

Gemeinde Weeze

Bebauungsplan Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ – 1. Änderung

Begründung

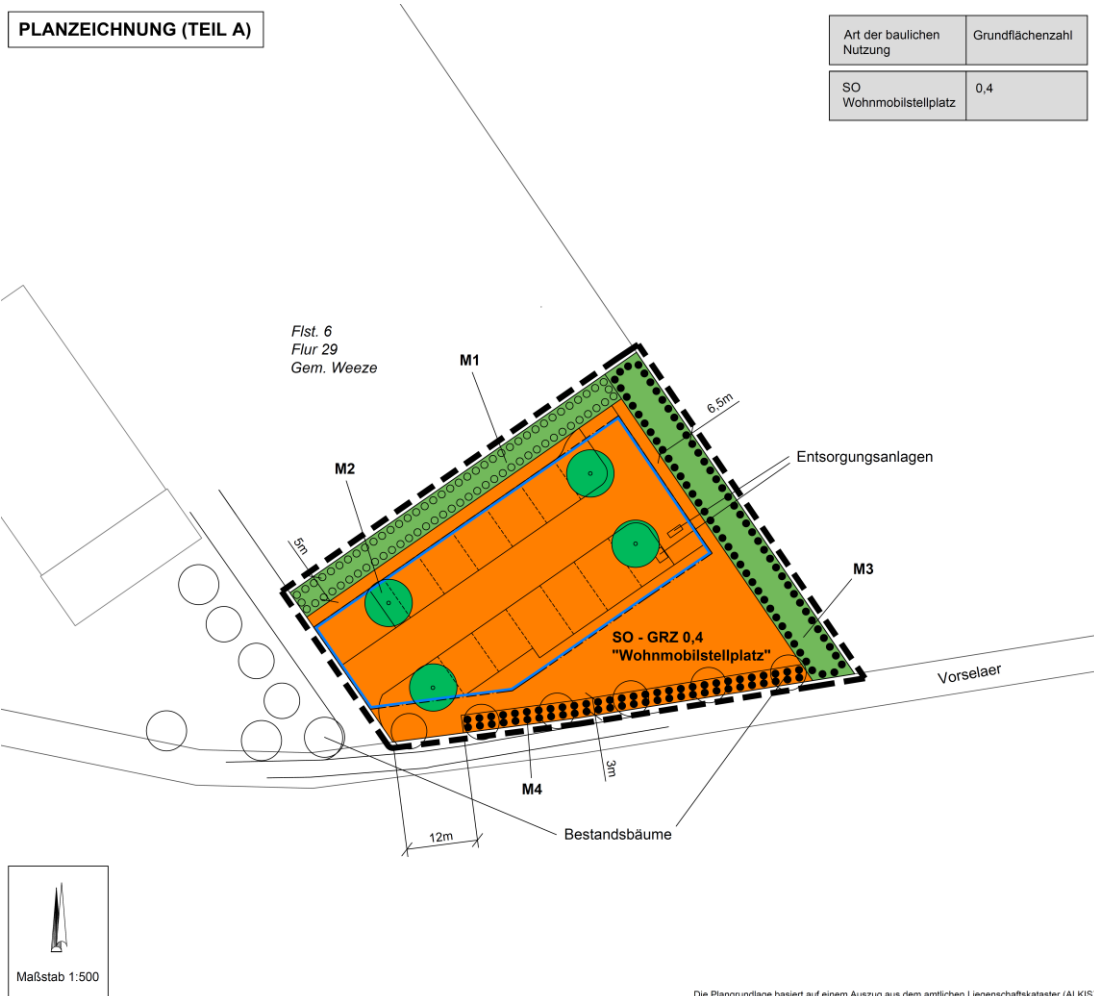
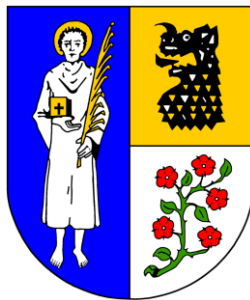


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ – 1. Änderung (Wohnmobilstellplatz) (Entwurf 13.02.2025)

Fassung vom 13.02.2025

Verfahrensstand: Entwurf

Impressum:



Gemeinde Weeze
Cyriakusplatz 13-14
47652 Weeze

Erstellt durch:



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

Inhaltsverzeichnis

I. Planungsgegenstand	5
1. Einleitung sowie Wahl und Inhalte des Verfahrens	5
2. Beschreibung des Plangebietes	5
2.1 Lage im Raum, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	5
2.2 Bestandssituation	6
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Erschließung	7
2.4 Gesetzliche Grundlagen der Festsetzungen	10
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	11
1. Grundzüge der Planfestsetzung	11
1.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	11
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)	12
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)	12
1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)	12
1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	14
2. Erschließung, Ver- und Entsorgung	14
2.1 Erschließung	14
2.2 Ver- und Entsorgung	14
2.3 Niederschlagswasserbeseitigung	14
III. Umweltbelange	14
1. Immissionsschutz	14
1.1 Lärm	15
1.2 Geruch	15
2. Überschwemmungsgebiete/ Hochwasser/ Starkregen	15
3. Altlasten, Kampfmittel	16
4. Bodenschutz/ Grundwasserschutz	17
5. Naturschutz und Landschaftspflege	17
6. Umweltbericht	18
7. Artenschutz	20
8. Denkmalschutz	22
9. Flächenbilanz	22

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ – 1. Änderung (Wohnmobilstellplatz) (Entwurf 13.02.2025).....</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: Tim-Online 2.0 NRW, ALKIS, 27.11.2024).....</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (Kartengrundlage: Tim-Online 2.0 NRW, Orthofoto, 27.11.2024)</i>	<i>6</i>
<i>Abbildung 4: Auszug aus dem RPD Düsseldorf mit Abgrenzung des Plangebietes, Stand: 05.07.2023.....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze und Abgrenzung des Plangebietes (Magenta) (Kartengrundlage: Geoportal Niederrhein https://geoportal-niederrhein.de, Internetabfrage 20.11.2024).....</i>	<i>7</i>
<i>Abbildung 6: Auszug B-Plan Nr. 29, 1, v. Änderung (Gemeinde Weeze, 18.11.2008)</i>	<i>9</i>
<i>Abbildung 7: Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten im Bereich des Plangebietes, extremes Ereignis (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie – Geoportal, Internetabfrage 25.10.2024)</i>	<i>16</i>

I. Planungsgegenstand

1. Einleitung sowie Wahl und Inhalte des Verfahrens

Die Gemeinde Weeze ist mit der Errichtung einer neuen Feuerwache an der Straße „Am Fährsteg“ befasst. In die Bauflächen der neuen Feuerwache soll auch die Anlage des bisherigen Wohnmobilstellplatzes einbezogen werden, sodass dieser hier entfällt. Da sich Reisen mit Wohnmobilen seit Jahren und verstärkt seit der Corona-Pandemie wachsender Beliebtheit erfreut, will die Gemeinde Weeze ihr Angebot für Wohnmobilsten aufrechterhalten, sodass ein Wohnmobilstellplatz in verkleinerter Form an einem anderen Standort neu hergestellt werden soll. Hierfür wurde eine Standortanalyse durchgeführt. Da im Ortskern keine geeigneten Flächen vorhanden sind, wurde der Randbereich einer Wiesenfläche am Reitverein Weeze an der Straße „Vorselaer“ als neuer Standort ausgewählt. Geplant ist die Herstellung von 10 Stellplätzen für Wohnmobilsten mit einer kleinen Ver- und Entsorgungsstation.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Bebauungsplanes Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“, der in der Fassung der 1. Vereinfachten Änderung (18.11.2008) für das Vorhaben-gebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ festsetzt, die bisher auch von dem ortsansässigen Reitverein für die Pferdehaltung und den Reitsport genutzt wird. Für die angestrebte Anlage eines Wohnmobilstellplatzes ist bauleitplanerisch die Festsetzung eines der Erholung dienenden Sondergebietes gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ erforderlich.

Der Rat der Gemeinde Weeze hat am 29.10.2024 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 29 - „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ – gefasst, um für das Vorhaben auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die bauleitplanerischen Voraussetzungen zu schaffen. Die Planung wird aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze entwickelt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Weeze Nr. 29 im Bereich des Flurstückes 6, Flur 29 in der Gemarkung Weeze. Der Änderungsbereich beinhaltet eine ca. 3.440 m² große Teilfläche. Hierbei handelt es sich um den südlichen Teil der Grünfläche östlich der Reitsportanlage an der Straße „Vorselaer“. Die Straße „Vorselaer“ kennzeichnet die südliche Grenze des Änderungsbereiches, die östliche Grenze bildet die Flurstücksgrenze, im Norden verläuft die Grenze des Änderungsbereiches innerhalb des Flurstückes Nr. 6. Im Westen kennzeichnet ein befestigter Weg der Reitsportanlage die Grenze, an den sich in westlicher Richtung der Parkplatz und Gebäude der Reitsportanlage anschließen (s. Abb. 2).

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches entsprechend der Planzeichnung geometrisch eindeutig fest.

Das Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde Weeze.

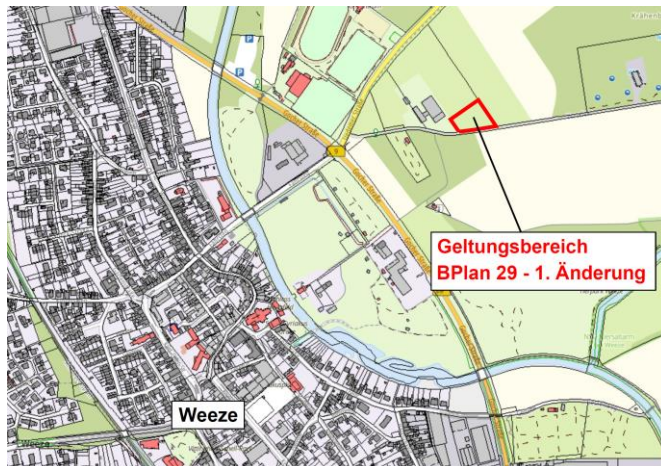


Abbildung 2: Lage des Plangebietes (Kartengrundlage: Tim-Online 2.0 NRW, ALKIS, 27.11.2024)

2.2 Bestandssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den südlichen Teil einer Grünfläche, die von dem örtlich ansässigen Reitverein „Graf von Schmettow“ überwiegend als Pferdeweide genutzt wird. Der östliche Rand der Planfläche beinhaltet eine mehrreihige Feldgehölzpflanzung, die im Zuge der Umsetzung der Reitsportanlage auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 29 angepflanzt wurde und sich in nördliche Richtung bis an die Uedemer Straße (L5) erstreckt. Am südlichen Rand der Planfläche stehen sechs hochstämmige Laubbäume (Hainbuchen, Stammdurchmesser ca. 15 cm).

Westlich der Planfläche befindet sich der Pkw-Parkplatz der Reitsportanlage, an den sich in nördliche Richtung Stallungen, Reithalle und Nebengebäude der Reitsportanlage anschließen. Im Osten grenzt eine weitere Wiesenfläche an das Plangebiet an, die vom Reitverein – ebenso wie der Änderungsbereich – als Pferdeweide genutzt wird. Die südliche Grenze des Plangebietes und auch der Reitsportanlage kennzeichnet die Straße „Vorselaer“, die der Erschließung der Reitsportanlage wie auch weiterer Hofstellen und Betriebe östlich des Plangebietes dient. Südlich schließen an die Straße „Vorselaer“ weitere Ackerflächen, ein kleines Waldstück und auch der evangelische Friedhof der Gemeinde an. (s. Abb. 3)



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (Kartengrundlage: Tim-Online 2.0 NRW, Orthofoto, 27.11.2024)

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Erschließung

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan (RPD) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit der überlagernden Signatur für die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ zugeordnet (s. Abb. 4).

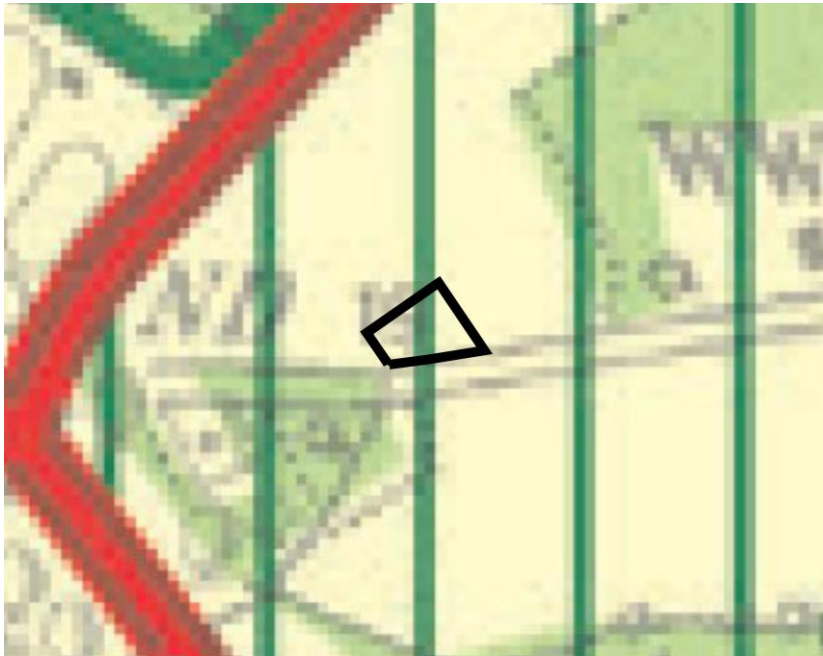


Abbildung 4: Auszug aus dem RPD Düsseldorf mit Abgrenzung des Plangebietes, Stand: 05.07.2023

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze (Stand 03.07.2017) bildet das Plangebiet den südöstlichen Rand einer Grünfläche an der Reitsportanlage (s. Abb. 5).

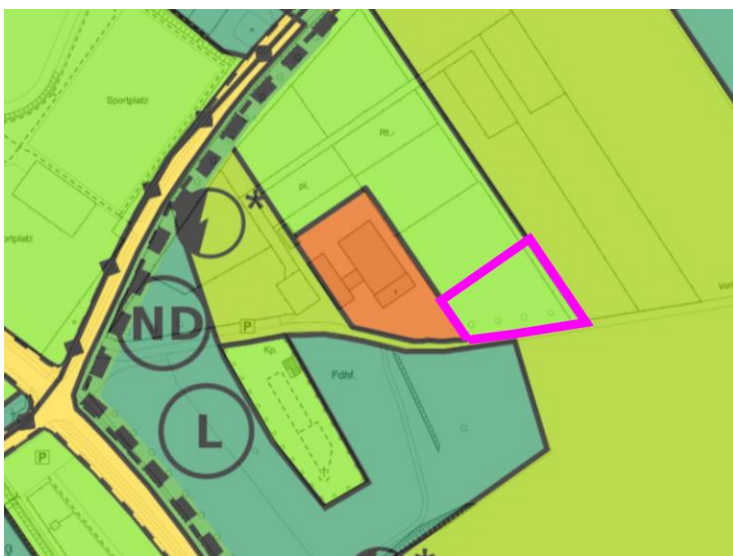


Abbildung 5: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze und Abgrenzung des Plangebietes (Magenta) (Kartengrundlage: Geoportal Niederrhein <https://geoportal-niederrhein.de>, Internetabfrage 20.11.2024)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher hat die Gemeinde Weeze die Kanzlei LENZ UND JOHLEN RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT MBH vor Aufnahme des Bauleitplanverfahrens mit der juristischen Prüfung beauftragt, ob und wie dem „Entwicklungsgebot“ unter Berücksichtigung der geltenden Darstellungen im Flächennutzungsplan entsprochen werden kann¹.

Der geltende Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine „Grünfläche“ ohne überlagernde Signaturen dar. Nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster (OVG), das vom Bundesverwaltungsgericht bestätigt wird, kann eine Grünfläche nur festgesetzt werden, wenn sie grundsätzlich frei von fester Bebauung – insbesondere von geschlossenen Gebäuden – ist und durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt wird. Nach der Rechtsprechung des OVG Münster (OVG Münster, Urteil v. 04.07.2023 – 10D 29/11.NE-,juris, Rn.34) kann eine Zulassung baulicher Anlagen allerdings bis zu einem Anteil von 15 % bis 20 % der Grünfläche von untergeordneter Bedeutung sein, sodass der grundsätzliche Charakter einer Grünfläche davon nicht betroffen ist.

Bei dem Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 29 handelt es sich um eine 3.440 m² große Teilfläche der fast 22.000 m² großen Grünfläche. Der eigentliche Wohnmobilstellplatz mit 10 Stellplätzen, der im Bebauungsplan als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ festgesetzt wird, umfasst 2.700 m²; 740 m² werden im vorliegenden Änderungsverfahren als Grünfläche festgesetzt. Die Sondergebietsflächen weisen in Bezug auf die gesamte Grünfläche an der Reitsportanlage einen Flächenanteil von etwas mehr als 12 % auf. Nach der GRZ von 0,4 mit Überschreitung auf 0,6 können im vorliegenden Bauleitplanverfahren auf bis zu 1.600 m² bauliche Haupt- und Nebenanlagen erstellt werden. Dies entspricht nur 7 % der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche. Alle weiteren Flächen sind auch im Bereich des Sondergebietes vegetationsbedeckte Freiflächen. Somit nimmt der bebaute Teil des Stellplatzes einen untergeordneten Flächenanteil ein, sodass der Charakter der bestehenden Grünfläche durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert wird.

Unter Berücksichtigung der Lage Wohnmobilstellplatzes soll auch der Befestigungsgrad mit wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen bei den Aufstellflächen möglichst geringgehalten werden. Weiterhin sollen vorhandene randliche Gehölzbestände erhalten und durch vier weitere Bäume sowie Heckenpflanzungen ergänzt werden, sodass auch der Wohnmobilstellplatz selber ein hohes Maß an Grünflächen erhält. Somit erfolgt eine landschaftsorientierte Anlagenplanung, die trotz einer Gebietsausweisung als Sondergebiet dem Charakter einer Grünfläche möglichst nahekommen soll.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Ausführungen kann mit der Planung dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen werden.

Bebauungsplan Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“². Der Bebauungsplan Nr. 29 in der Fassung der 1. vereinfachten Änderung setzt für den Bereich, auf dem die Wohnmobilstellplätze umgesetzt werden sollen, eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ fest. Am östlichen Rand dieses Bereiches ist zudem eine Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträu-

¹ LENZ UND JOHLEN RECHTSANWÄLTE PARTNERSCHAFT MBH: Schriftsatz Wohnmobilstellplatz / -campingplatz, Köln 20.09.2024, 9 S.

² Gemeinde Weeze, 18.11.2008

chern und sonstigen Bepflanzungen nach der textlichen Festsetzung der Ziffern 8.1 und 8.2 des Bebauungsplanes festgesetzt (s. Abb. 6). Im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung, die die rechtswirksame Fassung des Bebauungsplanes darstellt, wurde gegenüber der Ursprungsfassung auf einen Weg am östlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 29 (Stand 03.03.2005) verzichtet und die Eingrünung an die Flurstücksgrenze verschoben. Eine gesonderte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erfolgte im Rahmen der 1. vereinfachten Änderung nicht.



Abbildung 6: Auszug B-Plan Nr. 29, 1. v. Änderung (Gemeinde Weeze, 18.11.2008)

Landschaftsplan/ Naturschutzrecht

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplans (LP) Kreis Kleve Nr. 10 „Weeze“ (16.01.1988). Der Landschaftsplan sieht für die Feldflur östlich von Weeze und hier auch für die Planfläche das Entwicklungsziel 1 *„Die Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“* vor. Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L3.3.1 *„Die Gebiete Kalbeck, Vorselaer, Grafendonk, Grotendonk, Berberheide, Schravener Heide, Knappheide, Baalerbruch, Gocher Veen, Weezer Veen, Wember Veen, Hees, Laarbruch“*. Südwestlich außerhalb der Planfläche ist im LP das Naturdenkmal 3.2.4 verzeichnet. Dabei handelt es sich um eine alte freistehende Stiel-Eiche (sogen. „Zigeunereiche“, Standort ca. 15 m westlich vom Ev. Friedhof).

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten und steht weder in einem räumlichen noch in einem funktionalen Zusammenhang zu diesen Schutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4303-301 „Erlenwälder bei gut Hovesaat“ in Goch liegt in mehr als 3,5 km Entfernung zum Vorhabengebiet. Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete oder Biotopverbundkorridore von dem Vorhaben betroffen. (LANUV Infosysteme, Internetabfrage vom 21.11.2024)

2.4 Gesetzliche Grundlagen der Festsetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen der Planung bilden wie folgt:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)** gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.3.2005

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

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- **Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW)** In der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 156)
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
- **Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)** des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)
- **Richtlinie 2009/147/EG** des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie).

II. Planinhalte und Planfestsetzungen

1. Grundzüge der Planfestsetzung

Im Folgenden werden die Änderungen im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ – erläutert und die wesentlichen Festsetzungen zusammengefasst.

Ziel der Bauleitplanung ist die Änderung des südlichen Teils der geltenden Festsetzungen der Grünfläche an der Reitsportanlage für die geplante Errichtung eines Wohnmobilstellplatzes mit 10 Stellplätzen mit randlicher Eingrünung. Dabei soll die vorhandene Feldgehölzpflanzung am östlichen Plangebietsrand im Bestand gesichert werden und am nördlichen Rand der Planfläche eine neue, landschaftsgerechte Eingrünung zu der verbleibenden Grünfläche mit Nutzung für den Reitsport entstehen. Zur Durchgrünung des Gebietes wird die Pflanzung von vier hochstämmigen Einzelbäumen festgesetzt. Die Baumreihe entlang der Straße „Vorselaer“ bleibt bis auf einen Baum sicher bestehen.

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

Die Planung beinhaltet die bauleitplanerische Vorbereitung befestigter Flächen und Nebenanlagen als Wohnmobilstellplatz, auf denen die Fahrzeuge für einen oder auch mehrere Tage abgestellt werden können. Dabei sollen die Standplätze so angeordnet werden, dass beispielsweise ein Vorzelt oder ähnliches seitlich am Fahrzeug aufgestellt werden kann. Eine optionale Flächenaufteilung ist im Bebauungsplan aufgeführt. Der Wohnmobilstellplatz soll als kleine Stellplatzanlage entwickelt werden, sodass er räumlich eng gefasst ist und auch flächenmäßig kein weiteres Entwicklungspotenzial zur Vergrößerung aufweist. Auf dem Campingplatz soll eine Ver- und Entsorgungsstation vorgesehen werden, um einen entsprechenden Komfort zu bieten und Verschmutzungen der Landschaft durch eine ungeordnete Entsorgung zu vermeiden. Die Versorgung beinhaltet dabei die Bereitstellung von Trinkwasser und Strom. Die Entsorgungseinrichtungen beinhalten in der Regel in den Wegeflächen einen Ablauf mit einer gesonderten Grube zur Aufnahme des mit Chemikalien vermischten Abwassers, die von der Gemeinde in regelmäßigen Abständen fachgerecht geleert werden muss.

Zur bauleitplanerischen Sicherung des Vorhabens wird die Gebietsfestsetzung als „Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (SO) gem. § 10 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dem Charakter des Gebietes nach entspricht der Wohnmobilstellplatz dabei einem „Campingplatzgebiet“ (s. § 10 Abs. 1 BauNVO) mit dem vorbeschriebenen ein- oder mehrtägigen Abstellen des Wohnmobils und entsprechendem Aufenthalt der Reisenden. Als Zweckbestimmung wird zur Konkretisierung der Art der Nutzung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Dabei werden zulässige Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes bzw. zum Abstellen der Fahrzeuge weiter eingegrenzt, um Fremdnutzungen zu vermeiden. Im vorliegenden Sondergebiet sind daher lediglich die nachfolgend aufgeführten, für den Wohnmobilstellplatz erforderlichen Anlagen zulässig:

- Ver- und Entsorgungseinrichtung
- Sonstige Einrichtungen wie Zaun- und Schrankenanlagen, Infotafeln für den genannten Zweck
- Befestigte Standplätze für Wohnmobile und sonstige Erschließungsflächen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bereich des Wohnmobilstellplatzes durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt, um den Charakter einer landschaftsorientierten Anlage sicherzustellen. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete sehen nach § 11 BauNVO eine GRZ von 0,8 vor; für Sondergebiete für die Erholung nach § 10 BauNVO liegen keine Orientierungswerte vor. Mit der vorliegenden Planung soll keine bauliche Entwicklung im Sinne „Sonstiger Sondergebiete“ vorbereitet, sondern lediglich eine Flächenbefestigung und Nutzung des Gebietes für Wohnmobile ermöglicht werden. Daher wird die GRZ für das vorliegende Sondergebiet auf 0,4 festgelegt. Unter Berücksichtigung einer möglichen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen (GRZ II) ist somit eine Überbauung/ Flächenversiegelung von maximal 60 % möglich, womit im Gebiet ein günstiges Verhältnis zwischen versiegelten und vegetationsbedeckten Flächen weiterhin sichergestellt ist.

Da im Bereich des Wohnmobilstellplatzes nur bauliche Einrichtungen für den genannten Zweck zulässig sind und es beim Vorhaben maßgeblich um Flächenbefestigungen geht, wird keine Notwendigkeit bezüglich einer Höhenfestsetzung gesehen.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Bauliche Anlagen beinhalten bei dem vorliegenden Vorhaben des Wohnmobilstellplatzes im Wesentlichen die Stellflächen und Erschließung für die Wohnmobile sowie eine mögliche Einzäunung/ Schrankenanlage, Infotafeln und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung. Zur Gliederung des Stellplatzes als Hauptanlage im Plangebiet wird im Bebauungsplan eine Baugrenze festgesetzt. Hierdurch kann die wesentliche Lage und die daraus resultierende Anordnung der Aufstellflächen definiert werden. Die Baugrenze lässt am südlichen Rand zur Straße „Vorselaer“ etwas Spielraum zur Flächennutzung zu, wobei zum Schutz der Bäume an der Straße „Vorselaer“ ein Abstand von ca. 4,5 m mit der Baugrenze zu den Baumstandorten eingehalten wird; hier verspringt die ansonsten rechtwinkelig verlaufende Baugrenze.

Im Bereich des Baufensters ist der wesentliche Teil der Stellflächen sowie die Versorgungstation herzustellen. Infotafeln und auch die Einfriedung können außerhalb der Baugrenze umgesetzt werden. Auch untergeordnete Teile der Stellflächen oder der Erschließung können über die Baugrenze hinausreichen, da keine anderslautenden Festsetzungen im Sinne des § 14 BauNVO getroffen werden.

1.4 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

Der Wohnmobilstellplatz soll nach dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze auf einer untergeordneten Teilfläche im Bereich der Grünfläche des Reitsportvereins entwickelt werden. Die Standortwahl erfolgte unter Berücksichtigung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Verbindung mit einem landschaftlich attraktiven Umfeld. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch auch sicherzustellen, dass sich der Wohnmobilstellplatz gerade in der Landschaft in das Ortsbild einfügt. Auch unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist neben einer untergeordneten Flächeninanspruchnahme der vorhandenen Grünfläche auch eine landschaftsorientierte Anlagengestaltung vorzusehen. Hierzu werden im Bebauungsplan randliche Grünflächen im Norden und Osten festgesetzt, die mit Bepflanzungs- bzw. Erhaltungsgeboten für Bepflanzungen überlagert werden. Weiterhin werden die Pflanzung von vier neuen Bäumen wie auch Schutzmaßnahmen zum Erhalt des straßenbegleitenden Baumbestandes an der Straße „Vorselaer“ festgesetzt. Über das Höchstmaß

der baulichen Nutzung mit einer GRZ von max. 0,6 ist zudem sichergestellt, dass 40 % des Sondergebietes als vegetationsbedeckte Freifläche hergestellt wird.

Im Detail sind folgende Festsetzungen zu Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB vorzusehen:

In der Maßnahmenfläche **M1** am nördlichen Rand des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Weeze Nr. 29, 1. Änderung, ist eine 3-reihige, freiwachsende Feldhecke von 65 m Länge herzustellen. Die randlichen, nicht von Gehölzen bestandenen Bereiche der Maßnahmenfläche sind als artenreiche Krautsäume zu entwickeln. Die Grenzen der Maßnahmenfläche zur Sondergebietsfläche sind mit Eichenspaltpfählen im Abstand von 10 m oder mit einer Umzäunung zu kennzeichnen. Es sind standortheimische Gehölze gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“ zu verwenden. Die Krautsäume sind mit einem gebietsheimischen Regiosaatgut aus dem UG 2 für Feldraine/ Biotopflächen einzusäen oder aus der vorhandenen Wiesenfläche zu entwickeln. Im Bebauungsplan ist die Maßnahmenfläche als Grünfläche mit überlagernder Darstellung eines Pflanzgebotes („Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

In dem Sondergebiet sind als Maßnahme **M2** 4 hochstämmige Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16 bis 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind standortheimische Laubbaumarten zu verwenden. Der genaue Standort der Bäume wird vor Ort festgelegt. Im Bebauungsplan ist zur Umsetzung der Maßnahme ein Pflanzgebot für 4 Einzelbäume mit Angabe der Pflanzqualität und der Gehölzarten festgesetzt.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist in einer Breite von 6,5 m eine Feldgehölzpflanzung vorhanden. Die Bepflanzung ist im Zuge des Neubaus der Reitsportanlage hergestellt worden und ca. 10 Jahre alt. Der geltende Bebauungsplan Weeze Nr. 29 hat hier eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen, allerdings in wechselnden Breiten von 6,5 und 14 m (s. S. 9, Abb. 6). Umgesetzt wurde eine gleichbleibend 6,5 m breite Pflanzung. Da sich die Pflanzung gut entwickelt hat und zur Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes am östlichen Rand keine darüber hinausgehenden Pflanzungen erforderlich sind, wird nun entlang der gesamten östlichen Plangebietsgrenze eine 6,5 m breite Grünfläche mit überlagernder Darstellung einer Pflanzbindung („Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) festgesetzt. Die Fläche mit Pflanzbindung ist im Rechtsplan als Maßnahme **M3** bezeichnet. Mit der Maßnahme wird der dauerhafte Erhalt der vorhandenen Feldhecke sichergestellt.

Am südlichen Rand des Plangebietes sind 6 hochstämmige Bäume vorhanden, die Bestandteil einer straßenbegleitenden Baumpflanzung am Reitverein sind. Es handelt sich um Hainbuchen mit einem Stammdurchmesser von ca. 15 cm. Zum Erhalt der Bäume wird im Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung parallel zur Straße „Vorselaer“ mit einer Breite von 3 m festgesetzt. Da die Option offengehalten werden soll, eine Zufahrt zum Wohnmobilstellplatz direkt von der Straße „Vorselaer“ aus herzustellen, werden 12 m am südwestlichen Plangebietsrand von der Erhaltungsbindung ausgespart. In Abhängigkeit zu der Anbindung an die Straße kann es zum Verlust eines Baumes kommen. Für die Fläche mit der Erhaltungsbindung, in der die anderen 5 Hainbuchen stehen, werden Schutzmaßnahmen zur Vermeidung an Schäden an den Bäumen formuliert, die bei der Herstellung der Verkehrsflächen und während der Baumaßnahme zu beachten sind (s. Rechtsplan **M4**). Diese beinhalten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß R SBB 2023 („Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.), der DIN 18920 und der ZTV-

Baumpflege. Während der Bauarbeiten, die im Wesentlichen Tiefbauarbeiten beinhalten, sind Bäume im Arbeitsbereich entsprechend den genannten Regelwerken wirkungsvoll im Stamm- und Kronenbereich zu schützen. Der Wurzelbereich soll weder mit schwerem Gerät befahren noch zu Lagerzwecken genutzt werden.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wesentlich für eine landschaftsorientierte Anlagenplanung ist die Minimierung des Grads der Neuversiegelung. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Stellflächen für die Wohnmobile wasserdurchlässig herzustellen sind. Als Flächenbefestigung können z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine oder Pflasterflächen mit breiten Fugen verwendet werden.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

2.1 Erschließung

Die Erschließung des Gebietes ist durch die Straße „Vorselaer“ gesichert. Die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über den Knotenpunkt der Straße „Vorselaer“ im Nordwesten des Plangebietes an die L5 (Uedemer Straße) und dann an die westlich verlaufende B9 (Gocher Straße).

2.2 Ver- und Entsorgung

Für den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes mit kleiner Ver- und Entsorgungsstation werden Anschlüsse von Strom und Frischwasser benötigt, die im Bereich der Straße „Vorselaer“ vorhanden sind. Zur Aufnahme des Abwassers ist eine gesonderte Grube zu erstellen, die zur Entsorgung regelmäßig geleert werden muss. Die Ver- und Entsorgung ist somit sichergestellt.

2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bisher unbebaute Fläche handelt, ist gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf vor Ort wieder zuzuführen. Bei der vorliegenden Planung können hierzu wasserdurchlässige Weg Baumaterialien verwendet werden (s. Kap. II Punkt 1.5). Flächen mit oberflächlichem Niederschlagswasserabfluss können in den Freiflächen des Sondergebietes über die belebte Bodenschicht versickert werden. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) zu beachten. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgeführt.

III. Umweltbelange

1. Immissionsschutz

Von dem Wohnmobilstellplatz gehen keine besonderen Immissionen aus. Die Planfläche unterliegt möglicherweise in untergeordnetem Maße Schall- und Geruchsimmissionen des benachbarten Reitstalls wie auch der näher gelegenen Straßen. Nordwestlich des Wohnmobilstellplatzes liegen nördlich der L5 auch Sportanlagen der Gemeinde Weeze.

1.1 Lärm

Dem Charakter nach ist der Wohnmobilstellplatz mit einem Campingplatz vergleichbar, da auch hier Besucher sich ein oder mehrere Tage aufhalten. Die TA Lärm wie auch die 16. BImSchV sehen keine Immissionsrichtwerte für Campingplatzgebiete vor. In der DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1, die bei der städtebaulichen Planung heranzuziehen ist, sind als Orientierungswerte für einen Campingplatz dieselben Orientierungswerte wie für ein allgemeines Wohngebiet (WA) angegeben. In der DIN 18005 ist tags in der Zeit von 06.00 bis 22.00 Uhr ein Orientierungswert von 50 db(A) und nachts, also in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr, ein Orientierungswert von 45 db(A) vorgesehen. Nächtlicher Industrie-/ Gewerbe- und Freizeitlärm soll 40 db(A) nicht überschreiten.

Industriestandorte sind im Umfeld nicht vorhanden. Aufgrund der Entfernung der nächstgelegenen klassifizierten Straßen von mehr als 200 und 250 Metern (L5 und B9) und von mehr als 230 m Abstand zu den Sportanlagen ist nicht erkennbar, dass im Änderungsbereich erhebliche Schallemissionen oberhalb der Orientierungswerte auf den Wohnmobilstellplatz einwirken. Im benachbarten Reitstall finden im täglichen Betrieb in den Nachtstunden keine Aktivitäten statt, sodass auch hier keine besonderen Schallquellen zu erkennen sind. Eine Notwendigkeit für eine gutachterliche Überprüfung wird daher nach derzeitiger Kenntnis nicht gesehen.

1.2 Geruch

Erkennbare Geruchsemissionen beschränken sich im Plangebiet auf den benachbarten Reitstall. Wesentliche Emissionsquelle wird die Mistlagerfläche sein. Diese liegt im Nordwesten der Reitsportanlage und damit im größtmöglichen Abstand zum Wohnmobilstellplatz. Aufgrund des Abstandes von rund 100 m in Verbindung mit den geringen Geruchsbelastungen durch Pferdemist (Trockenmist) ist nach derzeitiger Kenntnis mit keinen erheblichen Geruchsbelastungen zu rechnen.

2. Überschwemmungsgebiete/ Hochwasser/ Starkregen

Das Plangebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 WHG (ELWAS NRW 2024). Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG trifft deshalb nicht zu.

Gemäß den Vorgaben des **Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH)** sind die Risiken durch alle Arten von Hochwasser zu prüfen. Hierzu ist zum einen die mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100) für Überflutungen auf Grundlage von Hochwassergefahrenkarten heranzuziehen. Das Vorhabengebiet befindet sich laut der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf außerhalb solcher Gebiete (ELWAS NRW 2024). Zum anderen sind die Wassertiefe sowie Fließgeschwindigkeiten bei Starkregenereignissen zu prüfen. Nach den Ergebnissen einer Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen ist nahezu im gesamten Plangebiet bei einem extremen Niederschlagsereignis mit Wasserhöhen von mind. 0,1 – 0,3 m zu rechnen (s. Abb. 7); im mittleren und südwestlichen Bereich treten zudem etwas höhere Wasserstände von 0,3 – 0,5 m auf. Die im Plangebiet auftretenden Wasserhöhen entsprechen auf der Skala für Extremereignisse relativ niedrigen Werten. Relevante Fließgeschwindigkeiten bei extremen Ereignissen sind für den Geltungsbereich nicht verzeichnet. (BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE – GEOPORTAL 2024).

Potenzielle Gefahren für die menschliche Gesundheit bestehen bei Wasserhöhen von 0,1 bis 0,5 m in volllaufenden Kellern bzw. versperrten Fluchtwegen infolge von durch Wasserdruck blockierte Kellertüren sowie in Stromschlag-Gefahren durch überflutete Stromverteiler im Keller. Für (Klein-) Kinder besteht die Gefahr des Ertrinkens. Potenzielle Gefahren für Infrastruktur und Objekte bestehen ebenfalls durch Überflutung und Wassereintritt durch ebenerdige Kellerfenster

oder ebenerdige Lichtschächte von Kellerfenstern, Wassereintritt in tieferliegende Gebäudeteile (z.B. Souterrain-Wohnungen, (Tief-) Garageneinfahrten, U-Bahn-Zugänge), hohe Wasserstände in Unterführungen, Wassereintritt durch ebenerdige Türen und auch durch höher gelegene Kellerfenster³.

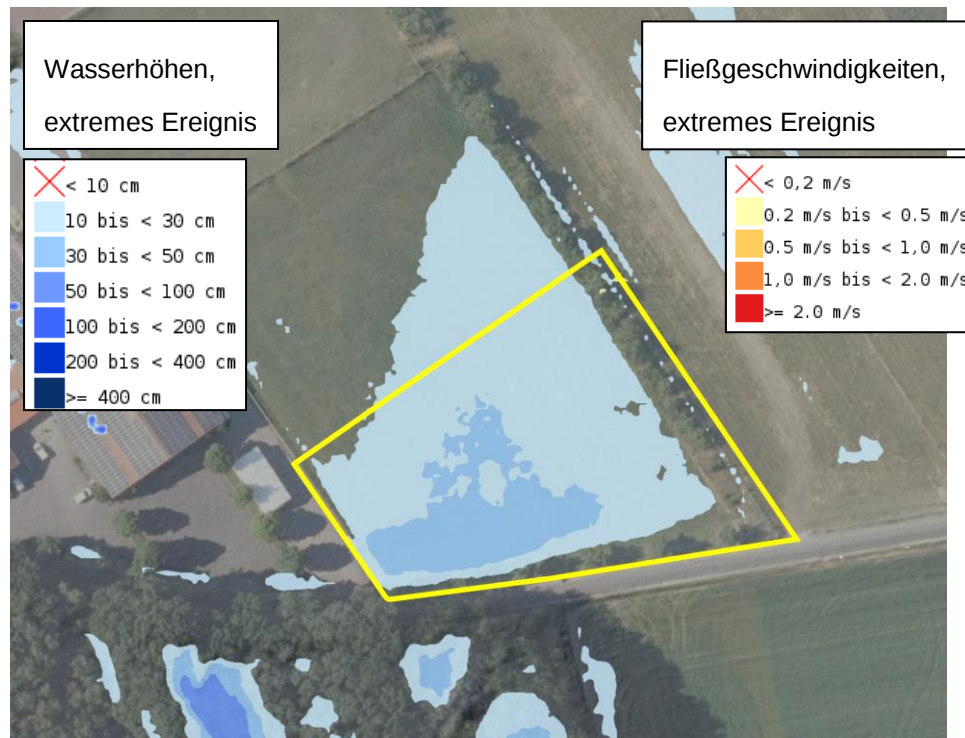


Abbildung 7: Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten im Bereich des Plangebietes, extremes Ereignis (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie – Geoportal, Internetabfrage 25.10.2024)

Ein entsprechender Hinweis in Bezug auf die Betroffenheit des Plangebietes bei Starkregenernissen wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei der Objektplanung ist hinsichtlich der Höhenlage zu schützender Objekte der Überflutungsschutz zu beachten.

3. Altlasten, Kampfmittel

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

Die Gemeinde Weeze und die Region waren im zweiten Weltkrieg von Kampfhandlungen stark betroffen. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ – das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Vor Eingriffen in den Boden sind entsprechende Informationen beim Ordnungsamt der Gemeinde Weeze bzw. beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Nordrhein-Westfalen einzuholen. Im Bebauungsplan wird aus Sicherheitsgründen ein Hinweis aufgenommen.

³ MULNV NRW (2018): *Arbeitshilfe kommunales Starkregenerisikomanagement Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW*, Düsseldorf, November 2018

4. Bodenschutz/ Grundwasserschutz

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung/ Vergeudung zu schützen. Die einschlägigen Richtlinien zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung sind zu beachten. Daher sind bei allen Bodenarbeiten Ober- und Unterboden getrennt zu lagern und entsprechend ihrer Herkunft im Plangebiet bzw. planextern wieder einzubauen. Der Baubetrieb hat zum Schutz des Bodens/ Grundwassers gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 4 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu erfolgen, dass keine Flächen – z.B. durch auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge – belastet werden. Für Materialeinbauten (Boden und/ oder Ersatzbaustoffe) in den Boden ist die sogenannte Mantelverordnung maßgeblich. Dies beinhaltet auch die mit dem Materialeinbau verbundene Dokumentationspflicht (§25 Ersatzbaustoffverordnung).

Abtrag und Lagerung von Böden sind unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 9 und 10 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und auf Grundlage der DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 durchzuführen. Die Vorgaben dienen der Vermeidung von Bodenverdichtungen und der fachgerechten Bodenlagerung in Mieten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich umfasst eine Wiesenfläche mit randlichen Heckenpflanzungen im Osten sowie sechs junge Einzelbäume entlang der Straße „Vorselaer“. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplanes Nr. 10 „Weeze“ und ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes L3.3.1 „Die Gebiete Kalbeck, Vorselaer, Grafendonk, Grotendonk, Berberheide, Schravener Heide, Knappheide, Baalerbruch, Gocher Veen, Weezer Veen, Wember Veen, Hees, Laarbruch“. Das Plangebiet grenzt im Süden unmittelbar an die Straße „Vorselaer“ an. Die östliche Grenze bilden die Anlagen des Reitsportvereins, der die Wiesenfläche im Plangebiet bisher nutzt.

Bei Umsetzung des geplanten Wohnmobilstellplatzes werden Flächenbefestigungen zur Aufstellung der Fahrzeuge wie auch zur Erschließung der Planfläche entstehen. Je nach Anbindung an die Straße „Vorselaer“ kann es darüber hinaus zum Verlust maximal eines der straßenbegleitenden Bäume kommen. Die Feldhecke im Osten wie auch die verbleibenden fünf Bäume werden über entsprechende Erhaltungsbindungen im Bestand gesichert. Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen am nördlichen Rand des Plangebietes neu herzustellen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von vier heimischen Laubbäumen im Änderungsbereich fest. Mit dem Bebauungsplan wird auf Ebene der Bauleitplanung ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 14 BNatSchG ff. vorbereitet. Das Büro SEELING + KAPPERT GbR aus Weeze wurde mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) beauftragt, in dem die Auswirkungen durch das Bauvorhaben analysiert und die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden⁴.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen betreffen den Schutz des Bodens, des Grundwassers, den Artenschutz und Maßnahmen zum Erhalt und zur Vermeidung von Schäden an den vorhandenen Feldgehölzen und Bäumen. Im Plangebiet sind zur Kompensierung des Eingriffs in Natur und Landschaft am nördlichen Rand Feldgehölzpflanzungen und im Sondergebiet die Anpflanzung von vier Laubbäumen vorgesehen.

⁴ SEELING + KAPPERT GbR, „LFB zum Bebauungsplan Weeze Nr. 29 „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ 1. Änderung“, Weeze, Februar 2025

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag erfolgt eine rechnerische Eingriffsbewertung nach der Methode der Arbeitshilfe der Landesregierung NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ in der für den Kreis Kleve vereinbarten Fassung (Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve, Stand Juni 2001). Die Bilanzierungstabellen sind in der Anlage II zum LFB aufgeführt. Die Kompensation kann nur zu einem Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden. Das im Plangebiet verbleibende Punktedefizit von 6.024 Ökopunkten (ÖWE) soll über den Ankauf von Ökopunkten aus dem Ökokonto **xxxxxx** kompensiert werden.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist ein Umweltbericht als Bestandteil der Entwurfsbegründung zu verfassen. Dieser ermittelt und bewertet die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Aspekte des Umweltschutzes. Im Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen entsprechend der Anlage 1 zum BauGB dargelegt⁵. Der Umweltbericht bildet die Anlage 3 zum vorliegenden Bebauungsplan Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ – 1. Änderung.

Für die Schutzgüter werden im Umweltbericht folgende Umweltauswirkungen prognostiziert:

Schutzgut „Mensch“

Für das Schutzgut Mensch ist die Planung vor dem Hintergrund an anderer Stelle verlorengehender Wohnmobilstellplätze für den Aspekt der Siedlungsentwicklung durch die Sicherung entsprechender touristischer Angebote positiv zu sehen. Für die menschliche Gesundheit sind unter Beachtung möglicher Gefahren durch Starkregenereignisse, die im Plangebiet nach den Angaben im BRPH zu Wasserhöhen von lokal bis zu 0,5 m führen können, derzeit keine besonderen Risiken zu erkennen. In Bezug auf die Erholungsnutzung kommt der Planfläche als Wohnmobilstellplatz zukünftig eine Bedeutung zu, die Planung ist diesbezüglich positiv zu werten. Insgesamt sind daher unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine umwelterheblichen Auswirkungen bzw. positive Aspekte für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“

Infolge der Planung wird es zu einem Verlust der Weidefläche und ggf. eines Baumes im Straßenbegleitgrün (Hainbuche) kommen. Alle weiteren Gehölzstrukturen werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan im Bestand gesichert. Der Bebauungsplan sieht zur Strukturanreicherung Anpflanzungen von 4 Laubbäumen und einer Feldhecke vor. In Verbindung mit den randlichen Hecken und dem im Bebauungsplan festgesetzten Freiflächenanteil im Sondergebiet von 40% verbleiben im Geltungsbereich mindestens 1.820 m² Freifläche. Insgesamt wird dem Aspekt des Verlustes natürlicher Ressourcen aufgrund der landschaftlichen Strukturen eine mittlere Umwelterheblichkeit beigemessen.

Notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beinhalten eine Terminierung von Rodungsarbeiten, Vorgaben zur Baufeldräumung, den Schutz von potenziellen Brutstätten in der Feldhecke und im Falle neugeschaffener Außenbeleuchtung die Durchführung eines Beleuchtungskonzeptes zum Schutz von Insekten und Fledermäusen, wodurch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG nach den Ergebnissen des Artenschutzfachbeitrags ausgeschlossen werden können.

⁵ SEELING + KAPPERT GbR, „Bebauungsplan Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ – 1. Änderung der Gemeinde Weeze Umweltbericht“, Weeze, Februar 2025

Schutzgut „Wasser“

Das auf den zukünftig versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf, z.B. durch Versickerung, wieder zugeführt werden. Eine Verringerung der Grundwasserneubildung ist durch den Bebauungsplan nicht zu erkennen. Unter Berücksichtigung einer hohen Empfindlichkeit des Plangebietes gegenüber Grundwasserverschmutzungen besteht diesbezüglich jedoch eine mittlere Umweltrelevanz. Besondere Risiken für die natürliche Ressource Wasser sind durch die Art des Vorhabens nicht zu erkennen.

Schutzgut „Boden/ Relief“

Nach der Umsetzung der Vorhaben verbleiben im Plangebiet aufgrund der Festsetzungen mindestens 1.820 m² als Freifläche was mehr als der Hälfte des Plangebietes entspricht. Bei der Flächenbefestigung sind die Aufstellflächen der Wohnmobile zur Minderung negativer Auswirkungen durch Neuversiegelung wasserdurchlässig zu befestigen. Weiterhin sind im Bebauungsplan zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderung beim Auf- und Einbringen von Boden, durch physikalische Einwirkungen beim Bodenabtrag und der Lagerung Vermeidungsmaßnahmen entsprechend der geltenden Verordnungen und DIN-Normen aufgeführt. Das Relief muss zur Realisierung des Planvorhabens nicht wesentlich verändert werden. Für das Schutzgut Boden/ Relief werden die umweltrelevanten Veränderungen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen mit einer geringen Umwelterheblichkeit bewertet.

Schutzgut „Klima/ Luft“

Infolge der Planung wird es zu neuen Flächenversiegelungen in einer Größe von bis zu 1.620 m² kommen, wobei hiervon etwa 50 % wasserdurchlässig hergestellt werden (Stellplatzflächen Wohnmobile). Die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet wird hierdurch leicht eingeschränkt, aufgrund der geringen Dimensionen und des günstigen Umfeldes sind jedoch keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut „Landschafts-/ Ortsbild“

Bei Umsetzung des geplanten Wohnmobilstellplatzes werden Flächenbefestigungen zur Aufstellung der Fahrzeuge wie auch zur Erschließung der Planfläche entstehen. Dabei wird ein möglichst hoher Grad der Einbindung in das ortstypische Landschaftsbild angestrebt. Die Feldhecke im Osten wie auch 5 der 6 Bäume werden über entsprechende Erhaltungsbindungen im Bestand gesichert. Zur landschaftsgerechten Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes in nördliche Richtung ist eine dreireihige Heckenpflanzung mit standortheimischen Laubgehölzen neu herzustellen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan die Pflanzung von vier heimischen Laubbäumen im Änderungsbereich fest. Aufgrund der Nähe zu den baulichen Strukturen des Reitvereines in Verbindung mit geplanten und zu erhaltenden randlichen Eingrünungen ist insgesamt nur von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Schutzgut „Kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter“

Für das Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sind keine negativen umwelterheblichen Auswirkungen zu erkennen.

Schutzgut „Fläche“

Mit der Planung kommt es zu einem dauerhaften Entzug des Plangebietes als Freifläche, die für das Schutzgut jedoch aufgrund der relativ geringen Größe in Verbindung mit der bestehenden Nutzung für den Reitsport lediglich geringe umwelterhebliche Auswirkungen zur Folge hat.

Wechselwirkungen im Sinne negativer kumulativer Effekte zwischen den Schutzgutfunktionen sind nicht zu erkennen. Weiterhin sind durch die Planung weder räumlich noch funktional Wechselwirkungen zu nationalen und/ oder europäischen Schutzgebieten gegeben.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen betreffen den Schutz des Bodens, des Grundwassers, den Artenschutz und Maßnahmen zum Erhalt und zur Vermeidung von Schäden an den vorhandenen Feldgehölzen und Bäumen. Im Plangebiet sind zur Kompensierung des Eingriffs in Natur und Landschaft am nördlichen Rand Feldgehölzpflanzungen und im Sondergebiet die Anpflanzung von vier Laubbäumen vorgesehen.

Im Rahmen der Planung wurden im Rahmen einer Standortanalyse verschiedene Standorte im Ortskern von Weeze geprüft. Die verfügbaren Flächen schieden jedoch trotz verringerter Stellplatzanzahl wegen der Größe und/ oder der Standortcharakteristik aus. Alternative Flächen im Außenbereich mit geringeren Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind nach eingehender Prüfung nicht vorhanden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ – 1. Änderung ist keine besondere Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen für die in Kap. 2.4 aufgeführten Schutzgüter zu erwarten.

Nach dem Umweltbericht ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit keinen erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen. Maßnahmen zum Monitoring sind nach derzeitigem Kenntnis nicht erforderlich.

7. Artenschutz

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. Die Gemeinde Weeze hat das Büro SEELING + KAPPERT GbR im Rahmen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 29 – „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ – 1. Änderung mit der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags (ASF) beauftragt, in dem zu untersuchen war, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gem. den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt in seiner Zusammenfassung zu folgenden Schlüssen:

„Das Vorhabengebiet umfasst einen ca. 3.440 m² großen Teil des nordöstlich des Siedlungsgebietes der Gemeinde Weeze gelegenen Flurstückes 6 der Flur 29 in der Gemarkung Weeze; es beinhaltet einen Teil einer Pferdeweide des örtlich ansässigen Reitvereins „Graf von Schmettow“, eine die Fläche nach Osten eingrünenden Feldhecke und südlich eine Baumreihe aus sechs Hainbuchen. Die Gehölze sollen bis auf eine Hainbuche durch Erhaltungsbindungen im Bestand gesichert werden. Bei der Umsetzung der Planung ist daher mit dem Verlust der Wiesenfläche und maximal eines Baumes zu rechnen.“

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I (Vorprüfung) erarbeitet, in dem untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gem. den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind. Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter 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 zur Habitatpotenzialanalyse am 24.10.2024.

Zur Abschätzung der Betroffenheit der planungsrelevanten Arten wurden die projektbezogenen Auswirkungen des Bauvorhabens formuliert und Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung der Beeinträchtigungen festgelegt. Diese wurden bei der Prognose der artenschutzrechtlichen Tatbestände unmittelbar berücksichtigt. Für die Artgruppen ergeben sich folgende Auswirkungen bei der Umsetzung des Vorhabens:

Fledermäuse

Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ist unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen. Der Verlust maximal eines Baumes und eines Teiles der Pferdeweide ist für Fledermäuse nicht essenziell.

Vögel

Der Verlust eines Teiles der Pferdeweiden und maximal eines Bestandsbaumes stellt unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für keine der gelisteten Vogelarten eine existenzielle Bedrohung dar.

Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien und Reptilien auf, eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Vermeidungsmaßnahmen

Im Falle neugeschaffener Außenbeleuchtung ist die Störwirkung auf lichtscheue Fledermausarten möglichst gering zu halten. Die ausgeleuchteten Flächen sind dabei sowohl räumlich als auch zeitlich auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Eine Streuung der Beleuchtung nach oben oder zur Seite (weitreichende horizontale Abstrahlung) ist zu vermeiden. Es sind „insektenfreundliche“ Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warm-weiße LED-Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, mit geringem Blaulicht- und UV-Anteil) für die Außenbeleuchtung einzusetzen. Ein Ausleuchten bestehender Gehölzstrukturen sowie neu angelegter Gehölze ist – unabhängig von dem Leuchtmittel – zu vermeiden.

*Die Baufeldfreiräumung und Vegetationsrodungen sind im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen; allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fäll- und Rodungsarbeiten auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z.B. die Ringeltaube (*Columba palumbus*, nicht planungsrelevant) zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Zu rodende Gehölze sind daher vor Durchführung der Rodungsarbeiten generell einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht gefällt/gerodet werden. Ebenso sind die Bautätigkeiten in dem genannten Zeitfenster zumindest zu beginnen. Wenn sie ohne Unterbrechung fortgesetzt werden, kann der Beginn einer Brut ausgeschlossen werden, sodass es zu keiner Beeinträchtigung kommt. Anderenfalls ist eine ökologische Bauüberwachung (ÖBB) durchzuführen. Sollten Brutvögel im Einwirkungsbereich der Vorhabenfläche festgestellt werden und Störungen die Aufgabe der Brut befürchten lassen, sind die Arbeiten in diesem Bereich einzustellen, bis die Jungvögel den Brutstandort verlassen haben. Bei der Durchführung von Arbeiten nahe der vorhandenen Feldhecke am östlichen Plangebietsrand sind blickdichte Bauzäune zum Schutz von Brutvögeln aufzustellen; auf die Schutzmaßnahme kann verzichtet werden, wenn die Bauarbeiten außerhalb der Brutvogelzeit aufgenommen und ohne wesentliche Unterbrechungen durchgeführt werden.*

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahme kann die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. (SEELING + KAPPERT GbR, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [ASP Stufe I] zum Bebauungsplan Weeze Nr. 29 „Reitsportanlage am Vorselaer Weg“ 1. Änderung“, Weeze, Februar 2025)

Mit den im Artenschutzfachbeitrag genannten Maßnahmen kann auch für nicht planungsrelevante Tierarten ein entsprechender Schutz sichergestellt werden, ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Darüberhinausgehende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Schutzwürdige Pflanzen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

8. Denkmalschutz

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

9. Flächenbilanz

Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO)	2.700 m²	78%
- Davon überbaubare Fläche		
(GRZ zuzügl. Überschreitung)	(1.620 m²)	(bis zu 60% des SO)
- Davon Freifläche	(1.080 m²)	(mind. 40% des SO)
• Davon Fläche mit Erhaltungsbindung (176 m²)		
Grünfläche	740 m²	22%
Geltungsbereich gesamt	3.440 m²	100%

Weeze, den 13.02.2025

Der Bürgermeister

Ersteller Begründung:
Büro SEELING + KAPPERT GbR