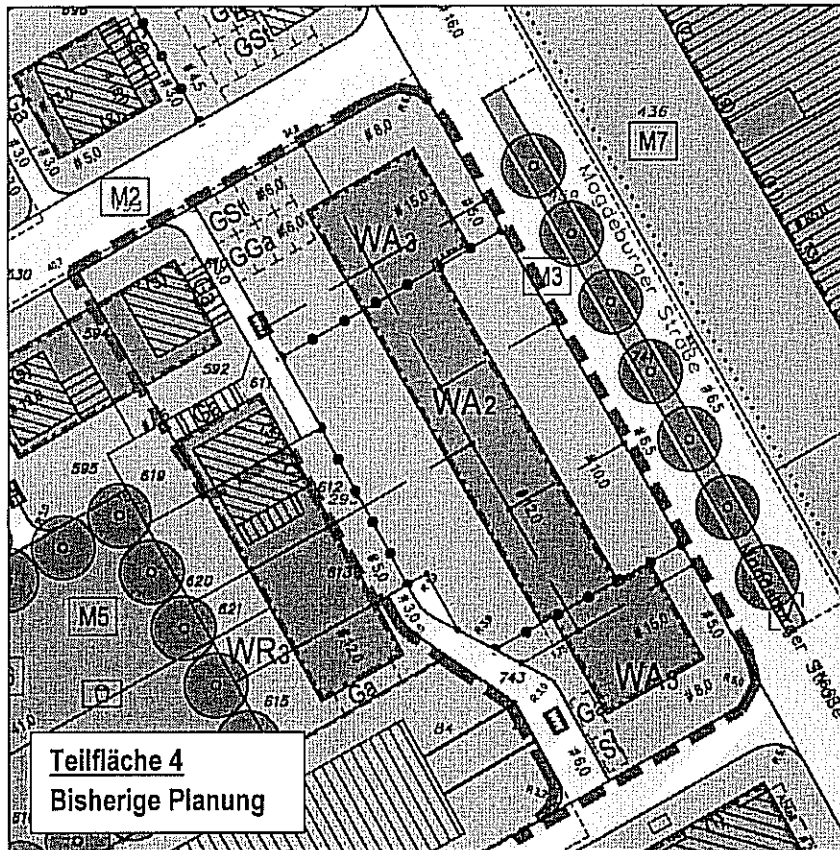
Teilfläche 3
Bisherige Planung



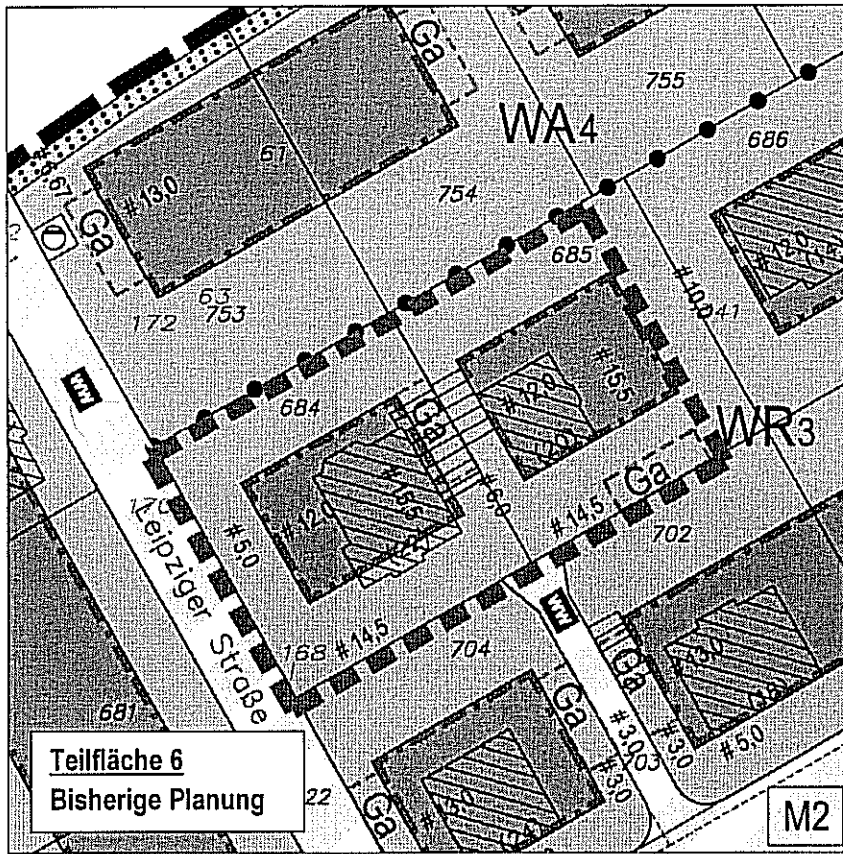
Teilfläche 3
Neue Planung

4. Dieser Bereich befindet sich nordöstlich des Quartiersplatzes im Zentrum des Plangebietes. Die Änderung besteht zum einen in einer Verschiebung einer Garagenfläche um 0,50 m von der Berliner Straße in das Grundstück.

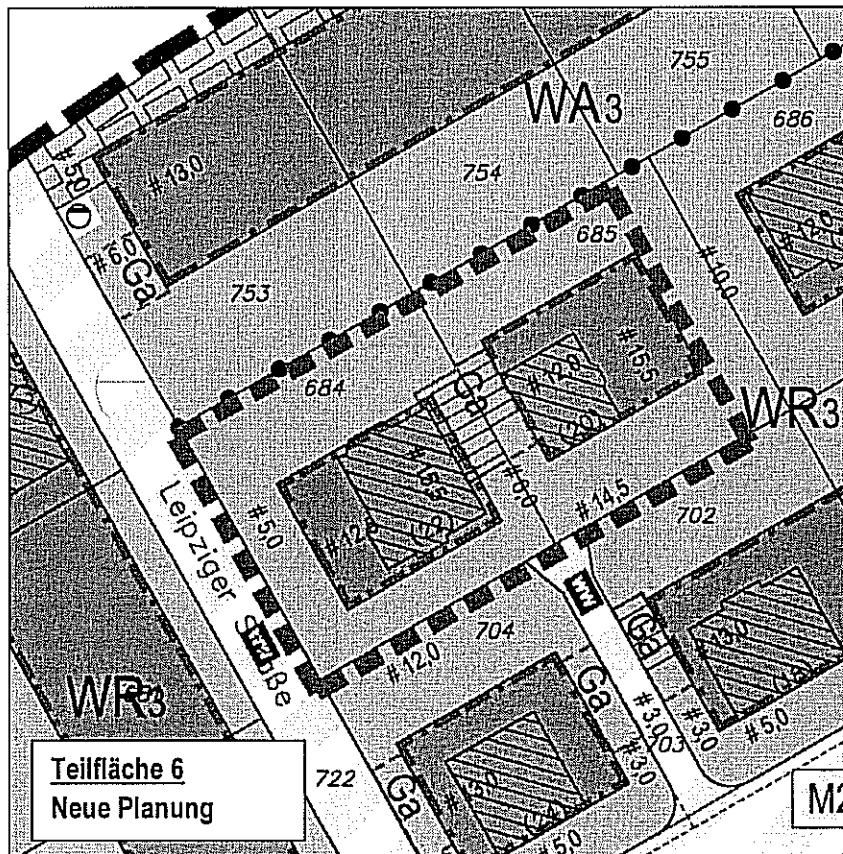
Darüber hinaus wurde die städtebauliche Konzeption für einen Teil der Fläche zwischen der Berliner Straße und der Stettiner Straße überarbeitet. Hier war auf der Südwestseite bisher die Bebauung mit zwei Solitären an den Straßenecken und einem durchgängigen Baukörper zwischen den Solitären geplant. Die Erschließung sollte von der Magdeburger Straße aus erfolgen. Der mittlere Baukörper sollte ggf. auch Ladengeschäfte oder ähnliches aufnehmen können. Die vorliegende Änderung erfolgt u.a. auch vor dem Hintergrund mangelnder Nachfrage. Eine weitere Grundlage war die Planung, die Magdeburger Straße im Jahr 2011 endgültig auszubauen und dann, um Beschädigungen zu vermeiden, die Erschließung über eine Verlängerung und Verknüpfung der vorhandenen Stichstraßen von der Berliner- und Stettiner Straße zu ermöglichen. Als Bebauungstyp sind Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften vorgesehen.



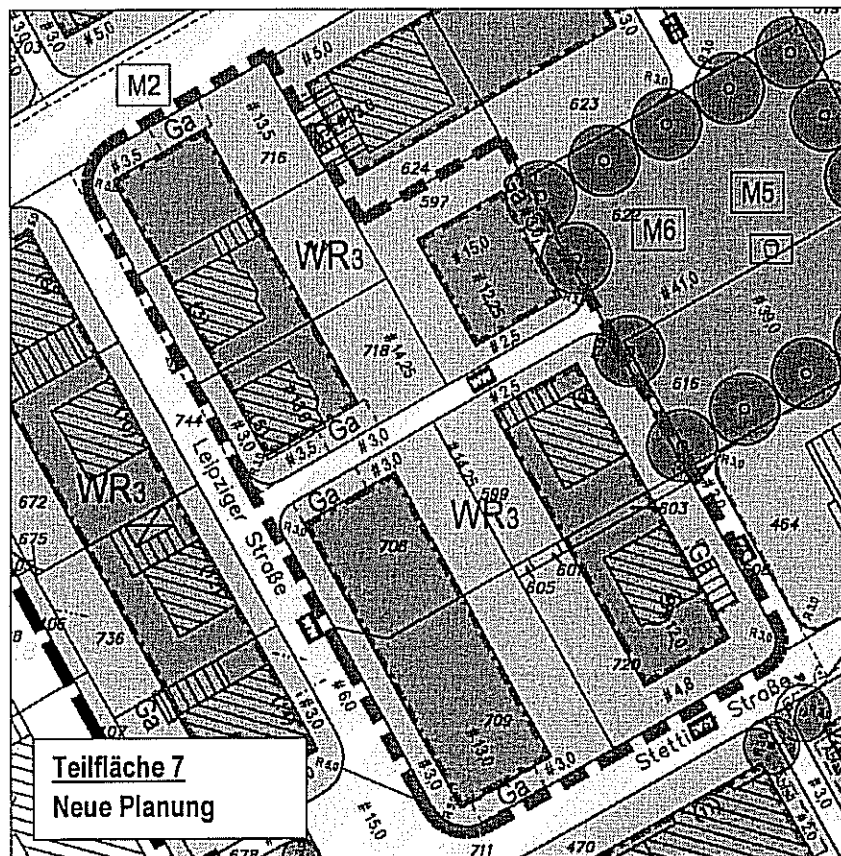
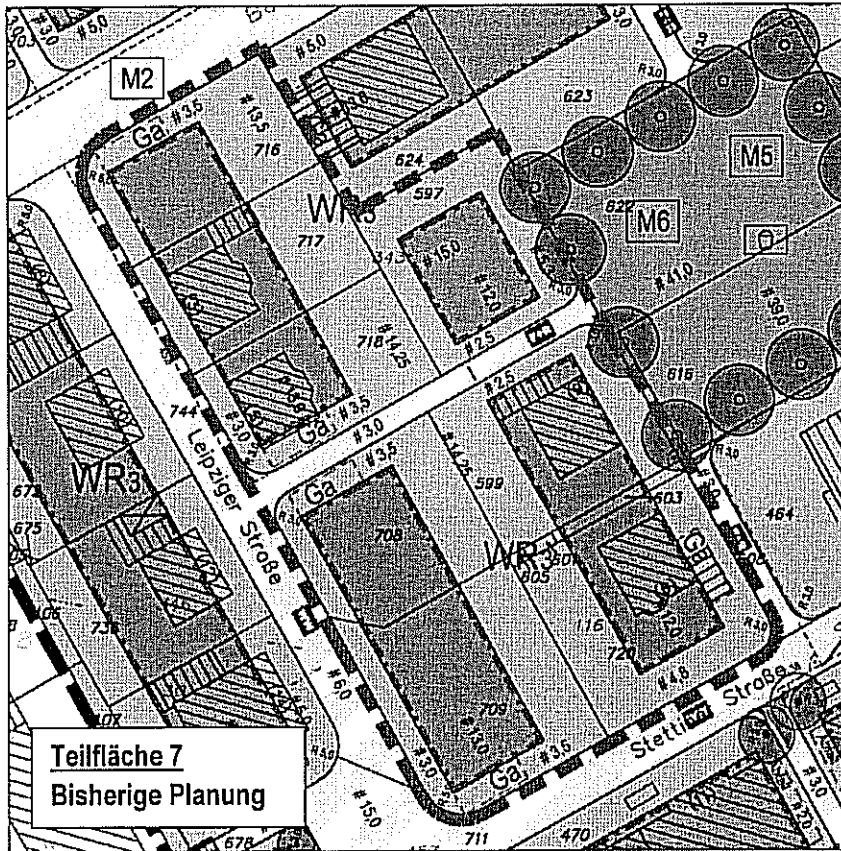
5. Diese Änderung betrifft einen Bereich im Norden des Plangebiets westlich der Magedburger Straße. Hier werden statt Doppel- und Reihenhäusern künftig Einzel- und Doppelhäuser zugelassen (WA₃ statt WA₂). Die zulässigen Bauformen der westlich angrenzenden Reinen Wohngebiete finden hier eine Fortsetzung. Darüber hinaus wird die überbaubare Grundstücksfläche nach Südosten erweitert. Sie erstreckt sich damit zukünftig auch auf den Bereich der bisher festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze und –garagen, die aus städtebaulicher Sicht nicht mehr erforderlich sind.
6. Für den Bereich nördlich der Berliner und östlich der Leipziger Straße erfolgt eine leichte Verschiebung der Baugrenzen und Garagenflächen, ohne die städtebauliche Gesamtkonzeption und die Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksflächen zu verändern.
7. Hierbei handelt es sich um eine Fläche östlich der Leipziger Straße, innerhalb derer zwei Garagenflächen in den rückwärtigen Grundstücksbereich verschoben werden. Außerdem wurde eine Baugrenze südlich des zum Spielplatz führenden Stichwegs von 3,50 auf 3 m Abstand an die Verkehrsfläche herangeführt. Schließlich wurde dem Grundstück im Bereich westlich des Spielplatzes und nördlich des Stichweges eine Garagenfläche zugeordnet. Der zum Spielplatz führende Weg erhält im hinteren, östlichen Bereich die Zweckbestimmung Wohnweg. Für diesen Bereich war vorher ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Die Änderung ist erforderlich, um das letzte Grundstück vor dem Spielplatz vollständig zu erschließen und die dort festgesetzte Garagenfläche erreichbar zu machen.
8. Wie im Bereich der Teilfläche 1 wird auch im Bereich der nördlichen Königsberger Straße östlich der Schule die Festsetzung „Gemeinschaftsgarage“ in „Garage“ geändert sowie eine Baulinie aufgenommen. Die Abweichung von der bauordnungsrechtlich vorgegebenen Maximallänge von Grenzgaragen von 9 m ist im vorliegenden Fall städtebaulich gerechtfertigt. Insofern greift der Grundsatz, wonach bei Beachtung des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme das Städtebaurecht dem Bauordnungsrecht vorgeht.



Teilfläche 6
Bisherige Planung



Teilfläche 6
Neue Planung



9. Diese Änderung beinhaltet eine neue Regelung zur Höhe von Einfriedungen. Die bisherige Festsetzung (örtliche Bauvorschrift nach BauO NW) lautete:

Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sind Einfriedungen lediglich in Form von Hecken zulässig.

Ansonsten (Haus- und Wohngarten) sind außerdem Holz- oder Stahl-Rankzäune mit entsprechender Bepflanzung und auf einer maximalen Länge von 6 m pro Grundstück Mauern zulässig.

Zwischen den Zufahrten zu doppelten Grenzgaragen sind Einfriedungen nicht zulässig. Ein gegenseitiges Überfahren der Zufahrten ist zu ermöglichen.

Die Einfriedungen dürfen im vorderen Grundstücksbereich (Erschließungsseite) eine Höhe von 0,8 m, ansonsten in den Haus- und Wohngärten eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten.

Die örtliche Bauvorschrift bleibt in dieser Formulierung bestehen, wird aber um folgende Passage ergänzt:

„Einfriedungen, die entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze verlaufen, dürfen grundsätzlich eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.“

Diese Ergänzung der Festsetzung wird für solche Grundstücke erlassen, die zu zwei oder mehr Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzen. Dadurch wird verhindert, dass an öffentlichen Verkehrsflächen 1,80 m hohe Zäune errichtet werden.

10. Eine weitere Änderung bezieht sich auf die zulässigen Größen von Nebenanlagen. Die festgesetzten Obergrenzen werden für kleine Grundstücke unter 350 m² von 8 auf 10 m² und für Grundstücke über 350 m² von 10 bzw. 12 auf 16 m² heraufgesetzt. Diese Änderung bedeutet eine Anpassung an die heutigen Anforderungen, da viele Neubauten heute ohne Keller errichtet werden und ein entsprechender Bedarf nach Abstellräumen besteht. Die Festsetzung ist städtebaulich vertretbar, da sie die Maßstäblichkeit möglicher Nebengebäude nicht grundsätzlich verändert.

6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets sowie die technische Ver- und Entsorgung ist gesichert. Bisher unbebaute Grundstücke können durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den bestehenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Das anfallende Niederschlagswasser der Straßen und Gebäude wird über die bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet.

7 Immissionsschutz

Die Änderung des Bebauungsplans hat keine direkten Auswirkungen auf die Immissionssituation im Plangebiet.

8 Umweltbericht

8.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a soll für verschiedene Teilbereiche eine Anpassung der bestehenden Festsetzungen an die veränderte Bestands- oder Nachfragesituation sowie eine städtebauliche Optimierung stattfinden. Die Änderungen beschränken sich überwiegend auf überbaubare Grundstücksflächen, Garagenflächen und zulässige Bauformen.

8.2 Ergebnis der Prüfung von Planungsalternativen

Den kleinflächigen Änderungen in der Planzeichnung ging jeweils eine Prüfung möglicher Alternativlösungen voraus. Bedingt durch die mit der Planung verfolgten Ziele bestehen jedoch keine grundsätzliche Alternativen zur Planung.

8.3 Planerische Vorgaben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind keine Fachplanungen mit Umweltschutzrelevanz bekannt. Der Landschaftsplan ist nicht anzuwenden, da sich das Plangebiet im Geltungsbereich eines Bebauungsplans befindet.

8.4 Methodik des Umweltberichts und Untersuchungsraum

8.4.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen durchzuführen.

Die auf Grund der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Hierzu werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu tätigen.

Kommt es im Rahmen der Beteiligung zu Änderungen oder Ergänzungen der im Umweltbericht enthaltenen Angaben, ist dieser entsprechend fortzuschreiben. Die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen der nachteiligen Folgen für die betroffenen Umweltbelange gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

8.4.2 Räumliche Abgrenzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7A „Magdeburger Straße“ umfasst das Gebiet zwischen der Königsberger Straße und dem Begleitgrün des Johannesweges im Osten, den Grundstücksgrenzen der Ilmenauer Straße 1 bis 9 im Süden, den Grundstücken der Häuser Breslauer Straße 2 bis 12, der Stettiner Straße 15 und Leipziger Straße im Westen, und der Weller Straße im Norden.

8.5 Kurzdarstellung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Planänderung bezieht sich hauptsächlich auf Verschiebungen oder Erweiterungen von Baugrenzen und die Änderung von Garagenflächen. Darüber hinaus gibt es Anpassungen bei der Zuordnung zulässiger Bauweisen bzw. Haustypen und bei der Festlegung von Abgrenzungslinien unterschiedlicher Nutzung.

Außerdem wird die textliche Festsetzung zur Höhe von Einfriedungen geändert.

8.6 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.6.1 Schutzgut Mensch

Aufgrund der bestehenden Bebauung und den damit einhergehenden Vorbelastungen weist das Plangebiet, bezogen auf das Schutzgut Mensch, hinsichtlich der beabsichtigten Planung keine hohe Empfindlichkeit auf.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (umliegende und neu geplante Bebauung) sind im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht zu erwarten.

8.6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine Abschätzung vorgenommen worden, ob durch die geplante Änderung des Bebauungsplans planungsrelevante Arten betroffen sein könnten.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sowie unter Zuhilfenahme des Fachinformationssystems des LANUV sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bestehendes, bereits überwiegend bebauten Wohngebiet
- durch die Änderung des Bebauungsplans ändert sich der Charakter des Plangebiets nicht; sie dient lediglich dazu, einzelne Änderungsabschnitte städtebaulich zu optimieren.
- das Plangebiet bietet keine für Wiesenvögel geeigneten Lebensbedingungen

- Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Bereich von Hausdächern denkbar; die Änderung des Bebauungsplans hat auf diese Quartiere keine negativen Auswirkungen; Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet
- Laichgewässer für Amphibien sind nicht vorhanden

Insgesamt ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage und Nutzungsstruktur sowie seines hohen Versiegelungsgrades ökologisch relativ wertlos und kommt für die meisten planungsrelevanten Arten nicht als Lebensraum in Frage. Negative Auswirkungen der Bauleitplanung auf lokale Populationen anderer Arten sind nicht zu erwarten.

Es besitzt somit keine hervorgehobene Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Eine detaillierte Untersuchung der betroffenen Fläche im Hinblick auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten ist nicht erforderlich.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht zu erwarten.

8.6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bis auf einige Grünflächen weitgehend versiegelt. Schutzwürdige Böden liegen nicht vor. Altlasten sind nicht bekannt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht zu erwarten.

8.6.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Bebauungsgebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Eine Grundwassergefährdung durch Altlasten (Altlastenverdachtsfläche) ist nicht bekannt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich keine Beeinträchtigung von Gewässern. Eine weitergehende Aussage bzw. Berücksichtigung der Gewässersituation ist im Zuge der Bebauungsplan-Änderung nicht erforderlich.

Auch in Bezug auf das Grundwasser ist keine besondere Vorbelastung oder Schutzwürdigkeit bekannt. Die Grundwasserneubildung wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplans nur marginal beeinflusst.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht zu erwarten.

8.6.5 Schutzgut Luft und Klima

In Bezug auf das Umweltmedium Klima, etwa hinsichtlich der Kaltluftproduktion, hat das Plangebiet keine herausgehobene Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet ist vorbelastet durch Schadstoffimmissionen, die insbesondere vom nahe liegenden Willy-Brandt-Ring ausgehen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind im Rahmen dieses Bebauungsplans nicht zu erwarten.

8.6.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht in der freien Landschaft, sondern im Ortseingangsbereich und ist durch die bestehende Wohnnutzung geprägt.

8.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits im Bauleitplanverfahren planerisch zu bewältigen. Die grünordnerischen Maßnahmen erfüllen im Baugebiet die Vermeidungs- und Verminderungserfordernisse der Eingriffsregelung.

Allgemeine Schutzmaßnahmen

Schutz des Mutterbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten. Der Abtrag der obersten belebten Bodenschicht ist gesondert von anderen Erdbewegungen durchzuführen. Die Sicherung des Oberbodens hat so zu erfolgen, dass dieser in ordnungsgemäßen Mieten aufgesetzt wird. Die Mieten dürfen nicht befahren werden. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einer Grünsaat (z.B. Leguminosen) anzusäen. Um einen möglichst sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu gewährleisten, ist der Mutterboden für die Anlage von Grünflächen wieder zu verwenden.

Schutzmaßnahmen während des Baubetriebs

Der Baubetrieb hat so zu erfolgen, dass keine Flächen durch auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge in ihren Ruhezeiten belastet werden können.

Schutz von (Boden-)Fauna und Grundwasser

Grundsätzlich soll auf einen Pestizid- und Düngemittleinsatz verzichtet werden, um die Bodenfauna und insbesondere das Grundwasser zu schützen.

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

In jeder Phase der Bauausführung sind die zu erhaltenden Baumgruppen oder Einzelbäume vor schädigenden Einflüssen zu schützen. Durch entsprechende Schutzmaßnahmen ist Vorsorge gegenüber Beeinträchtigungen zu treffen (siehe DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Oktober 1973, und „Richtlinie für die Anlage von Straßen - RAS -, Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“, 1986).

Ausführung der Pflanzungen

Ein Austrocknen der Wurzeln muss vermieden werden, das heißt die Wurzelfeuchtigkeit ist zu erhalten. Soweit Pflanzungen im Herbst erfolgen, soll nur bei frostfreiem Wetter und offenem Boden gepflanzt werden. Grundsätzlich sollte die Pflanzung spätestens nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden. Die DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ ist zu beachten. Alle Neupflanzungen sind mit einem Verbissschutz zu versehen. Die Pflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzauffälle

sind in der darauf folgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffs

Die landespflegerischen Maßnahmen sind während, jedoch spätestens ein Jahr nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die allgemeinen Schutzmaßnahmen sind stets zu beachten. Die Gehölzarten und -qualitäten der Pflanzmaßnahmen sind jeweils der im Anhang dargestellten Artenliste zu entnehmen. Im folgenden werden alle im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen der Grünordnungsplanung tabellarisch aufgelistet:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

M1	Gestaltung/Begrünung der nicht überbauten bzw. nicht befestigten Grundstücksflächen	Minderung
M2	Anpflanzung von Bäumen an der Berliner Straße	Minderung
M3	Anpflanzung einer Baumreihe im Straßenraum	Minderung
M4	Eingrünung der Stellplätze an der Breslauer Straße	Minderung
M5	Anpflanzung von Bäumen auf öffentlichen Plätzen	Minderung
M6	Begrünung des Spielplatzes	Minderung
M7	Begrünung der Freiflächen der öffentlichen Einrichtungen	Minderung
M8	Gestaltung der Grün- und Parkanlage	Minderung
M9	Erhalt der Hecke am südöstlichen Ortsrand	Vermeidung

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a der Gemeinde Weeze

In den folgenden Tabellen wird der festgesetzte Planungsstand des Bebauungsplans Nr. 7 a mit den neuen Festsetzungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplans verglichen. Zudem wurde eine Bestandsaufnahme der erfolgten Baumpflanzungen im Straßenraum durchgeführt und diese in die Bilanzierung eingestellt.

Tabelle 2: Zustand des Plangebiets gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 a

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Flächen-	Fläche	Grundwert	Gesamt-	Gesamt-	Einzel-
			anteil					
			in %	in m ²			Sp. 6 x Sp. 7	Sp. 5 x Sp. 8
1	2	3	4	5	6	7	8	8
Wohngebiet (WR + WA) mit GRZ 0,4								
1	1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude	40	27.433	0,0	1,0	0,0	0
2 = M1	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	60	41.150	2,0	1,0	2,0	82.300
Verkehrswege								
3	1.1	Straßen, Wohnwege	92	13.286	0,0	1,0	0,0	0
4 = M2	8.2	Baumpflanzungen (10 Bäume II. Ordnung an der Berliner Straße)	1	200	6,0	1,0	6,0	1.200
5 = M3	8.2	Baumpflanzungen (17 Bäume I. Ordnung an der Magedburger Straße)	5	680	6,0	1,0	6,0	4.080
6 = M4	8.2	Baumpflanzungen (7 Bäume I. Ordnung an der Breslauer Straße)	2	280	6,0	1,0	6,0	1.680
Öffentliche Einrichtungen mit GRZ 0,4								
7	1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude	40	4.490	0,0	1,0	0,0	0
8 = M7	4.5	Freiflächen der öffentl. Einrichtungen-Grünanlage	56	6.255	2,0	1,0	2,0	12.510
9 = M5	8.2	Baumpflanzungen auf Schulgelände (12 Bäume I. Ordnung)	4	480	6,0	1,0	6,0	2.880
Öffentliche Grünflächen								
10 = M6	4.5	Spielplatzbegrünung - Grünanlage	34	985	3,0	1,0	6,0	5.910
11 = M5	8.2	Baumpflanzungen auf dem Spielplatz (15 Bäume I. Ordnung)	20	600	6,0	1,0	6,0	3.600
12 = M8	4.5	Grün- und Parkanlage	46	1.350	3,0	1,3	3,9	5.265
Summe				97.189				119.425

Tabelle 3: Zustand des Plangebiets gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 a

Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Flächen-anteil	Fläche	Grundwert	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert	Einzel-flächenwert B
			in %	in m ²				Sp. 6 x Sp. 7
1	2	3	4	5	6	7	8	8
Wohngebiet (WR + WA) mit GRZ 0,4								
1	1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude	40	27.660	0,0	1,0	0,0	0
2 = M1	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	60	41.491	2,0	1,0	2,0	82.982
Verkehrswege								
3	1.1	Straßen, Wohnwege	81	11.641	0,0	1,0	0,0	0
4 = M2	8.2	tatsächlich erfolgte Baumpflanzungen (11 Bäume II. Ordnung an der Berliner Straße)	2	220	6,0	1,0	6,0	1.320
5 = M3	8.2	Baumpflanzungen (17 Bäume I. Ordnung an der Magdeburger Straße)	5	680	6,0	1,0	6,0	4.080
6	8.2	tatsächlich erfolgte Baumpflanzungen (21 Bäume I. Ordnung an der Leipziger und Stettiner Straße)	6	840	6,0	1,0	6,0	5.040
7	8.2	tatsächlich erfolgte Baumpflanzungen (16 Bäume I. Ordnung an der Königsberger Straße)	4	640	6,0	1,0	6,0	3.840
8 = M4	8.2	tatsächlich erfolgte Baumpflanzungen (8 Bäume I. Ordnung an der Breslauer Straße)	2	320	6,0	1,0	6,0	1.920
Öffentliche Einrichtungen mit GRZ 0,4								
9	1.1	Versiegelte Fläche, Gebäude	40	4.490	0,0	1,0	0,0	0
10 = M7	4.5	Freiflächen der öffentl. Einrichtungen-Grünanlage	56	6.255	2,0	1,0	2,0	12.510
11 = M5	8.2	Baumpflanzungen auf Schulgelände (12 Bäume I. Ordnung)	4	480	6,0	1,0	6,0	2.880
Öffentliche Grünflächen								
12 = M6	4.5	Spielplatzbegrünung - Grünanlage	53	1.305	3,0	1,0	6,0	7.830
13 = M5	8.2	tatsächlich erfolgte Baumpflanzungen auf dem Spielplatz (7 Bäume I. Ordnung)	11	280	6,0	1,0	6,0	1.680
14 = M8	4.5	Grün- und Parkanlage	36	887	3,0	1,3	3,9	3.459
Summe				97.189				127.541
Gesamtbilanz: Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A								8.116

Aus den Tabellen 2+3 geht hervor, dass im Zuge der ersten Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 a der Gemeinde Weeze ein **Kompensationsüberschuss von 8.116 Werteinheiten** entsteht. Der Kompensationsüberschuss ist auch auf die Anzahl der tatsächlich im Straßenraum gepflanzten Bäume zurückzuführen, deren Anzahl die festgesetzte Menge an Bäumen übersteigt. Dies bedeutet, dass **keine weiteren ökologischen Ausgleichsmaßnahmen** erforderlich sind.

8.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mögliche anderweitige Planungskonzepte sind im vorliegenden Fall unbeachtlich, da das Plangebiet bereits weitgehend bebaut ist und die vorliegende Planung lediglich eine größere Zahl kleinräumiger Änderungen ermöglicht, die Grundzüge der Planung aber nicht berührt werden.

Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste Siedlungserweiterung ermöglichen und den Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen.

8.9 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung eines Bauleitplanes entstehen, zu überwachen. Grund hierfür ist, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und die Gemeinde in der Lage ist, geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Weeze beabsichtigt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 a durchzuführen. Es handelt sich um eine Art „Sammeländerung“ für insgesamt acht Teilflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Die Änderungen beziehen sich hauptsächlich auf überbaubare Grundstücksflächen, Garagenflächen und zulässige Bauformen.

Die textlichen Festsetzungen bleiben bis auf eine Änderung, eine Ergänzung und den Wegfall einer landschaftspflegerischen Maßnahme unberührt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen durchzuführen.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



Erarbeitet:

27. März 2013



Städte- und Gemeindebund
Nordrhein-Westfalen

Postfach 10 39 52*40030 Düsseldorf
Kaiserswerther Straße 199-201
40474 Düsseldorf
Telefon 0211*4587-1
Telefax 0211*4587-211
E-Mail: info@kommunen-in-nrw.de
Internet: www.kommunen-in-nrw.de

Aktenzeichen: II/2 24-30 qu/qu
Ansprechpartner:
Hauptreferent Dr. Peter Queitsch
Durchwahl 0211*4587-237

21.03.2013

Schnellbrief 55/2013

An die
Mitgliedsstädte und -gemeinden

Wegfall des § 61 a LWG NRW (Dichtheitsprüfung bei privaten Abwasserleitungen);
Änderung des Landeswassergesetzes am 16.3.2013 in Kraft getreten (GV NRW 2013, S. 133ff.);
Neue Rechtsverordnung zur Überwachung von öffentlichen und privaten Abwasseranlagen (Abwasserleitungen) wird demnächst folgen

Sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,

das Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes vom 05.03.2013 ist am 16.03.2013 in Kraft getreten (GV NRW 2013, S. 133ff.; Anlage). Mit dem Inkrafttreten des geänderten Landeswassergesetzes ist der § 61 a LWG NRW (Dichtheitsprüfungen bei privaten Abwasserleitungen) gestrichen worden.

Auf der Grundlage des § 61 Abs. 2 LWG NRW n.F. soll nunmehr eine neue Landesrechtsverordnung über die Überwachung von öffentlichen und privaten Abwasseranlagen erlassen werden. Geplant ist, dass in diese neue Rechtsverordnung auch die Selbstüberwachungsverordnung Kanal NRW vom 16.01.1995 (SüwV Kan NRW, GV NRW 1995, S. 64) integriert wird. Die SüwV Kan NRW regelt seit dem 01.01.1996 insbesondere die Überprüfung der Funktionstüchtigkeit von öffentlichen Abwasserkanälen.

Die Rechtsverordnung auf der Grundlage des § 61 Abs. 2 LWG NRW n.F. steht noch aus. Sie kann rechtssystematisch auch erst dann durch die Landesregierung erlassen werden, wenn die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage in § 61 Abs. 2 LWG NRW in Kraft getreten ist, was nunmehr seit dem 16.03.2013 der Fall ist.

Ohne die neue Rechtsverordnung kann das geänderte LWG NRW allerdings zurzeit nicht vollzogen werden. Damit ist der Erlass der neuen Rechtsverordnung und deren Inkrafttreten zunächst abzuwarten, weil in dieser Rechtsverordnung alle Einzelheiten zur Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen (wie z.B. Prüffristen, Anerkennung von Prüfbescheinigungen, Prüfung durch anerkannte Sachkundige, Verwendung einer landeseinheitlichen Prüfbescheinigung usw.) geregelt werden sollen. Insoweit wird in der neuen Rechts-Verordnung teilweise der Regelungsinhalt wiederkehren, der in dem am 16.03.2013 weggefallenen § 61 a Abs. 3 bis 6 LWG NRW Regelungsgegenstand war.

Im Einzelnen:

1. Rechts-Verordnung nach § 61 Abs. 2 LWG n.F.

Durch § 61 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 LWG NRW n.F. wird die oberste Wasserbehörde (Umweltministerium NRW) ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Landtags eine Rechtsverordnung zu erlassen. Diese Rechtsverordnung wird nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich aus drei Teilen bestehen:

1. Teil: Funktionsprüfung bei öffentlichen Abwasserkanälen
2. Teil: Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen
3. Teil: Anforderungen an Sachkundige

Die Rechtsverordnung wird weiterhin regeln, dass private Abwasserleitungen nach ihrer Ersterichtung und bei einer wesentlichen Änderung auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen sind. Darüber hinaus werden in Anknüpfung an die LT-Drucksache 16/1265 folgende Fristen für die Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen geregelt werden:

- In **Wasserschutzgebieten** ist die **Erstprüfung von bestehenden Abwasserleitungen**, die vor dem 01.01.1965 (häusliches Abwasser) bzw. vor dem 01.01.1990 (industrielles oder gewerbliches Abwasser) errichtet worden sind, bis zum **31.12.2015** durchzuführen.
- Alle anderen Abwasserleitungen müssen in **Wasserschutzgebieten** bis zum **31.12.2020** geprüft werden.
- **Außerhalb von Wasserschutzgebieten** sollen bis zum **31.12.2020** nur solche bestehenden Abwasserleitungen geprüft werden, die **industrielles oder gewerbliches Abwasser** führen, wenn für dieses **industrielle oder gewerbliche Abwasser Anforderungen in den Anhängen der Abwasser-Verordnung des Bundes** festgelegt sind.
- Für alle anderen privaten Abwasserleitungen **außerhalb von Wasserschutzgebieten** werden die durch den Landesgesetzgeber vorgegebenen Prüffristen **komplett entfallen**, d.h. hier kann die Stadt bzw. Gemeinde selbst Fristen durch Satzung bestimmen.

Anknüpfungspunkt ist die Regelung in § 61 Abs. 1 Satz 1 LWG NRW n.F., wonach Abwasseranlagen (hierzu gehören auch Abwasserleitungen) nach Maßgabe des § 60 Abs. 1 und Abs. 2 sowie des § 61 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) zu betreiben, zu überwachen und – soweit erforderlich – zu sanieren sind.

2. Satzungsbefugnisse nach § 53 Abs. 1 e LWG NRW

§ 53 Abs. 1 e LWG NRW regelt die **satzungsrechtlichen Befugnisse der abwasserbeseitigungspflichtigen Stadt bzw. Gemeinde**. Diese kann nach § 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 1 bis Nr. 3 LWG NRW zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht nach § 53 Abs. 1 LWG NRW durch Satzung

1. Fristen für die Prüfung von **Haus- und/oder Grundstücksanschlüssen** festlegen, wenn die Verordnung nach § 61 Abs. 2 keine Fristen für die erstmalige Prüfung vorsieht oder wenn Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Abwasseranlagen zu planen oder durchzuführen sind oder wenn die Gemeinde für abgegrenzte Teile ihres Gebietes die Kanalisation im Rahmen der Selbstüberwachungsverpflichtung nach § 61 LWG NRW überprüft (§ 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 1 LWG NRW),

2. festlegen, dass ihr eine Bescheinigung über das Ergebnis der Prüfung vorzulegen ist (§ 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 2 LWG NRW),
3. die Errichtung und den Betrieb von Inspektionsöffnungen oder Einsteigeschächten mit Zugang für Personal auf privaten Grundstücken vorschreiben (§ 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 3 LWG NRW).

Durch das Wort "kann" in § 53 Abs. 1 e Satz 1 LWG NRW wird verdeutlicht, dass die Gemeinde keine Pflicht zur satzungsrechtlichen Festlegung von Fristen hat, sondern sie kann eigenständig entscheiden kann, ob sie eine solche Satzung erlässt.

2.1 § 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 1 Alternative 1 LWG NRW

§ 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 1 Alternative 1 LWG NRW regelt, dass die Stadt bzw. Gemeinde durch Satzung Fristen für eine Funktionsprüfung bei privaten Abwasseranlagen regeln kann, wenn die Rechtsverordnung nach § 61 Abs. 2 LWG NRW keine Fristen vorsieht. Regelt die Rechtsverordnung nach § 61 Abs. 2 LWG NRW eine Frist, so kann die Gemeinde nach § 53 Abs. 1 e Nr. 2 LWG NRW durch Satzung bestimmen, dass ihr eine Prüfbescheinigung vorzulegen ist.

2.2 § 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 1 Alternative 2 LWG NRW

Nach § 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 1 Alternative 2 LWG NRW kann die Gemeinde in einer Satzung Fristen für eine Funktionsprüfung bei privaten Abwasseranlagen festlegen, wenn Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Abwasseranlagen zu planen oder durchzuführen sind.

Muss z.B. der öffentliche Abwasserkanal in einer öffentlichen Straße erneuert werden, so besteht grundsätzlich ein Interesse der Gemeinde daran, dass auch die Anschlussleitungen zu den privaten Grundstücken (Grundstücksanschlüsse und Hausanschlüsse) einer zeitgleichen, ganzheitlichen Überprüfung und gegebenenfalls einer zeitgleichen Erneuerung zugeführt werden und deshalb im zeitlichen Vorfeld eine Funktionsprüfung an diesen durchgeführt wird. Ein solches Erfordernis besteht insbesondere dann, wenn im Gleichklang mit der öffentlichen Kanalerneuerung die öffentliche Straße erneuert wird, denn in diesem Fall ist es sinnvoll, auch die Grundstücks- und Hausanschlüsse zu erneuern, damit später nicht die erneuerte Straße, der Radweg, der Bürgersteig wieder aufgerissen werden müssen, weil Grundstücks- und/oder Hausanschlüsse erneuert werden müssen.

Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Abwasseranlagen sind grundsätzlich auch dann zu planen oder durchzuführen, wenn Fremdwasser (insbesondere Grund- und Drainagewasser) aus dem öffentlichen Kanalnetz (Schmutzwasserkanal, Mischwasserkanal) herausgenommen werden muss, um die Funktionstüchtigkeit der öffentlichen Kläranlage sicherzustellen. Insoweit hatte das OVG Lüneburg mit Urteil vom 10.01.2012 (Az.: 9 KN 162/10) entschieden, dass die Gemeinde (auch ohne eine landesrechtliche Regelung) berechtigt ist, Funktions- und Zustandsüberprüfungen bei privaten Abwasserleitungen satzungsrechtlich anzuordnen, wenn die Gemeinde im Rahmen ihrer Abwasserbeseitigungspflicht und deren ordnungsgemäßer Erfüllung gehalten ist, die Einleitung von Fremdwasser (insbesondere Grund- und Drainagewasser von privaten Grundstücken) in das öffentliche Kanalnetz (öffentlicher Schmutzwasserkanal, öffentlicher Mischwasserkanal) zu unterbinden, weil es dabei nicht um Abwasser im Sinne des § 54 Abs. 1 WHG handelt (so bereits: OVG NRW, Urteil vom 12.9.1997 – Az.: 22 A5779/96 – StGRat 4/1999, S. 24f.).

2.3 § 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 1 Alternative 3 LWG NRW

Darüber hinaus kann die Gemeinde auch ein Interesse daran haben, dass eine Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen zeitgleich oder in einem zeitlichen Zusammenhang mit der Funktionsprüfung bei den öffentlichen Abwasserkanälen durchgeführt wird. Deshalb besteht die Möglichkeit, einer Satzungsregelung nach § 53 Abs. 1 e Nr. 1 Alternative 3 LWG NRW auch dann, wenn die Gemeinde für abgegrenzte Teile ihres Gebietes die öffentliche Kanalisation im Rahmen der Selbstüberwachungsverpflichtung nach § 61 LWG NRW überprüft.

3. Vorlage-Pflicht für Prüfbescheinigungen (§ 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 2 LWG NRW)

Die Stadt bzw. Gemeinde kann nach § 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 2 LWG NRW zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht nach § 53 Abs. 1 LWG NRW durch Satzung festlegen, dass ihr eine Bescheinigung über das Ergebnis der Prüfung vorzulegen ist (§ 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 2 LWG NRW). Möchte eine Gemeinde sicherstellen, dass sie ihre Abwasserbeseitigungspflicht nach § 53 Abs. 1 LWG NRW ordnungsgemäß erfüllt, so empfiehlt es sich eine entsprechende satzungsrechtliche Regelung zu treffen, um feststellen zu können, ob der Grundstückseigentümer als Anschlussnehmer im öffentlichen-rechtlichen Benutzungsverhältnis zur Gemeinde seine Abwasserüberlassungspflicht nach § 53 Abs. 1 c LWG NRW ordnungsgemäß erfüllt, d.h. insbesondere gewährleistet ist, dass das Schmutzwasser von dem privaten Grundstück in den öffentlichen Abwasserkanal eingeleitet wird und nicht etwa im Vorgarten wegen einer defekten privaten Abwasserleitung versickert.

4. Inspektionsöffnungen und Einsteigeschächte (§ 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 3 LWG NRW)

Diese abwasserbeseitigungspflichtige Gemeinde kann nach § 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 3 LWG NRW zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht durch Satzung die Errichtung und den Betrieb von Inspektionsöffnungen oder Einsteigeschächten mit Zugang für Personal auf privaten Grundstücken vorschreiben (§ 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 3 LWG NRW). § 53 Abs. 1 e Satz 1 Nr. 3 LWG NRW ist die Nachfolge-Vorschrift zu § 61 a Abs. 2 LWG NRW, der durch die Streichung des § 61 a LWG NRW weggefallen ist.

5. Übergangs-Vorschrift (§ 53 Abs. 1 e Satz 2 LWG NRW)

§ 53 Abs. 1 e Satz 2 LWG NRW beinhaltet eine Übergangs-Vorschrift nach Wegfall des § 61 a LWG NRW. Es wird bestimmt, dass Satzungen zur Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen fortbestehen können, wenn diese vor dem Inkrafttreten des geänderten Landeswassergesetzes (16.03.2013) erlassen worden sind.

Die Vorschrift trägt dem Umstand Rechnung, dass vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung bereits eine Prüfpflicht für private Abwasserleitungen bestanden hat und der Umsetzungsstand in den Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen deshalb unterschiedlich ist. Insbesondere wird eine Stadt bzw. Gemeinde durch die Regelung in § 53 Abs. 1 e Satz 2 LWG NRW die Möglichkeit an die Hand gegeben, bestehende Satzungen fortführen zu können. Dieses kann z.B. dann erforderlich sein, wenn für ein Teilgebiet eine Satzung in der Vergangenheit auf der Grundlage des § 61 a Abs. 5 LWG NRW a.F. erlassen worden war und bereits 80 % der Grundstückseigentümer eine Funktionsprüfung bei ihren privaten Abwasserleitungen durchgeführt haben. In diesem Fall gebietet auch der Gleichbehandlungsgrundsatz aus Art. 3 Abs. 1 GG, dass die restlichen 20 % der Grundstückseigentümer ebenfalls ihrer Prüfpflicht nachkommen. Soweit eine Gemeinde dieses sicherstellen möchte, kann sie somit ihre Satzungen nach altem Recht (§ 61 a Abs. 5 LWG NRW a.F.) fortführen.

In Anbetracht der Tatsache, dass die Rechtsprechung (vgl. OVG NRW, Beschl. vom 26.3.2012 – Az.: 14 A 2688/09 - ; VG Minden, Urteil vom 30.01.2013 – Az.: 11 K 2605/12 -) satzungsrechtliche Regelungen bereits in der Vergangenheit beim Übergang von § 45 LBauO NRW a.F. auf § 61 a LWG NRW a.F. gerügt hatte, wenn diese nicht an das neue Recht angepasst worden waren,

empfehlte es sich, den Fortbestand bestehender Satzungen nach altem Recht auf der Rechtsgrundlage des § 53 Abs. 1 e Satz 2 LWG NRW durch einen Ratsbeschluss erneut zu bestätigen, d.h. durch die erneute Beschlussfassung über die Satzung sowie unter Bezugnahme auf die Regelung in § 53 Abs. 1 e Satz 2 LWG NRW in der Satzungs-Präambel die Fortgeltung der alten Satzung zu dokumentieren. Diese Empfehlung ergeht vor dem Hintergrund, dass das OVG NRW (Beschluss vom 12.02.1996 – Az.: 22 A 4244/06 – Natur und Recht 1997, S. 422ff.) zu § 51 Abs. 2 LWG NRW (Anordnung des Anschluss- und Benutzungszwangs bei häuslichem Abwasser aus landwirtschaftlichen Betrieben) entschieden hat, dass eine Gemeinde eine gesetzliche Ermächtigung durch eine ausdrückliche und klare satzungsrechtliche Regelung ausfüllen muss.

Allerdings muss aber auch in diesem Fall zunächst das Inkrafttreten der Rechtsverordnung nach § 61 Abs. 2 LWG NRW abgewartet werden, denn in dieser Rechtsverordnung sollen alle Einzelheiten zur Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen (Prüffristen, Prüfbescheinigung, Anerkennung von Sachkundigen usw.) geregelt werden.

6. Unterrichtungs- und Beratungspflicht (§ 53 Abs. 1 e Satz 3 LWG NRW n.F.)

Nach § 53 Abs. 1 e Satz 3 LWG NRW n.F. ist die Gemeinde verpflichtet, die Grundstückseigentümer über ihre Pflichten nach §§ 60 und 61 des Wasserhaushaltsgesetzes zu unterrichten und zu beraten. Die Regelung ist die Nachfolge-Vorschrift zu § 61 a Abs. 5 Satz 4 LWG NRW, die durch die Streichung des § 61 a LWG NRW weggefallen ist. Auch nach § 61 a Abs. 5 Satz 4 LWG NRW a.F. war die Gemeinde verpflichtet, die Grundstückseigentümer über die Durchführung der Dichtheitsprüfung zu unterrichten und zu beraten. Kosten für zusätzliches Personal muss die Stadt/Gemeinde auch nicht aus allgemeinen Haushaltsmitteln finanzieren, denn nach § 53 c Satz 2 Nr. 1 LWG NRW können die Kosten der Unterrichtung und Beratung nach § 53 Abs. 1 e Satz 3 LWG NRW über die Schmutzwassergebühr abgerechnet werden. Insoweit sollte jede Stadt bzw. Gemeinde ein Interesse daran haben, ihre Bürgerinnen und Bürger möglichst gut zu beraten, um sie vor betrügerischen Machenschaften sowohl bei der Durchführung von Dichtheitsprüfungen als auch bei der später Sanierung einer kaputten privaten Abwasserleitung zu schützen.

7. Untersuchungskosten für Grundstücksanschlussleitungen (§ 53c Satz 2 Nr. 4 LWG NRW)

§ 53 c Satz 2 Nr. 4 LWG NRW n.F. ist durch das Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW 2013, S. 133ff.; LT-Drucksache 16/2143, 16/1264, 16 /1265) zum 16.03.2013 in das LWG NRW eingefügt worden. Zu den ansatzfähigen Kosten gehören auch die Kosten für die Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Grundstücksanschlussleitungen, auch wenn diese nicht Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlage sind.

Für Grundstücksanschlüsse, die Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlage sind, stellt § 53 c Satz 2 Nr. 4 LWG NRW klar, dass die Überprüfung der Funktionsfähigkeit von Bestandteilen der öffentlichen Abwasseranlage betriebsbedingte Kosten sind und damit über die Abwassergebühr finanziert werden können, denn die abwasserbeseitigungspflichtige Stadt bzw. Gemeinde kann die ihr obliegende Abwasserbeseitigungspflicht nach § 56 WHG i.V.m. § 53 Abs. 1 LWG NRW nur dann ordnungsgemäß erfüllen, wenn sie überprüft, ob die öffentlichen Abwasserleitungen bezogen auf ihren Zustand funktionstüchtig sind.

Unter der sog. Grundstücksanschlussleitung ist dabei grundsätzlich die Leitungsstrecke vom öffentlichen Hauptkanal in der öffentlichen Straße (Mischwasserkanal, Schmutzwasserkanal, Regenwasserkanal) bis zur privaten Grundstücksgrenze zu verstehen.

Die Grundstücksanschlussleitung muss aber nicht Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlage sein. In Nordrhein-Westfalen ist dieses bei ca. 50 % der Städte und Gemeinden der Fall, so dass die Grundstücksanschlussleitung dann eine private Abwasserleitung in der öffentlichen Straße ist.

An diesen Tatbestand knüpft die Regelung in § 53 c Satz 2 Nr. 4 LWG NRW ebenfalls an und bestimmt, dass die Kosten für die Überprüfung der Funktionstüchtigkeit der Grundstücksanschlussleitungen auch dann ansatzfähige Kosten im Rahmen der Erhebung der Abwassergebühr sind, wenn diese nicht Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlage sind. Prüft die abwasserbeseitigungspflichtige Gemeinde die privaten Grundstücksanschlussleitungen, um etwa auszuschließen, dass – wie in der Praxis vorgekommen – Fahrbahndecken einbrechen, weil Grundstücksanschlussleitungen zusammengebrochen sind, so können diese Untersuchungskosten über die Abwassergebühr abgerechnet werden (vgl. LT-Drs 16/2143, S. 7f.).

Die Regelung in § 53 c Satz 2 Nr. 4 LWG NRW ist aber zugleich bezogen auf § 10 KAG NRW (Kostenersatzanspruch gegenüber dem konkreten Grundstückseigentümer) lediglich eine Options-Regelung. Ist der Grundstücksanschluss nach der Abwasserbeseitigungssatzung (Entwässerungssatzung) der Stadt bzw. Gemeinde kein Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlage, so eröffnet § 53 c Satz 2 Nr. 4 LWG NRW lediglich die Möglichkeit, die der Gemeinde entstehenden Kosten für die Untersuchung des Grundstücksanschlusses auch über die Abwassergebühr abzurechnen und keinen Kostenersatz nach § 10 KAG NRW gegenüber dem konkreten Grundstückseigentümer geltend zu machen. Es besteht aber nach § 53 c Satz 2 Nr. 4 LWG NRW für die Stadt bzw. Gemeinde keine Pflicht die Kosten für die Untersuchung über die Abwassergebühr zu refinanzieren, d.h. diese kann auch weiterhin den Kostenersatzanspruch nach § 10 KAG NRW geltend machen.

Letzteres kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Stadt bzw. Gemeinde in der Vergangenheit die Kosten für die Untersuchung der Funktionstüchtigkeit der Grundstücksanschlüsse über den Kostenersatzanspruch nach § 10 Abs. 1 KAG NRW gegenüber den Grundstückseigentümern geltend gemacht hat (vgl. hierzu auch: VG Minden, Urteil vom 30.01.2013 – Az.: 11 K 2605/12 – Mitt. StGB NRW März 2013 Nr. 181). Insoweit gebietet der Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) grundsätzlich, dass dieses Verfahren auch in Zukunft fortgeführt wird, soweit nicht ein sachlicher Grund dafür besteht, von dieser Verfahrensweise in der Zukunft abzuweichen.

Über den weiteren Fortgang wird berichtet.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Bernd Jürgen Schneider

Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.)

67. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 15. März 2013

Nummer 7

Glief.- Nr.	Datum	Inhalt	Seite
2170	05.03.2013	Zweites Gesetz zur Änderung des Landesausführungsgesetzes zum Sozialgesetzbuch Zwölftes Buch - Sozialhilfe - für das Land Nordrhein-Westfalen	130
221	05.02.2013	Zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Führung von akademischen Graden	131
7102	05.03.2013	Verordnung zum Mittelstandsförderungsgesetz (MFGVO)	131
77	05.03.2013	Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes	133
77	07.12.2012	Satzung zur Änderung der Satzung für den Ruhrverband	135
780	01.03.2013	Verordnung über die Festsetzung der Umlage der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen für das Haushaltsjahr 2013	136

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den A. Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für

Abonnementsbestellungen: Grafenberger Allee 100, Fax (0211) 9682/229, Tel. (0211) 9682/238 (8.00-12.30 Uhr), 40237 Düsseldorf
 Bezugspreis für GV halbjährlich 33,50 Euro (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 67,- Euro (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Bezugspreis für MBL halbjährlich 57,50 Euro (Kalenderhalbjahr). Jahresbezug 115,- Euro (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10., für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim A. Bagel Verlag vorliegen. Reklamationen über nicht erfolgte Lieferungen aus dem Abonnement werden nur innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Erscheinen anerkannt.

In den Bezugs- und Einzelpreisen ist keine Umsatzsteuer i. S. d. §14 UStG enthalten.

Einzelbestellungen: Grafenberger Allee 100, Fax (0211) 9682/229, Tel. (0211) 9682/241, 40237 Düsseldorf
 Von Vorabinsendungen des Rechnungsbetrages - in welcher Form auch immer - bitten wir abzusehen. Die Lieferungen erfolgen nur aufgrund schriftlicher Bestellung gegen Rechnung. Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein - Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer beim A. Bagel Verlag vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Haroldstraße 5, 40213 Düsseldorf

Herstellung und Vertrieb im Namen und für Rechnung des Herausgebers: A. Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 40237 Düsseldorf
 Druck: TSB Tiefdruck Schwann-Bagel, Düsseldorf und Mönchengladbach
 ISSN 0177-5359

Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.)
Ausgabe 2013 Nr. 7 vom 15.3.2013 Seite 129 bis 136

77

Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes

Vom 5. März 2013

Der Landtag hat das folgende Gesetz beschlossen, das hiermit verkündet wird:

Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes

Artikel 1

Das Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185), wird wie folgt geändert:

1. In § 53 wird nach Absatz 1d folgender Absatz 1e angefügt:

„Die Gemeinde kann zur Erfüllung ihrer Abwasserbeseitigungspflicht durch Satzung

1. Fristen für die Prüfung von Haus- und/oder Grundstücksanschlüssen festlegen, wenn die Verordnung nach § 61 Absatz 2 keine Fristen für die erstmalige Prüfung vorsieht oder wenn Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Abwasseranlagen zu planen oder durchzuführen sind oder wenn die Gemeinde für abgegrenzte Teile ihres Gebietes die Kanalisation im Rahmen der Selbstüberwachungsverpflichtung nach § 61 überprüft,

2. festlegen, dass ihr eine Bescheinigung über das Ergebnis der Prüfung vorzulegen ist,

3. die Errichtung und den Betrieb von Inspektionsöffnungen oder Einsteigeschächten mit Zugang für Personal auf privaten Grundstücken vorschreiben.

Die auf der Grundlage des vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erlassenen Satzungen zur Regelung von Fristen können fortbestehen.

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Grundstückseigentümer über ihre Pflichten nach §§ 60 und 61 des Wasserhaushaltsgesetzes zu unterrichten und zu beraten.

2. § 53c Satz 2 wird wie folgt geändert:

a) In Nummer 1 wird die Angabe „§ 61a Abs. 5 Satz 4“ ersetzt durch die Wörter „§ 53 Absatz 1e Satz 3“.

b) In Nummer 2 wird das Wort „sowie“ durch ein Komma ersetzt.

c) In Nummer 3 wird der Punkt durch das Wort „sowie“ ersetzt.

d) Nach der Nummer 3 wird folgende Nummer 4 angefügt:

„4. die Kosten für die Überprüfung der Funktionsfähigkeit der Grundstücksanschlussleitungen, auch wenn diese nicht Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlage sind.“

3. § 61 wird wie folgt geändert:

a) Absatz 1 wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Abwasseranlagen sind nach Maßgabe der §§ 60 Absatz 1 und 2, 61 Absatz 2 WHG zu betreiben.“
bb) Sätze 2 und 3 werden aufgehoben.

b) Absatz 2 wird wie folgt gefasst:

„(2) Die oberste Wasserbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Landtags insbesondere Regelungen zu treffen über:

1. die vom Betreiber zu beobachtenden Einrichtungen und Vorgänge, die Häufigkeit der Beobachtung, die Art und den Umfang der zu ermittelnden Betriebskenndaten und die Häufigkeit ihrer Ermittlung sowie Art und Umfang der Aufzeichnungen über die Beobachtungen und Ermittlungen,
2. die Methoden und Fristen zur Durchführung der Prüfung des Zustands und der Funktionsfähigkeit, die Anerkennung durchgeführter Prüfungen, Notwendigkeit und Fristen der Sanierung, Unterrichtung und Beratung, die Anforderungen an die Sachkunde sowie die Voraussetzungen für die Anerkennung bzw. Aberkennung der Sachkunde durch die zuständige nordrhein-westfälische Handwerkskammer, Industrie- und Handelskammer oder Ingenieurkammer-Bau oder die zuständige Behörde, die Führung einer landesweiten Liste der anerkannten Sachkundigen und Schulungsinstitutionen,
3. den Inhalt, die Aufbewahrung und die Vorlage von Unterlagen, Nachweisen und Prüfbescheinigungen.“

4. § 61a wird aufgehoben.

Artikel 2

Dieses Gesetz tritt am Tage nach seiner Verkündung in Kraft.

Düsseldorf, den 5. März 2013

Die Landesregierung
Nordrhein-Westfalen

Die Ministerpräsidentin
Hannelore Kraft

(L. S.)

Der Finanzminister
zugleich für den
Minister für Wirtschaft, Energie, Industrie,
Mittelstand und Handwerk
Dr. Norbert Walter-Borjans

Der Minister
für Inneres und Kommunales
Ralf Jäger

Der Justizminister
Thomas Kutschaty

Der Minister
für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft,
Natur- und Verbraucherschutz
Johannes Remmel

Der Minister

für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr
Michael Groschek

GV. NRW. 2013 S. 133

Daten und Software sind urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützt. Verantwortlich für die Publikation: die
Redaktion im Ministerium für Inneres und Kommunales NRW.



Kreis Kleve
Katasteramt

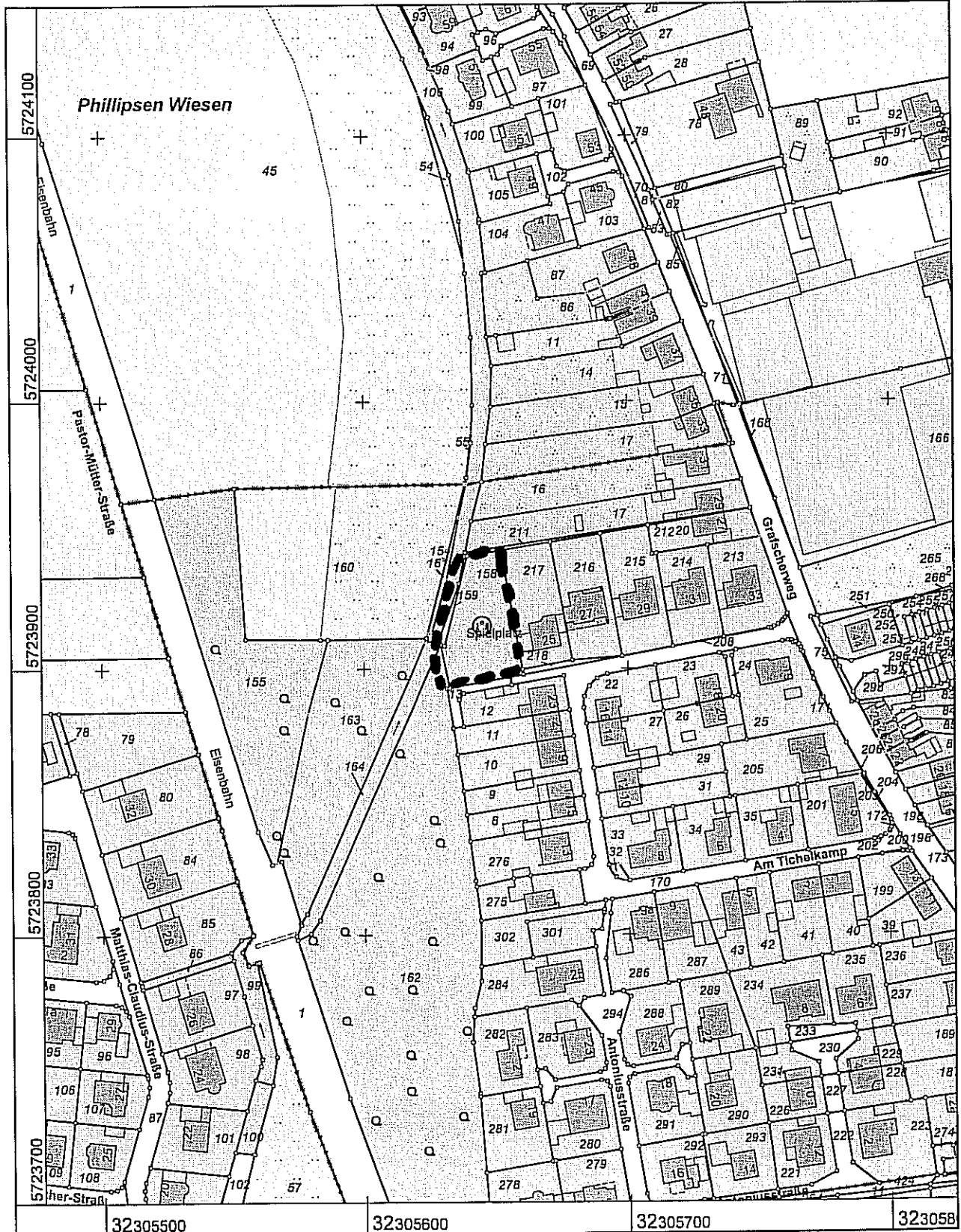
Nassauerallee 15-23
47533 Kleve

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

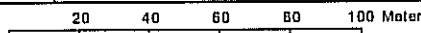
Flurkarte NRW 1 : 2000

Erstellt: 03.04.2013

Flurstück: 158
Flur: 54
Gemarkung: Weeza
Am Tichelkamp



Maßstab 1:2000



© Kreis Kleve

Gefertigt im Auftrag des Kreises Kleve durch:
Gemeinde Weeza, Cyriakusplatz 13-14, 47652 Weeza

Anlage TOP 7

S a t z u n g
=====

der Gemeinde Weeze über besondere Anforderungen
an die Baugestaltung im Bereich des Ortskernes
Weeze (Gestaltungssatzung)

PRÄAMBEL

Sinn und Zweck der Gestaltungssatzung ist in erster Linie die Erhaltung des ländlich geprägten Ortsbildes von Weeze in seiner sympathischen Maßstäblichkeit. Die Satzung muß zur Erreichung dieses Zieles nicht alle vorhandenen Gebäude fest-schreiben - mit Ausnahme der wenigen Baudenk-male - , sondern nur den Entwicklungsrahmen defi-nieren für die Pflege erhaltenswerter Gebäude bzw. für den maßstäblichen Neubau als Ersatz vor-handener Gebäude oder zur Schließung von Baulücken.

Dies soll nicht in historisierenden Bau- und Architekturformen geschehen, wohl aber ortsfremde und nicht landschaftstypische Formen zurück-drängen.

Neubau, Umbau oder Umnutzung sollen in Bau- und Dachform, Baumaterial und Farbgebung, Proportionen und Architekturdetails eingefügt werden in die er-kennbare Geschichtlichkeit des Ortes.

Das historisch kleinteilige Straßenbild soll ge-wahrt werden, deshalb sollen Neubauten in erkenn-bare Hauseinheiten unterteilt werden, wenn sie die aus dem Ortsbild übernommenen Dimensionen über-schreiten. Die Aufteilung kann durch Wechsel der Gebäudehöhen Fassadenversprünge, Fassadengestaltung, Material und Stilwechsel o.ä. erfolgen.

Die Gestaltungssatzung orientiert sich an den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 8 - Ortsmitte - der Gemeinde und soll als Ergänzung der hier getroffenen Fest-setzungen dienen.

Rechtsgrundlagen

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.3.1984 (GV NW S. 475) und des § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 26.6.84 hat der Rat der Gemeinde Weeze in seiner Sitzung am 18.12.1984 folgende Satzung beschlossen:

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 - Ortsmitte -. Die Abgrenzung ist in dem als Anlage beigefügten Gestaltungsplan auf der Basis des Bebauungsplans dargestellt; der Gestaltungsplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Sachlicher Geltungsbereich

Die Bestimmungen dieser Satzung sind, soweit gem. § 82 der BauO NW zulässig, anzuwenden bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender baulicher Anlagen, Bau- und Kunstdenkmälern, Ehren- und Erinnerungsmalen, bei baulicher Neuanlagen und Wiederaufbauten sowie bei der Anbringung von Werbeanlagen ohne Rücksicht auf ihre Genehmigungspflicht im Sinne der BauO NW.

3. Anforderungen an die bauliche Gestaltung

Bauliche Anlagen sind in Baumassen, Proportionen, Höhe (Geschoßzahl), Material und Farbgebung so zu gestalten, daß sie in Charakter und Maßstab auf das Orts- und Straßenbild besondere Rücksicht nehmen.

4. Höhenlage der Gebäude

Der Erdgeschoßfußboden des Eingangsbereiches zur Straße hin darf nicht höher als 50 cm über Straßenniveau liegen.

Die Trauf- und Firsthöhen haben sich an bestehende historische Nachbarbebauung anzupassen, sofern der Gestaltungsplan keine detaillierte Trauf- und Firsthöhe vorschreibt; Trauf- und Firstsprünge sind in geringer Maße (I c. 50 m) zulässig.

5. Gestaltung der Außenflächen - Material und Farbe

Die Außenfronten der Gebäude sind in Ziegel-sichtmauerwerk herzustellen, zu schlemmen oder zu verputzen.

Als Sichtmauerwerk ist ein Handstrich- oder Maschinenziegel bis zur Größe des Normalformates zu verwenden, der keine glasierte, extra geglättete, gerauhte oder künstlich strukturierte Sichtflächen hat. Die Farbe des Steins ist innerhalb des Rahmens der bei historischen Ziegelbauten des Ortes angewandten bzw. landschaftstypischer dunkelroten bis dunkelbraunen Farbtönen zu halten.

Die Putzflächen dürfen keine stark strukturierten oder gemusterten Oberflächen haben. Als Farben kommen weiß oder helle, abgetönte Naturfarbtöne in Betracht.

6. Dächer

Als Dachform wird für straßen- und platzseitige bauliche Anlagen das Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach vorgeschrieben. Die Firstrichtung setzt, wo notwendig, der Gestaltungsplan fest.

Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig. Dacheinschnitte und liegende Dachfenster sind möglich. Die Summe ihrer Einzellängen darf höchstens $\frac{1}{3}$ der Firstlänge betragen. Bei Walmdächern ist die Bezugsgröße im Gegensatz zu der Firstlänge die Trauflänge.

Dacheinschnitte sind so anzulegen, daß Form und Neigung des Daches bestimmend bleiben. Sie dürfen keine Aufbauten erhalten, die mehr als 0,20 m über die Fluchtlinie der umgrenzenden Dachfläche herausragen (z.B. Geländer, Pflanztröge).

Dachdeckungen sind in dunkelroten oder anthrazitfarbenen (altfarbenen), nicht glänzenden Dachziegeln anzulegen.

7. Fenster, Türen

Fenster- und Türöffnungen müssen sich dem kleinteiligen Maßstab des Straßenbildes anpassen und für die Straßenfronten die ortsüblichen Proportionen, stehende Formate, aufweisen.

Schaufenster sind quadratisch oder hoch-rechteckig auszubilden und mit einer mindestens 0,50 m hohen Brüstung zu versehen. Mehrere Schaufenster sind durch Pfeiler zu gliedern. Markisen oder Vordächer sind entsprechend der Schaufenstergliederung zu unterteilen.

Fenster und Türen inkl. Garagen- und Hof-tore sollen weiß, naturfarben (Holz) oder in dunklen Naturfarbtönen gehalten sein. Metallische Farben, Eloxal, grell leuchtende und Signalfarben sind unzulässig.

8. Balkone

Balkone zur Straßenseite sind mit einer Länge bis zu 4/10 der Hausbreite zulässig. Sie dürfen maximal 1,30 m über die aufgehenden Außenwände auskragen. Die Gestaltung der Außenflächen hat entsprechend zu Nr. 5 zu erfolgen.

9. Garagen und Stellplätze

Zulässig sind nur Garagen mit einer maximalen Traufhöhe von 2,5 m und geneigten Dächern. Für die Gestaltung gelten die Vorschriften wie zu Nr. 4, Nr. 6 und Nr. 7.

Stellflächen und ihre Zufahrten sowie private Verkehrsflächen sind zu pflastern. Pergolen oder Rankgerüste über offene Stellplätze sind zulässig.

10. Außenanlagen

Antennen

Antennen sind auf der von der Straße abgewandten Seite des Daches anzubringen, soweit die Antennen nicht unterhalb der Dachfläche angebracht werden können. Bei Gebäuden mit mehreren Wohnungen sind nur Gemeinschaftsantennen zulässig.

Müllboxen

Müllboxen sind ins Haus einzubauen oder durch Abschirmpflanzung und/oder leichte Holz-/Metall-Konstruktionen (Pergola, Rankgerüst) zu gestalten, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind.

Freiflächen, Einfriedigungen

Die nicht als Stellplätze, Vorfahrt oder zu gewerblichen Zwecken genutzten Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Straßenseitige Grundstückseinfriedigungen sind nur als lebende Hecke (Laubgehölz, bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Sonstige Einfriedigungen dürfen auch als Mauer mit einer Höhe von max. 1,80 m erfolgen. An Eckgrundstücken und Grundstücksausfahrten dürfen Einfriedigungen die Sicht nicht beeinträchtigen.

11. Werbeanlagen und Warenautomaten

Das Anbringen und das Verändern von Werbeanlagen und Warenautomaten sind auch in den Fällen anzeigepflichtig, in denen nach § 62 Bauordnung NW Anzeigefreiheit besteht. Das gilt nicht für die in § 62 Ziff. 31 und 32 BauO NW genannten Anlagen.

Werbeanlagen und Warenautomaten müssen sich nach Maßstab, Form und Farbe in das Orts- und Straßenbild einordnen. Sie dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenster-schbank des 1. Obergeschosses angebracht werden und nicht mehr als 45 cm in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.

An einer Fassade sind nicht mehr als 2 Werbeanlagen, davon nur eine als Ausleger, zulässig. Ebenfalls sind mehr als 2 Warenautomaten nicht zulässig.

12. Beirat für Gestaltungsfragen

Ein Beirat für Gestaltungsfragen soll bei den sich aus dieser Satzung ergebenden Aufgaben der Baugestaltung beratend und empfehend mitwirken. Die Anzahl der Mitglieder und die Zusammensetzung des Beirates sowie die Geschäftsführung regelt der Rat der Gemeinde Weeze.

Dem Beirat ist jedes Baugesuch vor Weiterleitung an die Baugenehmigungsbehörde vorzulegen und von diesem mit einer kurzen Stellungnahme zu versehen.

13. Ausnahmen und Befreiungen

Ausnahmen und Befreiungen regeln sich nach § 82 in Verbindung mit § 68 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Denkmalpflegerische Belange können Ausnahmen erforderlich machen. In diesen Fällen ist das Rheinische Amt für Denkmalpflege zu beteiligen.

14. Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich und fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 79 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

15. Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende, vom Rat der Gemeinde Weeze am 18.12.84 beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Der in Nr. 1 dieser Satzung genannte Gestaltungsplan ist Bestandteil dieser Satzung und liegt während der Dienststunden der Gemeindeverwaltung,

Montag, Mittwoch.

Donnerstag: 7.30 - 13.00 Uhr und 14.00 - 17.00 Uhr

Dienstag: 7.30 - 13.00 Uhr und 14.00 - 17.30 Uhr

Freitag: 7.30 - 13.00 Uhr,

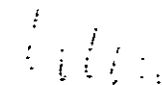
im Rathaus, Cyriakusplatz. Zimmer 24 (Bauamt) zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Hinweis:

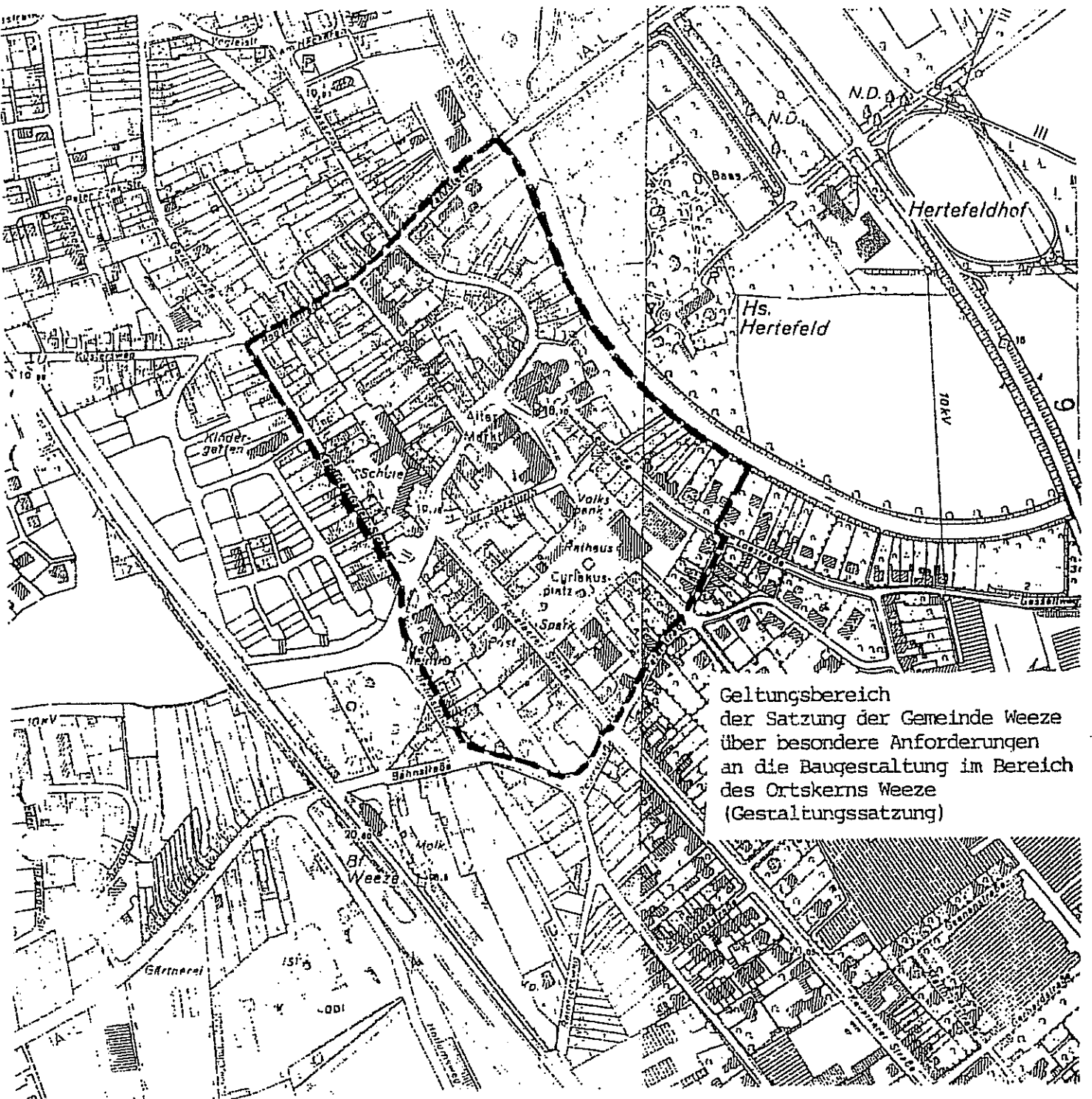
Es wird darauf hingewiesen, daß eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Gemeindedirektor hat den Satzungsbeschluß vorher beanstandet,
oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Weeze, den 21. Januar 1985



Willems
Bürgermeister

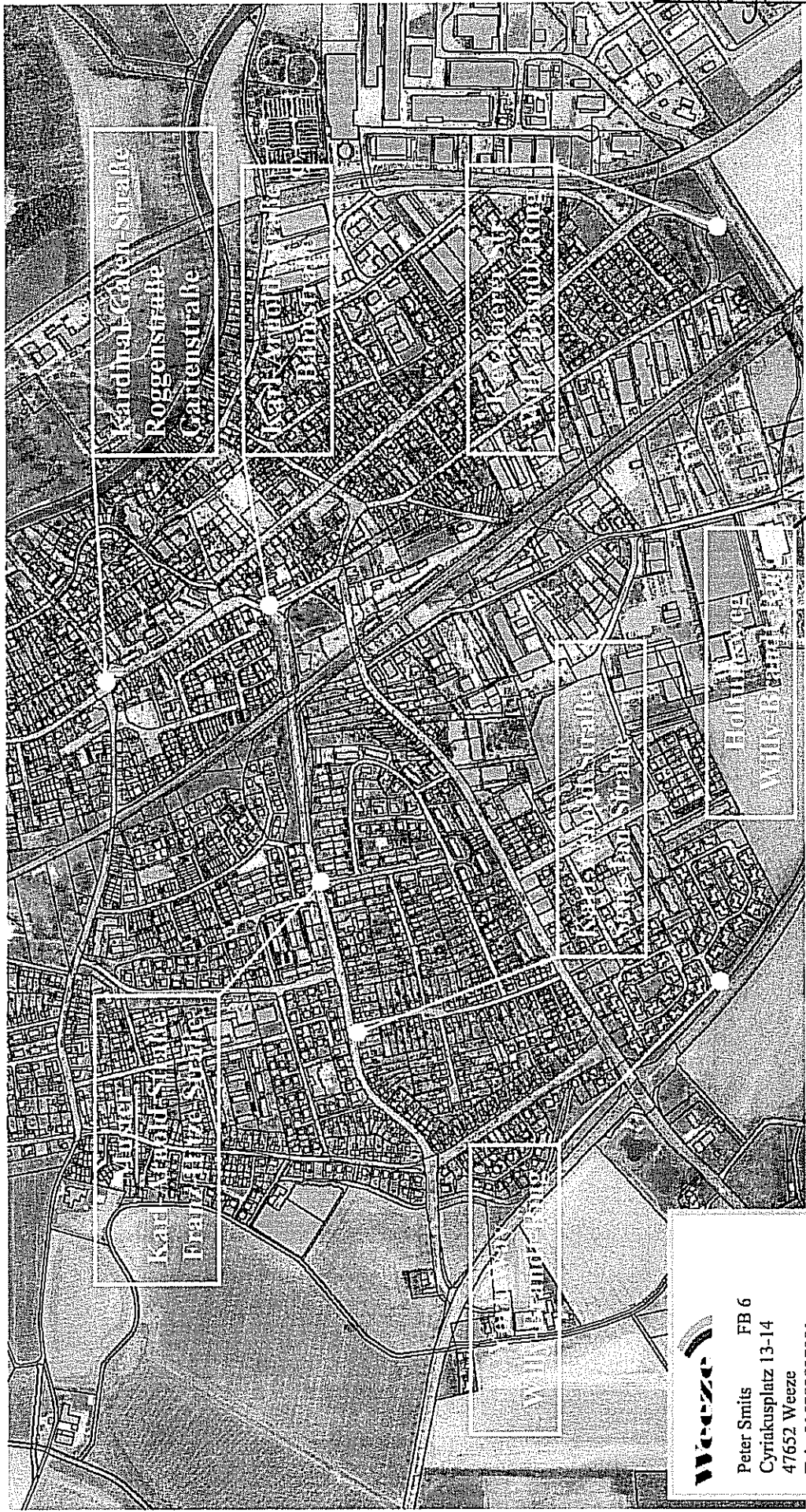


Geltungsbereich
der Satzung der Gemeinde Weeze
über besondere Anforderungen
an die Baugestaltung im Bereich
des Ortskerns Weeze
(Gestaltungssatzung)

~~Anlage zur Satzung der Gemeinde
Weeze über eine Veränderungs-
sperre für das Gebiet des Bebauungs-
planes Weeze Nr. 8 (Ortsmitte)~~

Radwegmarkierung

lt. Muster Karl-Amold-Straße / Franz-Hitze-Straße



weeze
Peter Smits FB 6
Cyrillakusplatz 13-14
47652 Weeze
Tel.: 015782837001

Bauen und Umwelt Technik