

BEGRÜNDUNG

**Zum Bebauungsplan I-10,
Wegberg - Friedhofstraße / 23. Änderung**



Stadt Wegberg – Ortslage Wegberg

September 2022
Beschlussfassung zum Satzungsbeschluss

INHALT

1	EINLEITUNG.....	1
1.1	Planungserfordernis	1
1.2	Planungsziel	1
1.3	Beschreibung des Plangebietes	2
1.4	Planverfahren gemäß § 13a BauGB.....	2
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan.....	5
2.3	Naturschutzfachliche Schutzgebiete	5
2.4	Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz	6
2.5	Bisheriger Planinhalt.....	6
3	TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN	7
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung	7
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	8
3.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	8
3.6	Zulässige Zahl der Wohnungen.....	9
3.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	9
3.8	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
3.9	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
4	HINWEISE.....	10
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
5.1	Eingriffsregelung.....	12
5.2	Artenschutz.....	12
5.3	Nachbarschaftliche Belange	12
6	RECHTSGRUNDLAGEN.....	14
7	REFERENZLISTE DER QUELLEN	14

1 EINLEITUNG

1.1 Planungserfordernis

Die Stadt Wegberg liegt im Westen Nordrhein-Westfalens, am nördlichen Rand des Kreises Heinsberg. Derzeit weist die Stadt einen Bevölkerungsstand von 28.169 Einwohnern auf (IT.NRW, 2020). Während die Altersgruppen von 0 bis 50 Jahren im Stadtgebiet unterdurchschnittlich stark vertreten sind, sind die Altersklassen von 50 bis > 65 – im Vergleich zum Landesdurchschnitt – überdurchschnittlich stark repräsentiert. So stellt sich für die Stadt Wegberg eine insgesamt alternde Bevölkerung dar (IT.NRW, 2020). Durch eine alternde Bevölkerung ergeben sich gleichzeitig neue Ansprüche an den Wohnraum im Stadtgebiet.

Auch der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan aus dem Jahr 1978 zeigt, dass mehrfach planungsrechtliche Änderungen erwirkt werden mussten, um den sich wandelnden Wohnwünschen gerecht zu werden. So wurde der rechtskräftige Bebauungsplan bereits mehr als 20 Mal geändert.

Der Vorhabenträger des vorliegenden Verfahrens beabsichtigt, die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet zu schaffen, um die Errichtung eines barrierefreien Alterswohnsitzes zu ermöglichen. Diese Möglichkeit ergibt sich im Plangebiet vor allem dadurch, dass die aktuell bestehenden Baugrenzen nicht in Gänze ausgeschöpft wurden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans haben für einen Teilbereich, in dem sich auch das Plangebiet befindet, Hausgruppen sowie Gemeinschaftsgaragen vorgeschrieben. Auf den nördlich angrenzenden Grundstücken, die gleich verlaufende Baugrenzen und Festsetzungen aufweisen, entstanden Reihenhäuser (Karpfenweg 24, 26, 28) sowie ein Mehrfamilienhaus (Karpfenweg 30). Da am Karpfenweg 6 jedoch lediglich ein Zweiparteienhaus errichtet wurde, ergeben sich dort auf dem verbleibenden Grundstück vergleichsweise großzügige Flächenpotenziale. Dies ist ebenfalls dadurch begründet, dass die Errichtung einer Gemeinschaftsgarage aufgrund der geringeren Personenanzahl nicht notwendig wurde. Die verbleibenden Flächen eignen sich besonders gut für eine Nachverdichtung. Zudem kann durch ein derartiges Vorhaben ein Beitrag dazu geleistet werden, den Demographischen Wandel nachhaltig zu gestalten. Der Umgang mit dem Thema des Demographischen Wandels wird auch im Landesentwicklungsplan des Landes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) thematisiert. Darin wird betont, dass eine zunehmende Nachfrage nach barrierefreien Angeboten bestehen wird und auf diese Herausforderung dynamisch und bedarfsgerecht im Rahmen der Bauleitplanung reagiert werden sollte (MWIDE, 2020).

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt die Flächen zwar bereits als Wohnbauflächen dar, einige Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. I-10 „Wegberg – Friedhofsstraße“ stehen der Planung jedoch entgegen. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich des Plangebietes eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen vor, die den Bau eines altersgerechten Wohnhauses an dieser Stelle nicht ermöglicht. In diesem Zusammenhang ist die 23. Änderung des Bebauungsplans I-10, Wegberg – Friedhofstraße erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines barrierefreien Alterswohnsitzes durch Änderung des gültigen Bebauungsplanes. Weitere wesentliche Planungsziele bestehen in der Schaffung altersgerechter Wohnverhältnisse und der Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsbereiche.

1.3 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild im Maßstab 1:1000 mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelbe Linie) (Land NRW, 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teil des Grundstücks Gemarkung Wegberg, Flur 92, Flurstück 224 und somit eine Fläche von insgesamt ca. 507 m². Derzeit befindet sich eine Garage innerhalb des Plangebietes. Die übrigen Flächen stehen für Gartenflächen und dazugehörige Nebenanlagen zur Verfügung. Vereinzelt finden sich Heckenstrukturen und Sträucher, insbesondere in den Randbereichen der verfahrensgegenständlichen Flächen. Erschlossen wird das Grundstück über den Karpfenweg, der westlich entlang der Plangebietsgrenze verläuft.

Im Umfeld bestehen hauptsächlich Wohnnutzungen. Im weiteren Umfeld, vor allem gen Westen, befinden sich mehrere Abgrabungsseen. Weiter westlich verläuft in ca. 3 km Entfernung die B221. In circa 5 km Entfernung verläuft östlich die B57. Beide Straßen binden die Stadt Wegberg an das überregionale Verkehrsnetz an.

1.4 Planverfahren gemäß § 13a BauGB

Vorliegend handelt es sich um ein Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. I-10 „Wegberg - Friedhofsstraße“. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB kann auch die Änderung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 BauGB an diverse Zugangsvoraussetzungen gebunden. Deren Vorliegen wird nachfolgend überprüft.

- Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kommt nur bei Maßnahmen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Betracht

Für eine Innenentwicklung insbesondere auch in Betracht kommen „[...] innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.“ (Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 13a Rn. 4). Dies ist vorliegend der Fall, da es sich um

eine Nachverdichtung im Inneren des Siedlungsbereiches handelt, für die eine Änderung des gültigen Bebauungsplanes notwendig wird. Hierdurch wird eine Nutzung planungsrechtlich abgesichert, die ansonsten an anderer, mit hoher Wahrscheinlichkeit bisher unvorbelasteter Stelle realisiert werden müsste.

- Eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens i.S.d. § 13a BauGB ist im Regelfall nur bis zu einer im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m² zulässig. Sofern keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, ist eine festgesetzte Grundfläche von bis zu 70.000 m² zulässig.

„Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des [§13a Abs. 1] Satzes 2 [BauGB] die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird.“ Wird hingegen eine Grundfläche im Bebauungsplan festgesetzt, so ist bei der Bewertung der Frage, ob die zulässige Grundfläche überschritten wird, allein die voraussichtlich versiegelte Fläche in den Baugebieten maßgeblich. Die Versiegelung anderer Flächen, z.B. von Verkehrsflächen, ist in diesem Fall unerheblich. (vgl. BVerwG, Urt. v. 8. 12. 2016 – 4 CN 4.16)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Verfahrens umfasst eine Fläche von knapp 507 m². Somit werden die vorgenannten Schwellenwerte, unter alleiniger Betrachtung des Änderungsbereiches, in jedem Fall unterschritten.

- Das beschleunigte 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.

Schwellenwerte für die Pflicht zur Durchführung einer UVP ergeben sich aus Anlage 1 zum UVPG. Allgemeine Bauvorhaben mit UVP-Pflicht werden unter Punkt 18 der Anlage 1 zum UVPG geführt. Demnach besteht für sonstige bauliche Anlagen im bisherigen Außenbereich, mit einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 100.000 m² die Pflicht zur Durchführung einer UVP. Ab einer Grundfläche von 20.000 m² ist eine Allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Da es sich beim Plangebiet um einen Innenbereich handelt und beide Schwellenwerte unterschritten werden, ist eine Pflicht zur Durchführung einer UVP vorliegend nicht gegeben.

- Das beschleunigte 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 2.3 dieser Begründung).

- Das beschleunigte 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 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 § 13a Abs. 1 BauGB werden somit vollständig erfüllt. Vom beschleunigten Verfahren soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Demnach 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 berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden. Wahlweise kann die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB bzw. die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
- Der Bebauungsplan kann, wenn er von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Planes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen; Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen entfällt. Die Betrachtung der wesentlichen Umweltbelange bleibt hiervon unberührt.

Von den vorgenannten Verfahrenserleichterungen soll vorliegend Gebrauch gemacht werden. Lediglich eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange soll auf freiwilliger Basis durchgeführt werden.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Regionalplan

Bei der Beurteilung, ob das Plangebiet als im ASB liegend betrachtet werden kann, ist die zeichnerische Darstellung des Regionalplans im Maßstab 1/50.000 zu berücksichtigen (Bezirksregierung Köln, 2016). Darin werden weite Bereiche Wegbergs als ASB festgelegt. Auch der Bereich, in dem das Plangebiet liegt, wird als solcher festgelegt. Da die Planung den Wohnungsbau als maßgebliches Ziel verfolgt, folgt sie somit den Festlegungen des Regionalplans.

2.2 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt die Flächen des Geltungsbereichs als „Wohnbauflächen“ dar. Der bestehende Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Da es sich bei der Planung ebenfalls um Wohnbauflächen handelt, stehen die Darstellungen des Flächennutzungsplans in keinerlei Widerspruch zum Planvorhaben.

2.3 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 Kreise und kreisfreien Städte festgesetzt. (vgl. § 7 LNatSchG)

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsplanes III/6 „Schwalmplatte“.

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 nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Beim nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes u. Luettelforster Bruch“, das sich ca. 1 km nordwestlich des Plangebiets befindet. *„Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/ § 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“* (MKULNV NRW, 2016) Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Weitere FFH-Gebiete liegen weiter westlich, im Bereich der Ortschaft Arsbeck. Hier befindet sich, in ca. 4 km Entfernung zum Plangebiet, das FFH-Gebiet „Helfensteiner Bachtal-Rothenbach“. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich in den Niederlanden, beispielsweise rund um die Stadt Roermond. Das Plangebiet befindet sich

zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch bestehende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe vorhandener Seen, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

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

2.4 Wasser-, Hochwasser- und Starkregenschutz

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG), Überschwemmungsgebiete (§ 76 WHG), Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) und Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Auf Grundlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) werden zudem die Starkregenhinweiskarte, die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte in die Betrachtung einbezogen. Diesbezüglich wird auf das Fachinformationssystem Klimaanpassung NRW (LANUV NRW, 2020) zurückgegriffen.

Trinkwasser und Heilquellen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutz- oder Heilquellenschutzgebieten besteht vorliegend nicht.

Hochwasser und Starkregenschutz

Gemäß der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet weder bei seltenen noch bei extremen Wetterereignissen von Wasseransammlungen betroffen. Zudem bestehen weder innerhalb des Plangebietes noch in unmittelbarer Nähe Überschwemmungsgebiete i.S.d. § 76 WHG. Die Hochwasser-Risikokarte und die Hochwasser-Gefahrenkarte zeigen auf, dass keine Gefahr für eine Betroffenheit durch Hochwasser besteht.

2.5 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtskräftige Bebauungsplan I-10 „Wegberg - Friedhofsstraße“ setzt für den Geltungsbereich der 23. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Eine Fläche für Gemeinschaftsgaragen
- Eine Einfahrt für Gemeinschaftsgaragen

Die textlichen Festsetzungen sind dem Planwerk zu entnehmen.

3 TEXTLICHE UND ZEICHNERISCHE ÄNDERUNGEN

(§ 9 BauGB)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen Teil des Grundstücks Gemarkung Wegberg, Flur 92, Flurstück 224. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind.

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung soll im Zuge der 23. Änderung nicht angepasst werden. Somit wird weiterhin ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Um der Ansiedlung von weiteren Nutzungen, die keinen Wohnzwecken dienen entgegenzuwirken, werden darüber hinaus die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

1. *Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.*

3.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

Die geplante Bebauungsstruktur soll sich in den übrigen Bestand einfügen und zu einer maßvollen Innenverdichtung beitragen. Entsprechend wird eine maximal eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zudem dürfen lediglich Einzelhäuser errichtet werden. Somit wird die Möglichkeit zur Umsetzung eines seniorengerechten, barrierefreien Bungalows geschaffen.

Darüber hinaus wird für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die vorgelagerte Verkehrsfläche als unterer Bezugspunkt festgesetzt. Zusätzlich wird festgelegt, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe bis zu einem halben Meter oberhalb des Bezugspunktes liegen darf.

- 2.1 *Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,5 m über der vorgelagerten Verkehrsfläche des Karpfenweges liegen darf. Grundsätzlich maßgebend für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweilige Höhenlage der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche.*

Analog zur 22. Änderung des Bebauungsplanes werden Trauf- und Firsthöhen festgesetzt, die die Entstehung eines eingeschossigen Wohngebäudes ermöglichen. Da die umgebenden Gebäude über geneigte Dächer verfügen, sollen keine Flachdächer zugelassen werden.

- 2.2 *Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschritten werden darf. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der vorgelagerten Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe im Bereich zurückgesetzter Wandabschnitte in einer Breite von maximal 2,00 m sind zulässig.*

- 2.3 *Gemäß § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Firsthöhe von 7,80 m nicht überschritten werden darf. Als Firsthöhe gilt das Maß zwischen der vorgelagerten Verkehrsfläche des Karpfenweges und dem oberen Abschluss des Gebäudes.*

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Geltungsbereich der 23. Änderung des Bebauungsplans I-10 waren bislang ausschließlich Gemeinschaftsgaragen gestattet. Da die Plankonzeption ein Einzelhaus als Alterswohnsitz vorsieht und die Flächenpotenziale darüber hinaus begrenzt sind, sind künftig ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt und halten überall mindestens einen Abstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und Grundstücksgrenzen ein. Ein Abstand von 3,0 m entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß der Abstandsflächen. Somit können auch in denjenigen Bereichen, die einen Abstand von 3,0 m unterschreiten, bauliche Hauptanlagen nicht ohne weiteres näher als 3,0 m an die öffentlichen Verkehrsflächen heranrücken.

Die überbaubare Grundstücksfläche verfügt über eine Tiefe von 14,0 m. Mit einer solchen Tiefe wird ein ausreichender Gestaltungsspielraum gewährleistet; zugleich erfolgt eine hinreichende Orientierung des Hauptgebäudes zum Straßenraum.

Durch untergeordnete Bauteile wie Wintergärten, Vorbauten oder ähnliches dürfen die rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschritten werden, sofern andere Vorschriften nicht entgegenstehen.

3. *Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Vorbauten, Kellerersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.*

3.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Carports sind in den Baugrenzen sowie den „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Hierdurch sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die getroffene Festsetzung ermöglicht ferner die Errichtung von vergleichsweise großzügigen Garagen, sodass diese neben der Unterbringung von Autos auch als Nebenraum, z.B. zum Abstellen von Gartengeräten oder -möbeln genutzt werden können. Die Regelungen der Landesbauordnung NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Demgemäß dürfen die Grundstücksgrenzen in Summe nicht mehr als 15,0 m bebaut werden, wobei je Grundstücksgrenze nicht mehr als 9,0 m bebaut werden dürfen. Eine Bebauung der Grundstücksgrenzen ist ausschließlich mit solchen Gebäudeteilen zulässig, die als Garage, Gewächshaus oder für Abstellzwecke genutzt werden.

- 4.1 *Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtbereichen zu Garagen zulässig.*

Die Festsetzungen dienen zudem der Förderung der städtebaulichen Ordnung. So wird einerseits der öffentliche (Straßen-)Raum nicht durch zu nahes Heranrücken der Garagen beeinträchtigt. Andererseits tragen die Festsetzungen dazu bei, dass die privaten Gartenbereiche nicht als Garagenstellplatzfläche beansprucht werden. Der optische Eindruck einer „Hinterhofgarage“ soll aus Gründen

des Nachbarschutzes und Ortsbildes vermieden werden, insbesondere da die Gartenbereiche an die Gärten der bestehenden Bebauung anschließen. Ferner sollen Garagen den Hauptgebäuden räumlich zugeordnet werden.

Um den öffentlichen Straßenraum von parkenden Fahrzeugen möglichst freizuhalten, sollten nach Möglichkeit mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit errichtet werden. Diese können einer Garage vorgelagert sein. Um den Hauptbaukörper visuell zu betonen und ausreichend Raum für Stellplätze zu schaffen, sollen die Garagen einen Mindestabstand von 5 m zur Straße einhalten.

4.2 *Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen Garagen und grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten ist.*

3.6 Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Um den Charakter einer ortsteiltypischen Siedlung zu schaffen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Bebauungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete fortgesetzt werden.

3.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Um den Eindruck einer durchgrünten Siedlung zu stärken und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der naturnahen Gartengestaltung nicht zulässig. Das Unterbinden von Grünaufwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur- und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten. Zumutbare Alternativen im Sinne des § 15 BNatSchG sind die Anlage von Rasenflächen oder die Bepflanzung mit pflegeextensiven Bodendeckern wie Storchschnabel, Pachysander, Efeu oder Stauden.

5. *Im räumlichen Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.*

Zugleich wird ein Teil der zugehörigen Festsetzung klarstellend in das Kapitel 3.8 übernommen.

3.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von Steingärten wird ferner die nachfolgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

6. *Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieser Bebauungsplanänderung unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 4. bleiben hiervon unberührt.*

3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die gestalterische Freiheit bei der Bebauung der Grundstücke wird – im Sinne der planerischen Zurückhaltung – nur in einem Mindestmaß eingeschränkt, das erforderlich ist, um ein harmonisches Ortsbild im Zusammenwirken mit den umliegenden bestehenden Wohngebieten zu gewährleisten. Um dennoch ein einheitliches, an dem Bestand orientiertes Ortsbild, insbesondere im empfindlichen Bereich des Ortsrandes zu gewährleisten, werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

- 7.1 *Gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen vor der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ausgenommen sind.*
- 7.2 *Gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang Verkehrsflächen zur Verkehrsfläche hin zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen sind.*

4 HINWEISE

Der nachfolgende Hinweis bezieht sich auf die Einsichtnahme von Vorschriften und wird aus Gründen der Rechtssicherheit in den Bebauungsplan aufgenommen.

1. Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Stadt Wegberg zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Ergänzend werden die nachfolgenden Hinweise, die sich bereits aus anderen Änderungsverfahren ergeben haben sowie aus den Ergebnissen der Frühzeitigen Beteiligung, in den Bebauungsplan aufgenommen:

2. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Kampfmittel

Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die nächstgelegene Dienststelle der Polizei, der Kampfmittelräumdienst oder die Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit, zu benachrichtigen.

4. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 /geologischer Untergrundklasse 2/T zuzuordnen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründung, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

5. Sumpfungsmaßnahmen

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitpunkt wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Stand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6. Niederschlagswasserbeseitigung

Beim Umgang mit Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt ATV 138 und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einleitung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

7. Klimageräte

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

8. RCL-Baustoffe

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

9. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 286“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie

von der zusammenfassenden Erklärung nach abgesehen. Die Pflicht zur Beschreibung der wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes gemäß § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB bleibt hiervon unberührt.

5.1 Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Unter Berücksichtigung des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden von den vorgenannten Regelungen jedoch nur die Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erfasst. Kompensationserfordernisse nach anderen Regelungen, z.B. denen des besonderen Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz bleiben unberührt.

5.2 Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die bereits durch Siedlungsnutzungen geprägt werden und somit einer anthropogenen Störwirkung unterliegen. So befindet sich derzeit die Garage des Wohnhauses Karpfenweg 6 im Plangebiet. Ein Teil der Fläche wurde somit bereits versiegelt. Durch die bauliche Prägung sowie die unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen ist zumindest mit dem Vorkommen störepfindlicher Arten nicht zu rechnen.

Die unversiegelten Flächen stellen sich größtenteils als Rasenflächen dar. Weiterhin befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Teile einer Schnitthecke sowie wenige Sträucher. Hochwertige Vegetationsstrukturen sind somit nicht vorhanden, sodass sich das Plangebiet als wenig attraktiv für potenziell vorkommende Tierarten darstellt.

Insgesamt sind Beeinträchtigungen in Bezug auf den Artenschutz aufgrund der bestehenden Bebauung und der damit einhergehenden Störung äußerst unwahrscheinlich. Lediglich bei der bestehenden Garage kann ein Besatz von Gebäudebrütern nicht pauschal ausgeschlossen werden. Durch eine Überprüfung auf Besatz vor Abriss bzw. Rückbau der Garage kann eine Beeinträchtigung sicher vermieden werden.

5.3 Nachbarschaftliche Belange

Grundsätzlich werden durch die 23. Änderung des Bebauungsplans I-10 nachbarschaftliche Belange berührt. Da die Plangebietsflächen direkt an die Gärten bestehender Wohngebäude anschließen, können sich die Bewohner angrenzender Grundstücke grundsätzlich durch das Vorhaben beeinträchtigt fühlen. Die Einsehbarkeit von Gartenflächen oder anderen Bereichen der Nachbargrundstücke kann jedoch im Rahmen der Genehmigungs- und Ausbauplanung verträglich gestaltet werden. Da die vorgesehene Bebauung hinsichtlich ihrer Gebäudehöhe jedoch hinter der angrenzenden Bebauung zurückbleibt, sind nachbarschaftliche Konflikte vorliegend nicht ersichtlich.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Stadt Wegberg am 20.12.2022 die 23. Änderung des Bebauungsplans I-10 „Wegberg - Friedhofsstraße“ als Satzung beschlossen hat.

Wegberg, den ..02.01.2023.....

Der Bürgermeister

i.V.

(Frank Thies)
Techn. Beigeordneter



6 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- 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)
- 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

7 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Köln. (2016). Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Zeichnerische Darstellung - Teilabschnitt Region Aachen. Köln: Bezirksregierung Köln.
- IT.NRW. (29. Oktober 2020). Kommunalprofil Wegberg. Düsseldorf: Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik. Abgerufen am 27. Oktober 2021
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Abgerufen am 27. Oktober 2021 von Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>
- 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
- MWIDE. (2020). Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW). Düsseldorf: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen.