

STADT KORSCHENBROICH



Korschenbroich,
den 28.11.2014
Der Bürgermeister

(H.J. Dick)



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/16 „Raderbroich/Mitte“

BEGRÜNDUNG



Auszug aus der DGK5 mit Markierung des Planbereichs

Bearbeitung:
Planungsbüro
Dipl.-Ing.
Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

Stand: 30.10.2014

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Einleitung	3
1.1 Ausgangslage, Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung	3
1.2 Aufstellungsverfahren	3
1.3 Gesetzliche Grundlagen	4
1.4 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.5 Übergeordnete Planung	4
1.5.1 Regionalplan	4
1.5.2 Flächennutzungsplan	5
1.5.3 Landschaftsplan	5
1.5.4 Denkmalschutz	5
1.5.5 Fachplanungen	6
2. Räumliche und Strukturelle Situation	6
2.1 Umfeld Plangebiet	6
2.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht	6
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
2.4 Altlasten/Bodenschutz	8
2.5 Baugrundverhältnisse	9
2.6 Grundwasser	9
2.7 Geländehöhe	9
2.8 Geophysik	9
2.9 Kampfmittel	9
2.10 Bodendenkmäler	9
3. Inhalt des Bebauungsplans	9
3.1 Gegenstand der Planung	9
3.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
3.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)	11
3.6 Grünordnung / Natur- und Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	11
3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW)	11
3.8 Ver- und Entsorgung	12
3.9 Flächenbilanzierung	12
3.10 Umweltbelange	12
3.11 Artenschutzrechtliche Belange	12
3.12 Kosten	14
4. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	14
5. Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	15
5.1 Literaturverzeichnis	15
5.2 Abbildungsverzeichnis	15
5.3 Tabellenverzeichnis	15

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage, Anlass, Ziele und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 10/16 „Raderbroich Mitte“ setzt mit der rechtskräftigen 1. Änderung für den Bereich des Flurstücks Gemarkung Korschenbroich, Flur 5, Nr. 265 derzeit noch ein eingetragenes Denkmal (Wohnhaus und Scheune) mit ergänzenden Baufenstern fest.

Die Situation im Umfeld des festgesetzten Denkmals hat sich so entwickelt, dass Wohnhaus und Scheune von Neubebauung, die auf Grundlage des Baulandmanagements entstanden ist, umgeben ist und höhenteknisch ca. 90 cm tiefer liegt als die Umgebungsbebauung und die Erschließung.

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer der Gebäude am 09.10.2013 einen Antrag auf Löschung aus der Denkmalliste gestellt. Hierzu hat die Verwaltung der Stadt Korschenbroich und das LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland positiv Stellung bezogen. Die Löschung erfolgte am 20.11.2013.

Die Aufgabe des Denkmals ist auch im Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung des Denkmalgrundstücks durch einen potentiellen Bauherrn zu sehen, der das Grundstück für sich und seine Familie nutzen möchte.

So wird auch nach Lösungen gesucht, die bislang denkmalgeschützte Scheune in einer nutzungsabhängigen Form zu erhalten, da diese im Gegensatz zum abgängigen Wohnhaus Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hierbei ist die schwierige Höhsituation zu berücksichtigen. Das Gelände muss aufgrund der Grundwassersituation, analog zur Umgebungsbebauung, aufgeschüttet werden.

Das Bebauungskonzept des privaten Bauherrn nimmt mit dem dort vorgesehenen Neubau die Gebäudestellung des bislang denkmalgeschützten Wohnhauses auf, so dass zusammen mit der Scheune die bauliche Struktur des ehemaligen Denkmalensembles Wohnhaus/Scheune ablesbar bleibt. Bei Bodensondierungen ist des Weiteren dort, wo ein weiteres Wohngebäude errichtet werden soll, ein altes Fundament zu Tage getreten, so dass zusammen mit der Scheune ein U-förmiges Gebäudeensemble entsteht.

Auf Grundlage dieses Bebauungskonzeptes soll der Bebauungsplan in einem Teilbereich des Bereichs der 1. Änderung aus dem Jahr 2008 im vereinfachten Verfahren geändert werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht tangiert.

1.2 Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege der Stadt Korschenbroich hat in seiner Sitzung am 14.11.2013 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/16 „Raderbroich-Mitte“ beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/16 wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Bei der Änderung und Ergänzung eines Bebauungsplanes kann unter den nachstehenden Voraussetzungen das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch angewendet werden:

Durch die Änderung oder Ergänzung dürfen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es sind daher zunächst erst die „Grundzüge“ des betreffenden Bebauungsplanes zu ermitteln, anschließend ist zu prüfen, ob diese durch die Änderung oder Ergänzung „berührt“ werden. Beim Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung „berührt“, wenn die Planänderung oder Ergänzung

- das der bisherigen Planung zugrunde liegende Leitbild verändert,

- zum „Verlust des planerischen Grundgedankens“ führt,
- oder in sonstiger Weise die Plankonzeption bzw. deren Realisierung ganz
- oder teilweise beeinflusst.

Soll § 13 BauGB Anwendung finden, muss die planerische Konzeption in ihrem „grundsätzlichen Charakter“ erhalten bleiben. Es dürfen keine Vorhaben vorbereitet werden, die bundesrechtlich nach § UVPG (in Verbindung mit Anlage 1 Nr. 18.1 bis 18.8) oder nach einem die UVP-Richtlinie umsetzenden Landesrecht in einem anschließenden bauaufsichtlichen Verfahren der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebiete bestehen.

Durch die geplante Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Ursprungsplan mit seiner 1. Änderung setzt für den Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Dies wird für die 1. vereinfachte Änderung übernommen. Gegenüber der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auch die zulässige überbaubare Grundstücksfläche nur geringfügig vergrößert. Zurückgenommen wird die Festsetzung der Baudenkmale.

1.3 Gesetzliche Grundlagen

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf der Grundlage folgender Gesetze:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist,
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) – SGV.NRW.2023 –, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 265 und 275 der Gemarkung Korschenbroich, Flur 5 mit einer Fläche von rd. 1.130 qm.

Die verwendete Kartengrundlage wurde vom Vermessungsbüro H. Platzen, öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, zur Verfügung gestellt. Stand der Planunterlage ist November 2013.

1.5 Übergeordnete Planung

1.5.1 Regionalplan

Der Regionalplan weist den Bereich als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ aus. Nördlich schließt sich ein Regionaler Grünzug an.

Der Ortsteil Raderbroich gehört zu den kleinen Ortsteilen, bei denen die gesamte Ortslage im Regionalplan nicht als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen ist. Eine Entwicklung ist daher nur im Rahmen der Eigenentwicklung möglich.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Die Fläche des Änderungsbereichs ist mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Korschenbroich (wirksam seit März 2009) als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

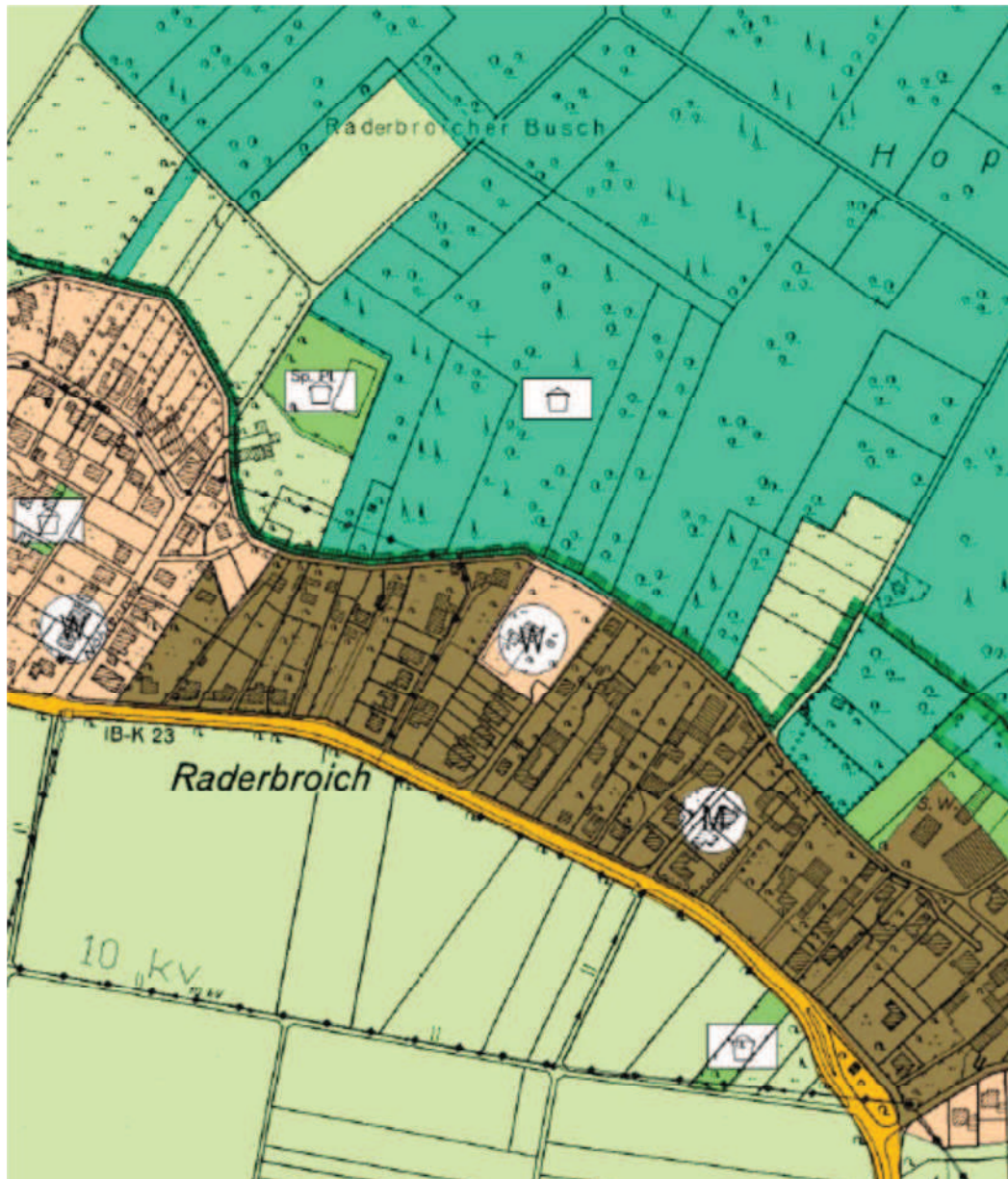


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen aktualisierten Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, Stand Oktober 2012.

1.5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans III des Rhein-Kreises Neuss (Rhein-Kreis Neuss, 1992).

Festsetzungen gemäß Landschaftsgesetz NRW sind nicht vorhanden.

1.5.4 Denkmalschutz

Der Änderungsbereich umfasst das ehemalige landwirtschaftliche Anwesen Raderbroich 59c (Fachwerk), welches im September 2007 unter Denkmalschutz (Hauptgebäude und Scheune) gestellt wurde. Der Schutzstatus wurde im Oktober 2013 aufgehoben.

1.5.5 Fachplanungen

a) Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Lärmbelästigungen durch den Flugverkehr des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach sind nicht auszuschließen. Das Plangebiet befindet sich im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandesplatzes Mönchengladbach im sog. 4 km Radius, ca. 3.100 m südöstlich vom Flugplatzbezugspunkt entfernt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der An- und Abflugstrecken des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach, so dass mit Beeinträchtigungen durch Fluglärm gerechnet werden muss. An einem in der Nähe befindlichen Messpunkt wurde ein mittlerer Maximalpegel von bis zu 61,6 dB(A) ermittelt.

b) Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Trinkwasserschutzzone III A (nicht förmlich festgesetzt) mit der Bezeichnung Waldhütte/Lodshof/Raderbroich.

2. Räumliche und Strukturelle Situation

2.1 Umfeld Plangebiet

Das Änderungsgebiet liegt im Stadtteil Raderbroich am nördlichen Ortsrand in überwiegend bebauter Ortslage.

Im Norden schließt sich das Wald- und Landschaftsschutzgebiet „Raderbroicher Busch“ an. Südlich, östlich und westlich des Änderungsgebietes befindet sich eine teilweise noch ländlich geprägte Wohnbebauung.

2.2 Aktuelle Nutzung / Planungsrecht

Das Flurstück 265 ist mit einem ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesen bebaut und liegt heute brach. Das Gebiet ist über einen Stichweg mit Wendehammer erschlossen.

Im Bereich des Wendehammers liegt eine Grundwasserpumpe, die zum Schutz der bestehenden Bebauung das Grundwasser bei geringen Flurabständen während des Winterhalbjahres in den Fluitbach abpumpt.



Abbildung 2: Luftbild, Stadt Korschenbroich, 2013.

Für den Änderungsbereich gilt derzeit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/16 „Raderbroich-Mitte“ aus dem Jahr 2009.

Diese setzt für das Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert. Wohnhaus und Scheune sind zudem als Baudenkmal gekennzeichnet.

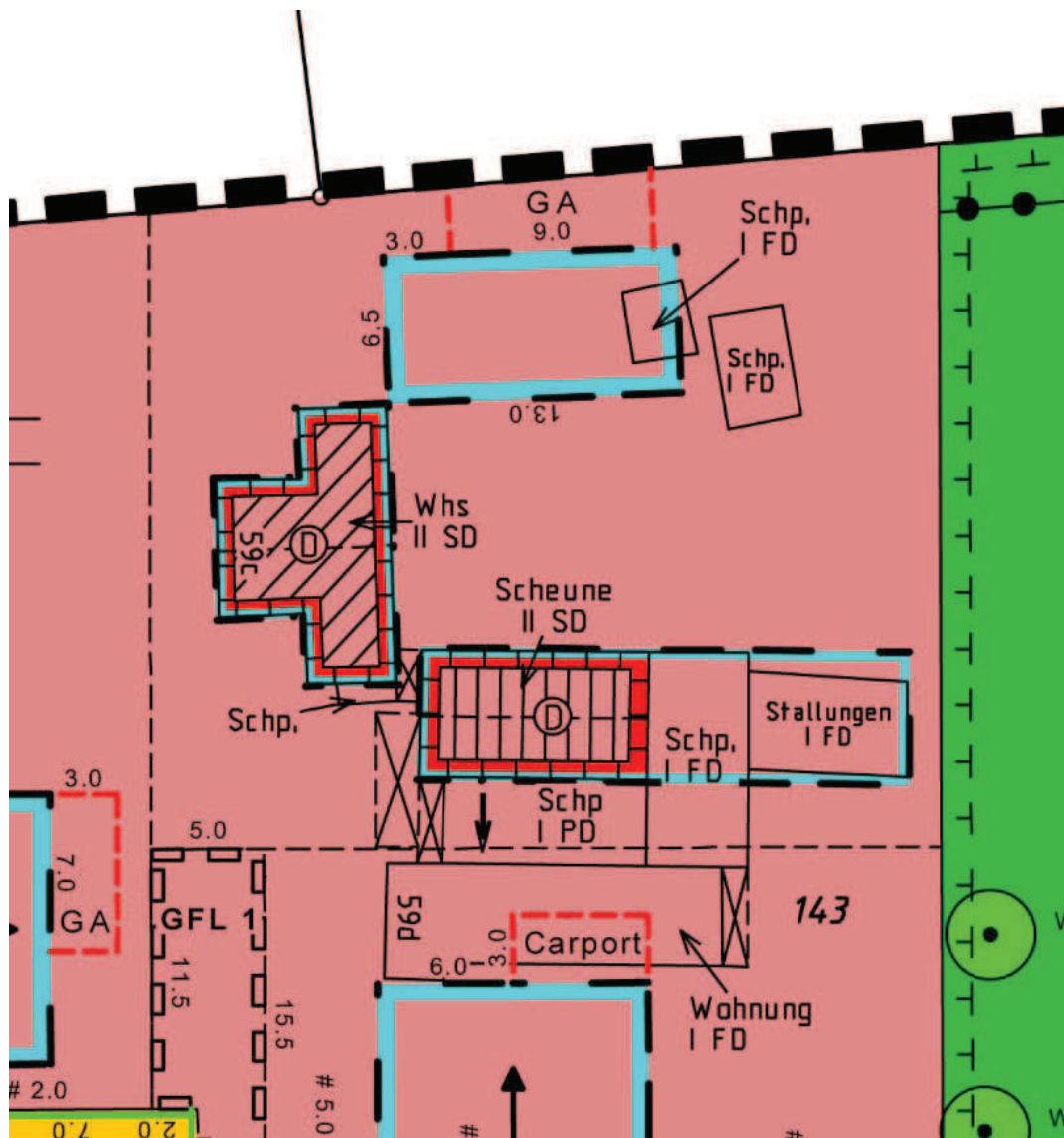


Abbildung 3: Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/16 "Raderbroich-Mitte", ohne Maßstab

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Änderungsgebiet gehören einem privaten Eigentümer.

2.4 Altlasten/Bodenschutz

Innerhalb des Plangebietes sind weder Altlastenfunde noch Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss sind im Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

In die nachfolgenden Baugenehmigungen ist ein Hinweis aufzunehmen, dass Bodenauffälligkeiten unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss mitzuteilen sind.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch Einlagerung von Abfällen.

2.5 Baugrundverhältnisse

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB: Das gesamte Plangebiet wird aufgrund der Baugrundverhältnisse als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

2.6 Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

2.7 Geländehöhe

Der Änderungsbereich ist als weitgehend eben zu bezeichnen. Die Geländehöhe liegt bei rund 39,5 m NHN. Das Gelände liegt damit rd. 1 m tiefer als die angrenzenden bebauten Grundstücke, die aufgrund der Grundwasserproblematik bereits angeschüttet worden sind.

2.8 Geophysik

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 in der Unterklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete mit relativ flachgründigen Sedimentbecken)) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD, Bundesland NRW (Juni 2006) – Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

2.9 Kampfmittel

Kampfmittelrückstände sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Insbesondere bei eventuell erforderlichen größeren Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen zu erstellen.

2.10 Bodendenkmäler

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Planbereich bestehen derzeit keine Erkenntnisse. In der Bodendenkmaliste der Stadt Korschenbroich ist im Änderungsbereich kein Bodendenkmal verzeichnet.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Gegenstand der Planung

Gegenstand der Planänderung ist das Konzept der Antragsteller, das insgesamt zwei Wohngebäude unter Integration der vorhandenen „Scheune“ mit einem Bürobereich vorsieht. Damit soll eine adäquate Abrundung der entstandenen Neubauten unter gleichzeitiger Adaption der historischen Situation erreicht werden.

Die Erschließung erfolgt über den vorhandenen Erschließungsstich. Dieser Stichweg ist mit rund 5 m Breite schmal. Da jedoch lediglich zwei Wohngebäude mit einer Büronutzung geplant sind, ist die Anbindung zu vertreten. Erweiterungen sind aufgrund der Eigentumsverhältnisse auch nicht möglich.

Für den Änderungsbereich werden textliche Festsetzungen getroffen. Diese ersetzen die Festsetzungen des Ursprungsplanes mit der 1. Änderung. Es gelten somit ausschließlich die neuen Festsetzungen.

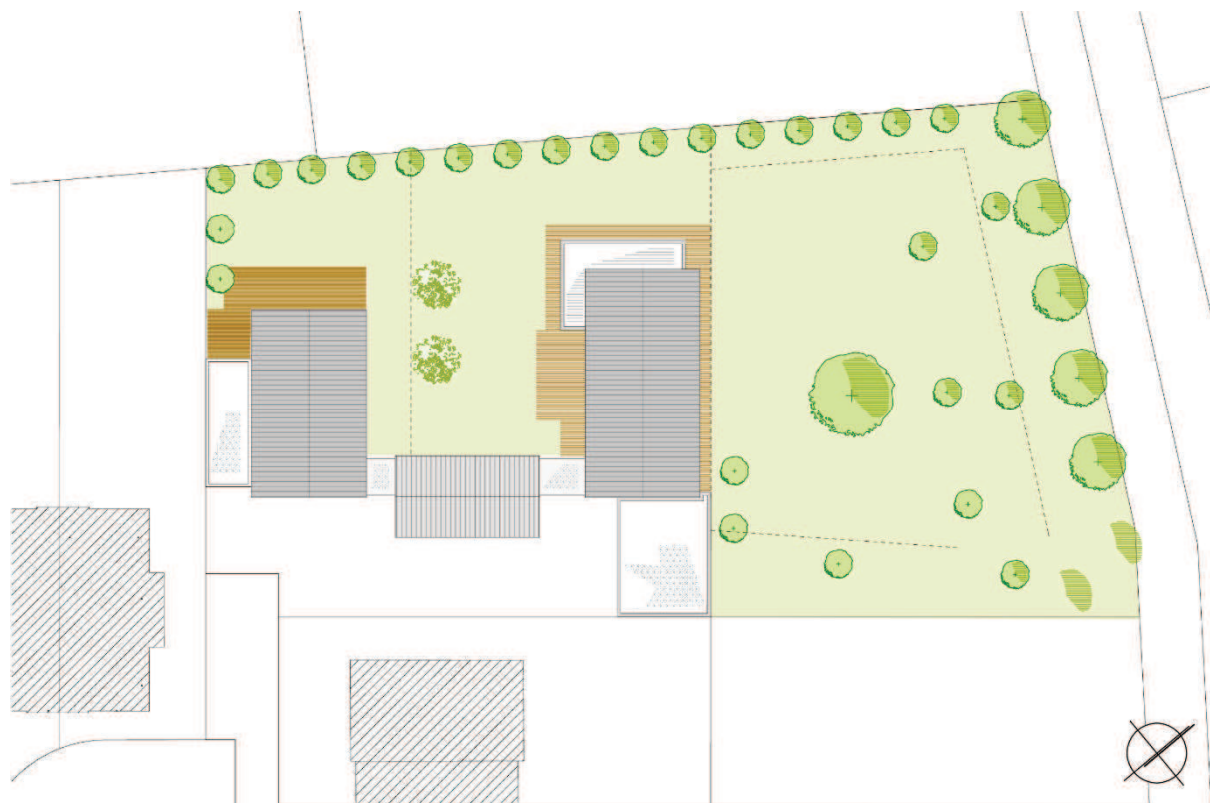


Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, Baues Architekten, Korschenbroich (Juli 2014) ohne Maßstab

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

Entsprechend dem Ursprungsplan mit seiner 1. Änderung wird der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Um weiterhin eine der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet angemessene Wohnruhe gewährleisten zu können und auch die angrenzenden Wohnnutzungen zu schützen, werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Nr. 1 bis 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

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

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/16, die für das Plangebiet neben dem Erhalt des Wohnhauses mit Scheune nur begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten zulassen, wird für die Hauptgebäude eine maximale Grundfläche festgesetzt.

Festgesetzt wird eine Grundfläche (GR) von maximal 300 m², gegenüber einer bisher bebaubaren Grundfläche von 265 m² in den bestehenden Baufenstern. Die Geschossfläche erhöht sich gegenüber der heutigen Geschossfläche um ca. 20 %. Für die geplanten Neubauten werden zwei Vollgeschosse zugelassen.

Die Höhenentwicklung wird zusätzlich durch die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe gesteuert.

Festgesetzt werden eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 9,5 m. Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen gilt die Höhe des dem Plangebiet nächstgelegenen Kanaldeckels (= 40,5 m NHN).

Die Begrenzung der Trauf- und Firsthöhen und der Geschossigkeit wird vorgenommen, um die Höhenentwicklung der bestehenden Bebauung aufzunehmen und zum Ortsrand einen weichen Übergang zu ermöglichen.

3.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption, mit einem geringen Gestaltungsfreiraum, festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise.

Zusätzlich werden untergeordnete eingeschossige Verbindungstrakte zwischen der „Scheune“ und den Baufenstern, wie in der 1. Änderung bereits vorgesehen, auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zugelassen. Damit sollen überdachte oder transparent gestaltete Kopplungstrakte ermöglicht werden, die den angestrebten Hofcharakter unterstreichen. Die festgesetzte maximale Grundfläche (GR) von 300 qm bezieht sich nur auf die Hauptgebäude.

Die getroffenen Festsetzungen lassen einen Erhalt der „Scheune“ (Bestandsschutz) sowie auch einen Ersatzbau zu.

3.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen sind ergänzend zu den Baufenstern auch auf den Flächen für Stellplätze und Garagen und im Bereich zwischen Straße (hier Stichweg) und Baufenster (Vorgartenbereich) zulässig. In den übrigen Bereichen sind Stellplätze und Garagen aus gestalterischen und landschaftspflegerischen Gründen ausgeschlossen.

Gemäß dem Bebauungskonzept ist beidseitig der ~~sogenannten~~ „Scheune“ jeweils ein Wohngebäude mit je einer Wohneinheit geplant. Diesen zugeordnet sind Garagen mit insgesamt 3 Garagenstellplätzen. Die rückwärtigen Bereiche der geplanten Bebauung sollen von einer derartigen Nutzung freigehalten werden.

3.6 Grünordnung / Natur- und Landschaftsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen orientieren sich an den Festsetzungen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/16. So wird festgesetzt, dass im Vorgartenbereich der geplanten Gebäude mindestens zwei Hochstämme der Art: *Crataegus lavalleyi* `Carrierei` (Apfel-Dorn) anzupflanzen sind.

In den Gartenbereichen ist je geplantem Gebäude ein Obstbaumhochstamm alter Rheinischer Sorten anzupflanzen.

Diese Maßnahmen sind im Rahmen der ersten Änderung in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eingeflossen.

3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW)

Für die im Plangebiet vorhandene Scheune (ehemaliges Baudenkmal) wird festgesetzt, dass bei einem Rückbau unter Berücksichtigung der aktuellen bautechnischen Anforderungen ein adäquater Ersatzbau zu errichten ist. Damit wird dem Grundgedanken der Stadt Korschenbroich Rechnung getragen, die bislang denkmalgeschützte Scheune in ihren Grundzügen zu erhalten.

Im Änderungsbereich wird als Dachform das Satteldach für die Hauptgebäude mit einer Dachneigung zwischen 20° und 45° festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die Struktur der Umgebungsbebauung aufgenommen und der ländliche Charakter unterstützt.

3.8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist durch bestehende Leitungstrassen im Bereich der Stichstraße Raderbroich erschlossen. Die Entwässerung wurde bereits auf der Ebene der 1. Änderung untersucht.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben dieser Fachplanung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Verbindung mit § 51a LWG festgesetzt, dass das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser an das Trennsystem im Bereich Raderbroich 59c anzuschließen ist (Anschluss- und Benutzungszwang), wobei alle den jetzigen Befestigungsgrad des Grundstücks überschreitenden Flächen dem Kanal nur nach vorheriger Rückhaltung zuzuleiten sind. Die genauen Bedingungen sind im Rahmen des Entwässerungsantrags im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mit dem städtischen Abwasserbetrieb zu klären. Eine Brauchwassernutzung ist möglich und wird empfohlen.

3.9 Flächenbilanzierung

Tabelle 1: Flächenbilanz, eigene Berechnung:

Plangebiet (Allgemeines Wohngebiet)	1.140 qm
zulässig Grundflächenzahl (nur Hauptgebäude)	300 qm
Flächen für Stellplätze und Garagen	90 qm
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Zufahrten und Gartenflächen)	750 qm

3.10 Umweltbelange

Die Bebauungsplanänderung kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/16 eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung wurde ein Umweltbericht erstellt. Dieser fasst die Aussagen aller umweltrelevanten Fachgutachten, der umweltrelevanten Eingriffe und Auswirkungen sowie die geplanten Kompensation- und Minderungsmaßnahmen zusammen. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange wurden als unerheblich bzw. als im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren (Schutzgut Boden) eingestuft.

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/16 ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Umweltbelange.

3.11 Artenschutzrechtliche Belange

Durch die Novellierungen des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen dreistufigen Prüfverfahren unterzogen wird.

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung durch das Büro für Vegetationskunden, Ökologie und Raumplanung (IVÖR) erstellt. Grundlage für die Betrachtung einer möglichen Betroffenheit geschützter Tierarten ist

die Artenliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV, NRW) mit Bezug auf das Messtischblatt (MTB) 4705 „Willich“ sowie Erhebungen vor Ort.

Der Fachbeitrag kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass für 35 der aufgelisteten 39 Arten ein Vorkommen im Plangebiet nicht zu erwarten bzw. auszuschließen ist oder im Falle ihres Auftretens – als (Nahrungs-) Gast – die Auswirkungen des Vorhabens so gering sind, dass Beeinträchtigungen, die Verstöße gegen die Zugriffsverbote darstellen, nicht zu erwarten sind.

Mit dem Hausrotschwanz brütet eine in NRW nicht planungsrelevante Vogelart in der Scheune. Im Sinne des Artenschutzes nach BNatSchG § 44 ff. sind auch bei dieser Art Verletzung oder Tötung von Individuen zu vermeiden.

Für Fledermäuse kann es durch die geplante Maßnahme zu Konflikten kommen, deren artenschutzrechtliche Bedeutung vertiefend geprüft wurde (Vertiefende Untersuchungen zu Fledermausvorkommen - Büro für Vegetationskunden, Ökologie und Raumplanung (IVÖR), Büro für Ökologie Manfred Henf, Düsseldorf (August 2014)).

Die Gebäudeuntersuchungen (Wohnhaus und Scheune) fanden zwischen Mai und August 2014 statt.

Im Verlauf der Kartierung konnten mit dem Braunen Langohr, dem Großen und dem Kleinen Abendsegler, der Mückenfledermaus, der Wimperfledermaus und der Zwergfledermaus 6 Fledermausarten im oder im Umfeld der untersuchten Gebäude nachgewiesen werden. Besonders bemerkenswert ist der Nachweis des Braunen Langohrs und der Wimperfledermaus.

Auf Grund der Detektornachweise innerhalb der Gebäude, insbesondere aber der Scheune, kann die Nutzung der Gebäude als Fledermausquartier als belegt gekennzeichnet werden. Das Braune Langohr und die seltene Wimperfledermaus besitzen hier mit einiger Sicherheit Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Dasselbe gilt für die häufige Zwergfledermaus.

Aus diesen Nachweisen leiten sich Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ab. Insbesondere der Nachweis der Wimperfledermaus in der Scheune ist als gravierend zu kennzeichnen. Die Art gilt in Deutschland, wie auch in NRW als stark gefährdet, ist streng geschützt (BNatSchG/BArtSchV).

Eingriffe in Lebensstätten mit derartigem Status verbieten sich im Allgemeinen.

Im Zusammenhang mit den Schädigungs- und Störungsverboten des § 44 BNatSchG sind zur Vermeidung und/oder Minimierung zu erwartender vorhabenbedingter Beeinträchtigungen Maßnahmen festzusetzen.

Folgende Möglichkeiten bestehen:

1. Verzicht auf die Umnutzung der Scheune (Wohnhaus kann zurückgebaut werden).
2. Abtrennung und Verzicht der Nutzung des Dachbodens der Scheune. Diesbezüglich wären Fristen für den vorgesehenen Rück- und Wiederaufbau einzuhalten.
Das Bauvorhaben müsste zwischen Oktober und April (außerhalb der Wochenstundenzeit) abgeschlossen sein.
3. Angebot eines Ersatzquartiers in räumlich-funktionalem Zusammenhang.

Die verschiedenen Möglichkeiten werden mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Kreis-Neuss im Rahmen der Abbruch- und Baugenehmigung erörtert.

Dabei wird ein Erhalt der Scheune explizit geprüft. Die endgültige Regelung wird auf das bauaufsichtsrechtliche Genehmigungsverfahren abgeschichtet, da hier konkretere Lösungsansätze in etwaige Genehmigungen aufgenommen werden können.

Zurzeit wird mit den Gutachtern auch eine Lösung erarbeitet, bei der die Scheune umgebaut und umgenutzt werden kann und ein Ersatzquartier in Form eines größeren Geräteschuppens geschaffen wird.

Eine störende oder trennende Wirkung (Trennung von Wanderkorridoren oder der Verlust von Nahrungshabitaten) durch das festgesetzte Baufenster nordöstlich der Scheune wird vom Gutachter verneint. Das Eintreten einer „Beschädigung“ i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist durch die geplante Gebäudestellung somit nicht zu erwarten.

Nachstehende Hinweise hinsichtlich der Belange des Artenschutzes werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Artenschutz

- **Zeitenregelungen für Baufeldfreimachung und Gebäudeabbrüche (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG)**

Im Plangebiet sind Vorkommen verschiedener europäisch geschützter Arten nachgewiesen. Die Baufeldfreimachung inkl. benötigter Arbeitsräume, Gehölzarbeiten und der Abbruch von Gebäuden mit Ausnahme der Scheune (siehe Ziffer 9.2) sind daher nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar vorzunehmen. Möglicherweise zu erhaltende Gehölze sind vor den Beeinträchtigungen der Baumaßnahme gem. DIN 18 920 zu schützen.

- **Sicherung der geschützten Lebensstätten in der bestehenden Scheune (§ 44 Abs. 1 Nr. 1,2 und 3 BNatSchG)**

Die im Plangebiet vorhandene Scheune wird von Exemplaren verschiedener streng geschützter Arten des FFH-Anhangs IV und durch Exemplare europäischer Vogelarten als Lebensstätte i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG genutzt. Im Falle eines Um- oder Rückbaus der Scheune ist das Auftreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 auch i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG nicht ausgeschlossen. Daher muss im Rahmen der bauaufsichtlichen Zulassung eines Um- oder Rückbaus eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Form einer Art-für-Art-Betrachtung erfolgen, um die artenschutzrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu beurteilen und gegebenenfalls hierfür erforderliche Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG festzulegen.

Maßnahmen zum Monitoring werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.

3.12 Kosten

Die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen, einschließlich der Planungskosten, werden vom Bauherrn übernommen.

4. Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Gemäß Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung und Denkmalpflege vom 04.09.2014 wurde zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/16 „Raderbroich-Mitte“ die Offenlage und parallel die Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2014 bis einschließlich 20.10.2014 durchgeführt.

Folgende Änderungen bzw. Korrekturen wurden gegenüber der öffentlichen Auslegung vorgenommen, die vor Beschlussfassung den betroffenen Behörden und den betroffenen Eigentümern in einer erneuten Offenlage mit der Bitte um Stellungnahme zu der erfolgten Änderung der Planzeichnung bekannt gegeben werden.

Folgende Änderungen wurden nach Durchführung der Offenlage vorgenommen:

- In der Planzeichnung wurden die Baugrenzen geringfügig modifiziert unter Beibehaltung der überbaubaren Grundstücksflächen und

- in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen und in der Begründung wurden die Ausführungen zu Fluglärm, Bodenschutz und Artenschutz auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet.

Die Begründung wurde zudem redaktionell überarbeitet.

5. Literatur-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

5.1 Literaturverzeichnis

- Bezirksregierung Düsseldorf, Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf, Düsseldorf, 2000.
- Kreis Neuss (1992): Landschaftsplan Kreis Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich. Hrsg. OKD Kreis Neuss, Grevenbroich.
- Erftverband, Hydrologie und Wasserversorgung (1999): Gebiete/ Bereiche mit Flurabständen von 0-3m im Stadtgebiet Korschenbroich, Stand Oktober 1955, Maßstab:1:25.000.
- Erftverband, STUA-Krefeld (2000): Karte der höchsten zu erwartenden Grundwasserstände (1:25.000).
- Geologischer Dienst NRW (2006): Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Nordrhein-Westfalen 1:350.000, Karte zur DIN 4149.
- Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (IVÖR) Volmerswerther Straße 86, 40221 Düsseldorf, Änderung der B-Plans 10/16 in Korschenbroich – Raderbroich - Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung – (April 2014)
- Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (IVÖR) Volmerswerther Straße 86, 40221 Düsseldorf mit Manfred Henf, Büro für Ökologie, Talstraße 85b, Mettmann, Änderung der B-Plans 10/16 in Korschenbroich – Raderbroich – Vertiefende Untersuchungen zu Fledermausvorkommen – (August 2014)
- Stadt Korschenbroich: Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich (Stand Oktober 2012).
- Stadt Korschenbroich: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10/16 " Raderbroich – Mitte (2009)

5.2 Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtskräftigen aktualisierten Flächennutzungsplan der Stadt Korschenbroich, Stand Oktober 2012.....	5
Abbildung 2: Luftbild, Stadt Korschenbroich, 2013.	7
Abbildung 3: Auszug aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 10/16 "Raderbroich-Mitte", ohne Maßstab.....	8
Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, Baues Architekten, Korschenbroich (Juli 2014) ohne Maßstab	10

5.3 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz, eigene Berechnung:	12
---	----