

BEGRÜNDUNG

für die Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

1. VORGABEN

1.1 Verfahren

Nach Inkrafttreten der BauGB Novelle 2017 am 13.05.2017 soll das Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB in Verbindung mit dem neu eingeführten § 13 b BauGB durchgeführt werden. Hierzu erfolgt die Beteiligung gem. § 13 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB.

In der Novelle wurde der § 13 b BauGB neu eingefügt. Danach kann für Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10.000 m² das beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden, wenn sich diese Flächen an Innenbereichsflächen anschließen und das Planverfahren der Zulässigkeit von Wohnnutzungen dient.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 b BauGB sind für den Standort gegeben. Das Plangebiet grenzt mit seiner nördlichen Grenze an Innenbereichsflächen an. Die Planaufstellung dient der Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Die Größe der Grundflächen beträgt insgesamt ca. 1.400 m² und liegt damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes der zulässigen Grundfläche.

1.2 Lage des Plangebietes, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Müggenhausen, südlich der Heimerzheimer Straße und grenzt mit seiner westlichen Grenze an die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Rheinbacher Straße an.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegenden Übersicht zu entnehmen.

1.3 Bestehendes Planungsrecht

1.3.1 Flächennutzungsplan

In dem vom Regierungspräsidenten Köln am 06.04.1990 unter dem Zeichen 35.2.11-4101-13/90 genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Weilerswist ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit der Darstellung „W – Wohnbaufläche“ angepasst.

1.3.2 Bebauungsplan (BP)

Für das Bebauungsplangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan.

1.4 Bestehende Situation

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Müggenhausen. Die Fläche wurde in der Vergangenheit als Bolzplatz genutzt und ist überwiegend mit Gras bewachsen. Im hinteren (südlichen) Bereich befinden sich zwei kleinere Gehölzbereiche (einige Bäume, Sträucher). Entlang der westlichen Begrenzung des Gebietes befinden sich kleinere, schmale Gehölzbereiche (vorw. Schw. Holunder). Im südlichen und westlichen Bereich schließen Hausgärten der vorhandenen Bebauung an der Rheinbacher Straße und der Rochusstraße an. Der Nordteil des Plangebietes wird zurzeit als Parkplatz (für ca. 8-10 PKW) sowie als Standort für Altglascontainer genutzt. Östlich des Gebietes grenzen Ackerflächen an, die aktiv ackerbaulich genutzt werden.

1.5 Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die eingeleitete städtebauliche Entwicklung fortgeführt werden und mit dem Bebauungsplan eine Abrundung an dem Standort erfahren. Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen werden aufgenommen und als Zielplanung für den Planbereich vorgegeben. Die geplante Bebauung ist in lockerer Bauweise als Familienhausbebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Für die künftigen Bewohner des Gebietes als auch für die Familien in der Umgebung wird im Eingangsbereich des Plangebietes ein Kinderspielplatz vorgesehen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen der Planung, die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Bebauungsstrukturen aufzunehmen und innerhalb des Plangebietes fortzuführen, setzt der Bebauungsplan als zulässige Art der Nutzung WA – Allgemeines Wohngebiet fest.

Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes werden zum einen die Voraussetzungen für die geplante Wohnnutzung geschaffen und zugleich weitere Nutzungsmöglichkeiten, gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO eingeräumt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit **unzulässig** sind.

Die Zielsetzung der Planung, innerhalb des Plangebietes vorrangig die Voraussetzungen für Wohnungen zu schaffen, wäre mit der Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen gefährdet. Bei den geplanten kleinteiligen Bebauungsstrukturen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen der Großflächigkeit der Anlagen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. Die Nachbarschaft einer Tankstelle zu Wohnnutzungen wäre zudem wegen der Lichtemissionen und dem zu erwartenden Fahrzeugverkehr problematisch zu beurteilen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosszahl (I) und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundstückszuschnitte sind so gewählt, dass eine lockere Bebauung mit einem hohen Anteil an Freiflächen / Hausgartenanteilen verwirklicht werden kann. Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Zielsetzung wurde die maximal zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt.

Höhe der geplanten Wohnhäuser

Bei den Gebäuden im Plangebiet ist die maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (BZP) einzuhalten.

Als neue Geländeoberfläche i.S.d. § 2 (4) BauO NRW gilt die Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße). Als maßgebliche Höhe gilt die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die zulässige 3 m-Höhe von Grenzgaragen u.a. baulichen Anlagen i.S.d. § 6 (11) BauO NRW.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt entsprechend den Zielen der Planung die offene Bauweise (o) mit den zulässigen Hausformen „Einzel- und Doppelhaus“ fest.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise und der Zulässigkeit von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern wird Einfluss auf die Baudichte (lockere Bebauung) genommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und im Sinne des Gesetzgebers großzügig umfahren, so dass innerhalb dieser Baugrenzen noch Versprünge und unterschiedliche Anordnungen der Gebäude möglich sind.

3.4 Höchstzulässige Zahlen der Wohnungen in Wohngebäuden

Nach den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind innerhalb der WA – Allgemeinen Wohngebiete bei Doppelhäusern eine eigenständige Wohneinheit, bei Einzelhäusern maximal zwei eigenständige Wohneinheiten im Gebäude zulässig.

Die Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen ist begründet in den Zielen der Planung, an dem Standort die Voraussetzungen für ein kleines Wohnquartier mit geringer Baudichte zu schaffen.

Ohne die Beschränkung der zulässigen Wohnungen bestünde die Gefahr, dass die Verkehrsdichte innerhalb des geplanten Wohnquartiers auf ein unverträgliches Maß ansteigen könnte und der dadurch erhöhte Stellplatzbedarf zusätzliche Versiegelungen in unverträglichen Größenordnungen verursachen würde. Insgesamt wäre damit das Ziel der Planung gefährdet, die Voraussetzung für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazu gehörenden Freiflächen zu schaffen.

3.5 Verkehr

3.5.1 Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Heimerzheimer Straße und liegt nur ca. 100 m östlich der Rheinbacher Straße (K 61) und ist damit sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Autobahnanschluss Swisttal-Heimerzheim befindet sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1.800 m und ist aus dem Plangebiet in wenigen Fahrminuten über die K 61 / L182 erreichbar.

3.5.2 Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes ist über eine Planstraße, die entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt ist, vorgesehen. Im Norden mündet die Planstraße in die Heimerzheimer Straße, im Süden endet diese vor dem letzten Baugrundstück in einer Wendeanlage. Die Länge der Stichstraße beträgt ca. 100 m. Die Planstraße wurde unter Berücksichtigung der ökologischen Anforderungen (geringe Versiegelung) entsprechend den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) mit einer Breite von 5,5 m festgesetzt. Bei dieser Breite ist gemäß Bild 17 der RAST 06 ein Begegnungsverkehr LKW/PKW möglich.

Die Wendeanlage entspricht dem Bild 59 der RAST 06 und ist damit auch für 3-achsige Müllfahrzeuge geeignet.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Die geplante Bebauung ist in lockerer, offener Bauweise mit Grundstücksgrößen zwischen 460 m² und 515 m² vorgesehen. Die Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze, Carports und Garagen) können daher unproblematisch auf den jeweiligen Baugrundstücken bereitgestellt werden.

Die Standorte werden im Bebauungsplan nicht verortet. Es verbleibt dem Bauherrn damit ein Planungsspielraum hinsichtlich der Anordnung von Fenstern und möglichen seitlichen Eingängen.

3.6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“

Im Eingangsbereich des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest.

Die Fläche ist ca. 365 m² und ist als Spielfläche für die künftigen Bewohner des Gebietes als auch für die Familien aus der Umgebung vorgesehen. Die Ausgestaltung des Spielplatzes ist nicht Gegenstand des Planverfahrens sondern erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

3.7 Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser

Das Schmutz- und Regenwasser soll in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Heimerzheimer Straße eingeleitet werden.

3.8 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u.a. auf Tiere zu berücksichtigen.

Um die Belange des gesetzlichen Artenschutzes im Zusammenhang mit dem beschriebenen Vorhaben zu berücksichtigen, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II durchgeführt. Dieser Artenschutzprüfung liegen systematische Untersuchungen der artenschutzrechtlich relevanten Artengruppe der Vögel zugrunde. Das mögliche Auftreten weiterer im Raum vorkommender Artengruppen (Amphibien, Fledermäuse) wurde auf Basis einer Einschätzung des Lebensraumpotenzials analysiert. Die avifaunistischen Untersuchungen sind im Jahr 2015 durchgeführt worden. Die Potenzialanalyse und eine Plausibilitätsprüfung der avifaunistischen Daten erfolgten im Jahr 2018.

Der Mäusebussard ist die einzige planungsrelevante Vogelart, die auch innerhalb des Vorhabenbereichs als Brutvogel nachgewiesen wurde.

Der Mäusebussard verliert durch die Bebauung des Plangebiets eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte aufgrund der Inanspruchnahme eines Horstbaums im südlichen Vorhabenbereich. Um den Verlust des Revierzentrums zu kompensieren, werden im Rahmen der funktionserhaltenden Maßnahme CEF1 im räumlichen Zusammenhang zum beanspruchten Horst zur Nestanlage geeignete Baumbestände gesichert. Durch die Maßnahme kann die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Mäusebussards im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden, weshalb auch für ihn kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand eintritt.

Mit der Amsel und den Buchfink verlieren 2 verbreitete und ungefährdete Brutvögel ebenfalls Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Diese Arten können aber ohne Weiteres auf das Lebensraumangebot in der Umgebung ausweichen. Für diese Arten werden daher keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

Zusammenfassend und unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kommt das Fachgutachten zu dem Schluss, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässig ist.

3.9 Umweltbelange

Da es sich um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich. Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem Verfahren nach § 13b BauGB zu prüfen und zu bewerten.

Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.
- Naturschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
- Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nach den Vorgaben des § 44 Abs. 1 i.V. mit § 44 Abs. 5 BNatSchG zulässig.
- Gemäß § 13 b BauGB gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 m². Danach sind Eingriffe - wie im vorliegenden Fall - im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Zum Schutz des Bodens wurden entsprechende Hinweise in das Bebauungsplanverfahren aufgenommen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.

Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Im Auftrag der Gemeinde Weilerswist

Grevenbroich, den 07. November 2018
La Città Stadtplanung