

**Bebauungsplan Brü/6, 6. Änderung  
„In der Stieg“**

**Begründung**

ARBEITSEXEMPLAR



Luftbildaufnahme mit Umgrenzung des Plangebietes

## Inhalt

1.	Planungsanlass und -ziel.....	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich .....	4
3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
4.	Städtebauliches Konzept.....	5
5.	Die Festsetzungen im Einzelnen	
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
5.3	Garagen, Carports und Stellplätze .....	7
5.4	Nebenanlagen.....	8
5.5	Verkehrsflächen .....	9
5.6	Gestalterische Festsetzungen.....	9
6.	Belange von Natur und Umwelt	
6.1	Umweltbericht .....	12
6.2	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	12
6.3	Artenschutz .....	12
6.4	Luft und Klima .....	14
6.5	Grundwasser und Boden.....	15
6.6	Immissionen.....	15
7.	Ver- und Entsorgung .....	15
8.	Hinweise .....	16

## 1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinden sollen Bauleitpläne aufstellen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Grundsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches).

Der Eigentümer des Grundstücks Gelagweg 4 (Gemarkung Brüggen, Flur 51, Flurstücke 1079 und 1126) beabsichtigt, die aufstehenden Bestandsgebäude zurückzubauen und eine Neubebauung zu realisieren.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/16 „In der Stieg“ aus dem Jahre 1975. Dieser setzt für das Baugrundstück ein Baufenster fest, welches weitestgehend das Bestandsgebäude abbildet und max. eine Bautiefe von 12,0 m zulässt. Diese auf das bestehende Gebäude bezogenen überbaubaren Flächen schränken eine Neuplanung deutlich ein und werden dem heute etwa 1.230 m<sup>2</sup> großen innerörtlichen Baugrundstück nicht mehr gerecht.

Der Grundstückseigentümer hat daher mit Schreiben vom 01.08.2017 die Änderung des Bebauungsplanes Brü/16 „In der Stieg“ für diesen Bereich beantragt. Das neu geplante Wohnhaus ist insbesondere an den trapezförmigen Grundstückszuschnitt angepasst und bildet demnach eine eingeschossige Sonderform aus, die von den teilweise historisch gewachsenen Baustrukturen abweicht.

Das geplante Bauvorhaben liegt teilweise, aber auch recht deutlich, außerhalb der überbaubaren Fläche des rechtsgültigen Bebauungsplanes. Außerdem ist anstatt des vorgeschriebenen Satteldaches ein Pultdach mit ca. 6 Grad Dachneigung vorgesehen und auch die zulässigen Drempehöhen werden überschritten.

Das geplante Bauvorhaben entspricht nicht der unmittelbar angrenzenden typischen 1- bis 2-geschossigen Bauweise mit Satteldach. Auch die Wandhöhe auf der Gartenseite weicht von den üblichen Regelungen ab. In der näheren Umgebung am Gelagweg und der Roermonder Straße finden sich aber demgegenüber eine Reihe von unterschiedlichen Haustypen, auch mit flachgeneigten Wohnhäusern oder Anbauten. Eine verträgliche Durchmischung von verschiedenen Baustilen ist somit bereits vorhanden. Im Hinblick auf das atypisch gelegene und trichterförmig zugeschnittene Grundstück scheint eine Abweichung von den gültigen Regelungen insgesamt städtebaulich vertretbar. Dem Vorhaben wird in diesem Einzelfall grundsätzlich zugestimmt. Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft ist ebenfalls nicht erkennbar.

Der Rat der Burggemeinde Brügglen hat daher beschlossen, dem Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Brü/16 „In der Stieg“ zu entsprechen und hierfür das Verfahren zur 6. Änderung einzuleiten. Ziel der Änderung ist die Schaffung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses in 1-geschossiger Bauweise mit flach geneigtem Dach. Dies beinhaltet die Neufestsetzung von überbaubaren Flächen und Höhen baulicher Anlagen.

Der Bebauungsplan Brü/16, 6. Änderung dient der baulichen Innenentwicklung. Da dieser auch die weiteren Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt, hat der Rat beschlossen, die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchzuführen.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Brü/16, 6. Änderung umfasst eine ca. 1.230 qm große Fläche, bestehend aus den Grundstücken Gemarkung Brügglen, Flur 51, Flurstück 1079 und 1126. Dabei handelt es sich um ein heutiges Wohngrundstück.

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Norden durch den Gelagweg,
- im Osten durch die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser Gelagweg 2 und Roermonder Straße 54,
- im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnhäuser Gelagweg 16 – 20,
- und im Westen durch die seitliche Grundstücksgrenze des Wohnhauses Gelagweg 6.

Die genaue Abgrenzung ist in der Planzeichnung eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

## **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brügglen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Das Bauvorhaben ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

## 4. Städtebauliches Konzept

Das geplante Wohnhaus soll nicht unterkellert, in eingeschossiger Bauweise errichtet werden und somit eine barrierefreie Nutzung gewährleisten. Abweichend von der benachbarten Bebauung ist ein Pultdach mit einer Dachneigung von ca. 6 Grad geplant sowie eine extensive Dachbegrünung.

Planerisch entspricht das Haus der Idee des sogenannten "Sonnenhauses". Es wird mit Ausrichtung zur Straße mittig auf dem Grundstück platziert, zu den seitlichen Grundstücksgrenzen wird ein Abstand von jeweils 3,0 m eingehalten. Die Öffnung des Gebäudes nach Süden soll die solaren Gewinne und die Belichtung des Gebäudeinneren unterstützen.

An der Gebäude-Westseite ist im Bauwuch eine 9,0 m lange Garage mit einem Flachdach geplant. Ein Gartenzugang ist auf der Nordostseite des Wohnhauses vorgesehen.

Vor dem Gebäude verbleibt ausreichend Platz für eine Vorgartengestaltung auf dem privaten Grundstück.

## 5. Die Festsetzungen im Einzelnen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Der Bebauungsplan Brü/16 setzt das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet fest. Da das Plangebiet auch weiterhin dem Wohnen dienen wird, wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO gemäß dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden von den nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen die Nr. 4 Gartenbaubetriebe und die Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der Zielsetzung des Bebauungsplans deutlich. Der Ausschluss begründet sich in dem großen Flächenbedarf dieser Betriebe sowie den mit diesen Nutzungen einhergehenden erheblichen Verkehrsbelastungen und den damit zusammenhängenden Immissionen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

Für das Plangebiet wird die gemäß § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete zulässige Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,4 unverändert aus dem Bebauungsplan Brü/16 übernommen, so dass die zulässige Bebauungsdichte der Nachbarschaft entspricht und ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet ist. Die Festsetzung ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks und trägt den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung Rechnung.

#### Geschossflächenzahl

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist nicht erforderlich, da hier nur eine eingeschossige Bebauung realisiert werden kann.

#### Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend des städtebaulichen Konzepts ist maximal ein Vollgeschoss zulässig.

#### Gebäudehöhe

Um eine städtebaulich verträgliche Einbindung des neuen Gebäudes sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe fest. Diese wird gemessen zwischen der fertig ausgebauten Straße Gelagweg und dem obersten Dachabschluss.

Aus Gründen der Rechtssicherheit bedarf es für die Höhenermittlung eindeutiger und in der Örtlichkeit nachvollziehbarer Bemessungsgrundlagen. Unterster Bezugspunkt ist jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der gebäudeseitigen Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

Die mittlere Bezugshöhe in m ü. NHN ist über Interpolation der nächstgelegenen Bezugspunkte zu ermitteln.

Zur Umsetzung des geplanten Bauvorhabens setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m fest. Dieses Höhenmaß korrespondiert grundsätzlich mit der festgesetzten eingeschossigkeit.

Im Sinne der Vorhabenplanung lässt der Bebauungsplan ergänzend zu, dass bei der Errichtung von Pultdächern die Gebäudehöhe für die höhere Gebäudeseite um 2,5 m erhöht werden darf.

Die Höhenfestsetzungen gewährleisten die Errichtung des geplanten Einfamilienhauses in seiner vorgesehen architektonischen Gestaltung und sichern zugleich ein angemessenes Einfügen in die Gesamthöhenstruktur der Nachbarbebauung.

#### Sockelhöhe

Übermäßige Bodenaufschüttungen oder extrem hoch aus dem Erdreich ragende Kellerräume beeinträchtigen den städtebaulichen Gesamteindruck der Baugebiete. Sie führen außerdem häufig zu Bodenausgleichen, die vor allem im Anschlussbereich zur Nachbarbebauung die Errichtung von Stützmauern oder sonstigen Böschungssicherungen notwendig machen und nicht selten Anlass nachbarrechtlicher Streitigkeiten sind. Um dies von vornherein auszuschließen, wird die Sockelhöhe auf 0,6 m begrenzt, gemessen zwischen dem Erdgeschoßrohfußboden und Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche ohne Randabschluss.

Das Höhenmaß von 0,6 m berücksichtigt einerseits die städtebaulichen Zielvorstellungen der Burggemeinde. Andererseits eröffnet es den Bauherren einen angemessenen Spielraum für eine ausreichende Belichtung und Belüftung von ggf. herzustellenden Kellerräumen.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche auf dem Grundstück ist durch Baugrenzen festgesetzt. Sie stellen sicher, dass zu den benachbarten Grundstücken sowie zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausreichende Abstände gewahrt bleiben. Darüber hinaus sind sie so festgelegt, dass das Gebäude im Norden des Grundstücks zu errichten ist, sodass eine an die anliegende Bebauung angepasste Straßenausrichtung erfolgt.

Die festgesetzte Bautiefe von ca. 15,0 m gewährt die Umsetzung der geplanten Architektur mit ausreichend großem Spielraum für die bauliche Ausnutzung und Gestaltung.

### **5.3 Garagen, Carports und Stellplätze**

In den Wohngebieten der Gemeinde ist der private Bedarf an Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) im Hinblick auf die begrenzte Aufnahmefähigkeit der öffentlichen Straßenräume grundsätzlich auf den Grundstücken selbst zu decken. Garagen, Carports und Stellplätze sollen dabei nicht wahllos und damit ungeordnet auf den Grundstücken verteilt werden. Insbesondere die rückwärtigen Grundstücksteile sind hierfür nicht geeignet, da lange Zufahrten die Wohnruhe beeinträchtigen können und oftmals mit unnötigen Flächenversiegelungen verbunden sind.

Die Standorte von Garagen, Carports und Stellplätzen werden daher grundsätzlich auf die überbaubaren Flächen beschränkt. Darüber hinaus dürfen Garagen, Carports und Stellplätze zwischen

Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze errichtet werden, wobei die hintere Baugrenze bei der hiesigen großen Bautiefe von ca. 15,0 m nicht überschritten werden darf.

Auch bei einer Einzelhausbebauung kann durch Garagen und Carports die auf der vorderen Flucht des Hauptbaukörpers stehen, der Eindruck einer nahezu geschlossenen Bebauung entstehen. Insbesondere bei minimierten Straßenquerschnitten kann dies zu einem unbefriedigenden Gesamteindruck führen. Durch die Festsetzung eines Abstandes von mindestens 5,0 m zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport wird dies ausgeschlossen. Darüber hinaus kann in diesem Bereich zumindest zeitweise ein weiteres Fahrzeug abgestellt werden.

#### **5.4 Nebenanlagen**

Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Nebenanlagen, da diese den bei der heutigen Bebauung immer kleiner werdenden Freiflächenanteil der Grundstücke einschränken und bei wahlloser Verteilung auf dem Baugrundstück schnell den Eindruck einer ungeordneten Bebauung erwecken. Um eine städtebaulich befriedigende Anordnung der Nebenanlagen sicherzustellen und auch zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange wird daher festgesetzt, dass Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Die Festsetzung begünstigt die Errichtung von Nebenanlagen im unmittelbaren Zusammenhang mit den Gebäuden, möglichst ins Gebäude integriert.

Von dieser grundsätzlichen Regelung ausgenommen sind solche Anlagen, die mit dem Gebietscharakter und dem städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Sie werden in den textlichen Festsetzungen abschließend aufgeführt:

Nebenanlagen unter der Geländeoberfläche sind weder nachbarschaftsrelevant noch für das Erscheinungsbild des Wohngebietes bedeutsam und daher unproblematisch.

Kinderspielanlagen sind ein wichtiges und notwendiges Element in einem Hausgarten bei Familien mit Kindern und gehören daher ebenfalls zum Katalog zulässiger Nebenanlagen.

Um den Wünschen der Bauherren auf Privatsphäre Rechnung zu tragen sind Einfriedungen zulässig. Regelungen bezüglich Höhe, Länge und Materialwahl werden in den gestalterischen Vorschriften gesondert geregelt.

Gartenlauben und Gewächshäuser werden ohne einschränkende Standortregelung zugelassen, wenn diese eine Größe von 30 cbm

umbauten Raum und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Außerdem wird ihre Zulässigkeit unter den Vorbehalt gestellt, dass die durch Gartenlauben und Gewächshäuser überbaute Fläche 6 % der Grundstücksgröße nicht überschreitet. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die höhen- und flächenmäßige Begrenzung eine Überdimensionierung bzw. ein zahlenmäßiges Übergewicht dieser Nebenanlagen verhindert.

## **5.5 Verkehrsflächen**

Da sich die Festsetzung zu den Höhen baulicher Anlagen (Kap. 5.2) sowie die Definition der Vorgartenfläche (Kap. 5.6, zu 3.1.2) auf die Straßenbegrenzungslinie beziehen, setzt der Bebauungsplan im Sinne einer für die Höhenermittlung eindeutigen Bemessungsgrundlage entlang dem Gelagweg eine Straßenbegrenzungslinie fest. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans Brü/16, eine Veränderung der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Bereich findet nicht statt.

## **5.6 Gestalterische Festsetzungen**

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen.

Im Interesse der Herstellung des geplanten Bauvorhabens, welches von der typischen niederrheinischen Architektur abweicht, sind entsprechende Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht zu definieren. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan Festsetzungen bezüglich der Dachform, der Begrünung von Vorgärten und Einfriedungen.

### Dachform

Gemäß dem geplanten Bauvorhaben erfolgt eine Festschreibung der Dachformen Flachdach und Pultdach.

### Begrünung von Vorgärten

Um eine gestalterisch und städtebaulich gewünschte Grüngestaltung des Baugebietes zu erreichen, sind die Vorgartenbereiche zu mindestens einem Drittel zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Eine Versiegelung der Fläche sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial ist unzulässig. Die verbleibenden zwei Drittel können für die notwendige Erschließung (zulässige Stellplätze, Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen, Zuwegungen zum Eingang) genutzt werden. Das

Maß von zwei Drittel wird als ausreichend für die Erschließungsflächen angesehen. Durch diese Regelung soll der vermehrten „Versteinerung“ und Versiegelung entgegengewirkt werden.

Die Fläche des Vorgartens ist eindeutig und nachvollziehbar als Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten Baugrenze in der gesamten Breite des Grundstücks definiert.

### Einfriedigungen

Die Gestaltung der Grundstückseinfriedigungen hat für das Gesamterscheinungsbild von Wohngebieten wesentliche Bedeutung. Es ist daher geboten, dass sich die gestalterischen Vorgaben der Burggemeinde auch auf diesen Bereich beziehen und die individuell gestaltete Abgrenzung zwischen den Grundstücken zum öffentlichen Verkehrsraum im Interesse eines aufeinander abgestimmten Gesamtbildes zurückstehen muss. Die völlige Freigabe der Einfriedigungen würde zu einer Vielfalt verschiedener Formen und Materialien führen, die in ihrer Summe den ortsgestalterischen Bemühungen der Burggemeinde entgegenwirken und letztlich auch den Wohnwert in den Wohngebieten beeinträchtigen würde. Die nachfolgend begründeten Festsetzungen über die Zulässigkeit von Einfriedigungen sorgen für ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den städtebaulichen Belangen einerseits und dem Wunsch der Bauherren nach einer individuellen angemessenen Eingrenzung der Grundstücke andererseits. Dabei ist neben der Differenzierung zwischen Vor- und Wohngarten insbesondere auch die Unterscheidung zwischen Einfriedigungen entlang öffentlicher Flächen und Einfriedigungen zwischen privaten Nachbargrenzen von großer Bedeutung. Einfriedigungen zwischen privaten Nachbargrenzen haben regelmäßig keine oder nur geringfügige Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Straßenzuges bzw. des Baugebietes. Entlang öffentlicher Grün- oder Verkehrsflächen tragen sie hingegen stark zum Gesamterscheinungsbild bei.

### Einfriedigungen in Vorgärten

In der Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes spiegelt sich im Allgemeinen der bauliche Charakter eines Ortes wider. In den heutigen Baugebieten ist die Grüngestaltung der Straßenräume wegen des damit verbundenen Flächenverbrauchs, der erhöhten Aufwendungen und der sich daraus ergebenden Kostenbelastung für die angrenzenden Grundstückseigentümer recht zurückhaltend. Sie beschränkt sich im Wesentlichen auf die Pflanzung von Bäumen im Bereich öffentlicher Stellplätze. Aufgrund dieser Entwicklung haben heute die privaten Vorgärten wesentlichen Anteil an der Gestaltung und am äußeren Erscheinungsbild der Baugebiete.

Sie sollen daher grundsätzlich von baulichen Anlagen freigehalten werden. Entsprechend ist auch bei der Einfriedung der Vorgärten Zurückhaltung geboten. Wünschenswert wäre, auf bauliche Maßnahmen ganz zu verzichten. Dennoch streben viele Bauherren an, ihr Grundstück auch zum öffentlichen Straßenraum erkennbar abzugrenzen. Um diesem Wunsch in angemessener Weise Rechnung zu tragen, wird die Höhe baulicher Einfriedungen auf 0,5 m und die Höhe der pflanzlichen Einfriedungen auf 1,0 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, begrenzt. Zur Materialwahl für bauliche Anlagen werden keine eingrenzenden Regelungen getroffen, da die Anlagen bei diesem Höhenmaß keine prägende Wirkung entfalten können.

#### Einfriedungen außerhalb der Vorgärten an Nachbargrenzen

Die Festsetzung einer Höhenbeschränkung für Einfriedungen außerhalb der Vorgartenbereiche an den Nachbargrenzen ist erforderlich, um die Ausbildung zu hoher geschlossener Anlagen mit den daraus resultierenden Belichtungsproblemen für die Nachbarschaft zu verhindern. Sie führen bei geringen Grundstücksgrößen erfahrungsgemäß zu erheblichen Beeinträchtigungen. Die Beschränkung auf eine Höhe von 1,8 m der Einfriedungen entspricht dem Wunsch der Bauherren nach mehr Privatsphäre und besserem Einbruchschutz durch höhere bauliche Abschirmung. Gleichzeitig gibt es keine Vorgaben bezüglich der Materialwahl, so dass dem Wunsch des Bauherrn auf eine individuelle Gestaltung Rechnung getragen wird.

#### Sonderfälle

Ausnahmen von den Höhenmaßen für Einfriedungen sind in Einzelfällen bei besonderen Geländebedingungen möglich, wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde oder wenn aus städtebaulichen Gründen andere Anforderungen zu stellen sind.

#### Bestandsschutz für vorhandene Einfriedungen, Trenn- und Sichtschutzwände

Von den Festsetzungen abweichende Einfriedungen, Trenn- und Sichtschutzwände und Hecken, die vor dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes zulässigerweise errichtet worden sind, haben Bestandsschutz. Bei Neuerrichtung sind die vorstehenden Regelungen anzuwenden. Diese Regelung dient der Klarstellung der rechtlichen Gegebenheiten.

## **6. Belange von Natur und Umwelt**

### **6.1 Umweltbericht**

Die Bebauungsplanänderung dient der baulichen Entwicklung im Innenbereich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1.230 qm. Demnach liegt die festgesetzte Grundfläche deutlich unter 20.000 qm. Ebenso wenig wird bei der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Auch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB sind demnach erfüllt und ein formaler Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Gleichwohl wurde eine kurze Betrachtung der Umweltschutzgüter in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

### **6.2 Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich**

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

### **6.3 Artenschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde durch das Büro Hermanns Landschaftsarchitektur/ Umweltplanung eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Der hierzu vorliegende Bericht vom 23.10.2019 kommt zu folgendem Ergebnis: Auf dem untersuchten Grundstück und an/in den Abbruchgebäuden wurden keine Hinweise auf ein aktuelles Vorkommen planungsrelevanter und/oder geschützter Tierarten gefunden.

Verschiedene geschützte (nicht planungsrelevante) Vogelarten können in dem Gehölzbestand im Vorgarten des betrachteten Grundstücks bzw. im Efeubewuchs am Giebel des Wohngebäudes oder im Traufbereich des Daches ggf. geeignete Nistplätze finden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Gebäude bewohnende Fledermausarten, wie die Zwergfledermaus, hinter der Dachverkleidung eines Nebengebäudes geeignete Quartiere finden.

Das Abbruch- und Bauvorhaben auf dem Grundstück Gelagweg 4 in Brüggen ist dennoch als artenschutzrechtlich unbedenklich anzusehen, wenn folgende Hinweise und Maßnahmen berücksichtigt und fachgerecht umgesetzt werden:

#### Fällungen und Rodungen

- Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39(5) Nr.2 BNatSchG 2009).

#### Abbrucharbeiten

- Der Abbruch des Wohngebäudes und der Garage ist ebenfalls außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen.
- Zu Beginn der Abbrucharbeiten ist die Dachverkleidung von Hand zu entfernen. Alle Rollladenkästen und der Traufbereich des Wohngebäudes sind von Hand zu öffnen. Sollte sich der Beginn der Abbrucharbeiten in die Brut- und Setzzeiten hinein verlagern, ist zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine erneute Kontrolle der Gebäude durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse und geschützte Vogelarten auszuschließen. Die zuvor genannten Arbeiten sind in diesem Falle durch einen ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.
- Der Fund von Fledermausquartieren ist grundsätzlich unverzüglich der unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
- Bei der Planung der Neubauten sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren, generell Berücksichtigung finden.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nach Auswertung des Messtischblattes sowie Analyse der Begehung planungsrelevante Arten durch das Vorhaben bei Beachtung und Umsetzung der o.g. Hinweise und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Von vornherein auszuschließen ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Eine Bewertung nach §44(1) Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Typische Gefährdungen oder Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten, wie z.B. der Verlust von (pot.) Quartieren/ Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden durch das Vorhaben – bei Beachtung und Umsetzung der o.g. Hinweise und Maßnahmen - nicht ausgelöst.

Bei den übrigen (im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden) (Tier-) Arten handelt es sich um Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit.

Für diese wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des §44 (1) BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine Beeinträchtigung lokaler Populationen und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden. Verletzungen oder Tötungen können bei Beachtung der o.g. Hinweise vermieden werden.

#### **6.4 Luft und Klima**

Klimatische Verschiebungen sind aufgrund der Kleinräumigkeit der Baumaßnahme nicht zu erwarten.

Vorbelastungen des Plangebietes durch Staub oder Gerüche sind nicht bekannt.

Die Einhaltung der aktuellen energetischen und technischen Standards ist u. a. durch das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG) sichergestellt.

Für das Schutzgut Luft und Klima sind mit der Realisierung der Vorhabenplanung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **6.5 Grundwasser und Boden**

Aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme, des verhältnismäßig nur geringen Versiegelungsgrades und der nutzungsbedingten Anlage eines Hausgartens sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

## **6.6 Immissionen**

Eine Zunahme der Lärmbelastung durch die Planung ist nicht zu erwarten, da die grundsätzliche Nutzung zu Wohnzwecken nicht verändert wird.

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich ist über die angrenzenden Straßen Gelagweg und Roermonder Straße an das Netz der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom- und Erdgasversorgung, Fernmeldeanlagen) angeschlossen.

Über diese Straßen ist der Änderungsbereich außerdem an die gemeindlichen Abwasserbehandlungsanlagen angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem, d.h. Schmutzwasser und Niederschlagswasser werden in getrennten Kanalanlagen gesammelt und unvermischt weiterbehandelt.

Nach § 44 LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Grundstück, was von dieser Bebauungsplanänderung erfasst wird, ist jedoch bereits bebaut. Die Voraussetzungen des § 44 LWG liegen somit nicht vor. Diesbezügliche Regelungen sind daher nicht zu treffen.

Es wird nicht verkannt, dass die Versickerung bzw. Verrieselung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers aus ökologischen Gründen, insbesondere zur Schonung des Grundwasserhaushalts, sinnvoll ist. Die Gemeinde Brüggen hat deshalb durch eine Neuregelung in ihrer Abwasserbeseitigungssatzung

das Niederschlagswasser vom Anschluss- und Benutzungszwang an die gemeindlichen Abwasserbehandlungsanlagen ausgenommen. Den Grundstückseigentümern steht damit grundsätzlich die Möglichkeit offen, das Niederschlagswasser ortsnah zu versickern bzw. zu verrieseln.

## 8. Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

### 8.1 Erdbebenzone

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse S.

### 8.2 Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Brüggen als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach §16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

### 8.3 Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können.

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: [poststelle@brd.nrw.de](mailto:poststelle@brd.nrw.de)) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### 8.4 Bergbau

Im Änderungsbereich wurden keine bergbaulichen Maßnahmen dokumentiert. Allerdings liegt das Gebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Brachter Wald“. Eigentümerin des Feldes ist der Niederländische Staat. Mit zukünftigen bergbaulichen Maßnahmen ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

## 8.5 Nachbarrecht

Bei der Planung und Errichtung von Einfriedungen sind die aktuellen gesetzlichen Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NachbG NRW) zu beachten.

## 8.6 Artenschutz

### Fällungen und Rodungen

Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39(5) Nr.2 BNatSchG 2009).

### Abbrucharbeiten

Der Abbruch des Wohngebäudes und der Garage ist ebenfalls außerhalb der o.g. Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

Zu Beginn der Abbrucharbeiten ist die Dachverkleidung von Hand zu entfernen. Alle Rolladenkästen und der Traufbereich des Wohngebäudes sind von Hand zu öffnen. Sollte sich der Beginn der Abbrucharbeiten in die Brut- und Setzzeiten hinein verlagern, ist zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine erneute Kontrolle der Gebäude durch einen ökologischen Fachgutachter durchzuführen, um eine Besiedlung durch Fledermäuse und geschützte Vogelarten auszuschließen. Die zuvor genannten Arbeiten sind in diesem Falle durch einen ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

Der Fund von Fledermausquartieren ist grundsätzlich unverzüglich der unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle (möglichst mit räumlichem Bezug zum Eingriff) in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).

Bei der Planung der Neubauten sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren, generell Berücksichtigung finden.

## 8.7 Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/16 „In der Stieg“. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans

Brü/16 „In der Stieg“, 6. Änderung, verliert dieser in dem davon betroffenen Teilbereich seine Rechtskraft. Die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

aufgestellt:

Brüggen, im März 2020

gez.

rheinruhr.stadtplaner  
Essen

gez.

Gemeinde Brüggen  
Der Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Gemeinde Brüggen zur Auslegung dieses Bebauungsplanes vom 01.10.2019 zugrunde.

Brüggen, den 04.10.2019

*gez.*

Bürgermeister

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.12.2019 in der Zeit vom 06.01.2020 bis 07.02.2020 öffentlich ausgelegt.

Brüggen, den 10.02.2020

*gez.*

Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Gemeinde Brüggen vom 27.08.2020 zugrunde.

Brüggen, den 14.09.2020

*gez.*

Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB über den Beschluss des Bebauungsplanes Satzung, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich dieser Begründung zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am 01.10.2020 erfolgt.

Der Bebauungsplan hat am 02.10.2020 Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den 14.10.2020

*gez.*

Bürgermeister