

**GEMEINDE ISSUM**  
**Der Bürgermeister**  
**FB 2 - Bauen, Wohnen, Planen und Grünflächen**

**Bebauungsplan**  
**Issum-Sevelen Nr. 26**  
**„Oberstraße/An der Landwehr“**

**Vorentwurfsbegründung**

**Planverfasser:**

StadtUmBau GmbH  
Basilikastraße 10  
Wallfahrtsstadt  
D. 47623 Kevelaer  
T. +49 (0)2832 / 97 29 29  
F. +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de



**12. Oktober 2021**

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Ausgangssituation und Planungserfordernis.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Gegenwärtiger Zustand .....	4
4	Planungsvorgaben.....	5
5	Ziele der Bauleitplanung.....	6
6	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	7
6.4	Bauweise.....	8
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.6	Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	8
6.7	Grünflächen .....	8
6.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	8
7	Erschließung .....	9
8	Ver- und Entsorgung.....	9
8.1	Gas, Wasser, Strom .....	9
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser .....	10
9	Belange von Natur und Landschaft .....	10
10	Immissionsschutz .....	10
11	Hochwassergefährdung .....	11

<b>12</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>11</b>
<b>15</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>11</b>

# 1 Ausgangssituation und Planungserfordernis

Die Gemeinde Issum hat beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich „Oberstraße“/„An der Landwehr“ im Ortsteil Sevelen aufzustellen.

Hintergrund der Planung ist die starke Nachfrage nach Baugrundstücken im gesamten Gemeindegebiet. Derzeit stehen dieser Nachfrage auf Seiten der Gemeinde keine Baugrundstücke auf der Angebotsseite gegenüber, nachdem die letzten 20 Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet „Mühlenfeld“ im Ortsteil Issum verkauft wurden.

Die Einwohnerzahlen Issums sind seit Jahren stabil. Von 12.040 Einwohnern im Jahr 2016 über eine leichte Abwärtsentwicklung 2017 und 2018 mit 11.966 bzw. 11.929, steigt die Zahl seit 2019 (11.977) bis zur aktuellen Zahl von 12.044 wieder an.

Im Zusammenhang mit dieser Bevölkerungsentwicklung ist die ungebrochen hohe Wohnungsnachfrage durch die anhaltenden Trends der Individualisierung und Haushaltsverkleinerung sowie dem steigenden individuellen Wohnflächenkonsum (m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner) zu erklären. Zudem ist von Ersatzbedarfen im Wohnungsbestand und qualitativen Bedarfen in Bezug auf die Schaffung altersgerechter Wohnungsangebote auszugehen.

Bereits im Gemeindeentwicklungskonzept „Issum 2020“<sup>1</sup> heißt es, dass „eine Hauptaufgabe der Gemeinde darin [bestehe], den Wohnstandort Issum zu erhalten und verträglich zu entwickeln. Dies heißt, dass Wohnbaupotenziale genutzt und somit neuer Wohnraum für die eigene Bevölkerung und Hinzuziehende geschaffen werden muss. Nur auf diesem Wege kann ein starker Bevölkerungsrückgang für Issum verhindert werden.“ (Issum 2020, S. 27)

Die Erschließung neuer Baugrundstücke ist deshalb von großer Bedeutung für die gemeindliche Entwicklung. Für die vorliegende Fläche in Sevelen sind nach den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde 26 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen.

Abbildung: Städtebauliches Konzept für die Entwicklungsfläche (Gemeinde Issum, ohne Maßstab)



<sup>1</sup> ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung Hamerla | Groß-Rinck | Wegmann + Partner: Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept, Düsseldorf 2013

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist es die Aufgabe der Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die Erforderlichkeit der Bauleitplanung ergibt sich hier insbesondere dadurch, dass an die Realisierung der geplanten Nutzung Anforderungen zu stellen und durch die Vornutzung und die umgebenden Nutzungen verschiedene Belange betroffen sind, die in ihrem Zusammenspiel nur durch die Abwägungsentscheidung der Bauleitplanung zufrieden stellend zu berücksichtigen sind.

Eine Realisierung der geplanten Wohnbaugrundstücke im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich ist nicht möglich.

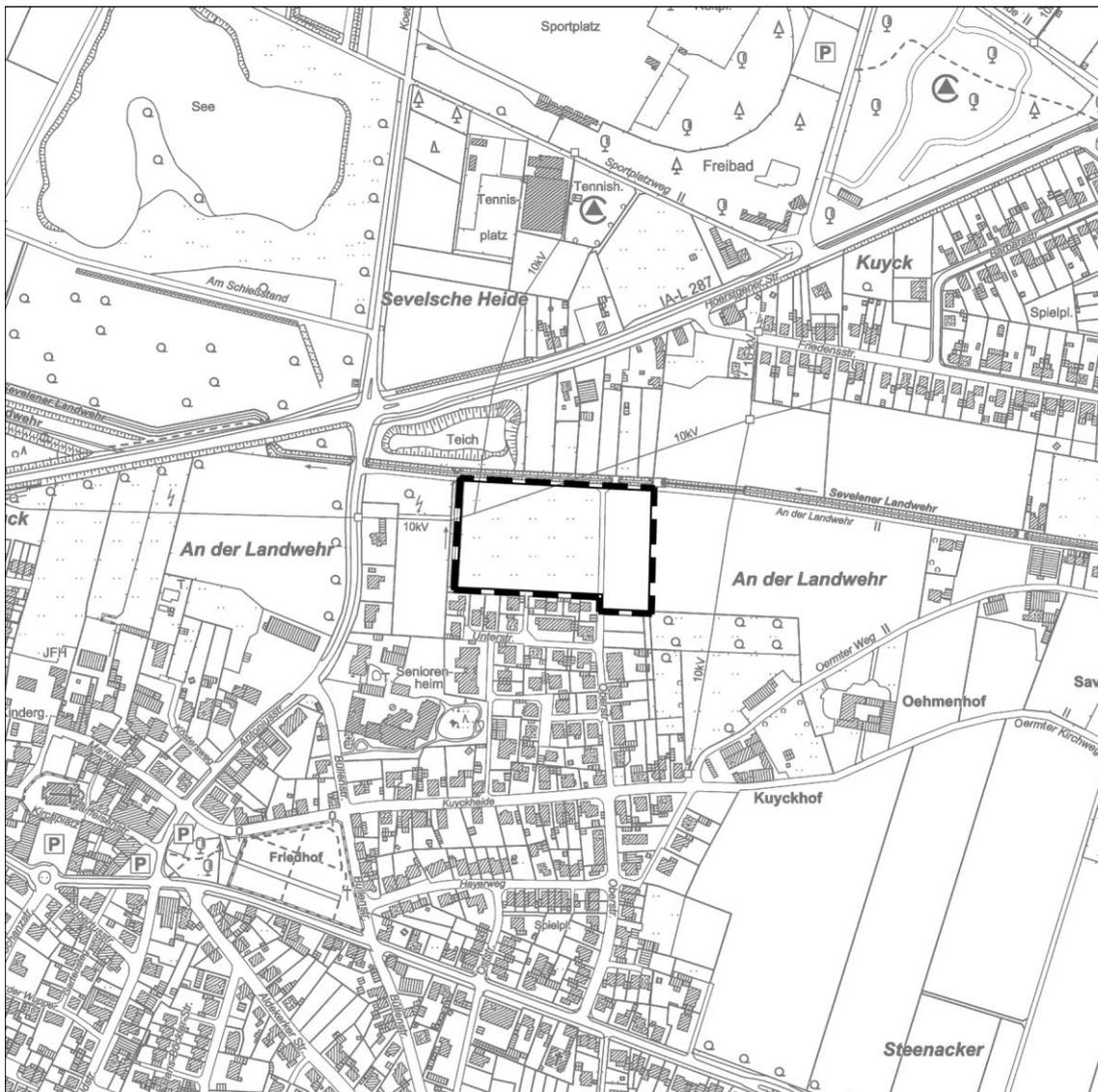
Die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit sollen durch die 11. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Issum-Sevelen Nr. 26 erfüllt werden.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten Sevelens südlich der Straße „An der Landwehr“ und östlich der „Antoniusstraße“. Das Plangebiet ist ca. 1,8 ha groß und umfasst die Flurstücke 844, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043 und 1044.

Die genaue Abgrenzung ist im Plan durch eine entsprechende Begleitlinie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)



### 3 Gegenwärtiger Zustand

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Ausnahme stellt die vorhandene „Oberstraße“ dar, die das Plangebiet in Süd-Nord-Richtung kreuzt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den dort verlaufenden Weg „An der Landwehr“ begrenzt. Nördlich davon verläuft der Sevelener Landwehrbach.

Die Umgebung ist zum einen im Süden durch den Siedlungskörper von Sevelen und zum anderen durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen gekennzeichnet. Nördlich in rund 70 m Entfernung verläuft die „Hoerstgener Straße“ (L 287).

Abbildung: Luftbild des Plangebiets (ohne Maßstab)

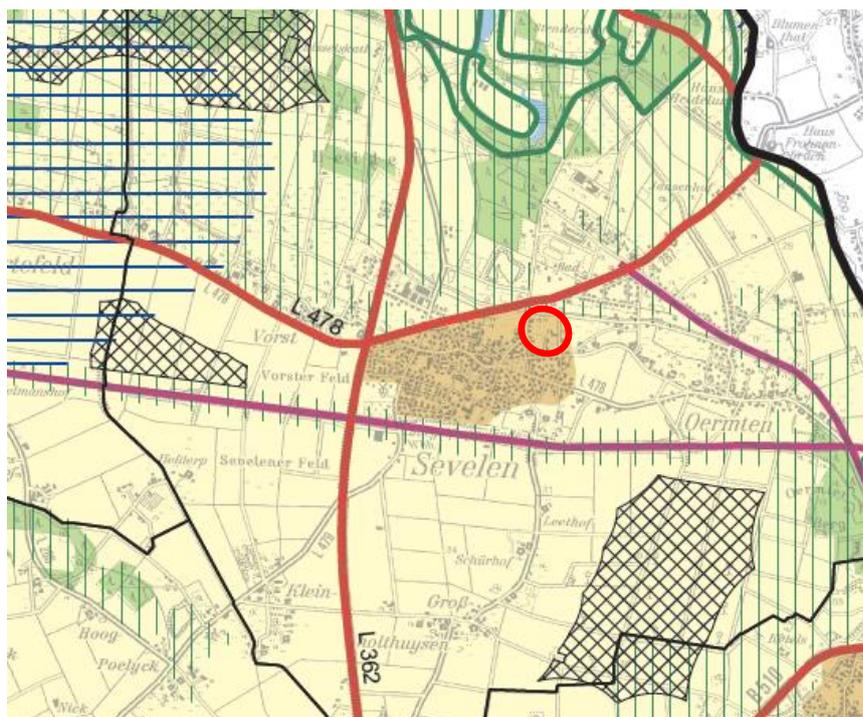


## 4 Planungsvorgaben

### Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf (RPD) dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die kommunale Baulandentwicklung muss sich am Bedarf orientieren. Dies wird durch das im Regionalplan formulierte Ziel der Raumordnung „Verantwortungsvolle Flächeninanspruchnahme“ (Kapitel 3.1.2., Ziel 1) vorgegeben. Der Bedarf an Wohneinheiten (WE) liegt für die Gemeinde Issum nach RPD bei rund 300. Gemäß Siedlungsflächenmonitoring stehen dem mit Stand 1.1.2020 noch Reserven von rund 300 WE sowie 100 WE in Baulücken gegenüber. Seitdem wurden jedoch von den Reserven größere Flächen mit rund 100 WE in Anspruch genommen, während eine andere Fläche faktisch nicht als Reserve zur Verfügung steht (Ahornstraße, 15 WE), da hier im FNP eine Friedhofserweiterung dargestellt ist, und alle weiteren Reserven und Baulücken in Privatbesitz sind und einer kurz- bis mittelfristigen Ausweisung als Bauland entzogen sind. Ein geringfügiger Bedarf lässt sich somit feststellen, so dass eine Verletzung des o.g. Ziels der Raumordnung nicht anzunehmen ist. Die Bezirksregierung hat vor diesem Hintergrund mit Schreiben vom 31.8.2021 ihre zuvor mit Schreiben vom 30.7.2021 geäußerten landesplanerischen Bedenken zurückgezogen.

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel bzw. vorlaufend zu dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Zielsetzung ist die Darstellung als Wohnbaufläche. Insofern wird durch die gewählten Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

### Landschaftsplan/Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsplans Nr. 15 Kerken - Rheurdt. Dort ist es mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ belegt.

Konkret liegt das Plangebiet gemäß Festsetzungskarte B im Bereich des Entwicklungsraumes 1.2.3 „Oermtsches Feld“, wo „die landwirtschaftlichen Nutzflächen um die Ortschaft Oermten [...] in ihrer derzeitigen Struktur zu erhalten und weiterzuentwickeln“ und „die Acker- und Weideflächen [...] im Sinne des Arten- und Biotopschutzes durch biotopvernetzende Entwicklungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Landwehrbach und der alten Bahntrasse aufzuwerten“ sind.

Eine Anpassung des Landschaftsplans an die kommunale Bauleitplanung ist erforderlich. Diese Anpassung obliegt dem Kreistag als Satzungsgeber.

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

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

Weite Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb der Biotopverbundfläche VB-D-4404-003 „Sevelener Landwehrbach“.

## **5 Ziele der Bauleitplanung**

Ziele des Bebauungsplanes Issum-Sevelen Nr. 26 „Oberstraße/An der Landwehr“ sind,

- die Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum zu schaffen,
- eine Eingrünung mit einheimischen Gehölzen sicherzustellen,
- die Bodenversiegelung zu begrenzen und
- die Erschließung zu sichern.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Fläche soll entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

(Kleine) Läden zur Versorgung des Plangebietes, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 4 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässig und sollen es auch in diesem Bebauungsplan sein. Sie tragen ganz wesentlich zum Charakter eines zwar vornehmlich, aber nicht ausschließlich dem Wohnen zugedachten Baugebietes bei und weisen ein wohnverträgliches Nutzungsprofil auf.

Für die laut BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen – gilt das vorstehende nur eingeschränkt: ein Übergewicht gegenüber der Wohnnutzung wäre dem Wohngebietscharakter abträglich, da diese Nutzungsarten in besonderer Weise auch in Misch- und Kerngebieten „zu Hause“ sind und nicht unerhebliche Verkehrsmengen verursachen können. Deshalb werden sie für dieses Plangebiet – wie in der BauNVO – nur ausnahmsweise zugelassen.

Dass im vorliegenden Plangebiet auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke lediglich ausnahmsweise zugelassen werden sollen, dient der beabsichtigten Stärkung der Wohnfunktion in diesem Bereich.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe haben einen größeren Platzbedarf, als das Wohngebiet aufweist, und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können, weshalb sie nicht zulässig sind.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

### Grundflächenzahl (GRZ)

Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird der durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Orientierungswert eingehalten.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird (entsprechend der Umgebungsbebauung) auf zwei begrenzt. Dadurch soll eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld erreicht werden.

### Zulässige Gebäudehöhe (GH. max.)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 9,5 m über der Oberkante der fertig ausgebauten Straße in Höhe des Hauszugangs bzw. der Garagenzufahrt an der Grundstücksgrenze leitet sich aus den in der unmittelbaren Nachbarschaft vorzufindenden Bestandshöhen ab, so dass sich die geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen.

Ziel der Festsetzungen ist insbesondere eine der Lage im ländlichen Raum entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Bebauung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

## 6.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers ist zwar städtebaulich grundsätzlich gewünscht. Ungesteuerte Nachverdichtungen können aber auch Nachteile mit sich bringen, die im vorliegenden Bebauungsplan von vornherein verhindert werden sollen. Die hier vorgenommene Beschränkung auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte lässt die gewünschte maßvolle Nachverdichtung zu, ohne zu einer zu hohen Auslastung zu

führen, die sich u.a. in einem größeren Stellplatzbedarf und verstärkter Lärmentwicklung äußern könnten.

#### **6.4 Bauweise**

Innerhalb des WA sind in der offenen Bauweise lediglich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hierdurch soll der bauliche Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung aus der Nachbarschaft beibehalten werden.

#### **6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

#### **6.6 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

Im Plangebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstandsflächen zulässig. Auf diese Weise werden entsprechend dem zugrundeliegenden Städtebaulichen Konzept ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild und eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen gewährleistet.

#### **6.7 Grünflächen**

Der Spielplatz und Quartiersplatz im Westen des Plangebiets wird als öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

Diese Festsetzung dient zum einen der Begrünung des geplanten Wohngebiets und zum anderen der Erfüllung des Bedarfs an wohnortnahen Spielflächen für Kinder. Darüber hinaus soll diese Fläche den Bewohnern auch allgemein als Aufenthaltsfläche dienen.

#### **6.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Vorgärten sind wesentliche straßenraumprägende Bestandteile des Stadtbildes. Darüber hinaus hat eine weitgehende Begrünung dieser Flächen auch nachhaltige Bedeutung für die Ökologie, beispielsweise als Lebensraum für Insekten oder als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Aus diesen gestalterischen und ökologischen Gründen soll die Anlage von vollständig asphaltierten, gepflasterten oder geschotterten Vorgärten (Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baufluchtlinie) unterbunden werden. Deshalb sind die Vorgärten und sonstige nicht überbaubare Grundstücksflächen vollständig mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind befestigte Flächen im Vorgarten nur für die notwendige Erschließung (notwendige Wegeflächen und Zufahrten zu Stellplätzen) zulässig.

Bäume und Grünflächen erfüllen wichtige mikro- und stadtklimatische sowie gestalterische Funktionen. Deshalb wird empfohlen im Plangebiet im Bereich der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen heimische, standortgerechte, mittelkronige Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Schließlich werden entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption im Norden und Osten des Plangebiets Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die Art und Weise der Bepflanzungen wird im noch zu erarbeitenden Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) näher bestimmt.

Die genannten Festsetzungen leisten einen Beitrag zur Vermeidung und zum Ausgleich der durch die Planung verursachten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft.

Sie dienen zudem der Sicherung einer Bepflanzung und Eingrünung des Plangebiets mit heimischen Sträuchern, Hecken und Feldgehölzen.

## 7 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Süden über die „Unterstraße“ und die „Oberstraße“. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Erschließungskonzept für das neue Wohngebiet sieht vor, dass von der im östlichen Plangebietsdrittel in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Oberstraße“ eine neue Stichstraße in westlicher Richtung abzweigt, die an der westlichen Plangebietsgrenze in einem Wendepunkt endet. Die im Süden auf das Plangebiet treffende „Unterstraße“ wird nach Norden durch das Plangebiet hindurch verlängert und schließt im Norden an die dort in Ost-West-Richtung verlaufende Straße „An der Landwehr“ an. Alle zur Erschließung der neuen Baugrundstücke benötigten Verkehrsflächen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Der südliche Teil der mittleren Stichstraße, der Abschnitt zwischen der neu geplanten Querachse und der südlichen Plangebietsgrenze, sowie die Anbindung an die nördlich gelegene Straße „An der Landwehr“ im Bereich der geplanten Randeingrünung wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt und soll als Verbindung in das direkte städtebauliche Umfeld dienen.

Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

## 8 Ver- und Entsorgung

### 8.1 Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verlauf des Verfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert. Die konkrete Planung der Hausanschlüsse erfolgt auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsplanung.

## 8.2 Schmutzwasser / Regenwasser

In § 44 Abs. 1 LWG NRW (neu) ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist.

Konkrete Aussagen werden im weiteren Verlauf der Bauleitplanung getroffen. Bzgl. der Entwässerung sind dabei auch insbesondere die Ergebnisse des Bodengutachtens abzuwarten.

## 9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Dieser wird zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans vorliegen.

Zur Entwurfsfassung wird zudem ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

## 10 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen Ortsrandlage.

Weder wirken vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr in einer solchen Größenordnung zu erwarten, dass er sich in Form einer erheblichen Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschimmissionen, die durch Wohngebäuden zugeordnete Parkplätze entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen. Auch ist das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen und Garagen zu Wohnanlagen außer Betracht zu lassen, da i. d. R. keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohn- und Mischgebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

## 11 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengebieten.

## 12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

## 13 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit keine Altlasten bekannt.

Für Flächen, die sich ungefähr im Bereich der Flurstücke 1019, 1020 und 1021 und deren direktem Umfeld befinden, liegen jedoch laut Unterer Bodenschutzbehörde Anhaltspunkte für einen möglichen Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen vor. Hier wurden in der Vergangenheit verschiedene Materialien gelagert und die Fläche war teilweise befestigt. Im weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgt eine Bodenuntersuchung zur Klärung des Sachverhalts.

## 14 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

## 15 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen berücksichtigen und als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit der im Bereich der neuen Wohnbebauung zukünftig lebenden Menschen durch Lärm getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Aussagen zu Biotoptypen, zum Lebensraumpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden und Fläche werden Aussagen zu Bodentypen- und -funktionen, Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen durch Bodenversiegelung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser werden Aussagen zum Grundwasser und der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima werden Aussagen zu Siedlungsflächen, Schadstoffbelastung bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die Siedlungsentwicklung getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft werden Aussagen zu anthropogener Vorprägung, Erholungseignung und Auswirkungen durch visuelle Veränderungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden Aussagen zu Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmälern, dem Verhalten bei archäologischen Funden sowie zur Betroffenheit von Kulturlandschaften getroffen.

---

Erarbeitet:



**12. Oktober 2021**

Gemeinde Issum  
Der Bürgermeister

Brüx