



Burggemeinde Brüggen

Bebauungsplan Brü/9b „In der Haag/Burgwall“ 2. Änderung

Begründung

2. Februar 2023

Burggemeinde Brüggen

Bebauungsplan Brü/9b

„In der Haag/Burgwall“

2. Änderung

Begründung

Burggemeinde Brüggen

Der Bürgermeister

Klosterstraße 38

41379 Brüggen

Bearbeitung:

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

2. Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangssituation und Planungserfordernis	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Gegenwärtiger Zustand	6
4	Planungsvorgaben	7
4.1	Landesplanerische Vorgaben	7
4.2	Vorgaben des Flächennutzungsplans	7
4.3	Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplan	8
4.4	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts	8
5	Ziele der Bauleitplanung	8
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
6.1	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Bauweise.....	11
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	11
6.4	Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen	11
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
7	Erschließung	13
8	Ver- und Entsorgung	13
9	Immissionsschutz	14
10	Altlasten	15
11	Belange von Natur und Landschaft	15
11.1	Artenschutz.....	15
11.2	Ökologischer Ausgleich	17

12	Kennzeichnungen	17
12.1	Erdbeben.....	17
12.2	Bergbau.....	18
13	Hinweise	18
13.1	Bodendenkmäler	18
13.2	Kampfmittel.....	18
13.3	Artenschutz.....	18
13.4	Gestaltungssatzung	19
13.5	Bauausführung.....	19

1 Ausgangssituation und Planungserfordernis

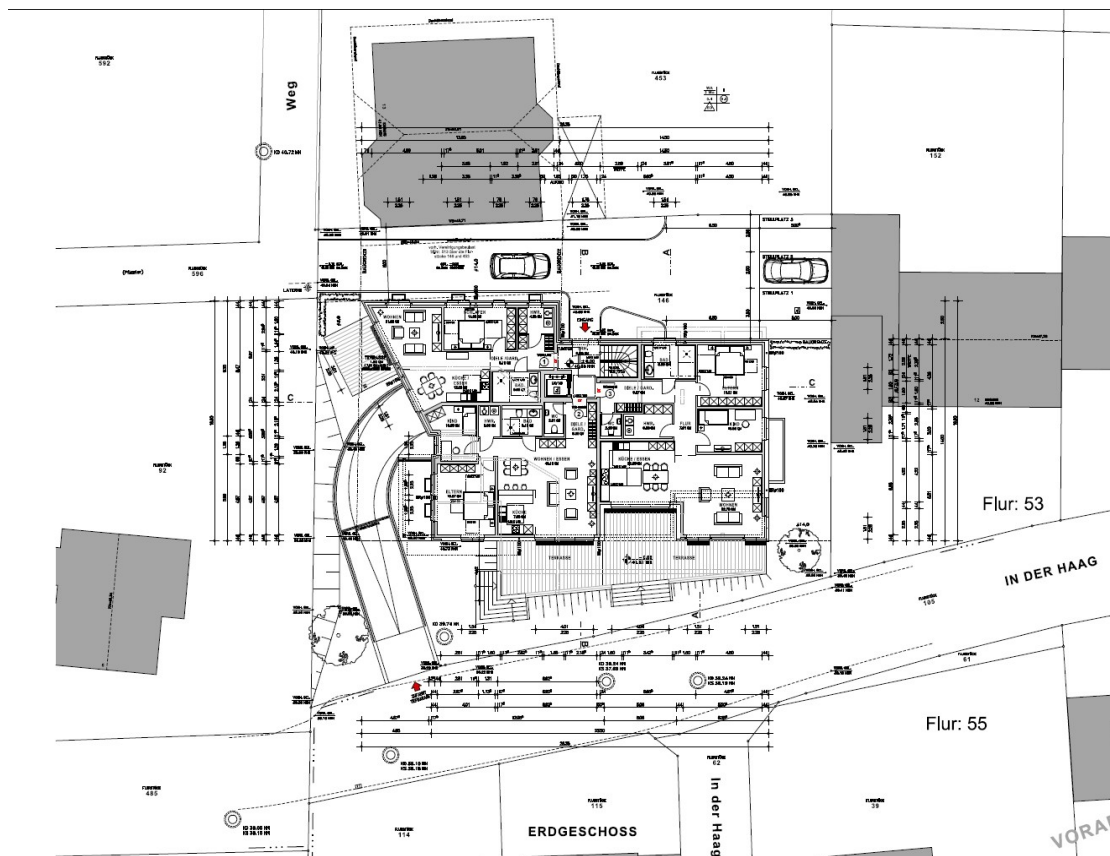
Die Gemeinde Brügglen führt ein Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplans Brü/9b „In der Haag/Burgwall“ durch.

Hintergrund der geplanten Änderung des Bebauungsplans ist die Absicht eines privaten Bauherrn, den vorhandenen Gebäudebestand (In der Haag 8) abzureißen und durch ein neues Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss für bis zu 8 Wohneinheiten zu ersetzen. Die Vorhabenplanung sieht zudem eine Tiefgarage vor.

Das Vorhaben ist nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht zulassungsfähig. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich zwar bereits ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die beabsichtigte Planung erfordert aber eine Aufhebung der Beschränkung auf maximal zwei zulässige Wohneinheiten, eine Anpassung der Baugrenzen und eine höhere zulässige Grundflächenzahl.

Deshalb ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Abbildung: Grundriss EG, Architekt Stefan Wiens, Brügglen, April 2022 (ohne Maßstab)



Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereichs und ermöglicht eine bauliche Nachfolgenutzung des Grundstücks.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung. Der vorliegende Plan erfüllt alle Voraussetzungen, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gelten:

- Es handelt sich um ein Vorhaben im Innenbereich, das somit der Innenentwicklung dient.
- Die zulässige Grundfläche ist kleiner als 20.000 m².
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) liegen nicht vor.
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.
- Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen ebenfalls nicht vor.

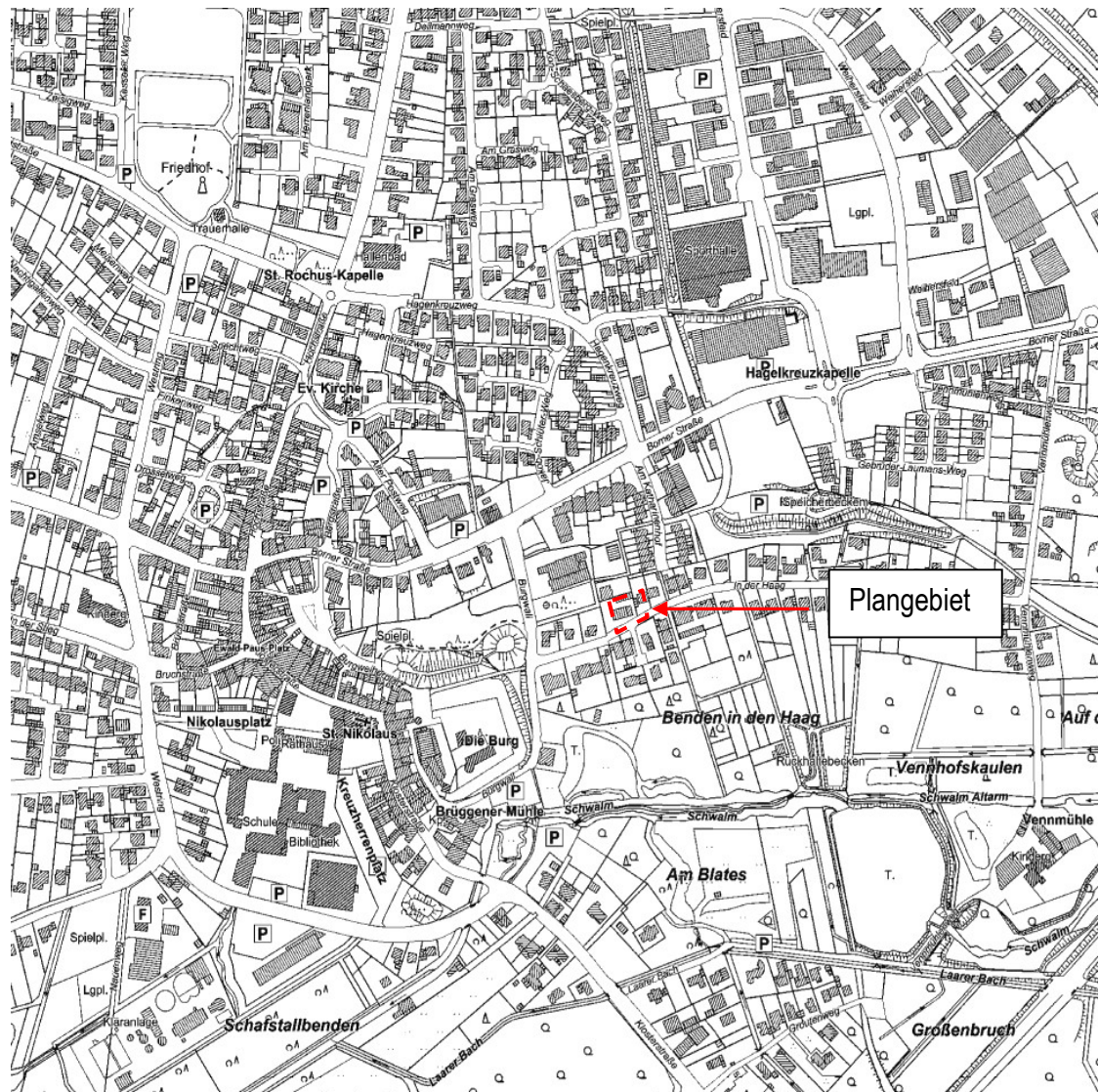
Deshalb ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 S. 1 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Brü/9b umfasst das Flurstück 146 in der Flur 53 der Gemarkung Brüggen. Der Geltungsbereich ist rund 1.040 m² groß.

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

Abbildung. Lage des Plangebiets (Grundlage: Amtliche Basiskarte, TIM.online.nrw.de, ohne Maßstab)



3 Gegenwärtiger Zustand

Das rund 1.040 m² große Plangebiet befindet sich im Südosten des Siedlungsbereichs von Brüggen nördlich der Straße „In der Haag“. Das Plangebiet liegt im Bereich des historischen Burgortes Brüggen¹, rund 100 m nordöstlich der Burg. Die beidseitig von Grünflächen gesäumte Schwalm verläuft südlich in rund 160 m Entfernung.

Das Grundstück weist neben dem Gebäudebestand versiegelte Zufahrten und Stellplätze auf. Der unversiegelte Boden ist mit strukturarmen Rasen belegt. Auf dem Grundstück gibt es keine nennenswerten Gehölze.

Die Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Im Nordwesten liegt der ehemalige Bahnhof, der heute als Hotel genutzt wird.

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



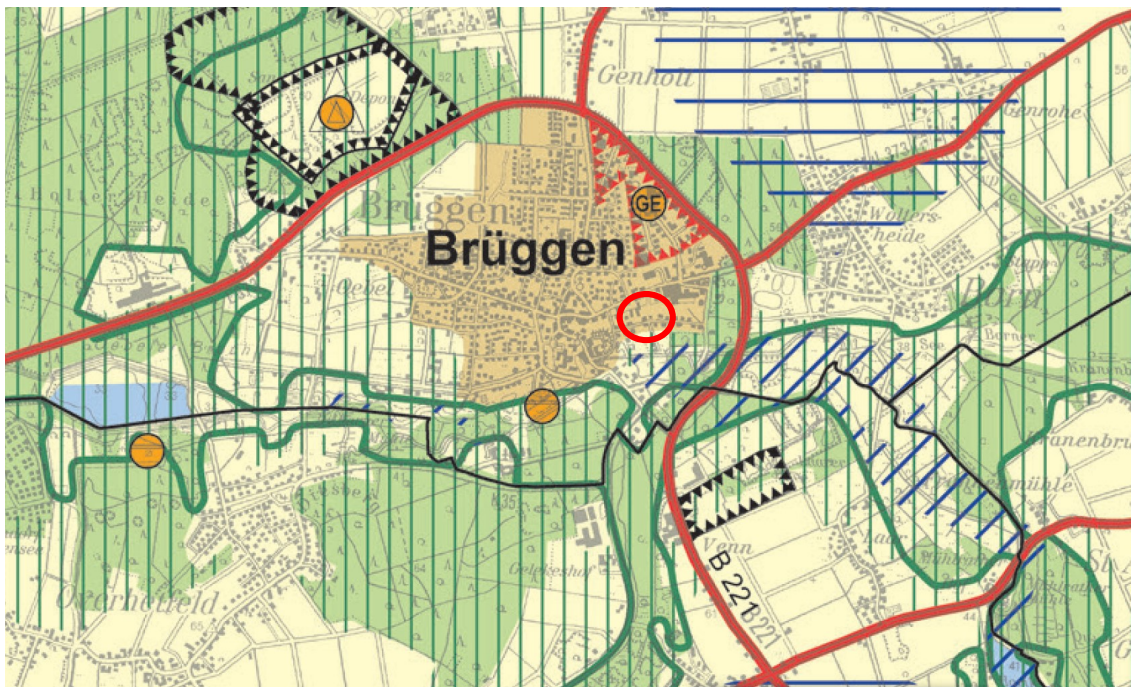
¹ Landschaftsverband Rheinland (LVR): Kultur. Landschaft. Digital (KuLaDig)

4 Planungsvorgaben

4.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) dem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

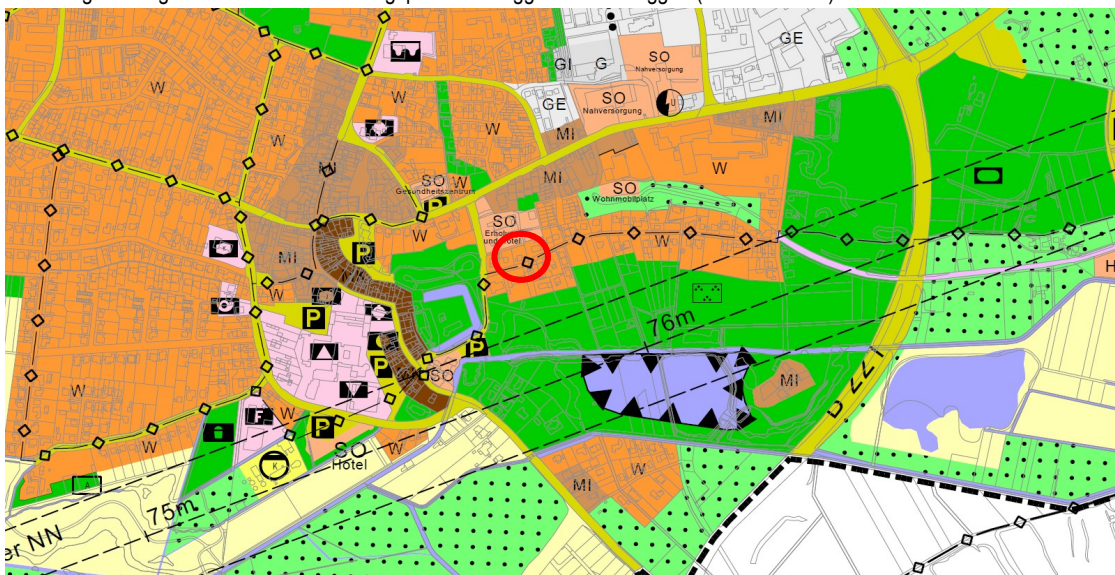
Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (ohne Maßstab)



4.2 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brügg ist der Änderungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

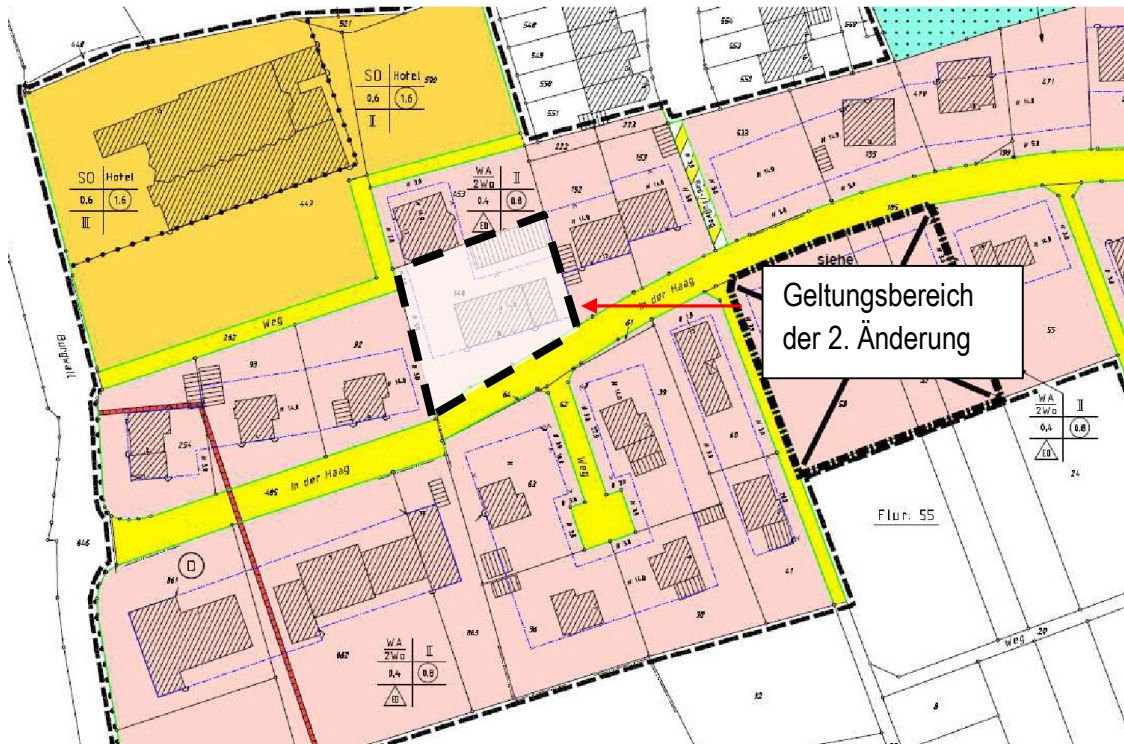
Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Burggemeinde Brügg (ohne Maßstab)



4.3 Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplan

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Brü/9b. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verliert der bisherige Bebauungsplan für die betreffende Teilfläche seine Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für diesen Bereich auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

Abbildung: Rechtskräftiger Bebauungsplan Brü/9b (Auszug, ohne Maßstab)



4.4 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und somit außerhalb eines Landschaftsplans.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts (wie etwa Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale) 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

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung einer Wohnbaufläche und deren Erschließung zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum. Damit soll ein konkretes Bauvorhaben ermöglicht werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Mehrfamiliengebäude für bis zu acht Wohneinheiten. Das Gebäude soll mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss ausgeführt werden. Die geforderten KFZ-Stellplätze werden durch Flächen in der Tiefgarage sowie im rückwärtigen Bereich nachgewiesen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhe über einem festgelegten Bezugspunkt bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,5 festgesetzt. Damit wird der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 überschritten.

Die Überschreitung des Orientierungswerts von 0,4 ist städtebaulich bereits deshalb gerechtfertigt, da das Plangebiet im Bestand einen vergleichbaren Versiegelungsgrad aufweist und die Bauleitplanung keine signifikant höhere Versiegelung vorbereitet.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden. Einer zusätzlichen textlichen Festsetzung bedarf es hier nicht. Dieser Wert ist im Rahmen der Genehmigungsplanung einzuhalten. Insgesamt darf das Grundstück also durch Hauptgebäude, Tiefgarage, Zufahrten, Nebenanlagen etc. einen Versiegelungsgrad von 75 % aufweisen.

Diese hohe GRZ ist erforderlich, um die für den Stellplatznachweis notwendige Tiefgarage realisieren zu können. Dies entspricht dem städtebaulichen Ziel, den ruhenden Verkehr überwiegend von den oberirdischen Grundstücksbereichen fernzuhalten. Ohne Tiefgarage wäre ein noch höherer Versiegelungsgrad erforderlich, wenn in diesem Fall alle Stellplätze oberirdisch gebaut werden müssten.

Als Kompensation für die festgesetzte hohe GRZ wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen sind. Darüber hinaus sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen.

Grundsätzlich soll im Zusammenhang mit dem festgelegten Maß der baulichen Nutzung auch dem allgemeinen Grundsatz des Bodenschutzes und der Innenentwicklung entsprochen werden, wonach eine Konzentration der Bebauung in bestehenden Siedlungsschwerpunkten erfolgen soll, um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl wird auf 0,9 festgesetzt. Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, der für die vorliegende Fläche eine GFZ von 0,8 festsetzt, ermöglicht die vorliegende Bebauungsplanänderung eine geringfügig höhere bauliche Ausnutzung. Der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 wird aber immer noch deutlich unterschritten.

Zahl der Vollgeschosse

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zahl von zwei zulässigen Vollgeschossen bleibt auch im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung bestehen.

Als ergänzende Regelung wurde eine Vorgabe zur Zulässigkeit eines weiteren Geschosses oberhalb des zweiten Vollgeschosses aufgenommen. Dieses so genannte Staffelgeschoss darf kein Vollgeschoss sein. Damit soll im Verbund mit den nachfolgend zu erläuternden Gebäudehöhenfestsetzungen ein Einfügen von Neubauten in den vorhandenen Bebauungsmaßstab erreicht werden. Die Festsetzung ist hinsichtlich der Ausgestaltung dieser obersten Geschossebene weiter ausdifferenziert. So muss das oberste Geschoss umlaufend um mindestens 1,0 m von der Gebäudeabschlusswand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen, wovon wiederum im Bereich der nördlichen Baugrenze ein Anteil von maximal 15 % der umlaufenden Gesamtfassadenlänge ausgenommen ist. Innerhalb dieser Fläche darf das Geschoss oberhalb des zweiten Vollgeschosses bündig mit der Außenfassade dieses Geschosses abschließen.

Die nördliche Baugrenze weist einen Versprung um rund 2 m auf. Die Ausnahmeregelung bezieht sich auf die gesamte nördliche Baugrenze inkl. dieses Versprungs. An welcher Stelle entlang der nördlichen Baugrenze von der Ausnahmeregelung Gebrauch gemacht wird, wird im Bebauungsplan nicht weiter eingegrenzt. Der Nachweis der Einhaltung ist auf der Baugenehmigungsebene zu führen. Die Vorgaben zur Ausgestaltung von Staffelgeschossen dienen dazu, dass die Gebäude nicht zu wuchtig wirken. Die Beschränkung der Ausnahmeregelung auf den nördlichen Bereich (und auf insgesamt nur 15 % der Gesamtfassadenlänge) erfolgt, weil es sich hier um die straßenabgewandte Seite handelt und die Kubaturen und Gebäudehöhen im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Nachbargebäuden und aus Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche wahrgenommen werden.

Maximale Trauf- und Gebäudehöhen

Bezugspunkt für die Festsetzung zu den zulässigen Gebäudehöhen ist der im Grenzbereich der bestehenden Verkehrsfläche dargestellte Bezugspunkt über Normalhöhenull (NHN).

Ziel der Festsetzung zur maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhe 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 Bebauung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

Mit den festgesetzten Werten von maximal 8 m (Traufhöhe) und 11,5 m (Gebäudehöhe) ordnet sich das neu geplante Gebäude in der Höhenentwicklung **überwiegend** in die umliegende Bestandsbebauung ein. **Dass die bestehenden Gebäudehöhen in der näheren Umgebung teilweise**

überschritten werden, ist aus städtebaulicher Sicht gerechtfertigt, da durch die o.g. ausdifferenzierten Vorgaben zur Geschossigkeit Rücksprünge im Baukörper gewährleistet werden, die dazu beitragen sollen, dass der Baukörper weniger wuchtig wirkt. Auch die großzügigen Abstände der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zum westlichen und östlichen Nachbargebäude tragen dazu, dass die geplanten Gebäudehöhen sich nicht negativ auf die Bestandsnutzungen auswirken. Auf der anderen Seite ordnet sich das neu geplante Gebäude in der Höhenentwicklung wiederum dem nördlich angrenzenden Gebäude unter. Diese Höhenversprünge sind auch in dem vorhandenen Geländegefälle begründet.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch Schornsteine, haustechnische Anlagen wie z.B. Aufzugschächte und Empfangsanlagen wie z.B. Satellitenschüsseln um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die durch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe beabsichtigte städtebauliche Wirkung des Baukörpers bleibt auch bei einer solchen Überschreitung gewahrt. Davon ist angesichts des geringen festgelegten Werts von 1,50 m auszugehen, der auf der anderen Seite ausreicht, um die Zulassungsfähigkeit solcher untergeordneter Gebäudeteile im Genehmigungsverfahren zu erleichtern, wenn die festgesetzten Gebäudehöhen bereits durch den Hauptbaukörper weitgehend ausgeschöpft sind.

6.2 Bauweise

Im Allgemeinen Wohngebiet soll gemäß den zugrundeliegenden stadtgestalterischen Vorstellungen eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die sich an der baulichen Struktur der Umgebung orientiert. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand in offener Bauweise errichtet werden. Innerhalb der offenen Bauweise sind lediglich Einzelhäuser zulässig.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens.

Die Anordnung der Baugrenzen innerhalb des Änderungsbereichs wird im Zuge der Änderungsplanung entsprechend dem abgestimmten Bebauungskonzept angepasst.

Im Baulastenverzeichnis des Kreises Viersen ist eine Vereinigungsbaulast der Flurstücke 146 und 453 eingetragen, da das Gebäude „In der Haag 13“ (Flurstück 453) die Grenze zum Flurstück 146 leicht überschreitet. Die Vereinigungsbaulast bewirkt, dass die benachbarten Grundstücke baurechtlich als ein Grundstück zu behandeln sind. Das der vorliegenden Bauleitplanung zugrundeliegende Bauvorhaben hält den aus der Vereinigungsbaulast resultierenden Mindestabstand von 5 m zum Gebäude „In der Haag 13“ ein. Der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Grundstücksgrenze beträgt dementsprechend 5 m, um die planungsrechtliche Zulassungsfähigkeit für das Bauvorhaben zu erreichen.

6.4 Zulässigkeit von Stellplätzen, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Zur planungsrechtlichen Festlegung der Anordnung der notwendigen Tiefgaragenfläche wird eine entsprechende Fläche festgesetzt. Eine zusätzliche textliche Festsetzung zum Ausschluss dieser baulichen Anlage außerhalb der Baugrenzen und der dafür vorgesehenen Flächen ver-

hindert eine ungesteuerte Verteilung solcher Nebenanlagen über das gesamte Grundstück. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich in der extra dafür vorgesehenen Fläche zulässig, also auch nicht innerhalb der festgesetzten Baugrenze. Diese Festsetzung dient neben der Verhinderung einer Verteilung von Stellplätzen über das gesamte Grundstück dazu, den Zufahrtverkehr über den westlich des Plangebiets verlaufenden Weg (Flurstück 596) zu begrenzen. Die PKW-Erschließung soll hauptsächlich über die von Süden anzufahrende Tiefgarage erfolgen.

Um die negativen Folgen der Bodenversiegelung abzumildern, wird für oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten festgesetzt, dass diese aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen sind. Dabei darf ein Versiegelungsfaktor von 0,2, bezogen auf die gesamte hergestellte Fläche, nicht überschritten werden. Der Versiegelungsfaktor ist das Maß dafür, wie hoch die angenommene Undurchlässigkeit einer Fläche ist. Die Errichtung von eingehausten Fahrradabstellflächen bleibt hiervon unberührt.

Der festgesetzte Ausschluss von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspielgeräten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dient wie die vorstehend erläuterte Festsetzung zu Stellplätzen dazu, eine ungesteuerte Verteilung solcher Nebenanlagen über das gesamte Grundstück zu verhindern.

6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i.V.m. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, wodurch sich eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erübrigt. Außerdem kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung abgesehen werden. Dies entbindet den Plangeber aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Deshalb wurde diesbezüglich eine Maßnahme in Form einer textlichen Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach alle Flachdächer oder flach geneigten Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von Hauptgebäuden, Garagen und Carports zu begrünen sind. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik ist zulässig.

Die genannte Maßnahme dient 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.

Sie wurde auch als Kompensationsmaßnahme für die oberhalb des Orientierungswertes für Allgemeine Wohngebiete liegende GRZ-Festsetzung von 0,5 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ein Mindestanteil an Dachbegrünung von 2/3 der obersten Geschossdecke oder aber mindestens 1/2 der gesamten Geschossdecken ist bei Hauptgebäuden einzuhalten, um auf jeden Fall diese positiven Effekte zu erreichen.

7 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig über die südlich verlaufende Straße „In der Haag“ bzw. einen nordwestlich angrenzenden Weg erschlossen.

Die Zufahrt zur neu geplanten Tiefgarage erfolgt von der Straße „In der Haag“ im Südwesten des Geltungsbereichs.

In der Tiefgarage sind sowohl PKW-Stellplätze als auch Abstellfläche für Fahrräder vorgesehen. Weitere KFZ- und Fahrrad-Stellplätze sind im nördlichen Bereich des Grundstücks geplant. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über den nordwestlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Stichweg (Parzelle 596) von der Straße Burgwall aus. Der Weg besitzt eine Breite von 4,0 m. Dieses Maß unterschreitet die nach heutigem Regelungsstand erforderliche Mindestbreite für den Begegnungsfall PKW/Fahrrad von 4,55 m. Eine Verbreiterung des Stichweges ist auf Grund fehlender Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Dies ist jedoch vertretbar, da auf den von hier aus erschlossenen Stellplatzflächen aufgrund der Platzverhältnisse nicht mehr als 4 Stellplätze angelegt werden können und das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen als unwesentlich eingeschätzt werden kann.

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen. Das gesamte Umfeld des Planbereiches ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quell- und Zielverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist nicht zu rechnen.

Entlang der Straße „In der Haag“ sowie „Burgwall“ verläuft das weiß-rot gemäß Landesstandard NRW ausgewiesene Radwandernetz sowie eine definierte Radverbindung für den Alltagsradverkehr aus der kreisweiten überörtlichen Netzkonzeption im Rahmen des Radverkehrskonzeptes für den Kreis Viersen.

8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung durchgeführt.

Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen müssen zugänglich bleiben und vor Beschädigungen geschützt werden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten ist es grundsätzlich erforderlich, eine Planauskunft einzuholen, um die genaue Lage der Versorgungsleitungen feststellen und somit eine Gefährdung dieser ausschließen zu können. Bei Tiefbauarbeiten dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit von Versorgungsleitungen und -kabeln gefährden. Hierzu gehört auch, dass die Überdeckung von Leitungen nicht wesentlich verändert wird und keine tief wurzelnden Bäume über bzw. in unmittelbarer Nähe von Leitungen und Kabeln gepflanzt werden. Sollten Versorgungsleitungen dem geplanten Vorhaben entgegenstehen, ist eine Umlegung erforderlich.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Die bestehenden Hausanschlüsse sollen weiter genutzt werden. Zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Eigentümer der Fläche wurde vereinbart, dass das anfallende Niederschlagswasser nicht versickert, sondern in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet wird. Dies erfolgt auch aufgrund des hohen Grundwasserstands, der gemäß Baugrundgutachten² bei 37,17 m NN bzw. 37,35 m NN angetroffen wurde. Darüber hinaus sei mit einem Anstieg auf bis zu 38,75 m NN zu rechnen.

Kabeltrasse Westnetz GmbH

Durch den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung verläuft ein Hausanschluss-Kabel der Westnetz GmbH für das Haus Nr. 13. Dieses darf nicht überbaut werden. Andernfalls müsste der Hausanschluss umgelegt werden.

Die Erforderlichkeit einer Umlegung der Versorgungsleitung und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit sind zwischen Grundstückseigentümer und Versorgungsträger untereinander abzustimmen. Dies erfolgt auf der nachfolgenden Ebene der Tiefbau- und Erschließungsplanung.

9 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen innerörtlichen Lage. Weder wirken vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr in einer solchen Größenordnung zu erwarten, dass er sich in Form einer erheblichen Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte.

Der überwiegende Teil der für die neuen Wohneinheiten herzustellenden Stellplätze wird unterirdisch in einer Tiefgarage errichtet.

Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschimmissionen, die durch Wohngebäuden zugeordnete Parkplätze entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen. Auch ist das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen und Garagen zu Wohnanlagen außer Betracht zu lassen, da i.d.R. keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohngebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der Rücksichtnahme nahelegen.

Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch von dem nordwestlich angrenzenden Hotel sind im Plangebiet keine störenden Schallimmissionen zu erwarten, da dieses zum einen teilweise durch das dazwischen liegende Gebäude In der Haag 13 abgeschirmt wird und zum anderen der Eingangsbereich und die Stellplätze auf der nördlichen Gebäudeseite angeordnet sind.

Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

² Strobel + Kalder GmbH: Geotechnischer Bericht - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, Projekt-Nr.: i 3391/22, Krefeld, 30. Mai 2022

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

10 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind keine Altlasten bekannt.

Laut Baugrundgutachten (s. Kap. 8) wurden im Rahmen der Bohrarbeiten keine organoleptischen „Auffälligkeiten hinsichtlich einer Kontamination“ (Strobel + Kalder, S. 3) festgestellt.

11 Belange von Natur und Landschaft

11.1 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.

Ein Fachgutachter wurde beauftragt, in einer Vorprüfung³ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt, und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Am 19.04.2022 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt. Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Der dritte Quadrant des Messtischblatts 4703 sowie der Quadrant 4703/1 (Nebenblatt) enthalten, bereinigt um die nicht relevanten Biototypen, eine Liste von 17 planungsrelevanten Tierarten (siehe Hermanns, S. 11).

Während der Ortsbesichtigung wurden auf der Eingriffsfläche 10 Vogelarten angetroffen. Planungsrelevante Arten waren nicht darunter. Bei den angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten mit Vorkommensschwerpunkt im Siedlungsbereich. Im Dachbereich des Bestandsgebäudes wurden laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag mindestens zwei Nester von Haussperling-Brutpaaren entdeckt. Darüber hinaus fanden sich an weiteren Stellen Nistmaterial und eine mögliche Nisthöhle.

³ Hermanns Landschaftsarchitektur/Umweltplanung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe I) zur 2. Änderung des Bebauungsplans Brü/9b „In der Haag/Burgwall“, Burggemeinde Brüggen, Schwalmtal, 10.05.2022

Konkrete Hinweise auf Fledermäuse wurden zwar nicht gefunden, doch sind Quartierspotenziale für Fledermäuse am Bestandsgebäude laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag nicht auszuschließen (siehe Hermanns, S. 11). Deshalb gilt laut Gutachter für Fledermäuse eine „worst-case“-Annahme (siehe Hermanns, S. 14).

Da zusammenfassend verschiedene Tierarten grundsätzlich im Plangebiet Nistplätze, Versteckmöglichkeiten und Nahrung finden könnten, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte verschiedene Maßnahmen durchzuführen, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführt werden. Diese sind als Festsetzungen bzw. Hinweise in den Bebauungsplan übernommen worden.

Bei den konkreten Festsetzungen handelt es sich um Vorgaben zur Anbringung von vier Nisthilfen für Haussperlinge und kleine Höhlenbrüter sowie die Anbringung von fünf Fledermaus-Ersatzquartieren.

Die übrigen Maßnahmen sind als Hinweise formuliert worden. Sie lauten wie folgt:

- 1. Die Abbrucharbeiten auf dem Grundstück In der Haag 8 in Brügglen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009), zu beginnen und durchzuführen.*
- 2. Zu Beginn der Abbrucharbeiten sind alle Gebäude und Gebäudeteile (inklusive Großgarage und Keller des Anbaus) noch einmal auf Lebensstätten geschützter und/oder planungsrelevanter Tierarten zu kontrollieren. Die randständigen Dachbereiche des Hauptgebäudes (etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung, zzgl. Dämmung) und der Spitzboden sind von Hand zu öffnen. Die Arbeiten sind von einem ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.*
- 3. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB des Kreises Viersen zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einem Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu hältern; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben bzw. tierärztlich zu versorgen.*
- 4. 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).*
- 5. Der Fund von Nestern geschützter Vogelarten ist unverzüglich der UNB mitzuteilen, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.*

Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass in Folge der Bauleitplanung planungsrelevante Arten beeinträchtigt werden, sofern die Hinweise und Maßnahmen beachtet und umgesetzt werden.

Lokale Populationen werden voraussichtlich von den geplanten Maßnahmen nicht negativ betroffen. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

11.2 Ökologischer Ausgleich

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

In Anbetracht der bereits im Bestand bebauten Fläche und des kleinflächigen Eingriffs innerhalb eines rundum bebauten Siedlungsgebiets sind keine negativen Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten. Die Innenentwicklung leistet einen wertvollen Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung und reduziert die Neuinanspruchnahme von bisher unversiegelten Landschaftsbereichen, so dass von einer positiven Entwicklung für Natur und Landschaft ausgegangen werden kann. Anhaltspunkte für nachteilige Umweltauswirkungen sind im Übrigen nicht erkennbar.

12 Kennzeichnungen

Im Bebauungsplan sollen Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB) und Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) gekennzeichnet werden. Zwei entsprechende textliche Kennzeichnungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

12.1 Erdbeben

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

12.2 Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich liegt teilweise über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Brachter Wald". Informationen über die Eigentümer der Bergwerksfelder sind bei der Gemeinde Brüggen oder der Bezirksregierung Arnsberg zu erfragen.

Das Plangebiet kann durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen sein, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

13 Hinweise

13.1 Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Burggemeinde 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.

13.2 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) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

13.3 Artenschutz

1. Die Abbrucharbeiten auf dem Grundstück In der Haag 8 in Brüggen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 Abs.5 Nr.2 BNatSchG 2009), zu beginnen und durchzuführen.

2. Zu Beginn der Abbrucharbeiten sind alle Gebäude und Gebäudeteile (inklusive Großgarage und Keller des Anbaus) noch einmal auf Lebensstätten geschützter und/oder planungsrelevanter Tierarten zu kontrollieren. Die randständigen Dachbereiche des Hauptgebäudes (etwa zwei Reihen der randständigen Dachziegel oder alternativ die randständige Innenverkleidung, zzgl. Dämmung) und der Spitzboden sind von Hand zu öffnen. Die Arbeiten sind von einem ökologischen Fachgutachter zu begleiten und zu dokumentieren.

3. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB des Kreises Viersen zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einem Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu halten; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben bzw. tierärztlich zu versorgen.

4. 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).

5. Der Fund von Nestern geschützter Vogelarten ist unverzüglich der UNB mitzuteilen, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet.

13.4 Gestaltungssatzung

Für das Bebauungsplangebiet wird eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht erstellt.

13.5 Bauausführung

1. Aufgrund der Grundwasserverhältnisse mit einem möglichen Grundwasseranstieg bis auf + 38,75 m NN (Bemessungs-Grundwasserstand) sind die im Einflussbereich des Grundwassers liegenden erdberührten Bauwerksteile des Kellergeschosses gemäß DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen", gegen Druckwasser - Wassereinwirkungsklasse W2.1-E - abzudichten bzw. in WU-Beton herzustellen.

2. In den Auffüllungen und den unterlagernden schwach schluffigen bis schluffigen Feinsanden ist nach DIN 4124:2012 01 ein Abböschchen der Baugrube unter einem Winkel von 45° zulässig.

Aufgrund der aktuell unterhalb der Höhenkote + 37,35 m NN, d.h. nur 0,05 m unter geplanter Bauwerksohle Grundwasser führenden Schichten und eines möglichen Grundwasseranstiegs über diesen Wert ist u.U. das Abböschchen der tieferen Abschnitte der Baugrube nicht möglich.

Bei höherem als dem aktuellen Grundwasserstand ist demzufolge ein wasserdichter Baugrubenverbau vorzusehen.

Bei der Planung und Bemessung des Verbaus ist zu berücksichtigen, dass unterhalb der Baugrubensohle wassergesättigte feinkörnige, d.h. zum Fließen neigende Böden anstehen.

3. Da die im Rahmen des Baugrundgutachtens (Strobel + Kalder GmbH: Geotechnischer Bericht - Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage, Projekt-Nr.: i 3391/22, Krefeld, 30. Mai 2022) durchgeführten Sondierungen lediglich punktuelle, d.h. stichprobenartige Aufschlüsse über den Untergrund liefern können, ist die Abnahme der Baugruben- bzw. Gründungssohle durch den Bodengutachter erforderlich, falls von dem festgestellten Bodenaufbau abweichende Verhältnisse, wie z.B. tiefer reichende Auffüllungen oder aufgeweichte Böden, angetroffen werden sollten.

Erarbeitet:



2. Februar 2023

Hinweis: Die roten Textpassagen in diesem Dokument wurden nach dem Offenlegungsbeschluss am 13.12.2022 eingefügt.

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Auslegung dieses Bebauungsplanes vom 13.12.2022 zugrunde.

Brüggen, den 20.12.2022

gez.

Gellen
Bürgermeister

Diese Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.12.2022 in der Zeit vom 02.01.2023 bis 02.02.2023 öffentlich ausgelegen.

Brüggen, den 03.02.2023

gez.

Gellen
Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brüggen vom 23.02.2023 zugrunde.

Brüggen, den 24.02.2023

gez.

Gellen
Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB über den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich dieser Begründung und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am 02.03.2023 erfolgt.

Der Bebauungsplan hat am 02.03.2023 Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den 06.03.2023

gez.

Gellen
Bürgermeister