

Gemeinde Weeze

Bebauungsplan Weeze Nr. 3 - Erdgrabenweg - 13. Änderung

(Verfahren nach § 13a BauGB)

Begründung

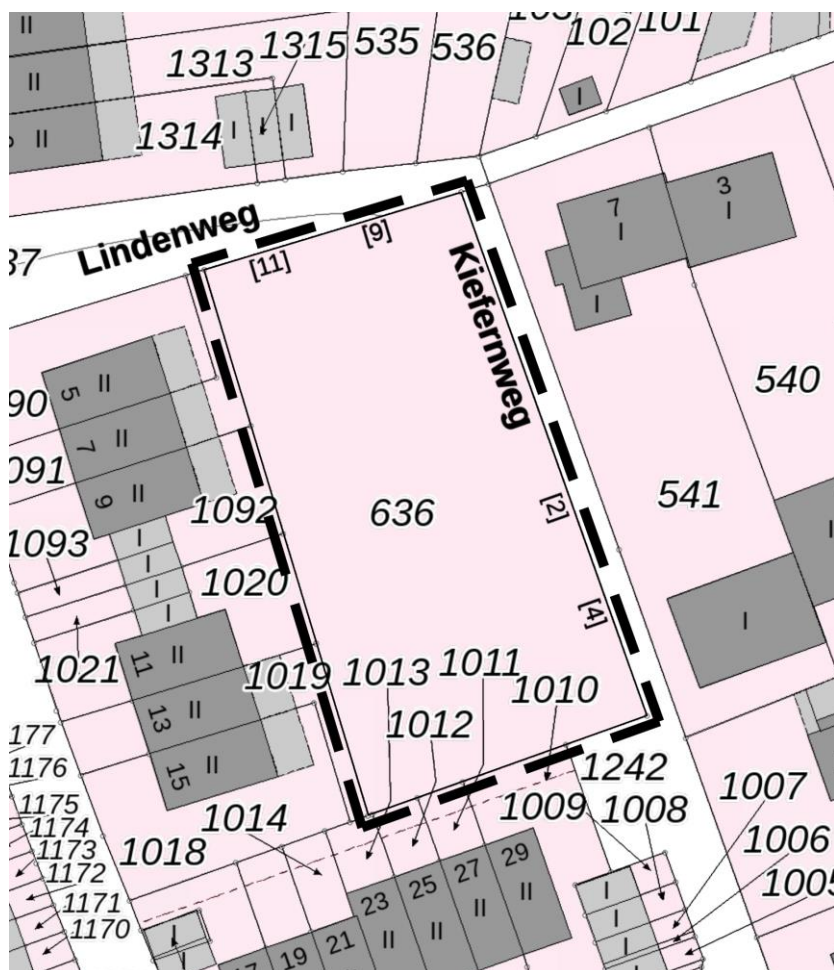
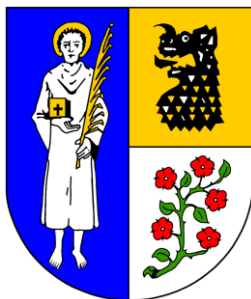


Abbildung 1: Abgrenzung Geltungsbereich 13. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 (Kartengrundlage: ALKIS aus TIM-Online NRW, 30.01.2025)

Fassung vom 10.02.2025

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	4
1. Einleitung sowie Wahl und Inhalte des Verfahrens	4
1.1 Einleitung	4
1.2 Wahl und Inhalte des Verfahrens	4
2. Beschreibung des Plangebietes	4
2.1 Lage im Raum, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	4
2.2 Bestandssituation	5
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Erschließung	6
2.4 Gesetzliche Grundlagen der Festsetzungen	6
II. Planinhalte und Planfestsetzungen	7
1. Grundzüge der Planfestsetzung	7
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	7
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	8
1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	9
1.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)	9
1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	9
2. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht	10
2.1 Erschließung	10
2.2 Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht	10
2.3 Niederschlagswasserbeseitigung	10
3. Immissionsschutz	10
4. Überschwemmungsgebiete/ Hochwasser/ Starkregen	11
5. Altlasten, Kampfmittel	11
6. Natur und Landschaft	12
7. Artenschutz	12
8. Denkmalschutz	14
9. Flächenbilanz	14
10. Kosten	14
III. Begründung der gestalterischen Festsetzungen (§ 89 Abs. 2 Nr. 4 BauO NRW)	14
IV. Begründung der Hinweise zum Planvollzug	15
1. Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen	15
2. Bodenschutz/ Grundwasserschutz	15
3. Erdbebengefährdung	15
4. Kampfmittel, Altlasten	15
5. Bodendenkmäler	15
6. Bergbauliche Verhältnisse	15
7. Starkregen	16
8. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik)	16

I. Planungsgegenstand

1. Einleitung sowie Wahl und Inhalte des Verfahrens

1.1 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Weeze hat am **XX.XX.202X** den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – gefasst. Die Änderung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgen.

Für den Änderungsbereich gilt der Bebauungsplan Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – in der Fassung der 1. Änderung (1973), der für die Planfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit eingeschossiger Bebauung vorsieht.

Da der Eigentümer im Änderungsbereich die Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses mit der Möglichkeit zum Ausbau eines Staffelgeschosses anstrebt, ist eine Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Mit der vorliegenden 13. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – sollen hierzu im beschleunigten Verfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

1.2 Wahl und Inhalte des Verfahrens

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

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

Die artenschutzrechtlichen Belange finden in einem Artenschutzfachbeitrag Berücksichtigung. Es wurde ein Artenschutzfachbeitrag für die Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) erstellt (Büro SEELING + KAPPERT GbR, Weeze, 29.01.2025). Weitere Gutachten wurden nicht erstellt.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage im Raum, Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Das Vorhabengebiet liegt, wie der nachfolgenden Abbildung 2 zu entnehmen ist, innerhalb des Siedlungsbereiches der Gemeinde Weeze. Das Vorhabengebiet hat keine direkte räumliche Anbindung an die offene Feldflur. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt aus südlicher Richtung über den Kiefernweg. Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches entsprechend der Planzeichnung geometrisch eindeutig fest. Das Flurstück 636 der Flur 59 in der Gemarkung Weeze befindet sich im Eigentum einer Privatperson, welche auch die angestrebte Bebauung realisieren möchte.



Abbildung 2: Lage im Raum (Quelle: TIM-Online 2.0, am 29.01.2025)

2.2 Bestandssituation

Das Vorhabengebiet umfasst das Flurstück 636 der Flur 59 in der Gemarkung Weeze mit einer amtlichen Flächengröße von 1.712 m². Die östliche Grenze des Vorhabengebietes bildet der Kiefernweg, die nördliche der Lindenweg. Westlich und südlich grenzen private Wohngrundstücke mit 2-geschossiger Bebauung der Ulmenstraße und des Birkenweges an das Plangebiet. Das Gebiet weist eine fast rechteckige Form auf. Das Plangebiet stellt derzeit eine kurzgemähte Wiesenfläche inmitten des bebauten Ortskernes von Weeze dar. Gehölzbestand befindet sich ausschließlich im südöstlichen Randbereich; entlang der südlichen Grenze stehen acht gekappte, teilweise abgestorbene und von Efeu überwucherte Fichten, entlang der östlichen Grenze weitere vier Fichten und ein Berg-Ahorn. Bei Umsetzung der vorliegenden Planung ist mit einem vollständigen Verlust der Bestandsgehölze und der Wiesenfläche zu rechnen.



Abbildung 3: Auszug Luftbild mit Liegenschaftsdaten (Quelle: TIM-Online 2.0, Onlineabfrage: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>, am 12.02.2024)

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation, Erschließung

Regionalplan

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

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, was auch den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes entspricht.

Bebauungsplan Weeze Nr. 3 - Erdgrabenweg

Der Änderungsbereich wie auch die umliegende Wohnbebauung sind Bestandteil des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg, der für die Planfläche ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt. Für den aktuellen Änderungsbereich sieht der Bebauungsplan in der für den Geltungsbereich gültigen 1. Änderung (Rechtskraft 1973) zwei Baufenster für Wohngebäude sowie ein kleineres für eine Garage vor. Es ist eine zwingend 1-geschossige Bauweise von Einzel- oder Doppelhäusern, eine überbaubare Grundfläche (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Die Erschließung des Grundstückes erfolgt aus südlicher Richtung über den Kiefernweg.

Landschaftsplan/ Naturschutzrecht

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und damit außerhalb eines gültigen Landschaftsplanes. Im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und seiner näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete vorhanden.

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 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **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 13. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – erläutert und die wesentlichen Festsetzungen zusammengefasst.

Ziel der Bauleitplanung ist die Änderung von Teilen der geltenden Festsetzungen für die geplante Errichtung eines zweigeschossigen Mehrfamilienhauses. Gegenüber dem bisherigen Baurecht ergeben sich Änderungen in Bezug auf eine Anpassung der Baugrenzen, der zulässigen Geschossigkeit, der Gebäudehöhe (GH), der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ). Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt in der Änderung bestehen, die GRZ wird von 0,4 auf 0,5, die GFZ von 0,5 auf 0,8 und die Geschossigkeit von 1 auf 2 Vollgeschosse angehoben. Weiterhin wird entgegen der bisherigen geltenden Festsetzungen eine maximale Gebäudehöhe vorgesehen. Für das geplante Mehrfamilienhaus wird ein einzelnes Baufenster festgesetzt. Nördlich und südlich werden Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen ausgewiesen. Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen orientieren sich an den für die Planfläche geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg. Abweichungen werden aufgeführt und begründet.

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

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

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet in Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt und festgesetzt.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** wird im Allgemeinen Wohngebiet zur Sicherung des geplanten Vorhabens auf 0,5 festgesetzt und erhöht sich dadurch im Vergleich zum geltenden Planungsrecht und dem in der BauNVO genannten Orientierungswert von 0,4 um 0,1. Die leichte Überschreitung des Orientierungswertes wird vor dem Hintergrund der allgemeinen Wohnungsknappheit und der geplanten innerörtlichen Nachverdichtung durch ein Mehrfamilienhaus mit mehreren kleineren Wohnungen als sinnvoll erachtet. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, Terrassen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch die geplante Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit mehreren kleineren Wohneinheiten ist von einer verhältnismäßig erhöhten Anzahl benötigter PKW-Stellplätze auszugehen. Die zulässige Grundfläche darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der dort bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden (bei GRZ 0,5 hier demnach 0,75), für den vorliegenden Änderungsbereich wird eine mögliche Überschreitung jedoch auf bis zu maximal 0,7 begrenzt; diese Überschreitungsmöglichkeit ist im Hinblick auf die Sicherung notwendiger Gestaltungsspielräume für die Neubebauung zur Nachverdichtung sowie benötigter PKW-Stellplätze unter Berücksichtigung eines ausreichenden Anteils an Freiflächen als ausreichend zu betrachten.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** wird entsprechend der umliegenden 2-geschossigen Bebauung mit 0,8 festgesetzt. Mit der festgesetzten GFZ wird der Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) (GFZ 1,2) um den Wert von 0,4 unterschritten.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die **Zahl der Vollgeschosse** zwingend auf zwei Vollgeschosse festgesetzt, welches den derzeit geltenden Festsetzungen der Nachbargrundstücke überwiegend entspricht; hierdurch ist sichergestellt, dass sich der geplante Baukörper in die bauliche Umgebung einfügt und im Siedlungsbereich flächensparend neuer Wohnraum geschaffen wird, was für eine wohnbauliche Innenverdichtung im Änderungsbereich als sinnvoll erachtet wird.

Über den beiden Vollgeschossen ist es nach den Festsetzungen möglich, ein sog. „Staffelgeschoss“ zu errichten. Um nicht als „Vollgeschoss“ zu zählen, darf dieses nach BauO NRW weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses mit einer lichten Höhe von 2,30 m überdecken. Das Staffelgeschoss springt somit – zumindest teilweise – von den Außenmauern zurück. Um sicherzustellen, dass nur ein Staffelgeschoss auf den beiden Vollgeschossen errichtet wird, wird eine **maximale Gebäudehöhe (GH max)** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO von 28,10 m über Normalhöhe Null (ü.NHN) festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung gilt für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Bezogen auf Kanaldeckelhöhen im angrenzenden Kiefernweg entspricht dies einer absoluten Höhe von ca. 9,50 m. Aufgrund möglicher geringfügiger Abweichungen des Geländes im Vorhabengebiet zu der genannten Bezugshöhe wurde die Maximalhöhe ca. 0,50 m als höher als das ca. 9,00 m hohe, geplante Gebäude angesetzt. Dies entspricht in weiten Teilen den Firsthöhen der benachbarten Wohnbebauung.

Für technische Aufbauten, z.B. Lüftungseinrichtungen, Solaranlagen etc., darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe gem. § 16 Abs. 6 ausnahmsweise um maximal 1,50 m überschritten werden. Zur Vermeidung optischer Beeinträchtigungen bzw. einer bedrängenden Wirkung dieser Aufbauten ist mit diesen Aufbauten jedoch ein Abstand zur Gebäudefassade einzuhalten, der mindestens dem Maß der Höhenüberschreitung entspricht.

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

Durch die Vorgabe von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. In der 13. Änderung wird anstelle der beiden derzeit ausgewiesenen, getrennten Baufenster ein einzelnes zusammenhängendes Baufenster parallel zum Kiefernweg festgesetzt. Dies ermöglicht einen größeren Gestaltungsspielraum in Verbindung mit einer höheren Baudichte im Innenbereich.

Im Änderungsbereich sind als Bauform – äquivalent zum geltenden Planungsrecht – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Grenzen des neuen Baufensters verlaufen mit 3,0 m Abstand zu den beiden Verkehrsflächen des Kiefernweges und des Lindenweges.

In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen mit den Gebäuden baulich oder funktional verbundene Terrassen sowie Wintergärten die festgesetzte Baugrenze jeweils auf einer Breite von bis zu 6 m bis zu einer Tiefe von 3,0 m und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten. Diese Überschreitung dient einer angemessenen Flexibilität für die konkrete bauliche Ausgestaltung durch die künftigen Bewohner.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird im Plangebiet entsprechend dem geltenden Planungsrecht nicht begrenzt, um die Aufteilung der Wohnungen flexibel gestalten zu können. Aufgrund der baulichen Möglichkeiten, die der Bebauungsplan mit der Errichtung von zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss eröffnet, ist im neu geschaffenen Baufenster von ca. 16 Wohneinheiten auszugehen.

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

Stellplätze, Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür ausgewiesenen Bereiche (St/ Cp/ Ga) zulässig.

Entsprechend den Festsetzungen der 19. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3, welche auch für die Planfläche des vorliegenden Änderungsverfahrens gilt, sind alle Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen – die unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sein müssen – außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Durch die vorliegende Änderung entfällt diese Festsetzung für den Änderungsbereich. Weitere Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO werden auch außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen, um einen hohen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Dies ist z.B. zur Sicherstellung möglichst effizienter, jedoch optisch angemessener Standorte für Anlagen der Kraft-Wärmekopplung erforderlich. Weiterhin wird das Grundstück mehrere Gartenflächen für die Erdgeschosswohnungen aufweisen. Um hier eine Nutzung und Pflege der Gärten sicherzustellen, ist es erforderlich, kleinere Gerätehäuschen aufzustellen.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf Festsetzungen zu Pflanzvorgaben wird im Änderungsbereich weitgehend verzichtet. Dies begründet sich in der geringen Größe des Geltungsbereiches des Plangebietes, dem Ziel der gewünschten Innenbereichsverdichtung im bereits bestehenden Wohnquartier und der Tatsache, dass der geltende Bebauungsplan Weeze Nr. 3 auf grünordnerische Festsetzungen sowohl für die Planfläche als auch für das umgebende Wohnquartier verzichtet. Die Grünordnerischen Festsetzungen beschränken sich auf eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptgebäude.

Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 50% der Bruttodachfläche (gesamte Dachfläche die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstandes, ohne Dachrinne) extensiv zu begrünen.

Von der Vorschrift ausgenommen sind:

- Dachflächen, die der Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik und Solarthermie) dienen,
- begehbare Dachterrassen sowie
- Glas-/ Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/ Anlagen.

Die durchwurzelbare Aufbaudicke der Dachbegrünung muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation herzustellen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Eine Kombination von Solaranlagen und Begrünung ist jeweils zulässig.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

2.1 Erschließung

Die Erschließung des Grundstückes soll aus südlicher Richtung über den Kiefernweg erfolgen. Bei der Garage im Norden des Plangebietes handelt es sich um Nebengebäude zur Abstellung von Fahrrädern.

2.2 Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

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

2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

In den öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Kiefernweg und im Lindenweg Regenwasserkanäle. Über diese ist das oberflächlich von den befestigten Flächen und Gebäuden ablaufende Niederschlagswasser zu entsorgen. Es besteht gem. Ortssatzung ein Kanalanschlusszwang.

Im Vergleich zum bestehenden Baurecht kann die Planänderung zu einer leichten Zunahme des Niederschlagswasserabflusses durch die Erhöhung der überbaubaren Grundfläche um bis zu 10% führen. Inwiefern diese durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen wird und in welchem Umfang Freiflächen für die Erschließung neu befestigt werden müssen, ist auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens zu betrachten.

3. Immissionsschutz

Lärm- oder Geruchsbelastungen sind im Plangebiet nicht bekannt und durch die festgesetzten Wohngebiete im Umfeld des Änderungsbereiches auch nicht zu erwarten. Durch die angestrebte Planänderung werden auch keine erkennbaren wesentlichen Lärm- oder Geruchsbelastungen für die Umgebung erzeugt, die über das übliche Maß an Emissionen eines allgemeinen Wohngebietes hinausgehen. Im Bereich der privaten Sammelstellplatzanlage ist die Herstellung von ca. 16 Pkw-Stellplätzen geplant. *Hinweis: Die Frage möglicher Schallschutzmaßnahmen wird bis zur Ratssitzung geklärt.*

4. Überschwemmungsgebiete/ Hochwasser/ Starkregen

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

Gemäß den Vorgaben des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind die Risiken durch alle Arten von Hochwasser zu prüfen. Hierzu ist zum einen die mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100) für Überflutungen auf Grundlage von Hochwassergefahrenkarten heranzuziehen. Das Vorhabengebiet befindet sich laut der Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf außerhalb solcher Gebiete (ELWAS NRW 2025). Zum anderen ist die Wassertiefe bei Starkregenereignissen zu prüfen. Nach den Ergebnissen einer Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen ist fast im gesamten Vorhabengebiet bei einem extremen Niederschlagsereignis mit Wasserhöhen von mindestens 0,1 – 0,3 m, am westlichen und südwestlichen Randbereich von 0,3 – 0,5 m zu rechnen. Dies entspricht zwar verhältnismäßig niedrigen Werten im Falle solcher Extremereignisse (BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE – GEOPORTAL 2025), generell ist im Plangebiet bei der heutigen Topografie jedoch ein erhöhtes Risiko für Hochwasser zu erkennen. Zukünftig ist damit zu rechnen, dass im Rahmen der Bebauung eine Nivellierung der Freiflächen erfolgt, sodass auf der fast ebenen Fläche keine besonderen Risiken erwartet werden. Im Zuge der Genehmigungsplanung ist diesem Umstand jedoch Rechnung zu tragen.

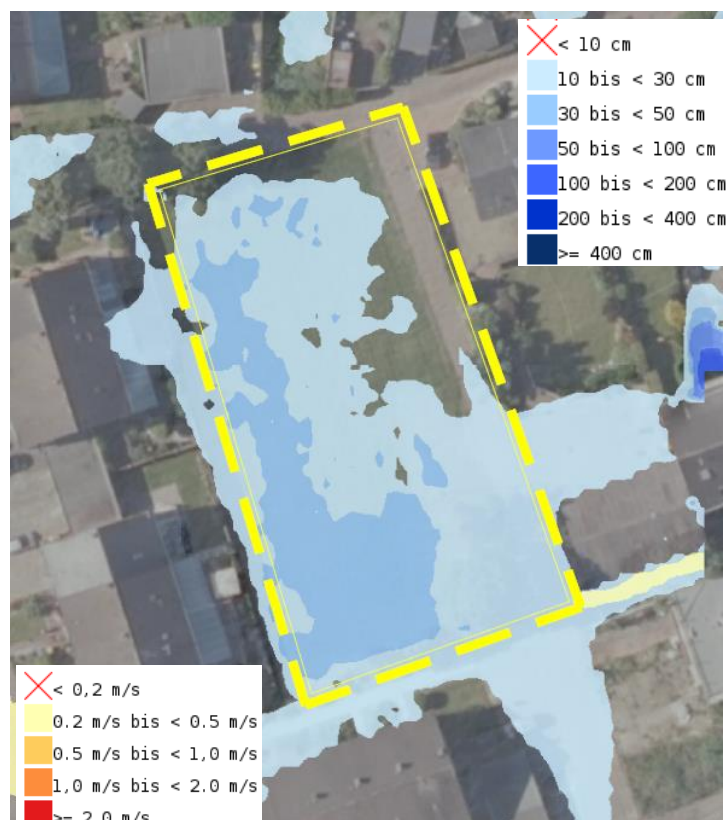


Abbildung 4: Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten, extremes Ereignis (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie – Geoportal, Internetabfrage 03.02.2025)

5. Altlasten, Kampfmittel

Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. 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 unter-

richten. Es kann ferner nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Im Bebauungsplan wird daher aus Sicherheitsgründen ein Hinweis für die Vorgehensweise bei Erdarbeiten aufgenommen.

6. Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich stellt derzeit eine kurzgemähte Wiesenfläche inmitten des bebauten Ortskernes von Weeze dar. Gehölzbestand befindet sich ausschließlich im südöstlichen Randbereich; entlang der südlichen Grenze stehen acht gekappte, weitgehend abgestorbene und von Efeu überwucherte Fichten sowie drei Fichtenstümpfe, entlang der östlichen Grenze weitere vier Fichten und ein Berg-Ahorn. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines gültigen Landschaftsplanes und außerhalb sonstiger Schutzgebiete.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“. Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfallen. Eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in der Form eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist im Rahmen des beschleunigten Bauleitplanverfahrens nach § 13a BauGB daher nicht erforderlich. Auf Festsetzungen zur Grüngestaltung wird verzichtet (s. Kap. II Punkt 1.5). Allerdings wird eine Dachbegrünung für Dachflächen der Hauptgebäude, die nicht von PV-Anlagen überstanden sind, festgesetzt. Da sich im Vergleich zu den Vorgaben aus dem geltenden Bebauungsplan der naturschutzfachliche Eingriff im Änderungsbereich auf eine leichte Erhöhung des Versiegelungsgrades von 0,6 auf 0,7 durch die Anhebung der GRZ einschließlich versiegelter Flächen für Nebenanlagen im Rahmen der maximal zulässigen Überschreitung beschränkt, können negative Auswirkungen durch neu versiegelte Flächen mit der Maßnahme reduziert werden. Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches und der geringen Vielfalt der Vegetation ergeben sich durch die Planung für Natur und Landschaft keine erheblichen negativen Folgen.

7. Artenschutz

Für die 13. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen. Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Mit der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrages als Grundlage für die Artenschutzprüfung wurde das Büro SEELING + KAPPERT GBR beauftragt. Der Artenschutzfachbeitrag der Stufe I (Vorprüfung) wurde als worst-case-Betrachtung basierend auf der Auswertung vorhandener Daten sowie zweier Geländebegehungen zur Habitat-Potenzialanalyse am 28.12.2024 und am 28.01.2025 erstellt. Zur Ermittlung der potenziell von dem Vorhaben betroffenen Arten wurden die Daten des LANUV ausgewertet (im vorliegenden Fall: 3. Quadrant im Messtischblatt 4303 Uedem) und eine Datenabfrage beim LANUV (@LINFOS) durchgeführt, die keine weiteren Erkenntnisse brachte. Zufallsfunde geschützter Arten wurden bei der Ortssichtung nicht festgestellt.

Nach den Ergebnissen im Artenschutzfachbeitrag ergeben sich folgende Wirkfaktoren durch das Vorhaben:

Bezüglich der Wirkfaktoren kann die Bauphase zu einem Verlust von potenziellen Nahrungs-, Versteck- und Fortpflanzungsstätten durch die Rodung von Gehölzstrukturen und den Verlust der

Wiesenfläche führen. Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad im Vorhabengebiet im Vergleich zur heutigen Situation wesentlich durch die geplante Neubebauung. Nach Fertigstellung der Gebäude und der Stellplatz- und Erschließungsflächen werden in verringertem Umfang Freiflächen verbleiben, die als Gartenflächen mit Gehölzstrukturen angelegt werden, sodass der Verlust der Gehölze zum Teil ersetzt werden kann.

Von den Nutzern der geplanten Bebauung sind zukünftig keine besonderen Störungen (Bewegungsunruhe, Geräusche, Beleuchtung) zu erwarten, die über das Maß der angrenzenden Bebauung hinausgehen. Unter Berücksichtigung der Lage des Grundstücks im Ortskern und dem vorhandenen Störungspotenzial, dem die Fläche bereits heute unterliegt, sind diese Störungen zu vernachlässigen, sodass betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens als nicht erheblich zu bewerten sind.

Im Artenschutzfachbeitrag werden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen durch die Planänderung wie folgt bewertet:

„Fledermäuse

Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen durch die geplanten baulichen Vorhaben infolge der Änderung des Bebauungsplanes ist auszuschließen. Der Verlust der Gehölzstrukturen und der Wiesenfläche ist für Fledermäuse nicht essenziell. Die Fläche unterliegt bereits heute Lichtemissionen angrenzender Grundstücke und der Straßenbeleuchtung.

Vögel

Der Verlust der kleinen, innerhalb von Siedlungsflächen gelegenen Wiesenfläche und der vorhandenen Bäume stellt unter der Berücksichtigung der Terminierung von Rodungsarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (s. Kap. 7) für keine der gelisteten Vogelarten eine existenzielle Bedrohung dar. Da bereits ein erhöhtes Störpotenzial im Umfeld der Gehölze durch Anwohner besteht, ist grundsätzlich damit zu rechnen, dass nur weit verbreitete, im anthropogen geprägten Siedlungsraum häufig vorkommende, weniger störanfällige Vogelarten die Bäume zur Brut nutzen. Daher ist anzunehmen, dass Störungen durch die Bautätigkeit und durch die zukünftigen Bewohner zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Vögel führen werden.

Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet weist keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien und Reptilien auf, so auch nicht für die im LANUV für das MTB gelisteten Arten Laubfrosch und Schlingnatter, deren Vorkommen im Plangebiet auszuschließen ist.

Vermeidungsmaßnahmen

*Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Individuen bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. 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. Die Bäume sind daher vor Durchführung der Rodungsarbeiten generell einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht gefällt/ gerodet werden.*

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahme kann die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG im Zusammenhang der geplanten Bebauung des Grundstückes mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden“. (SEELING + KAPPERT GbR, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [ASP Stufe I] zur 13. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg“, Weeze, 29.01.2025)

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden, das Vorkommen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Da jedoch nicht gänzlich auszuschließen ist, dass auf dem Grundstück Bodendenkmäler vorhanden sind, wird ein entsprechender Hinweis zum Schutz und zur Vorgehensweise bei archäologischen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.712 m ²	100%
Davon überbaubare Fläche (GRZ zuzügl. Überschreitung)	(1.198 m ²)	(bis zu 70%)
Davon Freifläche	(514 m ²)	(mind. 30%)
Geltungsbereich gesamt	1.712 m²	100%

10. Kosten

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

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

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

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptbaukörpern sowie von Garagen und Carports als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit 0° bis 15° Dachneigung herzustellen.

Garagen sind 1-geschossig mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zu errichten. Auf den Ausschluss von Kellergaragen, wie im geltenden Bebauungsplan, wird verzichtet.

Vorgärten, d.h. Randzonen zwischen den Baukörpern und öffentlichen Erschließungsflächen außerhalb notwendiger Erschließungsflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch (Ziergarten) zu gestalten. Außer für Zuwegungen und Stellflächen für Müll/ Fahrräder sind die Materialien Schotter, Kies und Splitt in den Vorgärten unzulässig. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzone am östlichen Rand des Grundstücks (entlang des Kiefernweges) sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken bis zu 0,8 m Höhe zulässig. Mit der Festsetzung soll der ohnehin räumlich sehr begrenzte Vorgartenbereich in Verbindung mit den begrenzten räumlichen Verhältnissen am Kiefernweg nicht noch durch Einfriedungen weiter unterteilt und das Ortsbild nicht durch Einzäunungen überprägt werden.

IV. Begründung der Hinweise zum Planvollzug

1. Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen

Die Maßnahmen zum vorbeugenden Artenschutz wurden aus dem Artenschutzfachbeitrag übernommen (s. Kap. II Punkt 7). Sie beinhalten den Schutz von Brutstätten sowie die Vermeidung der Tötung von Jungvögeln, die für alle europäischen Brutvogelarten zu berücksichtigen sind.

2. Bodenschutz/ Grundwasserschutz

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

3. Erdbebengefährdung

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

4. Kampfmittel, Altlasten

Die Gemeinde Weeze und die Region waren im zweiten Weltkrieg von Kampfhandlungen stark betroffen. Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 3 – Erdgrabenweg – das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Ordnungsamt der Gemeinde Weeze bzw. beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Nordrhein-Westfalen einzuholen. Altlasten sind nicht bekannt und nicht unbedingt zu erwarten. Im Bebauungsplan wird dennoch vorsorglich ein Hinweis zum Umgang mit Altlasten aufgenommen.

5. Bodendenkmäler

Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in 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.

6. Bergbauliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Geldern“ im Eigentum des Landes NRW. Ferner liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld „Kevelaer“. Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Stadt Kevelaer, Peter-Plümpe-Platz 12 in 47623 Kevelaer.

7. Starkregen

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt für den Geltungsbereich Betroffenheiten bei extremen Starkregenereignissen. Die Betroffenheit kann unter https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw abgerufen werden. Diesen Umständen ist im Zuge der Genehmigungsplanung sowie bei der Ausgestaltung des Grundstücks durch den Bauherrn Rechnung zu tragen. Potenzielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen.

8. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik)

Die Anforderungen der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42 a und § 48 Abs. 1a der BauO NW (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen- SAN-VO NRW https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?sg=0&menu=1&bes_id=53392&aufgehoben=N&anw_nr=2) sind auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

Weeze, den 10.02.2025

Der Bürgermeister

Ersteller Begründung:
Büro SEELING + KAPPERT GbR