

**Gemeinde Uedem**  
**Der Bürgermeister**  
**Fachbereich 4 - Planen, Bauen und Umwelt**

**Bebauungsplan Keppeln Nr. 10**  
**„Bereich zwischen Beginnenfeld**  
**und Am Beginnenkamp“**

**Vorentwurfsbegründung**

**Planverfasser:**

StadtUmBau GmbH  
Basilikastraße 10  
Wallfahrtsstadt  
D. 47623 Kevelaer  
T. +49 (0)2832 / 97 29 29  
F. +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de



**StadtUmBau**

**Mai 2022**

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Planungserfordernis.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Gegenwärtiger Zustand .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>6</b>
4.1	Landesplanerische Vorgaben .....	6
4.2	Flächennutzungsplan .....	7
4.3	Landschaftsplanung/Vorgaben des Naturschutzrechts .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele der Bauleitplanung.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	8
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	8
6.2.3	Höhe der baulichen Anlagen (GH max.).....	8
6.3	Bauweise.....	8
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.5	Öffentliche Verkehrsflächen.....	9
6.6	Öffentliche Grünflächen.....	9
6.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
6.8	Gestalterische Festsetzungen.....	9
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>10</b>
8.1	Gas, Wasser, Strom .....	10
8.2	Schmutzwasser / Regenwasser .....	10

<b>9</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>10</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft .....</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>11</b>
<b>14</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>12</b>
<b>15</b>	<b>Hochwassergefahr / Starkregen.....</b>	<b>12</b>
<b>16</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>13</b>

# 1 Ausgangssituation und Planungserfordernis

Die Gemeinde Uedem hat beschlossen, ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Keppeln Nr. 10 „Bereich zwischen Beginnenfeld und Am Beginnenkamp“ durchzuführen. Hintergrund der Planung ist die starke Nachfrage nach Baugrundstücken.

Die letzte Wohnbauflächenausweisung für Keppeln erfolgte vor 10 Jahren mit dem Bebauungsplan Keppeln Nr.8 und der dazugehörigen 28. Änderung des Flächennutzungsplans („Erweiterung Rickenwiese“). Die Bebauung dieser Fläche ist abgeschlossen und weitere kurzfristig bebaubare Grundstücke stehen im Ortsteil derzeit nicht mehr zur Verfügung. Der in der damaligen Begründung zur 28. FNP-Änderung genannte Realisierungs- bzw. Nachfragehorizont von 5 bis 10 Jahren hat sich im Rückblick als richtig erwiesen. Wie die Fläche „Erweiterung Rickenwiese“ ist auch die jetzt für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche des Bebauungsplans Nr.10 in dem damals erarbeiteten Dorfentwicklungskonzept<sup>1</sup> für Keppeln und Uedemerbruch als Potenzialfläche herausgearbeitet worden.

Die Einwohnerzahlen Uedems sind seit Jahren stabil. Von 8.260 Einwohnern im Jahr 2009 über eine leichte Abwärtsentwicklung bis 2012 mit 8.082, stieg die Zahl zwischen 2013 und 2015 wieder auf 8.266 Einwohner an. Von 2016 bis 2019 betrug die Einwohnerzahl zwischen 8.229 und zuletzt 8.224 Einwohnern. Der Ortsteil Keppeln hatte im Jahr 2009 insgesamt 1.630 Einwohner. Seitdem ist ein leichter Abwärtstrend bis auf 1.570 Einwohner im Jahr 2019 zu verzeichnen.

Im Zusammenhang mit dieser Bevölkerungsentwicklung ist die ungebrochen hohe Wohnungsnachfrage durch die anhaltenden Trends der Individualisierung und Haushaltsverkleinerung sowie dem steigenden individuellen Wohnflächenkonsum (m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Einwohner) zu erklären. Zudem ist von Ersatzbedarfen im Wohnungsbestand und qualitativen Bedarfen in Bezug auf die Schaffung altersgerechter Wohnungsangebote auszugehen.

Die Gemeinde Uedem ist bestrebt, die städtebauliche Entwicklung der kleinen Ortsteile und damit auch Keppelns auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszurichten. Damit erfüllt sie eine zentrale Vorgabe der Regionalplanung. Der Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung kann jedoch mittelfristig nur gedeckt werden, wenn in den örtlichen Gegebenheiten angepasstem Umfang neue Baugrundstücke ausgewiesen werden. Die Erschließung neuer Baugrundstücke in Keppeln ist deshalb von großer Bedeutung für die gemeindliche Eigenentwicklung.

Die Reservepotenziale in Baulücken machen in der Ortslage Keppeln in Summe 5 Wohneinheiten aus, die aber nicht kurzfristig aktivierbar sind. Insgesamt stehen laut Siedlungsflächenmonitoring 2020 im Uedemer Gemeindegebiet rund 530 Wohneinheiten in Reserve. Diese befinden sich weit überwiegend in der Hauptortslage und Allgemeinen Siedlungsbereich Uedem. Im Vergleich zum laut Regionalplan Düsseldorf für Uedem in den kommenden 10 Jahren anzunehmendem Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten in Höhe von ca. 350 gibt es einen rechnerischen Überhang an Reserven. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse oder anderer Interessenslagen kann der Großteil dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Reserve derzeit aber

<sup>1</sup> StadtUmBau GmbH: Strukturkonzepte zur Dorfentwicklung in Keppeln und Uedemerbruch, März 2010

keiner Bebauung zugeführt werden. Hinzu kommt, dass sich die vorliegende Bauleitplanung auf ein Baugebiet im Ortsteil Keppeln bezieht, das ausschließlich Keppelner Bauwilligen dienen soll und aus Sicht der Gemeinde Uedem nicht mit Reserven in der Ortslage Uedem verrechnet werden sollte.

Was die Nachfragesituation betrifft, liegen der Uedemer Gemeindeverwaltung allein für den Ortsteil Keppeln 41 Bewerbungen für Baugrundstücke vor. Diese Liste ist unterteilt in solche Bewerber, die aktuell in Keppeln wohnen und neu bauen wollen (20) und solche Bewerber, die früher in Keppeln gewohnt haben und nun dorthin zurück möchten (21). Diese Nachfrage rechtfertigt die Ausweisung des neuen Wohngebiets in Keppeln und sollte den Bedarf für die nächsten 10 Jahre ausreichend decken. Für die vorliegende Fläche in Keppeln sind nach den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde 19 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die vorhandene Infrastruktur der Ortslage Keppeln ist darauf ausgelegt, die zusätzlichen Bewohner aufzunehmen. Und umgekehrt können neue Bewohner dabei helfen, den Ortsteil zu verjüngen und die bestehende, insbesondere die soziale Infrastruktur, zu nutzen und in ihrem Bestand zu sichern.

Abbildung: Städtebauliches Konzept für die Entwicklungsfläche (StadtUmBau GmbH, ohne Maßstab)



Beim Plangebiet handelt es sich planungsrechtlich um eine Fläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Baugenehmigungen für die beabsichtigten Wohngebäude können hier nicht erteilt werden.

Die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Neubaugebiets sollen durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfüllt werden.

Das Bebauungsplanverfahren ist zweistufig. Die vorliegende Begründung wurde zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erstellt.

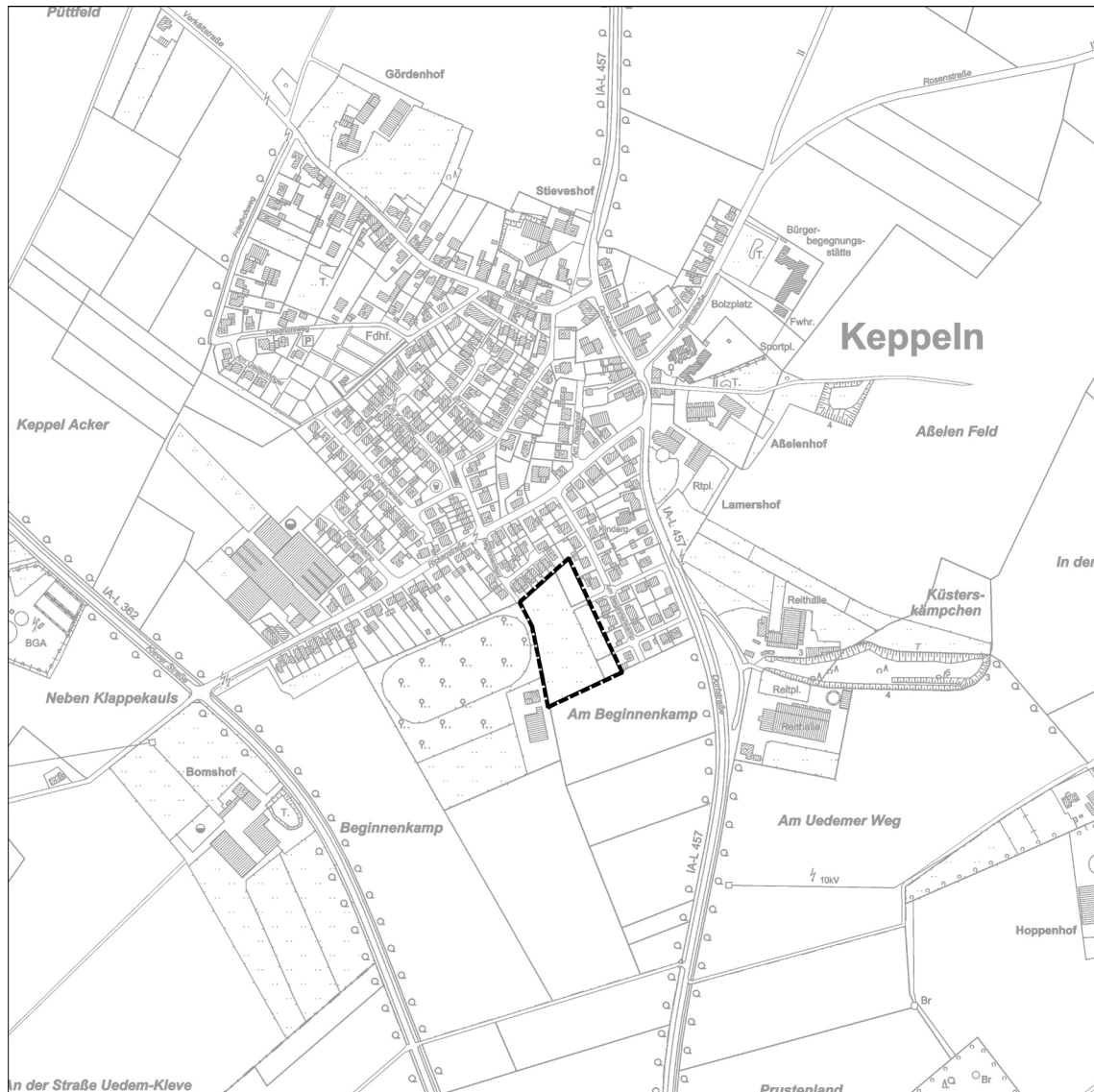


## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das rund 1,1 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Keppeln, rund 100 m westlich der Landesstraße L 457.

Es umfasst die Flurstück 253, 312, 313, 339 und 340 in der Flur 8 der Gemarkung Keppeln. Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK, ohne Maßstab)



### 3 Gegenwärtiger Zustand

Es handelt sich um eine Grünlandfläche, die früher überwiegend als Pferdeweide genutzt wurde. Nördlich und östlich grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung. Westlich verläuft ein Wirtschaftsweg, an den im Westen eine Pferdelaufbahn anschließt. Die weitere Umgebung ist überwiegend landwirtschaftlich geprägt.

Abbildung : Luftbild (TIM online.nrw, ohne Maßstab)





## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Landesplanerische Vorgaben

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist die Fläche dem Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich zugeordnet.

Gemäß RPD, Kap. 3.1 „Siedlungsstruktur“, Ziel 1 sollen die Kommunen „bei der Bauleitplanung [...] gewährleisten, dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten.“

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



Die Fläche befindet sich nicht in einem Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung oder innerhalb eines regionalen Grünzugs. Eine Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen lässt sich im Zusammenhang mit einer Realisierung der Planung nicht erkennen. Dafür spricht insbesondere, dass die Fläche direkt an den Siedlungskörper angrenzt. Die hier vorgesehene kleinflächige Siedlungserweiterung dient zudem lediglich dem örtlichen Bedarf. Wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, ist die örtliche Nachfrage nach Baugrundstücken derzeit nicht innerhalb der Ortslage zu bedienen.

Naturräumlich bzw. topografisch vorgegebene Siedlungsbegrenzungen werden durch das Plangebiet nicht überschritten. Stattdessen fügt sich die neue Bebauung angesichts der nördlich und östlich bereits bestehenden Wohnbebauung in den Bebauungszusammenhang ein.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die notwendige Änderung des FNP (38. Änderung) mit dem Ziel der Darstellung als Wohnbaufläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

## 4.3 Landschaftsplanung/Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 8 des Kreises Kleve. Für die betroffene Fläche gilt das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung“ (Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen).

Eine Anpassung des Landschaftsplans an die kommunale Bauleitplanung ist erforderlich. Diese Anpassung obliegt dem Kreistag als Satzungsgeber.

Der vorstehend genannte Konflikt wird gemäß LNatSchG NRW über das so genannte „Primat“ der Bauleitplanung gehandhabt, sofern der Träger der Landschaftsplanung der Bauleitplanung nicht widersprochen hat. Dann treten die Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten der überplanenden Bauleitplanung außer Kraft. Ein eigenständiges Aufhebungsverfahren für den betroffenen Teil des Landschaftsplans ist dann nicht erforderlich.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts wie z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete existieren im Plangebiet nicht.

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

## 5 Ziele der Bauleitplanung

Die vorliegende Bauleitplanung soll dazu beitragen, die Ziele aus der Städtebaulichen Konzeption umzusetzen. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum.

Als Abschluss gegenüber der südlich anschließenden freien Landschaft ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen, die sowohl Sichtschutz- als auch ökologische Vernetzungsfunktion erfüllen soll. Sie dient außerdem als Beitrag zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die durch diesen Bebauungsplan ermöglicht werden.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind hier un-

zulässig, da deren Ansiedlung der beabsichtigten Struktur mit dem Hauptziel einer ruhigen Wohnnutzung zuwider laufen würde.

## **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 Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe bestimmt.

### **6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird der durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauN-VO) vorgegebene Orientierungswert für Obergrenzen eingehalten.

### **6.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird (entsprechend der Umgebungsbebauung) auf zwei begrenzt. Dadurch soll eine städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld erreicht werden.

### **6.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (GH max.)**

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen ist insbesondere eine der Lage 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).

Die Höhenfestsetzungen erfolgen bezogen auf Normalhöhenull (NHN).

## **6.3 Bauweise**

Innerhalb des WA 1 sind in der offenen Bauweise lediglich Einzelhäuser zulässig. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Das gilt auch für die Teilfläche WA 2, hier mit der Begrenzung auf lediglich Einzel- und Doppelhäuser.

Durch die Festsetzungen soll der bauliche Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung aus der Nachbarschaft beibehalten werden. Die etwas größere Baudichte im Bereich des WA 2 ist aus der Lage am Siedlungsrand begründet und aus dem Städtebaulichen Konzept abgeleitet.

## **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei auf der anderen Seite dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

## 6.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die geplanten Erschließungsstraßen einheitlich als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Erschließungsstraße ist mit einer Breite von 5,50 m im Regelquerschnitt eingeplant.

Im Nordwesten des Plangebiets ist ein Bereich für die Anordnung öffentlicher Stellplätze reserviert und als Verkehrsfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festgesetzt.

## 6.6 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich um die öffentlichen Stellplätze wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Hier ist überlagernd ein Pflanzgebot vorgesehen, das zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans konkretisiert wird.

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

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Dieser dient der landschaftsgerechten Eingrünung des Wohngebiets mit heimischen Wildgehölzen, der Eingriffskompensation, dem Klimaschutz und dem Sichtschutz.

Darüber hinaus sind alle Dachflächen von Garagen und Carports zu begrünen, die Vorgärten sind von einer vollständigen Asphaltierung, Pflasterung oder Schotterung freizuhalten und zu bepflanzen und die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Schließlich ist in den Allgemeinen Wohngebieten je Baugrundstück ein einheimischer Laubbaum anzupflanzen.

Alle genannten Maßnahmen dienen neben ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima (Vermeidung einer starken Aufheizung in den Sommermonaten) und die Luftqualität auch der Schaffung eines zusätzlichen Nahrungsangebots für Insekten und Vögel. Die Pflanzungen erfüllen überdies auch eine gestalterische Funktion.

Eine Konkretisierung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erfolgt zur Entwurfsfassung nach Vorliegen des Landschaftspflegerischen Begleitplans.

## 6.8 Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf solche Rahmenbestimmungen, die zum angestrebten Ziel einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich sind.

Die Baufreiheit wird durch die im Anschluss erläuterten Festsetzungen nur im zur städtebaulichen Zielerreichung unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist ausreichend groß, so dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können.

Einfriedungen sind ein wesentliches gestalterisches Element in städtischen Räumen und können das Bild ganzer Quartiere negativ prägen. Dies soll im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind zur Einfriedung der Grundstücke Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) lediglich in Form von Hecken oder einer Kombination von Hecke und hinterliegendem Zaun bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. In den Haus- und Vorgärten sind Einfriedungen ebenfalls nur in Form von Hecken und Zäunen zulässig, die eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten dürfen. Die gewählten einheitlichen Regeln zu den Einfriedungen fördern die Umsetzung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes und die Sicherung der Wahrnehmung des der Bauleitplanung zugrunde liegenden Entwurfskonzeptes. Durch die Vorgaben wird auch auf ein besseres Einfügen in die Umgebung hingewirkt.

Außerhalb der Gebäude in den Vorgärten aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen in den Baugebieten sind aus stadtgestalterischen Gründen mit einem Sichtschutz einzufassen und dauerhaft zu begrünen. Alternativ ist eine Unterbringung der Abfallbehälter in Schränken möglich. Hierdurch soll ein ungewolltes städtebauliches Bild innerhalb des neuen Wohnquartiers verhindert werden. Zudem dient die Festsetzung einer verbesserten Aufenthaltsqualität.

## **7 Erschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über die Straße „Am Beginnenkamp“ und von Westen über die Straße „Beginnenfeld“. Innerhalb des neuen Wohngebiets sind neue Erschließungsstraßen anzulegen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Gas, Wasser, Strom**

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens aufgenommen und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

### **8.2 Schmutzwasser / Regenwasser**

In § 44 Abs. 1 LWG NRW (neu) ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist.

Konkrete Aussagen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens getroffen. Bzgl. der Entwässerung sind dabei auch insbesondere die Ergebnisse des Bodengutachtens abzuwarten.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt geplant, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser einer zentralen Versickerungsmulde im Westen des Geltungsbereichs zuzuführen, sofern die Bodenverhältnisse das zulassen. Das auf den Privatgrundstücken anfallende



Niederschlagswasser soll dezentral durch geeignete Versickerungsanlagen dem Grundwasser zugeführt werden.

## **9 Immissionsschutz**

Aus derzeitiger Sicht sind keine aus der Planung des Bebauungsplans resultierenden immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten, die nicht mit den Instrumenten der Bauleitplanung zu lösen wären. Eine genauere Betrachtung der Immissionssituation erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens.

## **10 Belange von Natur und Landschaft**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Dieser wird bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

## **11 Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Die Ergebnisse werden bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs vorliegen.

## **12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Im Plangebiet sind Bau- und Bodendenkmale nicht bekannt. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung nicht bekannt geworden. Ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

## **13 Altlasten**

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit keine Altlasten bekannt.

## 14 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßnahmen bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

## 15 Hochwassergefahr / Starkregen

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz<sup>2</sup> enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung).

Eine Hochwassergefahrenkarte für das komplette Gemeindegebiet ist in Planung, liegt für das Gebiet aber aktuell noch nicht vor. Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"<sup>3</sup> veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in Teilen des Plangebiets bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist. Bzgl. der Fließgeschwindigkeiten liegen hingegen keine Angaben vor.

Die betroffenen Flächen erstrecken sich auf kleine Randbereiche des Plangebiets im Süden und Norden. Diese Bereiche befinden sich weitgehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse ist im Zuge der zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen.

Der Abfluss von Regenwasser kann durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bodenverhältnisse, von denen die Versickerungsleistung abhängt.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet lebenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind insbesondere auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

<sup>2</sup> Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

<sup>3</sup> <https://geoportal.de/map.html>

## 16 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen berücksichtigen und als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit durch Lärm oder Geruch, aber auch zu sonstigen Immissionen und zur Erholungsfunktion des Gebiets getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Aussagen zu Biotoptypen, Lebensraumpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden werden Aussagen zur Altlastensituation, zu Bodentypen- und -funktionen, Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen durch Bodenversiegelung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser werden Aussagen zu Grundwasser und der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima werden Aussagen zu Siedlungsflächen, Schadstoffbelastung bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die Siedlungsentwicklung getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft werden Aussagen zu anthropogener Vorprägung, Erholungseignung und Auswirkungen durch visuelle Veränderungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden Aussagen zu Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmälern und Bodendenkmälern und dem Verhalten bei Funden sowie zu den kulturlandschaftlichen Belangen getroffen.

Erarbeitet:



Mai 2022