



Gemeinde Uedem

Bebauungsplan Uedem Nr. 28 „Bergstraße/Am Roten Berg“

▪ Begründung

28. Oktober 2008



Gemeinde Uedem

Bebauungsplan Uedem Nr. 28 „Bergstraße/Am Roten Berg“

Begründung

Auftraggeber:

**Gemeinde Uedem
Der Bürgermeister
Mosterstraße 2
47589 Uedem**

Auftragnehmer:

 **StadtUmBau**
Ingenieuresellschaft mbH

Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen
Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung

StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

28. Oktober 2008

Inhaltsverzeichnis:

1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Beschreibung des Plangebiets	3
3.1	Bestandssituation im Geltungsbereich.....	3
3.2	Bestandssituation in der Umgebung.....	3
4	Planungsvorgaben.....	3
4.1	Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans und des Flächennutzungsplans	3
4.2	Vorgaben des Naturschutzrechts	3
5	Planungsziele des Bebauungsplans	4
6	Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen	4
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	4
6.3	Bauweise.....	5
6.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	5
6.5	Zulässigkeit von Nebenanlagen.....	5
6.6	Verkehrsflächen	6
6.7	Öffentliche Grünflächen.....	6
6.8	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	6
6.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	6
6.10	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	6
6.11	Örtliche Bauvorschriften	6
7	Ver- und Entsorgung.....	8
8	Altlasten.....	9

9	Immissionsschutz	9
10	Kampfmittel	9
11	Militärischer Schutzbereich	10
12	Bodendenkmalpflege	10
13	Bergbau	10
14	Umweltbericht	11
14.1	Anlass des Vorhabens und Aufgabenstellung	11
14.2	Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans	11
14.3	Standort und Umfang des Vorhabens	11
14.4	Planerische Vorgaben	12
14.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
14.5.1	Schutzgut Mensch.....	12
14.5.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
14.5.3	Schutzgut Boden.....	14
14.5.4	Schutzgut Wasser	15
14.5.5	Schutzgut Luft und Klima	15
14.5.6	Schutzgut Landschaft.....	15
14.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
14.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	16
14.5.9	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
14.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	17
14.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
14.8	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	20
14.9	Zusammenfassung	20

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Gemeinde Uedem plant die Aufstellung des Bebauungsplans Uedem Nr. 28 „Bergstraße/Am Roten Berg“. Der Geltungsbereich ist 3,61 ha groß.

Hintergrund für die geplante Entwicklung des Baugebiets ist die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Gemeindegebiet sowie der Wille der Gemeinde, Bauwilligen innerhalb der Gemeindegrenzen Uedems Baugrundstücke anbieten zu können.

Größe, Lage und Struktur des Plangebietes sind geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den örtlichen Bedarf nach Baugrundstücken der Marktlage entsprechend zu decken.

Die vorgesehene Planung bereitet eine Arrondierung des Siedlungskörpers unter Einbezug der Bestandsbebauung vor. Die Fläche ist bereits teilweise bebaut und schließt direkt an den im Westen liegenden Siedlungsbereich der Gemeinde Uedem an.

Neben der Schaffung neuen Baulandes in Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dient die Planaufstellung auch dazu, einen 10 bis 15 m breiten Grünstreifen als Übergang zur freien Landschaft und damit einen abschließenden Ortsrand zu schaffen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Uedem Nr. 28 umfasst eine Fläche von 3,61 ha und wird begrenzt

- im Norden von der südlichen Grenze des Hohlwegs „Am Roten Berg“ (Flurstück 144, Gemarkung Uedemerfeld, Flur 8)
- im Osten von der westlichen Grenze des Flurstücks 13 (Gemarkung Uedemerfeld, Flur 8)
- im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 1127 (Gemarkung Uedem, Flur 3)
- im Westen von der Bergstraße (Gemarkung Uedem, Flur 3, Fl.st. 1636)

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Uedemerfeld, Flur 8 die Flurstücke 65, 80, 84, 91, 94, 95, 96, 97, 123, 124, 125, 126 sowie in der Gemarkung Uedem, Flur 3 die Flurstücke 1123, 1124, 1126, 1321, 1322, 1323, 1708 und 1709.



3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Bestandssituation im Geltungsbereich

Ein großer zentraler Bereich des Plangebiets wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Westlich davon befindet sich die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei, auf der früher Treibhäuser standen. Auf den übrigen Flächen des Geltungsbereichs befinden sich Wohngebäude und deren Nutz- und Ziergärten.

3.2 Bestandssituation in der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen dem Siedlungskörper Uedems und dem Freiraum- und Agrarbereich. Westlich der Bergstraße sowie nördlich des Plangebietes grenzt Wohnbebauung an, überwiegend eingeschossig, vereinzelt auch zweigeschossig. Ansonsten befinden sich in der näheren Umgebung landwirtschaftliche Flächen sowie der geschützte Landschaftsbestandteil „beidseitig bewachsener Hohlweg/Am Roten Berg“.

4 Planungsvorgaben

4.1 Darstellungen des Gebietsentwicklungsplans und des Flächennutzungsplans

Der Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf zum Teil innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der östliche Planbereich befindet sich im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zielsetzung der 25. FNP-Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des neuen Wohngebietes durch Darstellung einer Wohnbaufläche.

Darüber hinaus soll ein Teil der Fläche im Süden (ehemaliger Standort für Asylantenunterkünfte) im FNP als Grünfläche mit der „Zweckbestimmung: Standplatz für Wohnmobile“ dargestellt werden. Neben diesen beiden Teilflächen ist noch eine 15 m breite Ortsrandeingrünung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft geplant.

Mit Schreiben vom 29.10.2007 hat die Bezirksregierung Düsseldorf die landesplanerische Zustimmung erteilt.

4.2 Vorgaben des Naturschutzrechts

Für das Gemeindegebiet im Allgemeinen wie auch für das Plangebiet im Speziellen liegt bisher kein Landschaftsplan vor. Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Nordöstlich außerhalb des Plangebiets verläuft der geschützte Landschaftsbestandteil „beidseitig bewachsener Hohlweg/Am Roten Berg“.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete¹ liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebensowenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie)².

5 Planungsziele des Bebauungsplans

Auslöser ist der aufgrund des Zuzugs neuer Bewohner sowie der allgemeinen demografischen Entwicklung vorhandene Bedarf nach Wohnbaugrundstücken. Dieser Bedarf kann nicht alleine durch den Wohnungsbestand gedeckt werden. Der vorliegende Bebauungsplan trägt somit zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung in Uedem bei, die auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauland abzielt.

Neben der Schaffung neuen Baulandes in Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dient die Planaufstellung auch dazu, im Osten einen 15 m breiten Grünstreifen und im Norden einen rund 10 m breiten Waldsaum als Übergang zur freien Landschaft und damit einen abschließenden Ortsrand zu schaffen.

6 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Großteil des Plangebiets wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil diese Nutzungen der Lage innerhalb der Gemeinde nicht entsprechen bzw. diese Nutzungen größere Flächenansprüche ausweisen, die in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nicht erfüllt werden können. Für diese Nutzungen stehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet entsprechende Bauflächen zur Verfügung.

Angesichts der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand einer ländlichen Gemeinde wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im WA auf zwei beschränkt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die Sockelhöhe (SH), Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe (FH) bestimmt. Bezugspunkte für die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind die in der Verkehrsfläche festgesetzten Höhen über NN im Bereich der Straßenbegrenzungslinie.

1 Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. I103/1 vom 25.04.1979.

2 FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992.

Grundstücksbezogen sind die NN-Höhen durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete vorgesehene Obergrenze für die GRZ, nämlich 0,4, wird eingehalten bzw. in Teilbereichen unterschritten.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird für die neu zu bebauenden Bereiche (entsprechend der Lage im ländlichen Raum) auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dadurch soll außerdem eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld, das ebenfalls von eingeschossigen Gebäuden bestimmt wird, erreicht werden. Für die Bestandsbebauung einer kleinen Teilfläche im Süden wird die Zahl der Vollgeschosse dagegen auf zwei begrenzt.

Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Sockel-, Trauf- und Firsthöhen ist – wie bereits bei der Zahl der Vollgeschosse – insbesondere eine der Lage unweit des Siedlungsrandes entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Siedlung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

6.3 Bauweise

In den festgesetzten Wohngebieten soll eine aufgelockerte Bebauung durch Neubauten entstehen. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, so dass im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt wird.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt laut Städtebaulichem Konzept rund 560 m².

6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen, die so bemessen sind, dass Bauherren und Architekten ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung von Neubauten geboten wird. Andererseits reicht die Festsetzung aus, die gewünschte städtebauliche Ordnung herzustellen.

6.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen lediglich bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Damit wird zu einem städtebaulich geordneten Erscheinungsbild und zur aufgelockerten Baustruktur des Baugebietes beitragen.

Die Festsetzung lässt dem Bauherren bzw. Grundstückseigentümer angesichts der Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche einerseits und der Begrenzung der Nebenanla-

gen auf bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt andererseits ausreichend Gestaltungsspielraum, notwendige Nebenanlagen sinnvoll auf dem Grundstück anzuordnen.

6.6 Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden alle geplanten Verkehrsflächen einheitlich als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Von der Zuordnung einer besonderen Zweckbestimmung wird dabei abgesehen.

Alle Straßenquerschnitte sind gemäß EAE 85/95 so gewählt, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen (Ziel- und Quellverkehr in einem Wohngebiet) problemlos bewältigt werden kann. Es wird von einem Regelquerschnitt von 6 m ausgegangen. Die Verkehrsfläche soll als Mischfläche ausgestaltet werden.

Insoweit entstehen innerhalb des Bebauungsplangebiets keine unzumutbaren Verkehrsbelastungen.

6.7 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Städtebaulichen Konzeption wird ein 10 bis 15 m breiter Waldsaum bzw. Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um einen Übergang zur freien Landschaft und damit einen abschließenden Ortsrand zu schaffen.

6.8 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Die innerhalb der östlichen Randeingrünung gelegene, für das Versickerungsbecken vorgesehene Fläche wird als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt (vgl. Punkt 7 – Ver- und Entsorgung).

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

Die öffentliche Grünfläche wird überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Fläche ist mit einheimischen Sträuchern und Feldgehölzen zu bepflanzen.

Darüber hinaus soll im östlich gelegenen Teil der Grünfläche die Mulde zur Regenwasserversickerung der auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge entstehen.

6.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Südosten des Plangebiets verläuft ein 10 kV- Kabel der RWE Rhein-Ruhr, das der örtlichen Versorgung dient. Diese Fläche (inkl. eines 2 m breiten Schutzstreifens) ist daher mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgers belastet.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund gestalterischer Anforderungen, die auf den städtebaulichen Zielen beruhen, enthält der Bebauungsplan neben planungsrechtlichen Vorschriften einige bauordnungsrechtliche

Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften). Es handelt sich dabei um Festsetzungen

- zur Dachgestaltung
- zur Fassaden- und Wandgestaltung
- zur Gestaltung von doppelten Grenzgaragen
- zur Einfriedung der privaten Gärten und
- zur Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die Gestaltungsfreiheit soll durch die vorgenannten Festsetzungen nur im unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt werden. Der Gestaltungsspielraum des einzelnen Bauherrn innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist so groß, dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können und die freie Entfaltung der persönlichen Vorstellungen möglich bleibt.

Dachgestaltung

Im WA sind lediglich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer (Dachneigung 35-45°) zulässig. Diese Festsetzungen leiten sich aus dem städtebaulichen Umfeld des Plangebiets ab. Insofern zielen sie auf eine städtebaulich-gestalterische Einbindung der neu entstehenden Siedlung in die bestehende Wohnbebauung.

Fassaden- und Wandgestaltung

In Anlehnung an die bestehenden Wohngebäude im Umfeld sollen die Außenwandflächen entweder in Verblendmauerwerk oder in Putz erstellt werden, womit auf eine harmonisch wirkende Gestaltung innerhalb der gesamten Siedlung gezielt wird. Dadurch wird eine Variabilität im Einzelnen bei einer harmonischen Fügung ins Ganze ebenso gewährleistet wie den individuellen Gestaltungswünschen der einzelnen Bauherrn Rechnung getragen werden kann.

Grenzgaragen

Da doppelte Grenzgaragen als bauliche Einheit wahrgenommen werden, stellt der Bebauungsplan entsprechende, auf die einheitliche Gestaltung zielende Ansprüche an die Ausführung von doppelten Grenzgaragen.

Abstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche

Um im Bereich schmaler Erschließungsstraßen einen „tunnelartigen“ Eindruck zu verhindern, haben Garagen und sonstige Nebenanlagen zur Straßenbegrenzungslinie einen Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten. Die so entstehenden Flächen sind einzugrünen.

Einfriedungen

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) sind Einfriedungen lediglich in Form von Hecken zulässig; dies bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m. Diese Höhe garantiert das Freihalten von Sichtfeldern in den Einmündungsbereichen. In Haus- und Wohngärten sind Einfriedungen ebenfalls nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig. Die Einfriedungen von Haus- und Wohngärten dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

7 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt. Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in der Bergstraße befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens durchgeführt und werden in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Abwasserbeseitigung

Das in dem Bebauungsplangebiet anfallende Schmutzwasser wird in Stz-Rohrleitungen DN 250 gefasst und im Freispiegelgefälle dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Bergstraße zugeführt.

Nach § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) sind im Rahmen der Dachentwässerung sämtliche anfallenden Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnaher Einleitung in ein Gewässer möglich ist, sind regelmäßig mindestens Grundaussagen zu den geohydrologischen Randbedingungen (bei ortsnaher Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) und zur Sicherstellung der ggf. erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen notwendig.

Ein entsprechendes Gutachten³ wurde erarbeitet. Dessen Ergebnisse wurden bei der Planung berücksichtigt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden sechs Rammkernsondierungen durchgeführt. In den Bohrlöchern wurden in 1-1,5 m Tiefe Durchlässigkeitsversuche durchgeführt.

Da bis 4,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen wurde, wird laut Gutachter der erforderliche Mindestabstand zum maximalen Grundwasserspiegel durch die vorgesehenen Versickerungsanlagen (Rohrigolen oder Versickerungsmulden) sicher eingehalten.

Allerdings ist die obere Decklehmschicht nicht ausreichend durchlässig. Ab der genannten Tiefe von 1 bis 1,5 m unter GOK ist aber mit Ausnahme der schluffigen Sande mit ausreichenden Wasserdurchlässigkeiten zu rechnen. Die nicht durchlässigen Schichten sind für die Anlage von Mulden entsprechend auszutauschen oder die Mulde tiefer anzulegen. Bei Rigolen wird das Wasser über Dränrohre bis in die erforderliche Tiefe geleitet.

Das zur Entsorgung kommende Niederschlagswasser ist als unbelastet, bzw. als gering belastet anzusehen, da das Bebauungsplangebiet nur Flächen des allgemeinen Wohnens umfasst.

Das entwässerungstechnische Konzept sieht vor, dass das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser dort dezentral versickert wird. Für die Entwässerung der befestigten Verkehrsflächen ist ein Sickerbecken vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser wird durch

³ Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gregor Barth: Bebauungsplangebiet Uedem 28 – Versickerungsgutachten, Rheinberg, Mai 2008

Straßenabläufe und einen Regenwasserkanal DN 300 B im Freispiegelgefälle abgeleitet und dem Versickerungsbecken zugeführt.

8 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt. Laut Versickerungsgutachten ergab die organoleptische Beurteilung keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen.

9 Immissionsschutz

Aufgrund der Lage, der Größe und der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine schallschutzfachlichen Belange entgegenstehen. Eine gesonderte Begutachtung ist nicht erforderlich.

Zur Beurteilung von Geruchsimmissionen und zu den daraus ggf. folgenden Anforderungen an Anlagen mit Geruchsemissionen sind im Interesse der Gleichbehandlung einheitliche Maßstäbe und Beurteilungsverfahren heranzuziehen. Bis zum Erlass bundeseinheitlicher Verwaltungsvorschriften sind die in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) beschriebenen Regelungen zu beachten. Die Bewertung, ob eine Geruchsbelästigung als erheblich und damit als schädliche Umwelteinwirkung anzusehen ist, wird von einer Vielzahl von Kriterien beeinflusst. Dies sind u.a. die Geruchsart, die Geruchsintensität, die tages- und jahreszeitliche Verteilung der Einwirkungen, der Rhythmus, in dem die Belastungen auftreten oder die Nutzung des Gebietes. Nach der Methode der GIRL werden zur Beurteilung Immissionswerte in Form von Geruchshäufigkeiten für die einzelnen Baugebietsarten festgelegt.

Die Hauptwindrichtung im Plangebiet ist Südwest. In südwestlicher Richtung des Plangebiets befinden sich ausschließlich Wohngebiete und keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich insgesamt keine landwirtschaftlichen Betriebe, sondern lediglich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der GIRL genannten Immissionswerte ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans somit nicht erforderlich.

10 Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach Luftbildauswertungen in Teilbereichen Militäreinrichtungen (Panzer- und Laufgräben) festgestellt worden. Bei Bautätigkeiten sind diese Bereiche vom Grundstückseigentümer bis auf den gewachsenen Boden abzuschleifen, damit der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine geophysikalische Untersuchung durchführen kann.

11 Militärischer Schutzbereich

Das Plangebiet befindet sich im 400 m-Radius der Anlage B des Schutzbereiches 131 (Uedem). Auflagen und Beschränkungen sind zu beachten und einzuhalten. Es sind u.a. Hochspannungsleitungen und elektrische Bahnen nicht zulässig.

12 Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Uedem oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

13 Bergbau

Das Plangebiet kann in Zukunft bergbaulichen Einwirkungen unterliegen und wird daher gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 5 BauGB gekennzeichnet.

14 Umweltbericht

14.1 Anlass des Vorhabens und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Uedem plant die Aufstellung des Bebauungsplans Uedem Nr. 28 „Bergstraße/Am Roten Berg“. Der Geltungsbereich ist 3,61 ha groß.

Hintergrund für die geplante Entwicklung des Baugebiets ist die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser im Gemeindegebiet sowie der Wille der Gemeinde, Bauwilligen innerhalb der Gemeindegrenzen Uedems Baugrundstücke anbieten zu können.

Größe, Lage und Struktur des Plangebietes sind geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den örtlichen Bedarf nach Baugrundstücken der Marktlage entsprechend zu decken.

Die vorgesehene Planung bereitet eine Arrondierung des Siedlungskörpers unter Einbezug der Bestandsbebauung vor. Die Fläche ist bereits teilweise bebaut und schließt direkt an den im Westen liegenden Siedlungsbereich der Gemeinde Uedem an.

Neben der Schaffung neuen Baulandes in Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers dient die Planaufstellung auch dazu, einen 10 bis 15 m breiten Grünstreifen als Übergang zur freien Landschaft und damit einen abschließenden Ortsrand zu schaffen.

14.2 Darstellungen bzw. Festsetzungen des Bebauungsplans

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,4. Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, weil diese Nutzungen der Lage innerhalb der Gemeinde nicht entsprechen bzw. diese Nutzungen größere Flächenansprüche ausweisen, die in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten nicht erfüllt werden können.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Lage im ländlichen Raum auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dadurch soll außerdem eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld, das ebenfalls von eingeschossigen Gebäuden bestimmt wird, erreicht werden.

In den festgesetzten Wohngebieten soll eine aufgelockerte Bebauung durch Neubauten entstehen. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, so dass im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt wird.

Entsprechend der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Baukonzeption wird für den neu zu bebauenden Teil des gesamten Allgemeinen Wohngebiets eine Einzelhausbebauung festgesetzt. Diese Festsetzung zielt ebenfalls auf die Erreichung einer aufgelockerten Bauungsstruktur eines am Siedlungsrand gelegenen Baugebietes einer ländlichen Gemeinde.

Im Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen lediglich bis zu 30 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig. Damit wird zu einem städtebaulich geordneten Erscheinungsbild und zur aufgelockerten Baustruktur des Baugebietes beitragen.

14.3 Standort und Umfang des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Uedem Nr. 28 umfasst eine Fläche von 3,61 ha und wird begrenzt

im Norden von der südlichen Grenze des Hohlwegs „Am Roten Berg“ (Flurstück 144, Gemarkung Uedemerfeld, Flur 8)

im Osten von der westlichen Grenze des Flurstücks 13 (Gemarkung Uedemerfeld, Flur 8)

im Süden von der nördlichen Grenze des Flurstücks 1127 (Gemarkung Uedem, Flur 3)

im Westen von der Bergstraße (Gemarkung Uedem, Flur 3, Fl.st. 1636)

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

14.4 Planerische Vorgaben

Nach § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu integrieren. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bebauungsplans. Die sich aus der Umweltprüfung ergebenden Bindungen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Gebietsentwicklungsplan / Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich liegt gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf zum Teil innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB). Der östliche Planbereich befindet sich im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zielsetzung der 25. FNP-Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung des neuen Wohngebietes durch Darstellung einer Wohnbaufläche.

Landschaftsplan und Vorgaben des Naturschutzrechts

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Nordöstlich außerhalb des Plangebiets verläuft der geschützte Landschaftsbestandteil „beidseitig bewachsener Hohlweg/Am Roten Berg“.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete⁴ liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebensowenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie)⁵.

14.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

14.5.1 Schutzgut Mensch

Der Planbereich ist z.Zt. nicht von Menschen bewohnt. Im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sind insbesondere die Auswirkungen auf das vorhandene Wohnumfeld auf der einen Seite und Auswirkungen auf die Menschen der geplanten Bebauung andererseits zu betrachten.

4 Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. I103/1 vom 25.04.1979.

5 FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992.

Das Plangebiet befindet sich am Rand des bestehenden Uedemer Siedlungsbereichs und ist durch die vorhandenen Wohn- und landwirtschaftlichen Nutzungen vorgeprägt.

Die Hauptwindrichtung im Plangebiet ist Südwest. In südwestlicher Richtung des Plangebiets befinden sich ausschließlich Wohngebiete und keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich insgesamt keine landwirtschaftlichen Betriebe, sondern lediglich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Erheblich beeinträchtigende Geruchsimmissionen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Eine spezielle Geruchsuntersuchung mit Überprüfung der in der GIRL genannten Immissionswerte ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht erforderlich.

In der unmittelbaren Nachbarschaft sind keine nennenswerten Freizeit- und Erholungseinrichtungen vorhanden.

Die bestehende Verlärmung des Plangebiets ist unerheblich. Die L 77 verläuft ca. 200 m südlich des Plangebiets und hat keine schallschutzfachlichen Auswirkungen.

Der Abstand des Plangebietes von der derzeit vorgesehenen Trasse der B67n von ca. 120 m bzw. von ca. 135m zur geplanten Wohnbebauung wird als ausreichend erachtet, um beide Nutzungen konfliktfrei realisieren zu können.

Gewerbebetriebe mit einer relevanten Vorbelastung existieren in der näheren Umgebung nicht.

Erhebliche Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Verkehrslärm sind im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.

14.5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Fauna

Da keine detaillierten Erhebungen zur Fauna des Untersuchungsraums bzw. einzelner Tiergruppen oder –arten vorliegen, erfolgt die Beschreibung auf Grundlage der aus den Biotoptypen und sonstigen bestimmenden Faktoren ableitbaren faunistischen Besiedlungspotentiale.

Der Großteil des Plangebiets besteht aus Acker- und Grünlandflächen, welche keine herausgehobene faunistische Bedeutung besitzen. Die Ackerfläche ist potentielles Brutbiotop für verschiedene Bodenbrüter und dient als Nahrungsraum für Vögel des Offenlandes. Darüber hinaus sind die typischen Kulturfolger wie Hausrotschwanz, Haussperling, Amsel, etc. u.a. durch die benachbarten Gärten zu erwarten. Die umgebenden Wohnbauflächen sind meist durch intensiv gepflegte Ziergärten mit geringer Bedeutung für die Fauna geprägt.

Die angrenzenden Straßenränder besitzen als langgezogenes Element eine faunistische Bedeutung, besonders für Insekten (Wirbellose).

Aufgrund der hohen, unterschiedlichen Frequentierung und der meist geringen ökologischen Wertigkeit dieses Bereiches ist die faunistische Bedeutung des Eingriffsbereichs als gering zu bezeichnen.

Potentielle natürliche Vegetation

Im Plangebiet würde sich bei ausbleibender menschlicher Nutzung ein Buchenwald (Fago-Quercetum) mit (geringer) Beimischung der Stiel-Eiche (*Quercus robur*) ausbreiten. Eichen-Buchenwälder (Fago-Quercetum) sind stets durch die Vorherrschaft der Buche (*Fagus sylvatica*) gekennzeichnet. Die Strauchschicht wird von der Stech-Palme (*Ilex aquifolium*) und vom

Faulbaum (*Rhamnus frangula*) geprägt. Kraut- und Moosschicht werden von säuretoleranten Arten wie Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), Hain-Veilchen (*Viola riviniana*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), Frauen-Haarmoos (*Polytrichum formosum*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*) und Gemeinem Sternmoos (*Mnium hornum*) gekennzeichnet.

Im Plangebiet wurde aufgrund der bisherigen Nutzungen die potenzielle natürliche Vegetation vollständig zurückgedrängt.

Biotoptypen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die vorhandenen Biotoptypen im Einzelnen kartiert und bewertet worden. Diese Bestandsaufnahme liegt der Bilanzierung von Eingriff und Kompensation zugrunde

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten.

14.5.3 Schutzgut Boden

Das Planungsgebiet lässt sich regionalgeologisch gesehen dem nordöstlichen Rand des Venloer Grabens und dem nördlichen Bereich des Viersener Sprunges zuordnen und liegt lokalgeologisch betrachtet zwischen dem Kervenheimer und dem Steinberger Sprung. Durch Ablagerungen des Rheins haben sich im Pleistozän Nieder- und Hauptterrassen mit Kiesen und Sanden aus der Saale-Kaltzeit entwickelt. Die sandig-kiesigen Rheinterrassen sind durch sehr mächtige und gut durchlässige Grundwasserleiter gekennzeichnet.

Eine genauere Untersuchung der Bodengegebenheiten und der Versickerungsfähigkeit wurde in Form eines Versickerungsgutachtens (Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Gregor Barth, siehe Punkt 7 „Ver- und Entsorgung“) durchgeführt.

Teile des Plangebiets sind mit Kies, Schotter oder Asphalt befestigt. Der gewachsene Boden besteht aus einer Lehmschicht (feinsandiger Schluff) mit organischen Beimengungen (bis 0,6/1,5 m Tiefe). Darunter stehen Sande mit wechselndem Schluff- und Kiesanteil an.

Altlasten oder Schadstoffe im Boden sind nicht bekannt.

Der Untersuchungsraum weist terrestrische Böden auf. Die Fruchtbarkeit des Bodens im Plangebiet ist als hoch einzustufen. Man findet hier überwiegend ertragreiche Parabraunerden. Die Bodenwertzahlen liegen hier zwischen 60 und 75.

Weite Teile des Untersuchungsraums und insbesondere der vorgesehenen neuen Bauflächen werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt, so dass durch den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln eine Bodenbelastung nicht ausgeschlossen werden kann.

Ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen ist für die bereits versiegelten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs zu konstatieren.

Die bei der Realisierung des Vorhabens entstehenden Konflikte bestehen vor allem in dem Verlust sehr fruchtbaren Ackerbodens und dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Regional typische und/oder seltene Böden sind nicht betroffen.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs vorgesehen. Unter diesen Voraussetzungen und unter Abwägung der verschiedenen zu berücksichtigenden Belange ist der teilweise Verlust der fruchtbaren Böden hinzunehmen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

14.5.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Grundwasser

Laut Versickerungsgutachten wurde bis zu den Endteufen in 4,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen. Die Versickerungsfähigkeit über Rohrrigolen und Mulden wird bescheinigt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

14.5.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im atlantischen, generell als mild und ausgeglichen zu bezeichnenden Klimabereich „Nordwestdeutschland“. Für die Region des Niederrheins sind relativ hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen typisch. Der Jahresmittelwert der Temperatur liegt zwischen 9 und 10°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Mitteltemperatur von etwa 17,0°C. Vorherrschende Windrichtungen sind Südwesten und Westen. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 680 bis 734 mm.

Im Untersuchungsgebiet kühlen sich die Freiflächen in der Nacht stark ab. Die schwere Kaltluft bleibt auf dem Boden liegen, fließt aufgrund der geringen Geländeneigung jedoch nur langsam in Richtung der L77. Durch diese lokalen Kaltluftansammlungen entsteht ein Kaltluftsee. Der so entstandene Kaltluftstrom wird erst im Laufe des Tages durch wärmere Luft aus höheren Schichten ersetzt.

Im Plangebiet selber bestehen zum Teil Temperaturunterschiede zwischen den bebauten Bereichen und nicht bebauten, unversiegelten Flächen. In bebauten Flächen ist besonders bei windschwachen Wetterlagen die Temperatur höher und die relative Luftfeuchte niedriger als bei unbebauten Flächen. In offenen landwirtschaftlich genutzten Bereichen ist die langwellige Ausstrahlung der Erdoberfläche besonders groß, so dass sich die Erdoberfläche stark abkühlt (Kaltluftbildung).

Die Umgebung des Plangebiets ist verhältnismäßig gering mit Luftschadstoffen belastet. Relevant sind hier Hausbrand und Kfz-Emissionen. Die Durchlüftung des Plangebiets im Übergang zur freien Landschaft ist als gut zu bezeichnen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens somit nicht zu erwarten.

14.5.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird im wesentlichen durch die derzeitige Acker- und Grünlandnutzung am Siedlungsrand im Übergang zur freien Landschaft geprägt.

Für Erholungssuchende (Spaziergänger, Wanderer) besitzt das Plangebiet eine mittlere bis hohe Bedeutung, da Wander- bzw. Spazierwege an dem Bereich vorbeiführen. Das Plangebiet und dessen nähere Umgebung ist aber auch als ein Bereich einzuschätzen, dessen naturraum-spezifische Vielfalt, Eigenart und Schönheit bereits überformt ist.

Schutzgebietsdarstellungen für die Landschaft ragen derzeit im Regionalplan über die Darstellung der geplanten Trasse der B67n hinaus bis an den Siedlungskörper. Im Hinblick auf die weiter vorangeschrittenen Planverfahren zur B67n (Linienbestimmungsverfahren durchgeführt 05/2005 / z.Zt. LBP zum Vorentwurf im Rahmen der Planfeststellung) ist allerdings eine Reduzierung dieser Darstellung auf die Bereiche östlich der neuen Trasse der B 67n fachlich geboten.

Den landschaftlichen Aspekten soll im Rahmen der Bebauungsplanung zudem dadurch Rechnung getragen werden, dass zum einen der geschützte Landschaftsbestandteil „beidseitig bewachsener Hohlweg / Am Roten Berg“ unangetastet bleibt und zum anderen dem Aspekt der Ortsrandeingrünung ein besonderer Stellenwert eingeräumt wird.

Aufgrund der Vorprägung in dem Raum entsteht durch die geplante Bebauung, bezogen auf das Landschaftsbild, ein geringer Eingriff.

14.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist mit archäologischen Fundstellen und Bodendenkmälern nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen. Baudenkmäler bzw. sonstige Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet bzw. direkt angrenzend dazu nicht bekannt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens nicht zu erwarten.

14.5.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Unter dem Begriff Wechselwirkungen werden ökosystemare Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt verstanden, sofern sie aufgrund von zu erwartenden Umweltauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sein können. Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auch in ihrer Wechselwirkung zueinander zu betrachten sind. Hierbei sind auch komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Somit ergibt sich aus der Gesamtheit der Schutzgüter ein vielschichtiges Wirkungsgefüge. Da mit dem Vorhaben im wesentlichen bereits überformte Flächen in Anspruch genommen werden, ist hauptsächlich der Wechselwirkungskreis zwischen den vielfältigen Funktionen des Bodens (Reglerfunktion, Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion) und einem potenziellen Lebensraum für wildlebende Tiere und wildwachsende Pflanzen betroffen. Durch die Versiegelung von Boden wird unmittelbar eine Änderung der Wirkfunktion des Bodens herbeigeführt.

Eine sich stark verstärkende Wechselwirkung ist aufgrund der Vorgaben im Plangebiet, der Art der Nutzung und der Vorprägung des Raumes nicht zu erwarten.

14.5.9 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betrachtung der sog. Nullvariante, die die Entwicklung des Raumes ohne das Vorhaben aufzeigt, ist nur als hypothetischer Fall zu betrachten. Der zukünftige Zustand des Untersuchungsgebietes würde ohne die Planung unter der Annahme gleich bleibender Rahmenbedingungen weiterhin durch die vorhandene Ackernutzung geprägt sein.

Ohne jegliche Nutzung würde die Fläche brachfallen und eine Sukzession hin zum Wald einsetzen. Als „Sukzession“ bezeichnet man ein zeitliches Nacheinander von Organisationsgemein-

schaften. So entwickeln sich mit Stauden oder Gras bestandene Flächen, über Pionierbäume (Weichholzarten), Dickung bis hin zum Wald als Endstadium.

14.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits im Bauleitplanverfahren planerisch zu bewältigen. Beiden Erfordernissen trägt der Umweltbericht im Bebauungsplan Rechnung, verbindet Gestaltung und Eingriffskompensation und trägt zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei. Die grünordnerischen Maßnahmen erfüllen im Baugebiet die Vermeidungs- und Verminderungserfordernisse der Eingriffsregelung.

- Das Niederschlagswasser der Dächer und versiegelten Flächen wird versickert
- Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln: sachgerechter Auftrag und Lagerung von Oberboden, kein Überfahren/Verdichten von Böden außerhalb geplanter überbauter bzw. versiegelter Bereiche während der Bauzeit, Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915 und DIN 18320
- Wenn möglich, Erhalt von Gehölzstrukturen inkl. Wurzel- und Stammschutzmaßnahmen
- Verwendung bodenständiger Gehölze bei den durchzuführenden Pflanzmaßnahmen
- Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen während der Bauphase

Der aus der Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 28 resultierende Eingriff wird in Anlehnung an die „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ mit den Ergänzungen von 2001 bewertet⁶. Mit diesem Verfahren können der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz abgeschätzt und der entsprechende Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden.

⁶ Landesregierung Nordrhein-Westfalen (1996): Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Satzungen nach § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB-MaßnahmenG (vereinfachtes Verfahren), Ergänzung von 2001; Manuskript, 57 Seiten, Düsseldorf.

Tabelle 1: Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
			m ²			Spalte 5 x 6	Spalte 4 x 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	versiegelte Fläche, Gebäude	2.222	0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	versiegelte Fläche, Zufahrten	1.275	0,0	1,0	0,0	0
3	1.3	Schotterfläche	2.074	1,0	1,0	1,0	2.074
4	2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	1.220	3,0	1,0	3,0	3.660
5	3.1	Acker	14.526	2,0	1,0	2,0	29.052
6	3.2	Fettwiese	1.121	4,0	1,0	4,0	4.484
7	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	7.093	2,0	1,0	2,0	14.186
8	4.5	Rasenfläche	1.004	3,0	1,0	3,0	3.012
9	5.1	Brache < 5 Jahre	3.238	4,0	1,0	4,0	12.952
10	8.1	Hecken	239	7,0	1,0	7,0	1.673
11	8.2	Baumgruppen	1.325	8,0	1,0	8,0	10.600
12	8.2	Einzelbäume (30 St. je 25 m ² Kronen- durchmesser)	750	8,0	1,0	8,0	6.000
Summe (Gesamtflächenwert A)			36.087				87.693

Tabelle 2: Kompensationsberechnung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan

			m2			Spalte 5 x 6	Spalte 4 x 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	Gebäude und versiegelte Flächen im Wohngebiet (GRZ 0,4) ohne Versickerung	3.963	0,0	1,0	0,0	0
2	4.3	Sickerbecken	200	2,0	1,0	2,0	400
3	1.2	Gebäude und versiegelte Flächen im Wohngebiet (GRZ 0,4) mit nachgeschalteter Versickerung	7.594	0,5	1,0	0,5	3.797
4	1.2	Straßen mit nachgeschalteter Versickerung	2.044	0,5	1,0	0,5	1.022
5	1.3	Schotterfläche, wassergebundene Decke	648	1,0	1,0	1,0	648
6	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	16.124	2,0	1,0	2,0	32.248
7	4.5	Rasenfläche	152	3,0	1,0	3,0	456
8	8.1	Hecken	186	6,0	1,0	6,0	1.116
9	8.1	Grünstreifen aus Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen als Randeingrünung	3.700	6,0	1,0	6,0	22.200
10	8.2	Baumgruppe (Erhalt)	513	8,0	1,0	8,0	4.104
11	8.2	Einzelbäume (Erhalt)	600	8,0	1,0	8,0	4.800
12	8.2	Anpflanzung von 14 Straßenbäumen	350	6,0	1,0	6,0	2.100
Summe (Gesamtflächenwert B)			36.074				72.891
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							-14.802

Tabelle 3: Kompensation des Eingriffs – Externe Ausgleichsfläche

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert	
			in m ²			Sp. 5 x Sp. 6	Sp. 4 x Sp. 7	
1	2	3	4	5	6	7	8	
A: Ausgangszustand der Ausgleichsfläche vor Umsetzung der Maßnahmen								
1	3.1	Acker	3.700	2,0	1,0	2,0	7.400	
B: Zustand der Ausgleichsfläche nach Umsetzung der Maßnahmen								
2	3.8	Gebüsch	3.700	6,0	1,0	6,0	22.200	
Gesamtbilanz:		Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A					14.800	

Aus Tabelle 3 wird ersichtlich, dass durch die Anlage von Gehölzgruppen und Extensivgrünlandflächen auf einer 3.700 m² großen, ehemals als Acker genutzten, Fläche außerhalb des Plangebiets ein Überschuss von 14.800 Werteinheiten entsteht.

Die externe Ausgleichsmaßnahme wird über das Ökokonto der Gemeinde Uedem abgerechnet und auf dem Flurstück 221 (Gemarkung Uedem, Flur 2) realisiert.

Damit wäre der Eingriff vollständig ausgeglichen.

14.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bedingt durch die mit der Planung verfolgten Ziele bestehen weder grundsätzliche Alternativen zur Planung noch alternative Standorte. Im Vorlauf zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde eine intensive Flächensuche und Abwägung zwischen potenziellen Entwicklungsflächen vorgenommen.

Hinzu kommt, dass die anderen FNP-Reserven innerhalb der Gemeinde Uedem aufgrund der Besitzverhältnisse zu großen Teilen nicht verfügbar sind.

14.8 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung eines Bauleitplanes entstehen, zu überwachen. Grund hierfür ist, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und die Gemeinde in der Lage ist, geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

14.9 Zusammenfassung

Die Gemeinde Uedem plant die Aufstellung des Bebauungsplans Uedem Nr. 28 „Bergstraße/Am Roten Berg“. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Uedem und ist 3,61 ha groß.

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem derzeit noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Änderung des FNP wird vorlaufend zu diesem Bebauungsplan durchgeführt.

Größe, Lage und Struktur des Plangebietes sind geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den örtlichen Bedarf nach Baugrundstücken der Marktlage entsprechend zu decken.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil der Begründung der FNP-Änderung.

Die bestehende Verlärmung des Plangebiets ist unerheblich.

Das Plangebiet ist durch die verschiedenen menschlichen Nutzungen bereits stark vorgeprägt und für das Schutzgut Tiere und Pflanzen von keiner erheblichen Bedeutung.

Eine Bebauung des Plangebietes würde keine größeren klimatologisch negativen Folgen nach sich ziehen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird durch ein Gutachten bescheinigt. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

Die Fruchtbarkeit des Bodens im Plangebiet ist als hoch einzustufen. Die bei der Realisierung des Bebauungsplans entstehenden Konflikte bestehen vor allem in dem Verlust sehr fruchtbaren Ackerbodens und dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aus jetziger Sicht und unter der Voraussetzung der Realisierung von Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs nicht zu erwarten.

Aufgrund der Vorprägung entsteht durch die geplante Bebauung ein geringer Eingriff in Bezug auf das Landschaftsbild.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind durch den vorliegenden Bauleitplan nicht betroffen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zum jetzigen Zeitpunkt unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich durch die Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Erarbeitet:



28. Oktober 2008