

BEGRÜNDUNG

**Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65
„Am Bollberg“**



Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Brüggeleichen

Juli 2021

Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Gemeinde Waldfeucht
Lambertus Straße 13
52525 Waldfeucht

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Sebastian Schütt



i.A. B.Sc. David Giang

Projektnummer: 21-052

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Beschreibung des Plangebietes	2
1.3	Planverfahren gemäß § 13 BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Regionalplan und Flächennutzungsplan.....	4
2.2	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	4
2.3	Wasserschutzgebiete	5
2.4	Bisheriger Planinhalt.....	5
3	PLANINHALT.....	6
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
3.2	Maß der Baulichen Nutzung	6
3.3	Gestalterische Festsetzungen	7
3.4	Niederschlagswasserbeseitigung	7
4	HINWEISE.....	7
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
5.1	Ausgleich.....	8
5.2	Nachbarschaftliche Belange	8
6	RECHTSGRUNDLAGEN.....	9
7	REFERENZLISTE DER QUELLEN	9

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Gemeinde Waldfeucht hat im Jahr 2018 den Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bollberg“ aufgestellt. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Wohngebietes zu schaffen. Die Erschließungsmaßnahmen des abgesicherten Baugebietes haben begonnen und die einzelnen Grundstücke werden vermarktet.

Im Zuge der Ausbauplanung hat sich gezeigt, dass das Straßenniveau zugunsten des Entwässerungskonzeptes zum Teil rund 1,0 m höher als das bestehende Geländeniveau liegen sollte. Einige der neuen Grundstückseigentümer sind daher mit dem Wunsch an die Gemeinde getreten, die jeweils erworbenen Grundstücke aufzufüllen und hierdurch an das entstehende Straßenniveau anzugleichen.

Würden die Grundstücke an das Straßenniveau angeglichen, so könnten die Möglichkeiten zu deren Ausnutzung optimiert und der Bedarf zur Inanspruchnahme von Flächen an anderer Stelle reduziert werden. Dies ist i.S.d. flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung gemäß dem Ziel 6.1-1 des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen zu begrüßen. Ebenso könnte auf diese Weise dafür Sorge getragen werden, dass die privaten Zufahrten mit von den Wohngebäuden abgewandtem Gefälle errichtet werden könnten. Dies würde Bauschäden entgegenwirken und stünde damit im Einklang mit einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung des § 1 Abs. 5 BauGB.

Dem steht gegenüber, dass das Grundstücksniveau gegenüber angrenzenden, bereits bebauten Wohngrundstücken erhöht würde. Jedoch sind die hiermit verbundenen Auswirkungen zumindest grundsätzlich mit denen von Einfriedungen vergleichbar. Insbesondere da eventuell entstehende Stufen im Gelände auf Abstandsflächen anzurechnen wären. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass Teile der angrenzenden Grundstücke bereits auf das planerisch beabsichtigte Niveau angehoben wurden. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Aspekte und im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung vertritt die Gemeinde Waldfeucht die Auffassung, dass die mit einer entsprechenden Geländemodellierung verbundenen Vorteile die Nachteile überwiegen.

Gemäß den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Planungsabsicht nicht möglich. Regelungen zu Geländeaufschüttungen werden nicht getroffen. Zudem ist in diesem kein Bezugspunkt für Nebenanlagen definiert. Insofern würden bei dessen Bestimmung die Regelungen der BauO NRW greifen, wonach der untere Bezugspunkt zur Bestimmung der mittleren Wandhöhe von Nebenanlagen der mittleren Höhe des bestehenden Geländes entspricht. Da die Planstraßen über dem bestehenden Geländeniveau liegen, würden auf Straßenniveau errichtete Garagen und Carports eine mittlere Wandhöhe von 3,0 m regelmäßig überschreiten und Abstandsflächen auslösen. Somit wären sie auf den Grundstücksgrenzen zumindest nicht ohne weiteres zulässig.

In diesem Zusammenhang ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bollberg“ erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (orangene Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen Gemarkung Haaren, Flur 1, Flurstück 98 und Teile der Flurstücke 72, 189, 190, 194, 195, 198 und 151 sowie die Flächen Gemarkung Haaren, Flur 2, Teile der Flurstücke 36 und 147 bzw. eine Fläche von ca. 9.256 m².

Das aktuelle Luftbild stellt noch die Situation vor Beginn der Bauarbeiten dar und bildet teilweise noch die bisherige Nutzung der Gartenflächen der umliegenden Baugebiete ab. Der Bau des Wohngebietes gemäß dem Bebauungsplan Nr. 65 ist bereits weit fortgeschritten, sodass derzeit der Endausbau getätigt wird.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen. Es grenzen Baugebiete in nordwestlicher, nordöstlicher und südöstlicher Richtung an das Plangebiet. Im Südwesten befindet sich die freie Feldflur, die im Nahbereich des Plangebietes durch Grünstrukturen geprägt ist. Im Westen liegt eine ehemalige Motte. Im Süden eine Weihnachtsbaumkultur. Die Erschließung des geplanten Baugebietes ist über die Bollbergstraße gesichert, die westlich an den Plangebiet angrenzt und im Norden des Plangebietes an die Dorfstraße anbindet.

1.3 Planverfahren gemäß § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB kann die Gemeinde bei der Änderung oder Aufstellung von Bebauungsplänen auf das vereinfachte Verfahren zurückgreifen, wenn die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt werden. Das Vorliegen der Zugangsvoraussetzungen wird nachfolgend geprüft.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Grundzüge der Planung werden durch die Planungsziele des bestehenden Bebauungsplanes definiert. Diese bestehen in der Schaffung von Wohnbauland bei gleichzeitiger Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Sie werden durch die vorliegende Planung nicht in Frage gestellt und bleiben somit unberührt.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG handelt es sich bei Wohn- und Mischgebieten um ein Städtebauprojekt für sonstige bauliche Anlagen. Diese können eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen, wenn sie im bisherigen Außenbereich realisiert werden sollen und bestimmte Schwellenwerte überschreiten. Da der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung ausschließlich Flächen erfasst, die nicht im bisherigen Außenbereich liegen, kann eine von dem Vorhaben ausgelöste Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden.

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Vorliegend ist davon auszugehen, dass die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht beeinträchtigt werden (vgl. Kapitel 2.2 dieser Begründung).

- Das vereinfachte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete [...], so weit wie möglich vermieden werden.“ (vgl. § 50 Satz 1 BImSchG)

Gemäß § 3 Abs. 1 BImSchG handelt es sich bei schädlichen Umwelteinwirkungen um Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Gemäß Artikel 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU handelt es sich bei schweren Unfällen um ein Ereignis – z. B. eine Emission, einen Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes –, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebs zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe der Richtlinie beteiligt sind. Betriebe, die zu entsprechenden Umwelteinwirkungen oder Unfällen führen könnten, sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden und werden durch die Planung nicht begründet.

Die Zugangsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Demzufolge kann die vorliegende Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren stehen die nachfolgenden Verfahrenserleichterungen zur Verfügung.

- Von der Frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben

werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

- Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan und Flächennutzungsplan

Da sich die übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben aus dem Regionalplan sowie dem Flächennutzungsplan lediglich auf die Art der baulichen Nutzung beziehen und diese nicht Gegenstand dieser Planänderung ist, bestehen keine Konflikte zwischen der geplanten Bebauungsplanänderung und den übergeordneten Planungsinstrumenten.

2.2 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG) Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“. Gemäß § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW sind die Festsetzungen des Landschaftsplanes für den räumlichen Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung mit Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplanes jedoch außer Kraft getreten.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht. Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die Planung lediglich Eingriffe in Bereiche begründet, die bereits unter Berücksichtigung des bestehenden Bebauungsplanes für vergleichbare Eingriffe eröffnet werden.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht ersichtlich.

2.3 Wasserschutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus den besonderen, wasserwirtschaftlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Zur Beschreibung und Bewertung einer möglichen Betroffenheit wird auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020b).

Bei dem nächstgelegenen Wasserschutzgebiet handelt es sich um das festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet „Waldfeucht“. Dessen Wasserschutzzone IIIa befindet sich in einem Abstand von etwa 380 m, östlich des geplanten Wohngebietes. Durch unterschiedliche Siedlungsnutzungen werden das geplante Wohngebiet und das Schutzgebiet räumlich und funktional voneinander getrennt. Zudem führt die Planung zu keinem maßgeblichen Einsatz von Pestiziden oder sonstigen wassergefährdenden Stoffen. Insofern ist zu erwarten, dass die Umsetzung der Planung zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgebietes führen wird.

Heilquellen sind im linksrheinischen NRW nicht vorhanden und insofern mit abschließender Sicherheit nicht von der Planung betroffen. Hochwasserentstehungsgebiete werden gemäß § 78d Abs. 2 WHG von den Ländern durch Rechtsverordnung festgesetzt. Dies ist in NRW aktuell noch nicht erfolgt.

2.4 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bollberg“ setzt für den Geltungsbereich zeichnerisch folgendes fest:

- Ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer Geschossigkeit von einem Vollgeschoss
- Eine Traufhöhe von 6,50 m als Höchstmaß
- Eine Firsthöhe von 10,00 m als Höchstmaß
- Einzel- und Doppelhäuser als zulässige Hausform
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 PLANINHALT

(§ 9 BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 65 trifft für den räumlichen Geltungsbereich eine Vielzahl unterschiedlicher Festsetzungen. Im nachfolgenden werden diejenigen Festsetzungen beschrieben, die im Rahmen des vorliegenden Verfahrens geändert werden oder für die räumliche Verortung erforderlich sind. Eine Änderung der weiteren Festsetzungen ist zur Umsetzung der Planungsziele nicht erforderlich.

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich ist deckungsgleich mit dem Ursprungsbebauungsplan und umfasst folglich die Flächen Gemarkung Haaren, Flur 1, Flurstück 98 und Teile der Flurstücke 72, 189, 190, 194, 195, 198 und 151 sowie die Flächen Gemarkung Haaren, Flur 2, Teile der Flurstücke 36 und 147. Auf diese Weise sollen planerische Ungleichbehandlungen vermieden werden.

3.2 Maß der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Zur Bestimmung der Trauf- und Firsthöhe sowie des Höhenbezugspunktes wurden die nachfolgenden textlichen Festsetzungen in den bestehenden Bebauungsplan aufgenommen.

2.2 *Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.*

2.3 *Die in der Planzeichnung für das Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.*

Demnach wäre die mittlere Wandhöhe anhand der Höhe des Ursprungsgeländes zu ermitteln. Da das Gelände unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich vorliegenden Ausbauplanung aufgeschüttet werden soll, wäre die grenzständige Errichtung von Anlagen i.S.d. § 6 Abs. 8 Nr. 1 BauGB an Baulasten oder vergleichbare Regelungen. Da es nicht der Planungsabsicht der Gemeinde entspricht, diese Umsetzung entsprechender Anlagen in jedem Einzelfall an zusätzliche Regelungen zu binden, werden die vorgenannten Festsetzungen aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

2.2 *Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.*

- 2.3 *Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) sowie der mittleren Wandhöhe ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.*

3.3 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Durch Regelungen zu Geländeaufschüttungen wird aus den unter Kapitel 1.1 aufgeführten Gründen dafür Sorge getragen, dass die Baugrundstücke an das entstehende Straßenniveau angeglichen werden können. Um Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, wird die Zulässigkeit dieser Aufschüttungen auf eine Höhe von 1,0 m über dem bestehenden Geländeniveau beschränkt.

- 7.7 *Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Aufschüttungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen den Erschließungsstraßen und den geplanten Baukörpern ausgleichen. Entlang der zeichnerisch festgesetzten „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans“ darf eine Höhendifferenz von 1,0 m zwischen der jeweiligen Oberkante des bestehenden Geländes und der jeweiligen Oberkante des aufgeschütteten Geländes nicht überschritten werden.*
- 7.8 *Die Oberkante des bestehenden Geländes entlang der zeichnerisch festgesetzten „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans“ wird bestimmt durch die Höhenbezugspunkte BP1 bis BP15. Die Höhenlage zwischen den Höhenbezugspunkten ist durch lineare Interpolation zu bestimmen.*

3.4 Niederschlagswasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

Aufgrund der fortgeschrittenen Erschließungsplanung ist zwischenzeitlich abschließend bekannt, dass ein Trennsystem hergerichtet wird. Um die hinreichende Auslastung von diesem zu gewährleisten, wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

8. *Das im Allgemeinen Wohngebiet (WA) anfallende Niederschlagswasser ist in den Regenwasserkanal innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Straßenverkehrsfläche“ einzuleiten.*

4 HINWEISE

In Folge der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß 4 Abs. 2 BauGB wurde der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Geländeaufschüttungen

Im räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes darf im Falle einer notwendigen Geländeaufschüttung nur sauberer Boden entsprechend den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regel Boden vom 05.11.2004 –“ gemäß Tabelle

II.1.2-2 „Zuordnungswerte für die Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen –Feststoffgehalte im Bodenmaterial“ und Tabelle II.1.2-3 „Zuordnungswerte für die Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen –Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial“ verwendet werden. Dabei sind die Z0-Zuordnungswerte für die Bodenart Lehm/Schluff einzuhalten. Alternativ kann Bodenmaterial verwendet werden, welches die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Bodenart Lehm/Schluff einhält. Lediglich im Bereich der zukünftigen Gebäude, Parkflächen und Straßen bzw. Wege können natürliche Schüttgüter verwendet werden. Grundsätzlich ist vor dem Aufbringen des sauberen Unterbodens der Oberboden (Mutterboden i. d. R. bis 30 cm) abzuschieben und zwischenzulagern. Die zusätzlichen Böden sind auf den Unterboden bis 30 cm unter zukünftiger Geländeoberkante aufzubringen. Abschließend ist der zwischengelagerte Oberboden wieder aufzubringen.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht sowie von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

5.1 Ausgleich

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind unabhängig von den sonstigen Umweltbelangen zu bewerten. Durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 werden jedoch keine zusätzlichen Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung begründet, da lediglich der Höhenbezugspunkt für Garagen und Carports angepasst wird. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sowie die festgesetzten Verkehrsflächen werden nicht erhöht.

5.2 Nachbarschaftliche Belange

Durch die Umsetzung der Planung wird das Grundstücksniveau gegenüber angrenzenden, bereits bebauten Wohngrundstücken erhöht. Jedoch sind die hiermit verbundenen Auswirkungen zumindest grundsätzlich mit denen von Einfriedungen vergleichbar. Insbesondere da eventuell entstehende Stufen im Gelände auf Abstandsflächen anzurechnen wären. Ebenso ist zu berücksichtigen, dass Teile der angrenzenden Grundstücke bereits auf das planerisch beabsichtigte Niveau angehoben wurden. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Aspekte und im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung vertritt die Gemeinde Waldfeucht die Auffassung, dass die mit einer entsprechenden Geländemodellierung verbundenen Vorteile die Nachteile überwiegen.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bollenberg“ als Satzung beschlossen hat.

6 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. 2021 S. 822)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

7 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Kreis Heinsberg. (2008). Landschaftsplan II/5 Selfkant. Heinsberg: Kreis Heinsberg, Untere Landschaftsbehörde.
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>
- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen