

Gemeinde Issum

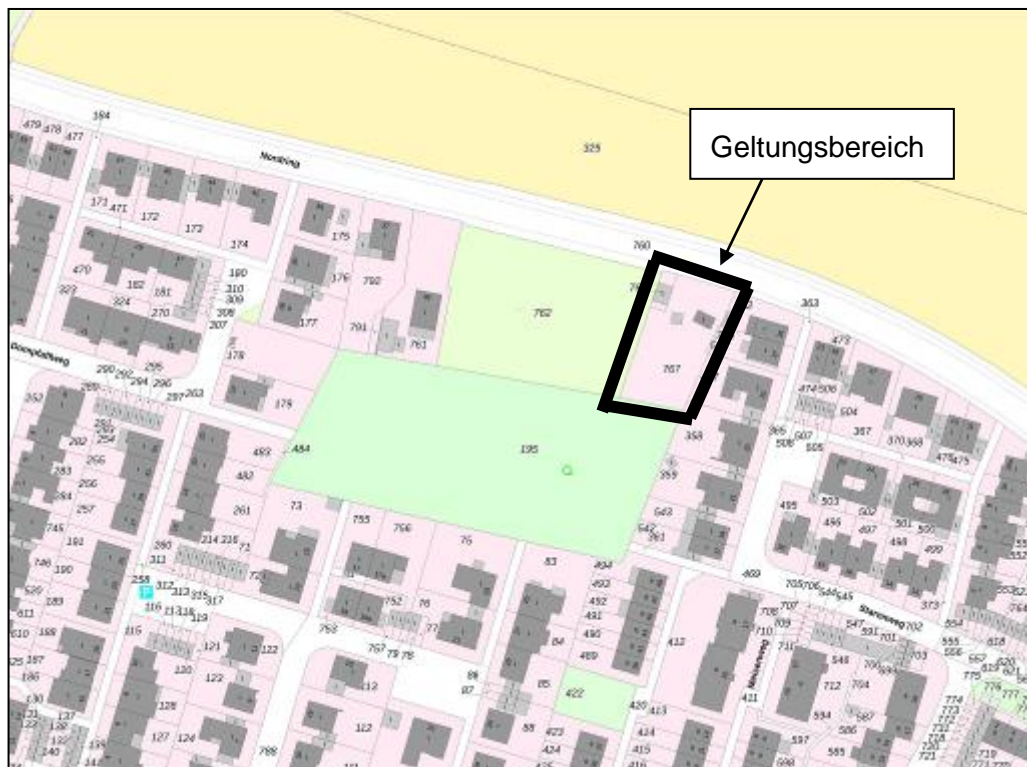
Der Bürgermeister

FB 2 - Bauen, Wohnen, Planen und Grünflächen

Issum Nr. 8 „Kullenweg/ Weseler Straße“ 4. Änderung

(Verfahren nach § 13 BauGB)

Entwurfsbegründung



(Kartengrundlage: Liegenschaftskataster aus TIM-Online2.0 NRW, 06.07.2022)

Fassung vom 04.11.2022

Impressum:



Gemeinde Issum
Herrlichkeit 7 - 9
47661 Issum

Erstellt durch:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Erforderlichkeit der Planung/ Planungsabsichten und Wahl des Verfahrens	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Gegenwärtiger Zustand	6
4	Planungsvorgaben	7
5	Ziele des Bebauungsplans	9
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden	9
6.3	Maß der baulichen Nutzung	9
6.4	Bauweise	10
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen	11
6.6	Zulässigkeit von Stellplätzen/ Garagen/ Carports und Höhe von Grenzgaragen	11
6.7	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
6.8	Niederschlagswasserbeseitigung	12
6.9	Gestalterische Festsetzungen	12
7	Erschließung	12
8	Ver- und Entsorgung	13
8.1	Gas, Wasser, Strom	13
8.2	Schmutzwasser/ Regenwasser	13
9	Belange von Natur und Landschaft	13
10	Artenschutz	15
11	Immissionsschutz	16
12	Überschwemmungsgebiete/ Hochwasser/ Starkregen	17
13	Altlasten und Altablagerungen	18
14	Waldabstand	18
15	Bodenordnende Maßnahmen	18
16	Kosten	18
17	Flächenbilanz	18
18	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	19

1 Erforderlichkeit der Planung/ Planungsabsichten und Wahl des Verfahrens

Der Rat der Gemeinde Issum hat in der Sitzung am 26.02.2019 den Aufstellungs- und Offenlagebeschluss gefasst, ein in den letzten Jahren gärtnerisch genutztes Grundstück mit zwei Nebengebäuden am nordöstlichen Rand des Ortskerns von Issum als Wohnbaufläche zu entwickeln. Hintergrund ist die Absicht eines privaten Bauherrn, auf dem Grundstück ein freistehendes Wohnhaus oder ein Doppelhaus zu errichten. Das Vorhaben soll durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Issum Nr. 8 „Kullenweg/ Weseler Straße“ planungsrechtlich gesichert werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den betroffenen Bereich „Fläche für die Landwirtschaft“ fest. Da die beabsichtigte Wohnnutzung dieser Festsetzung entgegensteht, ist das Vorhaben nach derzeitigem gültigem Planungsrecht nicht zulassungsfähig.

Aus diesem Grund ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich, in Folge derer der Geltungsbereich als Erweiterung der östlich angrenzenden Wohnbauflächen als „Reines Wohngebiet“ ausgewiesen werden soll.

Wahl des Verfahrens

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Issum Nr. 8 „Kullenweg/ Weseler Straße“ wird gem. dem Ratsbeschluss der Gemeinde Issum vom 26.02.2019 **im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB** durchgeführt.

Nach den Vorgaben des § 13 BauGB kann für Bebauungspläne, sofern durch die Änderung oder Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes in einem Gebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird (...), das vereinfachte Verfahren Anwendung finden. Folgende Voraussetzungen müssen gegeben sein:

1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Issum Nr. 8 „Kullenweg/ Weseler Straße“ erfüllt diese drei Voraussetzungen, sodass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung finden kann. Mit dem Bebauungsplan wird eine Erweiterung des angrenzenden Wohnbaugebietes auf das bereits im Vorfeld schon in Teilen bebaute Plangebiet angestrebt. Bis zum Jahr 2008 war das Grundstück mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut,

die der Eigentümer zugunsten der heutigen gärtnerischen Nutzung zurückgebaut hat. Diese Wohnnutzung soll nun wieder im Sinne einer Nachverdichtung des Siedlungsraumes ermöglicht werden.

In dem angewandten Verfahren soll gemäß den Optionen nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung (§ 3 Abs. 1 BauGB) abgesehen werden. Weiterhin wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 mit entsprechendem Umweltbericht nach § 2a durchgeführt und von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Zur Durchführung einer Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde ein gesonderter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Büro SEELING + KAPPERT GBR, Weeze, Oktober 2022) erstellt. Die artenschutzrechtlichen Belange finden in einem Artenschutzfachbeitrag Berücksichtigung. Es wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) durchgeführt (Büro SEELING + KAPPERT GBR, Weeze, Juli 2022).

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst die Flurstücke 765, 766 und 767 in der Flur 40 der Gemarkung Issum am nordöstlichen Rand des Issumer Ortskerns (s. Abb. 2.1). Der Änderungsbereich weist eine Größe von ca. 1.400 m² auf. Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Abb. 2.1: Lage des Plangebietes, ohne Maßstab (TIM-Online2.0 NRW, 06.07.2022)



3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet grenzt im Osten an bebaute Wohnbauflächen, im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden an ein Wäldchen an. Im Norden bilden Verkehrsflächen des „Nordring“ die Grenze des Grundstückes, an die sich in nördlicher Richtung weitere landwirtschaftliche Flächen anschließen (s. Abb. 3.1).

Das Plangebiet wird derzeit als Privatgarten genutzt. Das Zentrum der Gartenanlage bildet ein Schwimmteich mit einer Flachwasserzone, an welchen sich in nördlicher Richtung eine Holzterrasse und ein Gartenhaus anschließen. Ein weiteres Bestandsgebäude ist in Form einer Doppelgarage am nordwestlichen Rand des Grundstückes vorhanden, die über den Nordring erschlossen wird. Freiflächen werden von kurzgeschnittenen Rasen- und intensiv gepflegten Beetflächen dominiert. Der in den Randbereichen vorhandene Baum- und Strauchbestand ist überwiegend von nichtheimischen Ziergehölzen geprägt.

Abb. 3.1: Luftbild des Plangebietes, ohne Maßstab (TIM-Online2.0 NRW, 06.07.2022)

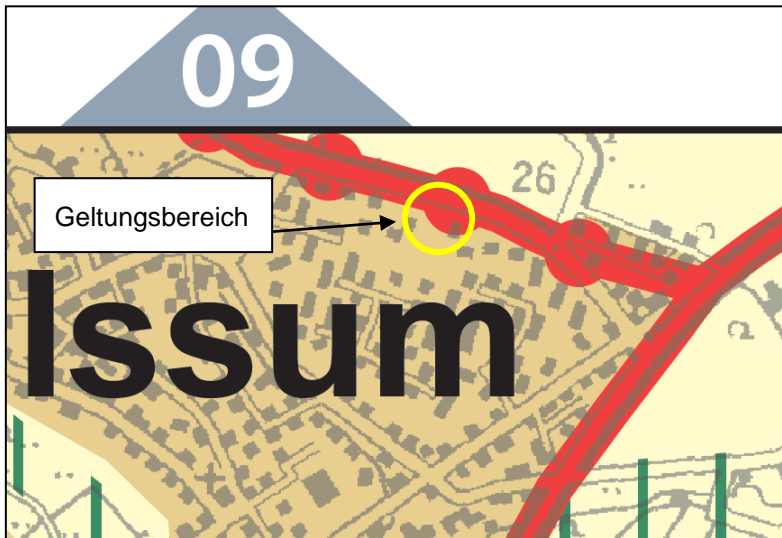


4 Planungsvorgaben

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan (RPD) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet (s. Abb. 4.1).

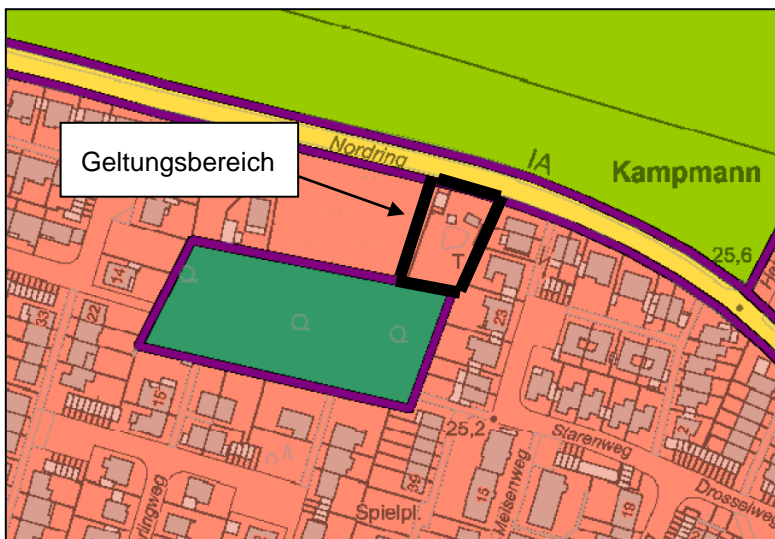
Abb. 4.1: Darstellung im Regionalplan Düsseldorf (RPD), ohne Maßstab (Bezirksregierung Düsseldorf)



Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Issum ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt (s. Abb. 4.2). Die geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht somit der vorgesehenen Flächennutzung der vorbereitenden Bauleitplanung.

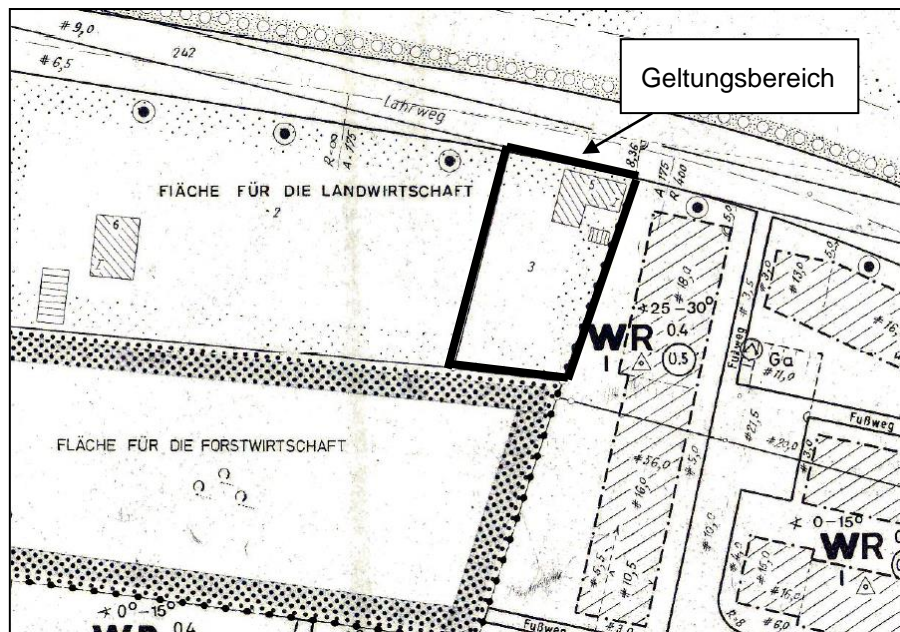
Abb. 4.2: Darstellung im Flächennutzungsplan, ohne Maßstab (Gemeinde Issum)



Bebauungsplan Issum Nr. 8

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtsgültigen Bebauungsplanes Issum Nr. 8 „Kullenweg/ Weseler Straße“. Dieser setzt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ fest (s. Abb. 4.3). Wie in der Planurkunde von 1975 ersichtlich, weist das Grundstück der geplanten Änderung Gebäudebestand auf. Die bisher durchgeführten Änderungen des Bebauungsplanes betreffen kleine Teilausschnitte des Planes von 1975 und liegen außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 4. Änderung. Mit Rechtskraft der Änderungsplanung verliert der bisherige Bebauungsplan für die betreffende Teilfläche seine Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für diesen Bereich auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

Abb. 4.3: Ausschnitt des Bebauungsplanes Issum Nr. 8, ohne Maßstab (Gemeinde Issum)



Landschaftsplan/ Naturschutzrecht

Das Vorhabengebiet befindet sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und damit außerhalb des gültigen Landschaftsplanes Kreis Kleve Nr. 13 „Geldern-Issum“.

Das Plangebiet befindet sich weiterhin außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten und steht weder in einem räumlichen noch in einem funktionalen Zusammenhang zu diesen Schutzgebieten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4404-301 „Fleuthkuhlen“ liegt in mehr als 2 km Entfernung zum Vorhabengebiet.

In ca. 200 m nordöstlicher Richtung befinden sich Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund („Niederungszüge der Helmesley und der Spandicker Ley zwischen Kapellen und der Leucht“ VB-D-4404-021) sowie das Landschaftsschutzgebiet „LSG-Kulturlandschaft bei Nieder und Hochwald“ (LSG-4404-0002). Negative Auswirkungen des Vorhabens sowohl auf das FFH-Gebiet als auch auf die Biotopverbundflächen und das Landschaftsschutzgebiet sind auszuschließen. Darüber hinaus sind keine weiteren Schutzgebiete von dem Vorhaben betroffen. (Lanuv Infosysteme, Internetabfrage vom 06.07.2022)

5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und einer anschließenden Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens in Form eines Wohnhauses oder eines Doppelhauses.

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Isum Nr. 8 „Kullenweg/ Weseler Straße“ für das östlich an das Plangebiet anschließende Reine Wohngebiet. Abweichungen werden aufgeführt und begründet.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) wird für das Reine Wohngebiet festgesetzt, dass die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches und der Charakteristik der bestehenden Wohnbebauung wird der Ausschluss zur Konfliktvermeidung vorgenommen.

6.2 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

In dem WR-Gebiet wird die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 2 WE begrenzt. Dies entspricht bei einer Doppelhausbebauung der Anzahl von einer WE je Doppelhaushälfte oder bis zu 2 WE bei einem Wohngebäude. Diese Beschränkung wird vorgenommen, um ergänzend zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen eine weitergehende Verdichtung der Bebauung mit einer daraus resultierenden Zunahme an notwendigen Stellplätzen auszuschließen.

6.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt. Da es sich bei dem Änderungsbereich um ein einzelnes Grundstück mit nur einem Einzel- bzw. Doppelhaus handelt und die Bebauungsdichte durch die GRZ, die Baugrenze und die Gebäudehöhe ausreichend bestimmt ist, wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf 0,4 festgesetzt. Entgegen der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Überschreitung der GRZ um 50% bis auf 0,6 für Nebenanlagen und Erschließungsflächen wird diese im vorliegenden Fall auf eine Überschreitung bis auf 0,5 begrenzt. Dies ist durch das große Grundstück für ein freistehendes Einfamilien- oder Doppelhaus als durchaus ausreichend zu betrachten und trägt zur Minderung der Neuversiegelung von Freiflächen im Gegenzug zu einer angemessenen Durchgrünung der Planfläche bei.

Zahl der Vollgeschosse

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird (entsprechend der Umgebungsbebauung) auf 1 Vollgeschoss begrenzt. Dies entspricht der baulichen Nutzung östlich des Änderungsbereiches.

Höhenlage

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF-EG) ist zwingend mit 0,40 m über OKF-STR herzustellen.

Bezugspunkt der festgesetzten relativen Höhenangabe ist die mittlere Höhenlage der dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenverkehrsfläche in der Mitte des Hauseinganges des Gebäudes oder der Gebäudeeinheit. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit.

Mit der Festsetzung der Höhenlage werden die geltenden Festsetzungen aus den angrenzenden Wohnbauflächen auf die Planfläche übertragen und hinsichtlich des Bezugspunktes konkretisiert.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenfestsetzungen der Bebauung orientieren sich an den Wohngebäuden im Bestand und an den benachbarten Bebauungsplangebieten. Sie wird als Maximalmaß (GH) festgesetzt. Mit den Festsetzungen soll eine maßvolle Höhenentwicklung sichergestellt werden, die für den Bauherrn dennoch eine flexible bauliche Nutzung des Grundstücks ermöglicht. Bezugspunkt für die relativen Höhen ist die zuvor zwingend herzustellende Höhenlage von 0,40 m über mittlerem Straßenniveau.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird im Änderungsbereich auf 9,5 m begrenzt.

Für technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Aufzugbauten und sonstige technische Einrichtungen, z.B. zur Nutzung solarer Energie, kann die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern die Aufbauten mindestens um ihre eigene Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

6.4 Bauweise

In dem „Reinen Wohngebiet“ soll gemäß den zugrundeliegenden stadtgestalterischen Vorstellungen eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die sich an der baulichen Struktur der Umgebung orientiert. Deshalb soll das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise (o) errichtet werden. Um eine angemessen verdichtete Siedlungserweiterung zu erzielen, kann anstelle eines Einzelhauses (E) auch ein Doppelhaus (D) errichtet werden.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens. Die Baugrenze weist einen Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie und von ca. 27 bis 29 m zu der südlich an das Grundstück angrenzenden Waldfläche auf. Die Einhaltung des Abstandes zur Straße dient der Wahrung des Ortsbildes äquivalent zu den über den Nordring erschlossenen Wohnhäusern weiter östlich des Plangebietes. Zu den Nachbargrenzen im Osten und Westen beträgt der Mindestabstand der Wohnbebauung 3,0 m.

6.6 Zulässigkeit von Stellplätzen/ Garagen/ Carports und Höhe von Grenzgaragen

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche im notwendigen Umfang zulässig. Dabei ist vor den Garagen ein Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um hierdurch einen weiteren Stellplatz vor der Garage zu schaffen.

Auf eine Höhenbegrenzung der Garagen auf 2,50 m entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan Issum Nr. 8 „Kullenweg/ Weseler Straße“ wird verzichtet, da es sich hier um Sondermaße handelt, von denen bei der angrenzenden Bebauung östlich des Plangebietes und bei der Genehmigung der Garagen im Plangebiet bereits abgewichen wurde. Bei Einhaltung der Vorgaben bei Grenzgaragen nach BauO NRW, nach deren Vorgaben auf der Grenze Bauhöhen von 3,0 m zulässig sind, ist von einer geordneten baulichen Entwicklung auszugehen. Kellergaragen werden entsprechend der Festsetzungen für die umgebende Bebauung ausgeschlossen.

6.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der naturschutzfachliche Eingriff wurde in einem gesonderten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt und geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die der Kompensation des Eingriffs dienen, sind die Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Planungsbüro SEELING + KAPPERT GBR, Weeze, Oktober 2022) zu beachten.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

An der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 767, Flur 40 in der Gemarkung Issum ist in einem 5 m breiten, dem Waldrand vorgelagerten Pflanzstreifen eine Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung ist mit mindestens 25 Sträuchern mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 2,0 m zwischen den Sträuchern herzustellen. Für die Sträucher sind nur standortheimische Laubgehölzarten entsprechend den Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (s. LFB Maßnahme M 1) zulässig. Die Mindestpflanzqualität beträgt 80 bis 100 cm Höhe. Die Fläche ist zukünftig von der intensiven Gartennutzung auszunehmen.

Baumpflanzungen

Im Bereich der Vorhabenfläche sind vier Einzelbäume zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Bei der Pflanzenauswahl sind die Vorgaben im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu beachten. Die Bäume sind in der Qualität als Hochstamm, 3 mal verpflanzt mit Drahtballen, mit einem Mindeststammumfang von 12 bis 14 cm zu pflanzen. Der genaue Standort wird auf dem Grundstück vor Ort festgelegt.

6.8 Niederschlagswasserbeseitigung

Das oberflächlich von den Dächern und Erschließungsflächen ablaufende Niederschlagswasser der neu bebauten und versiegelten Wohnbauflächen ist in den Regenwasserkanal in der Straße „Nordring“ einzuleiten. Es besteht ein Kanalanschlusszwang.

6.9 Gestalterische Festsetzungen

Entsprechend der Festsetzungen zum Bebauungsplan Issum Nr. 8 „Kullweg/ Weseler Straße“ für angrenzende Wohnbauflächen wird als verbindliche Dachform ein „geneigtes Dach“ festgelegt. Dieses ist mit einer Neigung von 25 – 30° zu errichten. Um ein einheitliches Erscheinungsbild bei der Errichtung eines Doppelhauses sicherzustellen, wird festgesetzt, dass Doppelhäuser mit gleicher Dachform und -neigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe herzustellen sind.

Vorgärten sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen durch Rasenkantensteine abzugrenzen. Die Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan Issum Nr. 8 „Kullweg/ Weseler Straße“ übernommen.

7 Erschließung

Das Plangebiet ist über die nördlich angrenzende Straße „Nordring“ erschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Gemeindestraße. Der Nordring bildet am nördlichen Ortsrand von Issum die Verbindung zwischen der B58 im Osten und der L362 (Kavelaerer Straße) im Westen. Gleichzeitig dient er auch der Erschließung von Gewerbeflächen nordwestlich des Änderungsbereiches. Mit der Anbindung über den Nordring ist eine günstige Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz sichergestellt. Darüber hinaus ist aufgrund der zentrumsnahen Lage der Planfläche die Ortsmitte von Issum mit den Einrichtungen zur Nahversorgung auch zu Fuß und mit dem Rad zu erreichen.

8 Ver- und Entsorgung

8.1 Gas, Wasser, Strom

Das Plangebiet kann durch vorhandene Ver- und Entsorgungsnetze, die sich im angrenzenden Nordring befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

8.2 Schmutzwasser/ Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser wird an den bereits vorhandenen Schmutzwasserkanal im angrenzenden Nordring angeschlossen werden.

Eine ortsnahe Versickerung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist zum einen aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Zum anderen besteht gem. Ortssatzung ein Kanalanschlusszwang. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in den Regenwasserkanal abgeleitet.

Die technischen Einzelheiten der beabsichtigten Entwässerung werden außerhalb der Ebene des Bebauungsplans im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanung geregelt.

9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

Eingriffs-/ Ausgleichsbetrachtung

Mit der Umsetzung der Inhalte der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (vgl. § 14 BNatSchG) vorbereitet. Eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie der Festlegung von geeigneten Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz sind somit erforderlich. Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde daher vom Büro SEELING + KAPPERT GBR aus Weeze für das Plangebiet ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag¹ erstellt.

Der gültige Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1975, die damals vorhandene Bebauung wurde vor einiger Zeit zurückgebaut und im Gegenzug der heutige Gebäudebestand (Doppelgarage und Gartenhaus) in Verbindung mit der Anlage eines Schwimmteiches beantragt und genehmigt. Somit stellt die heutige Gartennutzung mit den beiden Gebäuden die rechtsgültige Bestandsnutzung dar.

¹ vgl. SEELING-KAPPERT GBR (2022): „Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Isum Nr. 8 „Kullenweg/ Weseler Straße“ - 4. Änderung“, Weeze, 17.10.2022

Zusammengefasst kommt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zu folgenden Ergebnissen:

Der Bebauungsplan Isum Nr. 8, 4. Änderung setzt eine 1-geschossige Bebauung und eine überbaubare Grundfläche (GRZ) von 0,4 fest, die für Nebenanlagen und Erschließungsflächen bis auf 0,5 überschritten werden kann. Zur Kompensierung des naturschutzfachlichen Eingriffs im Bereich des Plangebietes sieht der Bebauungsplan am südlichen Rand des Flurstücks 767 – angrenzend an das bestehende Waldstück – eine 5 m breite Maßnahmenfläche vor, auf der eine Strauchpflanzung als Waldrand entwickelt werden soll. Darüber hinaus sollen im Plangebiet vier hochstämmige Laubbäume neu gepflanzt werden.

Auf Grundlage der GRZ ist von einer bis zu 50%igen Überbauung/ Versiegelung der Wohnbauflächen auszugehen, was im Plangebiet einer 640 m² großen Fläche entspricht. Hierdurch wird sich der Anteil versiegelter Fläche gegenüber der Bestandssituation um 352 m² erhöhen. Es ist mit einem vollständigen Verlust der randlichen Gehölzstrukturen zu rechnen, in denen derzeit die Ziergehölze dominieren. Demgegenüber wird es durch die Pflanzung von vier Einzelbäumen und die Anlage eines Waldrandes zu einer Strukturanreicherung auf der Planfläche mit standortheimischen Gehölzen kommen. Die nach der Bebauung verbleibenden Freiflächen werden als Zier- und Nutzgarten hergestellt. In abschließend nicht quantifizierbarem Umfang werden vermutlich weitere Gehölzstrukturen in den Gartenflächen neu entstehen. Bei dem Schwimmteich ist von einem Verlust auszugehen.

Eine ortsnahe Versickerung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers ist zum einen aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Zum anderen besteht gem. Ortssatzung ein Kanalanschlusszwang. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher in den entsprechenden Kanal abgeleitet. Erhebliche Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate sind jedoch auszuschließen.

Das Ortsbild wird sich infolge der Planung nur geringfügig verändern. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine ortsübliche Bebauung planungsrechtlich vorbereitet, sodass sich der Neubau in das Bild des Wohngebietes einfügen wird. Eine optische Fernwirkung ist nicht gegeben. Ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild im Sinne einer wesentlichen Veränderung ist daher nicht zu erwarten.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Planfläche vorgesehen, deren Durchführung über den Bebauungsplan sicherzustellen ist. Im vorliegenden Fall betreffen die Vermeidungsmaßnahmen den Schutz des Bodens durch eine fachgerechte Zwischenlagerung, die möglichst ortsnahe Wiederverwendung des Bodenaushubs sowie den Artenschutz durch die Terminierung der Baufeldräumung und Vorgaben bezüglich der Außenbeleuchtung.

Der rechnerische Nachweis der Kompensation erfolgt über die Bewertung der Biotopfunktion nach der Arbeitshilfe des Kreises Kleve (2001). Der Bestandswert des Plangebietes beläuft sich auf 2.778 Ökopunkte, der Wert der Planung auf 2.783 Ökopunkte. Der Eingriff kann somit im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

10 Artenschutz

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (vgl. § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG). Somit ist auch bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Hierbei ist der Prüfumfang auf die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplans abzustellen. Der Artenschutz ist unabhängig von dem Erfordernis einer Umweltprüfung zu erarbeiten.

Dabei stehen der Erhalt von Populationen sowie die Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich der Artenschutz bei Planungs- und Genehmigungsverfahren auf die europäisch geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten.

Für das Plangebiet wurde von dem Planungsbüro SEELING + KAPPERT GBR aus Weeze ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, in dem untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gemäß den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Die Ergebnisse des Artenschutzfachbeitrages zeigen, dass die Vorhabenfläche einen Teil der Nahrungshabitate bestimmter Fledermausarten bilden könnte. Aufgrund der geringen Ausdehnung des Bereiches ist jedoch ein Verlust der vorliegenden Strukturen für Fledermäuse nicht von existenzieller Bedeutung. Für die in Siedlungsbereichen häufiger anzutreffenden Fledermausarten könnten sich des Weiteren bei entsprechender Gartengestaltung im Eingriffsbereich neue Nahrungshabitate ergeben bzw. bestehende erhalten bleiben. Als Quartier oder als Unterschlupf geeigneter Gebäudebestand könnten das Gartenhaus und die Garage bilden, gleichwohl bei der durchgeführten Ortssichtung keine konkreten Hinweise gefunden werden konnten. Quartierpotenzial bieten in Bezug auf das Gartenhaus Zwischenräume im Bereich der Dachpfannen sowie in Bezug auf die Garage Zwischenräume zwischen Mauer und Attika. Eine Nutzung als Wochenstube oder als Winterquartier ist demgegenüber nicht wahrscheinlich.

Zum Schutz von Fledermäusen ist ein Rückbau von Gebäuden schrittweise und außerhalb frostreicher Witterungsperioden vorzunehmen, damit ruhende Tiere eigenständig das Quartier wechseln können. Andere als die im ASF genannten Zeiträume sind im Vorfeld mit der UNB abzustimmen und über eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) abzusichern.

Durch eine Neustrukturierung des Plangebietes infolge einer Wohnnutzung ist mit veränderten Lichtemissionen im Plangebiet zu rechnen. Aus diesem Grund ist die Außenbeleuchtung der Wohnbaufläche zum Schutz von Fledermäusen und Insekten zielgerichtet auf den Boden und mit fledermausfreundlichen Leuchtmitteln herzustellen. Das Ausleuchten des südlich angrenzenden Waldstückes sowie des geplanten Waldrandes ist unbedingt zu vermeiden.

Aufgrund der geringen Größe der Planfläche sowie seiner Nutzung stellt das Plangebiet für keine Vogelart ein essenzielles Nahrungshabitat dar. Die Vorhabenfläche stellt in den mit

Bäumen und Sträuchern bestandenen Bereichen des Untersuchungsraumes geeignete Brutmöglichkeiten für die Avifauna zur Verfügung. Die vorhandenen Gebäude wurden auf gebäudebrütende Vogelarten kontrolliert. Hierbei wurden weder Nester noch sonstige Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude von Brutvögeln festgestellt. Entsprechende Dachbereiche könnten allerdings der Bachstelze (*Motacilla alba*) ebenso wie dem Haussperling (*Passer domesticus*) als potenzieller Brutstandort dienen.

Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Individuen bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Vegetationsrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Bei einem Rückbau der Gebäude ist über eine ökologische Baubegleitung die Zerstörung von Brutplätzen und eine Tötung von Individuen zu vermeiden.

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien-, Reptilien-, Käfer- und Libellenarten ist für die Planfläche mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

Sofern ein Rückbau des Schwimmteiches geplant ist, ist dieser zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Amphibien – auch der häufig anzutreffenden Arten – außerhalb der Laichzeit trockenzulegen.

Die im Fachbeitrag dargelegte artenschutzrechtliche Beurteilung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergab unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.

11 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Ortskernes der Gemeinde Issum an der Straße „Nordring“. An den Nordring grenzt Wohnbebauung in WR- und WA-Gebieten in vergleichbarem Abstand zur Straße wie in der Planfläche an. Der Straße Nordring kommt eine innerörtliche Erschließungsfunktion für die anliegende Wohnbebauung, Gewerbeflächen westlich des Änderungsgebietes und als Außenring der Ortschaft Issum zu (s. Kap. 7). Schallimmissionen sind im Änderungsbereich in Form von Verkehrslärm zu erwarten. Weitere relevante Schallquellen durch Gewerbe bzw. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind im nahen Umfeld nicht vorhanden. Auf die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens wurde unter Verweis auf die umgebende Wohnbebauung in Verbindung mit der geringen Größe des Änderungsbereiches verzichtet.

Die Gemeinde Issum verfügt über einen „Lärmaktionsplan“². In diesem wurden die Bundesautobahn A 57 sowie Bundesstraße B 58 als Hauptverkehrsstraßen hinsichtlich des Verkehrslärms untersucht. Wie den Abbildungen des Lärmaktionsplans zu entnehmen ist, liegt das Baufenster im Änderungsbereich sowohl bei der Betrachtung tags als auch nachts außerhalb des für die B 58 ermittelten Verkehrslärms von über 50 dB(A). Die Autobahn A57

² Gemeinde Issum: Lärmaktionsplan – Stufe III, erstellt durch das Büro TAC, 24.08.2020

verläuft zum Änderungsbereich in einer so großen Entfernung, dass hier ohnehin keine erheblichen negativen Schallbelastungen vorliegen.

Im vorliegenden WR-Gebiet ist die Wohnbebauung direkt an den Nordring angegliedert und wird über diesen erschlossen. Dies entspricht auch einer Reihe weiterer Wohngebäude im südlich angrenzenden WR-Gebiet sowie im nördlich vorhandenen WA-Gebiet des Bebauungsplanes Issum Nr. 8. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen zur Abschottung der Wohngebäude gegenüber dem Verkehrslärm sind entlang der Straße nicht realisierbar. Lärmschutz ist daher nur durch die innere Organisation des Gebäudes und durch die bauliche Ausführung der der Lärmquelle zugewandten Fassade möglich. Es wird eine pauschalierte Festsetzung getroffen, die einen Lärmschutz ermöglicht. Die festgesetzten Werte können i.d.R. durch Bauteile, die der aktuellen Energieeinspar-Verordnung (EnEV) genügen, eingehalten werden. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind als passive Lärmschutzmaßnahmen Wohngebäude oder Gebäude mit ähnlichen Lärmschutzanspruch im Änderungsbereich so zu planen, dass keine Schlafräume zu der Erschließungsseite ausgerichtet sind. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch die Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – Ausgabe April 2021, erfüllen. Die Fassade (einschließlich Türen und Fenstern) zu der Erschließungsseite muss ein Lärminderungsmaß ($R'_{w,res}$ erforderlich für Wohnnutzung) von mind. 35 dB(A) aufweisen. Dieses entspricht dem Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 und sichert den ausreichenden Mindestlärmschutz in Wohnräumen im reinen Wohngebiet. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten für einen wirkungsvollen Schallschutz ausreichen.

12 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 greift deshalb nicht.

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 2022). Zum anderen ist die Wassertiefe bei Starkregenereignissen zu prüfen. Nach den Ergebnissen einer Simulation von Starkregenereignissen für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen ist nur in den äußersten Randbereichen des Vorhabengebietes bei einem extremen Niederschlagsereignis mit Wasserhöhen von 0,1 – 0,5 m zu rechnen. Dies entspricht verhältnismäßig niedrigen Werten im Falle solcher Extremereignisse (BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE – GEOPORTAL). Somit ist im Plangebiet kein erhöhtes Risiko für Hochwasser zu erkennen.

13 Altlasten und Altablagerungen

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

14 Waldabstand

An die Freiflächen im südlichen Teil des Änderungsbereiches grenzt eine Waldfläche an. Die geplante Wohnbebauung soll mit größtmöglichem Abstand zum Wald errichtet werden, um einen Schutz vor umstürzenden Bäumen sicherzustellen. Die Lage des Baufensters gewährleistet einen Mindestabstand von 27 Metern im Südosten und von ca. 29 Metern im Südwesten zwischen dem Wald und der Wohnbebauung.

15 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich. Die Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich im Besitz eines Eigentümers.

16 Kosten

Für die Gemeinde Isum fallen keine Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen an.

17 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil in %
Reines Wohngebiet (WR)		
<i>Davon überbaute Fläche (GRZ 0,4 mit Überschreitung bis 0,5)</i>	640	45
<i>Davon Freiflächen</i>	640	45
Private Grünfläche	129	10
Geltungsbereich gesamt	1.409 m ²	100 %

18 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Denkmal- und Bodendenkmalpflege

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

Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

Kampfmittel

Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Falls bei Erdarbeiten Kampfmittel bzw. verdächtige Gegenstände gefunden werden oder eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. In diesem Fall ist unverzüglich das Ordnungsamt, die Polizei, die Feuerwehr oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

Bergbau

Es ist möglich, dass unter dem gesamten Plangebiet in Zukunft Bergbau umgeht. Nachrichtlich wird daher im Bebauungsplan auf den Bergbau verwiesen.

Bodenschutz

Zum Bodenschutz wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass gemäß § 202 BauGB Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist.

Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen

Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen betreffen die Terminierung und Vorgehensweise bei der Baufeldräumung sowie die Vermeidung negativer Auswirkungen durch neu geschaffene Außenbeleuchtung. Mit dem Hinweis im Bebauungsplan werden die Anforderungen aus dem Artenschutzfachbeitrag in die Bauleitplanung übertragen.

Begrünung von Garagen

Mit der Begrünung von Dächern kann ein wichtiger Beitrag zum Umwelt- und Naturschutz geleistet werden. Begrünte Dächer tragen zur Minderung der Erwärmung der Innenstädte und zum Rückhalt von Niederschlagswasser bei. Darüber hinaus bieten Sie Fauna und Flora neuen Lebensraum. Daher wird empfohlen, Garagendächer intensiv oder extensiv zu begrünen.

Begrünung von Vorgärten

Begrünte Vorgärten tragen entscheidend zum positiven Eindruck eines Stadtbildes bei. Zusätzlich verbessert jeder Vorgarten das Kleinklima durch den Ausgleich von Temperaturextremen, Verminderung der Rückstrahlungsintensität auf benachbarte Bereiche und trägt aktiv zum Hochwasserschutz durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie Wiedereinbringung des Niederschlagswassers in den natürlichen Kreislauf durch Evaporation und Transpiration bei. Weiterhin können in begrünnten Vorgärten Lebensräume für Flora und Fauna entstehen. Als Vorgarten gilt die Freifläche zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche.

Es wird daher empfohlen, Vorgartenflächen nur im unbedingt notwendigen Maß zu befestigen. Nicht für die Erschließung benötigte Freiflächen sollten als Grünflächen hergestellt werden. Die flächige Gestaltung und Belegung mit Folien bzw. Vlies, Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist somit nicht erwünscht.

Erarbeitet: SEELING + KAPPERT GBR

04. November
Gemeinde Issum
Der Bürgermeister

Brüx__