

IX. Wahlperiode
Sitzungsvorlage Nr. <b>P 159-3 V</b>
Vorberatung <b>Planungs- und Umweltausschuss</b>
Vorberatung <b>keine</b>
Beschlussfassung <b>Rat</b>

<b>öffentlich</b>
Datum: <b>29.08.2013</b>
Amt/Aktenzeichen <b>60/612-02 Lö/v.E.</b>
Auskunft erteilt: <b>Herr Dr. Räppel</b>
Mitwirkung durch <b>./.</b>

**2. Ergänzung des Bebauungsplanes Gr 3 Blatt 2 „Vinkrath“;  
hier: Satzungsbeschluss**

**1. Sachverhalt:**

Der Rat der Gemeinde stimmte in seiner Sitzung am 03.06.2013 dem Entwurf der oben aufgeführten Bebauungsplanergänzung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB), die in der Zeit vom 24.06. bis 25.07.2013 stattfand (vergleiche Vorlage P 159-2 V vom 21.05.2013).

Die Beteiligungen der Behörden (§ 4 Absatz 1 und 2 BauGB) sowie der Öffentlichkeit (§ 3 Absatz 1 BauGB) sind abgeschlossen.

Aus formalen Gründen sind mit dem Satzungsbeschluss auch die bereits nach der Beteiligung der **Behörden** gefassten Beschlüsse erneut einzubeziehen, um die Abwägungsprozesse vor Abschluss des Verfahrens zu dokumentieren. Aufgrund des Ergebnisses der Beteiligung der **Öffentlichkeit** besteht für eine erneute Beschlussfassung keine Notwendigkeit.

**Sachverhalte und Beschlusssentwürfe zur Behördenbeteiligung sind der Vorlage Nr. P 159-2 V vom 21.05.2013 zu entnehmen** (ergibt sich aus Pkt. 3.1 des nachstehenden Beschlusssentwurfes).

Während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde nachstehende Stellungnahme abgegeben, **zu der es nach Prüfung ebenfalls noch eines Ratsbeschlusses bedarf:**

## Stellungnahme der Verwaltung zu o. a. Anregungen des Kreises Viersen

### Verkehrssicherung

Der Kreis Viersen weist auf die Rechtslage hinsichtlich der Beschilderung innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereiches hin und bittet, diese rechtzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

### Stellungnahme:

Der vorsorgliche Hinweis, der sich auf die Bebauungsplanung nicht auswirkt, wird zur Kenntnis genommen.

### Technischer Umweltschutz

Die geplante Anlegung eines Altarmes im Bereich der Maßnahme­fläche im südlichen Bereich des Plangebietes ließe die Prüfung der Möglichkeit offen, das Niederschlagswasser der Baugrundstücke hier einzuleiten.

### Stellungnahme:

Aufgrund der Ergebnisse des Fachgutachtens zur Versickerungsfähigkeit und möglicher Höchstgrundwasserstände wird von einer Versickerung bzw. Rückhaltung des Niederschlagswassers abgesehen. Geplant ist eine Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers in den Mischwassersammler der Mörtelsstraße.

### Bodenschutz

Der Kreis weist darauf hin, dass keine Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen und sich möglicherweise daraus ergebenden Konsequenzen hinsichtlich einer genehmigungs- bzw. überwachungsfreien Nutzung getroffen werden können.

### Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bebauungsplanergänzung ist abschließend gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Planzeichnung (Verkleinerung) sowie die textlichen Festsetzungen und die Begründung einschl. Umweltbericht sind beige­fügt (Anlagen 2 bis 4).

## **2. Stellungnahme zum Haushaltsplan:**

Die Vorlage berührt nicht den Haushaltsplan.

## **3. Beschlussentwurf:**

3.1 Über die im Rahmen der **Beteiligung der Behörden** gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wird wie folgt entschieden:

Zu 1) Hinweise zur möglichen Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet werden sowohl in die Planzeichnung als auch in die Begründung übernommen.

Zu 2) Der Passus im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (S. 12) hinsichtlich der Höhe des Ersatzgeldes an die Forstbehörde (8,50 €/m<sup>2</sup>) wird aktualisiert.

Zu 3) Auf S. 12 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages entfallen die Ausführungen zur externen Kompensation.

Die konkrete Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen.

Zu 4) Der Hinweis zur Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen.

Zu 5) Der Hinweis zu Versorgungsleitungen und -einrichtungen wird zur Kenntnis genommen.

- 3.2 Über die im Rahmen der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB** vorgebrachten Anregungen des Kreises Viersen wird wie folgt entschieden:

Verkehrssicherung

Der Hinweis zur künftigen verkehrsrechtlichen Beschilderung des Baugebietes wird zur Kenntnis genommen.

Technischer Umweltschutz

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet wird der Mischkanalisation in der Mörtelsstraße zugeführt. Eine Einleitung in den geplanten Altarm ist nicht vorgesehen.

Bodenschutz

Der Hinweis zu den Grundwasserverhältnissen wird zur Kenntnis genommen.

- 3.3 Die 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Gr 3 Blatt 2 „Vinkrath“ einschließlich Begründung wird in der vorliegenden Fassung gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 GO NRW und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen.  
Die Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung übernommen.

**4. Abstimmungsergebnis:**

Zustimmungen:

Ablehnungen:

Enthaltungen:

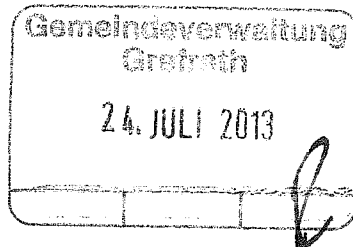
**5. Anlagen: 4**

Lommetz

Postanschrift: Kreisverwaltung Viersen • Postfach • 41707 Viersen

Gemeinde Grefrath  
Rathaus Oedt  
Bauamt  
Johannes-Girmes-Straße 21

47929 Grefrath



Wir sind für Sie da:  
montags bis donnerstags 08:30 - 12:30 Uhr u. 14:00 - 15:30 Uhr  
freitags 08:30 Uhr - 12:30 Uhr  
und nach Vereinbarung

Es berät Sie: Peter Hoffmann  
Zimmer: 1221  
☎ - Vermittlung: 02162 39 - 0  
☎ - Durchwahl: 02162 39 - 1424  
Fax: 02162 39 - 1436  
E-Mail: peter.hoffmann@kreis-viersen.de  
Mein Zeichen: 60/1-60 26 22

Datum: 23.07.2013

## 2. Ergänzung des Bebauungsplanes Gr-3 Blatt 2 „Vinkrath“ (Bereich südlich Mörtelsstraße)

**hier: Stellungnahme des Kreises im Rahmen der öffentlichen Auslegung  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 12.06.2013 Ihr Zeichen: 60/612-02/sp

Sehr geehrter Herr Löllgen,

zu o.g. Planvorhaben nehme ich wie folgt Stellung:

### Verkehrssicherung

Die Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit den Planzeichen „P“ bzw. „F+R“ gemäß der Planzeichenverordnung versehen. Es wird darauf hingewiesen, dass eine hierauf aufbauende verkehrsrechtliche Ausweisung als Parkplatz bzw. als Fuß- und Radweg o.Ä. innerhalb eines verkehrsberuhigten Bereichs nicht zulässig ist. Die verkehrsrechtliche Beschilderung ist rechtzeitig mit der Straßenverkehrsbehörde abzustimmen.

### Technischer Umweltschutz

Gegen das oben genannte Planverfahren bestehen nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Bedenken.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Regelungen des Landeswassergesetzes sich nicht nur auf die Versickerung des Niederschlagswassers beziehen, sondern auch die Ableitung in ein

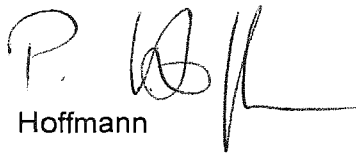
Oberflächengewässer beinhalten. Insbesondere die Anlegung eines Altarmes in der südlich gelegenen Grünfläche lässt die Prüfung der Möglichkeit offen, das Dachniederschlagswasser in diesen einzuleiten.

### Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass keine Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen und sich möglicherweise daraus ergebenden Konsequenzen hinsichtlich einer genehmigungs- bzw. überwachungsreifen Nutzung getroffen werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
Hoffmann



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN Stand 21.05.13

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen, die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und Firsthöhe).

#### **Traufhöhe, Firsthöhe, Sockel, Höhenlage**

Die Traufhöhe (TH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes und dem Schnittpunkt der Außenhaut der Außenwand und der Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Für Gebäude mit Pultdach gilt eine reduzierte Firsthöhe von 8,00 m.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, liegen.

Die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf einen Höhenunterschied von maximal 0,50 m, bezogen auf die zugeordnete Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, aufweisen.

Abgrabungen und Abböschungen sind nur auf den der Erschließungsstraße abgewandten Seiten zulässig.

### 2. BAUGRENZEN (gemäß § 23 BauNVO)

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite (Vorgarten) abgewandten Baugrenzen durch eingeschossige, untergeordnete Bauteile (z. B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten oder Erker) ist in einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, sofern die Grenzabstände nach BauO NRW eingehalten werden.

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch Garagen ist in einer Tiefe von maximal 5,00 m ausnahmsweise zulässig.

### 3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) mit ihren Zufahrten - landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

#### **4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND STELLPLÄTZE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

#### **5. NEBENANLAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 10,00 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 3,00 m zulässig.

#### **6. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNEINHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

#### **7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

##### **Straßenbäume**

Im Bereich der öffentlichen Straßen sind 10 heimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe soll 5,00 m<sup>2</sup> betragen; bei einer Pflanzung im Straßenkörper ist je Baum ein unterirdischer Wurzelraum von mindestens 12,00 m<sup>3</sup> herzustellen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen.

Pflanzlisten siehe Anhang zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

#### **8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

##### **Öffentliche Grünfläche – Ausgleichsfläche**

In der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Flächen für Ausgleich von Eingriffen" ist ein Altarm mit Röhrichtzonen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind mindestens 3.500 m<sup>2</sup> artenreiche Mähwiese, 2.300 m<sup>2</sup> Wasserflächen und 1.750 m<sup>2</sup> Röhrichtzone fachgerecht herzustellen.

Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt als 2-schürige Mahd (jeweils frühestens am 1. Juli und Nachmahd im Herbst). Das Ausbringen von Gülle, Klärschlamm, synthetischen Stickstoff-Düngern sowie von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Auf einen Pflegeumbruch ist grundsätzlich zu verzichten. In den ersten 10 Jahren der Pflege ist das Mähgut abzusammeln, um eine Aushagerung des Standortes zu initiieren.

Als Wegeverbindung an der Westseite ist ein maximal 3,00 m breiter Schotterrasenweg zulässig; dieser Bereich ist durch eine 5,00 m breite Gehölzpflanzung aus heimischen Arten (Pflanzweite 1,50 x 1,50 m, Qualität Strauch 2 x verpflanzt, 60-100 cm) vom Altarm abzugrenzen, entlang der Pflanzfläche ist ein mindestens 1,20 m hoher Weidezaun zu errichten.



Die Randbereiche am Weg sind als extensive Wiesen anzulegen und zu unterhalten.

Der gesamte Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten, ausfallende Exemplare sind durch geeignete Nachpflanzung zu ersetzen.

## **II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4 )BAUGB I. V. MIT § 86 BAUO NRW**

### **1. DÄCHER UND DACHAUFBAUTEN**

- 1.1 Im Plangebiet sind für die Hauptdachflächen nur geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Pultdach) mit einer Mindestneigung von 30° zulässig. Für Pultdächer beträgt die Mindestdachneigung 12°.
- 1.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben je Dachseite darf 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Mindestabstand zur seitlichen Dachkante muss 1,0 m betragen.
- 1.3 Dachgauben in einer 2. Dachebene sind nicht zulässig.
- 1.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), untergeordnete bauliche Anlagen und untergeordnete bauliche Gebäudeteile sind abweichend von 1.1 auch Flachdächer zulässig.

### **2. DOPPELHÄUSER**

- 2.1 Die Höhenlage, Fassadenmaterialien, Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung sind je Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.2 Wird kein Einvernehmen erreicht, wird eine Dachneigung von 45°, ein rötlicher Vormauerstein sowie eine anthrazitfarbene Dacheindeckung verbindlich vorgeschrieben. Höhenabweichungen der Trauf- und Firsthöhe bei Doppelhäusern dürfen max. 0,50 m betragen.

### **3. EINFRIEDUNGEN**

- 3.1 Im Bereich der Vorgärten (im Plan gekennzeichnet) sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 3.2 Einfriedungen sind - außer im Bereich der Vorgärten - bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Als Einfriedungen sind Laubholzhecken und Einzäunungen in Form von Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun oder Holzzaun zulässig.
- 3.3 Zäune über 1,2 m Höhe sind, sofern sie an öffentliche Wege oder Straßen angrenzen, mindestens 0,3 m von der Straßen- bzw. Wegebegrenzung für Bepflanzungszwecke zurück zu setzen.
- 3.4 Zum Schutz der am Haus gelegenen Terrassenbereiche ist in einer Tiefe von max. 5,0 m (vom Haus gemessen) eine Mauer oder ein undurchsichtiger Zaun bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

### **III. HINWEISE**

#### **1. ARTENSCHUTZ**

Bei der Realisierung des Plangebietes sollen folgende Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen Berücksichtigung finden.

- Beseitigung von Gehölzen bzw. Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Insektenfauna einschließlich der Vermeidung negativer Auswirkungen auf Räuber-Beute-Beziehungen sind für die Wegebeleuchtung Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natriumdampf- Niederdrucklampen (NA) (monochromatische „Gelblichtlampen“ (GEIGER et al. 2007; TIROLER LANDESUMWELTAMT 2003) zu verwenden.
- Bei der Kontrolle von Bäumen auf ggf. vorkommende Baumhöhlen wurden keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen festgestellt. Sollten bei Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse in Baumhöhlen festgestellt werden, sind diese fachgerecht zu bergen und in Abstimmung mit der ULB des Kreises Viersen Fledermausexperten bzw. der Biologischen Station zu übergeben.

#### **2. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, aufgrund deren eine dezentrale Versickerung nicht empfohlen wird. Dementsprechend sind die anfallenden Niederschlagswasser der Privatgrundstücke in den Mischwasserkanal zu entwässern.

#### **3. HÖHENLAGE**

Die individuelle Höhenlage der Gebäude - bezogen auf die jeweilige Straßenausbauhöhe - ist bei der Gemeinde Grefrath schriftlich zu erfragen.

#### **4. KAMPFMITTEL**

Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind grundsätzlich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **5. DENKMALSCHUTZ**

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) wird hingewiesen.

#### **6. ERDBEBENSCHUTZ**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte zu DIN 4149 in der Fassung April 2005 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006)) in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen).

Anlage 4

zur Vorl. P159-3V

# Gemeinde Grefrath

## Bebauungsplan Gr 3 Blatt 2

„Vinkrath“

### 2. Ergänzung

## Begründung zum Entwurf

Stand:

21.05.2013

# Inhaltsverzeichnis

## Teil I Begründung zum Bebauungsplan

1.	Anlass und Ziel der Planung .....	2
2.	Übergeordnete Planungen.....	2
2.1	Regionalplan ( GEP ) .....	2
2.2	Landschaftsplan .....	2
2.3	Flächennutzungsplan ( FNP ).....	2
3.	Plangebiet und derzeitige Nutzung.....	2
3.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	2
3.2	Derzeitige Nutzung .....	2
3.3	Derzeitige Erschließung .....	2
4.	Städtebaulicher Entwurf .....	2
5.	Planungsinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes.....	3
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	3
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	3
5.3	Bauweise .....	3
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	3
5.5	Beschränkung der Zahl der Wohnungen.....	3
5.6	Garagen, Überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze .....	3
5.7	Nebenanlagen .....	4
5.8	Verkehrsflächen .....	4
5.9	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	4
5.10	Grünflächen.....	4
5.11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	4
5.12	Gestalterische Festsetzungen .....	5
5.13	Ver- und Entsorgung des Plangebietes.....	5
6.	Umweltschutz .....	5
7.	Artenschutz.....	6
8.	Altlasten .....	6
9.	Kampfmittel.....	6
10.	Flächenbilanz.....	6
11.	Kosten .....	6

## Teil II Umweltbericht

## Teil I Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Anlass und Ziel der Planung

In der Gemeinde Grefrath besteht weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen für Eigenheime in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in einem Bereich südlich der Mörtelsstraße unter anderem auch Wohnbauflächen dargestellt. Ein Teil dieser Wohnbauflächen soll jetzt durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes konkretisiert werden.

### 2. Übergeordnete Planungen

#### 2.1 Regionalplan ( GEP )

Im Regionalplan (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf ist der für das Wohngebiet vorgesehene nördliche Teil des Planbereiches als ASB „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Der südliche Teil ist als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

#### 2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 5 „Untere Niers / Tönisberger Höhen“ des Kreises Viersen.

#### 2.3 Flächennutzungsplan ( FNP )

Der FNP der Gemeinde Grefrath stellt entsprechend der 35. Änderung den, für Wohnbebauung vorgesehenen, nördlichen Teil als Wohnbaufläche und den südlichen Teil als Grünfläche sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar.

### 3. Plangebiet und derzeitige Nutzung

#### 3.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Mörtelsstraße begrenzt. Er umfasst die unbebauten Grundstücke südlich der Mörtelsstraße zwischen den Häusern Nr. 53 und Nr. 73 in einer Tiefe von ca. 120 m. Das Grundstück Mörtelsstraße 53 ist in das Plangebiet einbezogen. Ebenfalls einbezogen ist das Flurstück 12 mit der Gemarkungsbezeichnung „Am Boschsmitz“. Die südliche Grenze wird durch den vorhandenen Gewässergraben gebildet. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Plan zeichnerisch festgesetzt.

#### 3.2 Derzeitige Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Feldgehölz.

#### 3.3 Derzeitige Erschließung

Das Plangebiet ist über die Mörtelsstraße an das überörtliche Straßennetz angeschlossen.

### 4. Städtebaulicher Entwurf

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines neuen qualitätvollen Wohngebietes für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den angrenzenden Nutzungen. Als Haupterschließung dient die Mörtelsstraße. Von dort erfolgt die Feinerschließung über eine Stichstraße mit zwei Abzweigungen. Im Plangebiet sind ca. 30 Wohnhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise vorgesehen, welche sich mit ihrer Wohnseite überwiegend nach Süden ausrichten. Ein Fuß- und Radweg im Südwesten soll das Gebiet mit dem südlich vorhandenen Wirtschaftsweg verbinden und so einen direkten Zugang zum angrenzenden Landschaftsraum ermöglichen.

Die vorgesehenen Grünflächen im Süden bilden einen hochwertigen Grünbereich und grenzen das Wohngebiet in Richtung des Landschaftsraumes auch optisch ab. Die Flächen werden als Ausgleichsflächen herangezogen und geben zugleich die Möglichkeit der Aufwertung des südlich angrenzenden Gewässers durch Schaffung eines Altarmes.

Nähere Angaben macht der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

## **5. Planungsinhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der vorgesehenen Nutzung erfolgt die Ausweisung eines „Reinen Wohngebietes“.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze der gem. § 17 BauNVO zulässigen Werte. Die Festsetzung dient der wirtschaftlich sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke. Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur auf II Geschosse begrenzt, wobei sich das zweite Geschoss aufgrund der Begrenzung der Traufhöhe auf 4,00 m im Dachgeschoss befindet.

Aus Gründen einer möglichst harmonischen Einfügung des Wohngebietes in die Landschaft werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe von 4,00 m und die Firsthöhe von 10,00 m, bzw. bei Pultdächern von 8,00 m, erlauben einen angemessenen Dachausbau, wie er im ländlichen Raum in der Umgebung üblich ist. Bezugspunkt der Bemessung der Traufhöhe (TH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes und dem Schnittpunkt der Außenhaut der Außenwand und der Dachhaut.

Bezugspunkt der Firsthöhe (FH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

### **5.3 Bauweise**

Für das Wohngebiet wird zur Sicherung der gewünschten lockeren Baustruktur die Bauweise - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig - festgesetzt.

### **5.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baugebieten werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen bestimmen den gewünschten Mindestabstand der Bebauung zu den angrenzenden Verkehrsflächen und setzen im Regelfall eine zulässige Bautiefe von 14,0 m fest. Für die Errichtung von Wintergärten, Balkonen, Vorbauten oder Erker darf die hintere (gartenseitige) Baugrenze um 2,0 m überschritten werden. Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten Baugrenzen durch Garagen ist in einer Tiefe von maximal 5,0 m ausnahmsweise zulässig.

Zur Wahrung eines grünen und gestalteten Ortsbildes sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen die nicht überbauten Grundstücksflächen - ausgenommen Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) mit ihren Zufahrten - landschaftsgärtnerisch zu gestalten.

### **5.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Durch die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) soll die in der Umgebung vorhandene Baustruktur in Form von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern erhalten bleiben und ein (Geschoss-) Wohnungsbau ausgeschlossen werden. Eine von dieser vorgesehenen Bebauung abweichende Struktur würde durch ein höheres Verkehrsaufkommen und eine größere Anzahl an erforderlichen Stellplätzen das geplante Baugebiet zu stark belasten. Geschosswohnungsbau soll entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde in den Ortskernen realisiert werden und nicht in den Baugebieten am Ortsrand.

### **5.6 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen mit ihrer Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig. Diese Festsetzungen dienen der Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken und der Sicherung eines geordneten und flüssigen Verkehrsablaufes.

## 5.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind im Wohngebiet nur in einem Umfang von maximal 10,00 m<sup>2</sup> je Baugrundstück und mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Diese Festsetzung dient der Regelung einer verträglichen Bautätigkeit im Gartenbereich sowie dem Nachbarschutz.

## 5.8 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die vorhandene und ausgebaute Mörtelsstraße. Diese schließt direkt an das übergeordnete Straßennetz – L 39 Wankumer Landstraße und K 12 Heide - an.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, welche als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll. Die Stichstraße mit ihren beiden Abzweigungen ist als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die geplante Stichstraße hat eine Breite von 6,50 m und die Wendeanlagen sind für Lastkraftwagen bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) ausgelegt. Innerhalb der Verkehrsfläche werden ca. 10 Besucherstellplätze vorgesehen. Des Weiteren bietet ein öffentlicher Parkplatz im nordöstlichen Plangebiet ca. 17 weitere Besucherstellplätze. Zur Erreichbarkeit der südlichen Grünfläche ist ein 3,00 m breiter Weg im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Dieser bildet auch den Anschluss für den geplanten Fuß- und Radweg durch die Grünfläche.

## 5.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der öffentlichen Straßen sind 10 heimische, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe soll 5,00 m<sup>2</sup> betragen; bei einer Pflanzung im Straßenkörper ist je Baum ein unterirdischer Wurzelraum von mindestens 12,0 m<sup>3</sup> herzustellen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind entsprechend zu ersetzen. Pflanzlisten siehe Anhang zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

## 5.10 Grünflächen

Im Süden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsflächen ausgewiesen.

## 5.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie folgt vorgesehen.

In der Öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Flächen für Ausgleich von Eingriffen" ist ein Altarm mit Röhrichtzonen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Dabei sind mindestens 3.500 m<sup>2</sup> artenreiche Mähwiese, 2.300 m<sup>2</sup> Wasserflächen und 1.750 m<sup>2</sup> Röhrichtzone fachgerecht herzustellen.

Die Pflege der Wiesenflächen erfolgt als 2-schürige Mahd (jeweils frühestens am 1. Juli und Nachmahd im Herbst). Das Ausbringen von Gülle, Klärschlamm, synthetischen Stickstoff-Düngern sowie von Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Auf einen Pflegeumbruch ist grundsätzlich zu verzichten. In den ersten 10 Jahren der Pflege ist das Mähgut abzusammeln, um eine Aushagerung des Standortes zu initiieren.

Als Wegeverbindung an der Westseite ist ein maximal 3,00 m breiter Schotterrasenweg zulässig; dieser Bereich ist durch eine 5,00 m breite Gehölzpflanzung aus heimischen Arten (Pflanzweite 1,50 x 1,50 m, Qualität Strauch 2x verpflanzt, 60-100 cm) vom Altarm abzugrenzen, entlang der Pflanzfläche ist ein mindestens 1,20 m hoher Weidezaun zu errichten.

Die Randbereiche am Weg sind als extensive Wiesen anzulegen und zu unterhalten.

Der gesamte Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist zu erhalten, ausfallende Exemplare sind durch geeignete Nachpflanzung zu ersetzen.

## 5.12 Gestalterische Festsetzungen

Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu verhindern, werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW Festsetzungen zu Dächern, Dachaufbauten, Doppelhäusern und Einfriedungen getroffen:

### 1. Dächer und Dachaufbauten

- 1.1 Im Plangebiet sind für die Hauptdachflächen nur geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach, Pultdach) mit einer Mindestneigung von 30° zulässig. Für Pultdächer beträgt die Mindestdachneigung 12°.
- 1.2 Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben je Dachseite darf 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der Mindestabstand zur seitlichen Dachkante muss 1,0 m betragen.
- 1.3 Dachgauben in einer 2. Dachebene sind nicht zulässig.
- 1.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), untergeordnete bauliche Anlagen und untergeordnete bauliche Gebäudeteile sind abweichend von 1.1 auch Flachdächer zulässig.

### 2. Doppelhäuser

- 2.1 Die Höhenlage, Fassadenmaterialien, Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung sind je Doppelhaus einheitlich auszuführen.
- 2.2 Wird kein Einvernehmen erreicht, wird eine Dachneigung von 45°, ein rötlicher Vormauerstein sowie eine anthrazitfarbene Dacheindeckung verbindlich vorgeschrieben. Höhenabweichungen der Trauf- und Firsthöhe bei Doppelhäusern dürfen max. 0,50 m betragen.

### 3. Einfriedungen

- 3.1 Im Bereich der Vorgärten (im Plan gekennzeichnet) sind Einfriedungen nicht zulässig.
- 3.2 Einfriedungen sind - außer im Bereich der Vorgärten - bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Als Einfriedungen sind Laubholzhecken und Einzäunungen in Form von Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun oder Holzzaun zulässig.
- 3.3 Zäune über 1,20 m Höhe sind, sofern sie an öffentliche Wege oder Straßen angrenzen, mindestens 0,30 m von der Straßen- bzw. Wegebegrenzung für Bepflanzungszwecke zurück zu setzen.
- 3.4 Zum Schutz der am Haus gelegenen Terrassenbereiche ist in einer Tiefe von max. 5,00 m (vom Haus gemessen) eine Mauer oder ein undurchsichtiger Zaun bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

## 5.13 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Das im Wohngebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser soll in den Mischwasserkanal in der Mörtelsstraße eingeleitet werden.

Die Versorgung des Plangebietes kann nach heutigem Kenntnisstand über die geplanten Straßen erfolgen.

## 6. Umweltschutz

Umweltbelange werden in einem separaten Umweltbericht (Teil II der Begründung) dargelegt.

Durch die vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vorbereitet. Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LBP) ermittelt. Ziel der Planung ist es, den Ausgleich möglichst innerhalb des Bebauungsplanes herzustellen.



## 7. Artenschutz

Durch das Fachbüro biopace – Büro für Planung, Ökologie & Umwelt, Münster wurde im August 2010 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Das Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung wird darin wie folgt zusammengefasst:

*Auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung und artenschutzrechtlichen Bewertung werden für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.*

*Hinsichtlich der betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie wurde dargelegt, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern.*

*Da durch das Vorhaben keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.*

*Projektbedingt kommt es zudem nicht zu einer Zerstörung von Biotopen (Habitaten), die für die vorkommenden streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und die streng geschützten europäischen Vogelarten nicht ersetzbar sind.*

## 8. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Allerdings befanden sich hier zwei Zivilschutzbunker aus dem zweiten Weltkrieg, die in den 60er Jahren gesprengt wurden. Probegrabungen haben ergeben, dass die verbliebenen Betonreste problemlos entsorgt werden können.

## 9. Kampfmittel

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf bereits eine Auswertung der Flächen im Plangebiet hinsichtlich des Verdachtes auf Kampfmittel durchgeführt. Die Existenz von Kampfmitteln ist nicht bekannt. Da die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann und bei zusätzlichen Erdarbeiten durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion empfohlen wird, wurde diesbezüglich vorsorglich ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar.

Wohnbauflächen	= 14.900 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen	= 2.400 m <sup>2</sup>
Grünflächen	= 8.700 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	= 26.000 m <sup>2</sup>

## 11. Kosten

Durch den Grunderwerb und die Erschließung des Wohngebietes entstehen der Gemeinde Grefrath Kosten. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden zur gegebenen Zeit entsprechend in den Haushalt eingestellt.

## Teil II Umweltbericht

### 1. Einleitung

In der Gemeinde Grefrath besteht weiterhin Bedarf an Wohnbauflächen für Eigenheime in Form von Einzel und Doppelhäusern. Die 35. Änderung des Flächennutzungsplanes hat in einen Bereich südlich der Mörtelsstraße unter anderem auch Wohnbauflächen dargestellt. Ein Teil dieser Wohnbauflächen soll jetzt durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes konkretisiert werden.

Bei Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen im Außenbereich ist gemäß der Novellierung des Baugesetzbuchs vom 27. Juni 2004 eine Umweltprüfung durchzuführen. Gegenstand dieser Umweltprüfung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und zusammenfassend bewertet werden. Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB sind die Ergebnisse der Umweltprüfung in einem Umweltbericht darzulegen, der entsprechend dem Stand des Verfahrens fortzuschreiben ist.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

##### Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden durch die Mörtelsstraße begrenzt. Er umfasst die unbebauten Grundstücke südlich der Mörtelsstraße zwischen den Häusern Nr. 53 und Nr. 73 in einer Tiefe von ca. 120 m. Das Grundstück Mörtelsstraße 53 ist in das Plangebiet einbezogen. Ebenfalls einbezogen ist das Flurstück 12 mit der Gemarkungsbezeichnung „Am Boschschnitz“. Die südliche Grenze wird durch den vorhandenen Gewässergraben gebildet.

Das Plangebiet ist 2,6 ha groß.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zurzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Im westlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ein Feldgehölz, Baumgruppen und Gärten.

##### Kurzdarstellung der Inhalte und wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines neuen qualitätvollen Wohngebietes für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Der städtebauliche Entwurf orientiert sich an den angrenzenden Nutzungen. Als Haupteinfahrt dient die Mörtelsstraße. Von dort erfolgt die Feinerschließung über eine Stichstraße mit zwei Abzweigungen, welche als Mischverkehrsfläche verkehrsberuhigt ausgebaut werden soll. Zusätzlich zu 10 Besucherstellplätzen im Straßenraum ist eine weitere Fläche für insgesamt 17 Besucherstellplätze vorgesehen. Südlich dieser Fläche ist ein Bereich für ein Blockheizkraftwerk festgesetzt. In den als Reines Wohngebiet dargestellten Bauflächen wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt; somit können – unter Beachtung der Ausnahmen der Baunutzungsverordnung – maximal 60% eines Baugrundstückes bebaut bzw. versiegelt werden. Es sind in Plangebiet ca. 30 Wohnhäuser in eingeschossiger Bauweise vorgesehen, welche sich mit ihrer Wohnseite überwiegend nach Süden ausrichten.

Im Süden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ausgleichsflächen ausgewiesen. Hier wird durch Anlage eines Altarms mit Röhrich- und Wiesenflächen der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Es ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden:

Nutzungstyp	Fläche	anteilig
<b>Wohnbaufläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b> - Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ 0,4). Begrenzung der maximalen Traufhöhe. Gestalterische Festsetzungen	14.820 m <sup>2</sup>	57,0%
<b>Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</b> - Innere Erschließung, Festsetzung von Straßenbäumen	2.500 m <sup>2</sup>	9,6%
<b>Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</b> - Flächen für die Niederschlagswasserversickerung, Kompensationsflächen (Feucht- und Nasswiesen, Extensivwiesen, Gehölzstreifen, Erhalt Kopfweiden)	8.695 m <sup>2</sup>	33,4%
Summe	26.015 m <sup>2</sup>	100,0%

Innerhalb der Verkehrsfläche und der Öffentlichen Grünfläche werden gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB Festsetzungen zur Pflanzung von Straßenbäumen, zur Abpflanzung des Plangebietes, und zur Gestaltung der Kompensationsfläche getroffen. Für eine detaillierten Formulierungen der getroffenen Festsetzungen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

## 1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Planerische Vorgaben für das Plangebiet sind dem Kapitel 2 der Begründung zu entnehmen (GEP, FNP).

### Allgemeine Ziele des Umweltschutzes nach BauGB

Nach §1 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und Umwelt schützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß §1 Absatz 6 BauGB insbesondere folgende **Umweltschutzziele** einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

Ferner enthält die Auflistung in § 1 Absatz 6 BauGB weitere, auf die Schutzgüter bezogene Aspekte:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, § 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Es werden Regelungen zum Ausgleich (über Darstellungen, Festsetzungen oder Verträge) beschrieben. Ein Ausgleich ist nur dann nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

### **Immissionsschutz**

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und die dazugehörigen Verordnungen hat den Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (**Immissionen**) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme).

Ein Fachgutachten wird nicht erstellt.

Zur Beurteilung der **Luftqualität** innerhalb des Plangebietes sind die ‚Verordnungen über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft – 22. BImSchV‘ und die ‚Verordnung zur Verminderung von Sommersmog, Versauerung und Nährstoffeinträgen – 33. BImSchV‘ zu beachten.

Die in den Verordnungen genannten Grenz- und Richtwerte bieten Hinweise darauf, ob innerhalb des Plangebietes gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen vorliegen.

Zur Beurteilung der Luftqualität sind die ‚Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft‘ sowie die oben genannten Verordnungen einschlägig. Diese dienen dem Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu erreichen.

Ein Fachgutachten wird nicht erstellt.

### **Wasserschutz**

Der Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern wird durch das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz geregelt.

Den Belangen des Grundwasserschutzes und den Forderungen des Landeswassergesetzes wurde Rechnung getragen, indem die technische Machbarkeit einer Niederschlagswasserversickerung im Rahmen eines Fachgutachtens untersucht wurde.

### **Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

Das Rahmen setzende Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert gleichlautend wie das Landschaftsgesetz (LG NRW) in § 1 als Ziel, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass u. a. die Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts auf Dauer gesichert ist. Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (jeweils § 2 (1) Nr. 5 BNatSchG u. LG NRW).

FFH- oder Vogelschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Ebenso kommen im Plangebiet selber keine geschützten Biotope nach § 62 LG und keine unter Landschaftsschutz stehenden Flächen vor.

Zur Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft liegt ein **Landschaftspflegerischer Fachbeitrag** vor; in einem **Artenschutzgutachten** wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf die planungsrelevanten Arten ermittelt.

### **Umweltrelevante Ziele des Landschaftsplanes**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 5 „Untere Niers / Tönisberger Höhen“ des Kreises Viersen; es liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) Nr. 2.2.2 „Vorster Heide“ ist jedoch lediglich „temporäres Landschaftsschutzgebiet“; die Festsetzungen gelten nur bis zur Rechtskraft eines von der Gemeinde Grefrath aufzustellenden Bebauungsplanes. Dies betrifft auch die am nordwestlichen Rand der Grünlandfläche stehende Baumgruppe; hier wurde ursprüngliche temporäre Erhaltungsfestsetzung (Nr. 67) bereits durch Änderung aufgegeben.

Die alte Kopfweide (Nr. 69) liegt nicht in der temporären LSG-Fläche; hier ist die Festsetzung des Landschaftsplanes zu berücksichtigen: „Die (...) Gehölze sind im Bestand nachhaltig zu sichern. Bei Nutzung außerhalb geschlossener Waldflächen sind Ersatzpflanzungen mit der gleichen Art vorzunehmen. Kopfbäume sind in Abständen von 5 – 10 Jahren zurückzuschneiden. Die Verkehrssicherungspflicht ist zu beachten.“

Natur- oder FFH-Schutzgebiete oder Geschützte Landschaftsbestandteile befinden sich nicht im Plangebiet.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als Intensivgrünland genutzt; im nordwestlichen Bereich befinden sich Gärten (überwiegend Zierrasen, Koniferen, einzelne Laubbäume) und ein Feldgehölz aus Eichen mit Hasel und Brombeere als Unterwuchs betroffen. Entlang des Grabens im Süden steht teilweise eine Kopfweidenreihe, ein Altbaum steht in der Grünlandfläche.

### 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

#### 2.2.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Es existieren keine Vorbelastungen durch Verkehrs- oder Gewerbelärm im Plangebiet.

Mit der geplanten Wohnbebauung ist eine geringfügige Zunahme der Verkehre auf der Mörtelsstraße verbunden. Eine Überschreitung städtebaulicher Orientierungs- bzw. Grenzwerte nach DIN 18005 ist nicht zu erwarten.

Erholungsbedeutsame Infrastruktur ist, mit Ausnahme des Wanderparkplatzes am Nordkanal-Radwanderweg, nicht anzutreffen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

#### 2.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

##### Eingriffsregelung

Im Zuge der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan wurden die Biotopstrukturen erfasst und bewertet. Die derzeitige Nutzung umfasst:

- Versiegelte Flächen und vorhandene Bebauung mit örtlicher Niederschlagswasserversickerung
- unbefestigter geschotterter Feldweg (Zufahrt zum Garten)
- Wegraine, Säume, Randbereiche des Intensivgrünlands, Gräser, Hochstauden, Brennnessel, Brombeere, Streifen unter den Kopfweiden am Graben, Randbereich im Westen
- Intensivwiese, artenarm, die Mahd erfolgt von Mai bis Mitte September alle 6 bis 8 Wochen. Gräser dominieren, enges Artenspektrum, regelmäßige Düngung
- Zier- und Nutzgärten der Häuser Mörtelsstraße 77 und 79, überwiegend Zierrasen, Koniferen, teilweise unterpflanzt mit Kirchlorbeer. Gärten hinter den Häusern Mörtelsstraße 49 bis 53, Zierrasen, tlw. Nutzgarten
- Feldgehölz, lichtetes Eichenbaumholz mit Unterwuchs aus Hasel und Brombeere, Holunder; hoher Totholzanteil; randlich werden Grünabfälle abgelagert; vom Regionalforstamt Niederrhein als „Wald“ eingestuft
- Bäume, Baumgruppen, Einzelbäume (Buche, Eiche) in den südlichen Randbereichen der Gärten Mörtelsstraße 77 / 79; ferner Kopfbaumreihe an der südlichen Plangebietsgrenze und Altbaum in der Grünlandfläche

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG NW wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Die betroffenen Biotoptypen erreichen überwiegend eine geringe bis mittlere Wertigkeit, die Bäume

und Hecken sowie das Feldgehölz eine höhere Wertigkeit. Die strukturelle Vielfalt ist vergleichsweise gering. Die Ersetzbarkeit ist für die betroffenen Biotoptypen als relativ hoch einzuordnen, da keine an seltene bzw. nicht wiederherstellbare Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen vorzufinden sind und junge Biotopstrukturen überwiegen.

Durch die Anlage des Wohngebietes nebst Erschließung im Bereich an der Mörtelsstraße werden die vorhandenen Biotopstrukturen auf etwa 1,75 ha Fläche vollständig in Anspruch genommen; Teile des Intensivgrünlands werden ebenso überplant wie das Feldgehölz und die Gärten mit dem teils älteren Baumbestand.

Der Bebauungsplan umfasst neben der Wohnbaufläche im Süden eine 0,9 Hektar große Grünfläche, die als Kompensationsfläche ökologisch aufgewertet werden soll. Ferner wird durch Anlage eines Weges die Anbindung des Gebietes an die freie Landschaft sichergestellt. Durch Anlage eines Altarmes mit Röhrlichzonen und artenreichen Mähwiesen, gegliedert durch vorhandene und neu anzulegende Gehölzstreifen und Baumreihen, kann der Eingriff innerhalb des Bebauungsplanes vollständig kompensiert werden. Die Maßnahmen wird der Wasser- und Bodenverband weiter planen und umsetzen; die Fläche wird hierzu von der Gemeinde an den Wasser- und Bodenverband übertragen. Durch das Bodenmanagement ist sichergestellt, dass die Maßnahme zeitgleich mit der Entwicklung des Gebietes vorgenommen wird.

Der Waldeingriff wird durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 kompensiert; hierzu ist die Zahlung eines Ersatzgeldes vorgesehen. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen; die Auswirkungen auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind als nicht erheblich einzustufen.

### **Artenschutz**

Zum Vorkommen planungsrelevanter Arten im Gebiet ergibt die Meßtischblattauswertung und der Abgleich mit den örtlich vorhandenen Biotopstrukturen, dass mit dem Vorkommen von 2 planungsrelevanten Säugetierarten und 20 Vogelarten zu rechnen ist. Alle diese Arten befinden sich – mit Ausnahme des Haussperlings - in einem günstigen Erhaltungszustand.

Auf der Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung und artenschutzrechtlichen Bewertung werden für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

Hinsichtlich der betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie wird im Fachgutachten dargelegt, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen bzw. deren aktuelle Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern.

Da durch das Vorhaben keine Tatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden, ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

Projektbedingt kommt es zudem nicht zu einer Zerstörung von Biotopen (Habitaten), die für die vorkommenden streng geschützte Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und die streng geschützten europäischen Vogelarten nicht ersetzbar sind.

Die Einschätzung basiert auf der Berücksichtigung folgender Vermeidungs-/ Verminderungsmaßnahmen:

- Beseitigung von Gehölzen bzw. Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln
- Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Insektenfauna einschließlich der Vermeidung negativer Auswirkungen auf Räuber-Beute-Beziehungen sind für die Wegebeleuchtung Lampen mit einem engen Spektralbereich wie Natriumdampf - Niederdrucklampen (NA) (monochromatische „Gelblichtlampen“ (GEIGER et al. 2007; TIROLER LANDESUMWELTAMT 2003) zu verwenden.

- Bei der Kontrolle von Bäumen auf ggf. vorkommende Baumhöhlen wurden keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen festgestellt. Sollten bei Gehölzfällungen wider Erwarten Fledermäuse in Baumhöhlen festgestellt werden, sind diese fachgerecht zu bergen und in Abstimmung mit der ULB des Kreises Viersen Fledermausexperten bzw. der Biologischen Station zu übergeben.

Die Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes sind bei Berücksichtigung der Vorschläge zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als nicht erheblich einzustufen.

### **2.2.3 Schutzgut Boden**

Bei den Niersplatten handelt es sich um die vom mittleren Nierstal sowie zwei spätdiluvialen Rheinarmen gegliederte Krefelder Mittelterrasse. Sie wird von einer feinsandigen, mittelschweren Schotterlehmdecke eines eiszeitlichen Durchmengungsproduktes aus Loess, Terrassenkiesen und -sanden überkleidet. Nach Osten zum Nierstal hin nimmt der Grundwassereinfluss zu. Auf den dort schweren Auenböden wird Grünlandnutzung betrieben.

Nach Auskunftssystem des Geologischen Dienstes NRW stehen im Plangebiet überwiegend frische bis feuchte Pseudogley-Gleyböden stellenweise Typische Gleye an. Diese Böden sind für eine Niederschlagswasserversickerung nicht geeignet, gemäß Auskunftssystem sind die Böden nicht als schutzwürdig eingestuft. Die Böden sind – mit Ausnahme der Gärten – nicht anthropogen überformt; lediglich der Entwässerungsgraben im Süden ist künstlich angelegt.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Innerhalb der Grünlandfläche befanden sich zwei Zivilschutzbunker aus dem zweiten Weltkrieg, die in den 60er Jahren gesprengt wurden. Probegrabungen haben ergeben, dass die verbliebenen Betonreste problemlos entsorgt werden können. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anzeichen für Funde von Kampfmitteln vor.

Im Bereich der geplanten Wohnbau- und Verkehrsflächen kommt es zur dauerhaften Beseitigung der natürlich gewachsenen oberen Bodenprofile und Bodenversiegelungen (1,55 ha Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4, ca. 1.700 m<sup>2</sup> neue Straßen). Auch wird Boden im Rahmen der Geländemodellierung und Bautätigkeit umgelagert und verdichtet.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind als bedingt erheblich einzustufen.

### **2.2.4 Wasser**

Im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer, südlich des Plangebiets verläuft ein landwirtschaftlicher Entwässerungsgraben. Das Grundwasser steht etwa bei 1,20 m unter GOK an.

Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes und der Bodenverhältnisse muss laut Fachgutachten von einer Versickerung von Niederschlagswasser Abstand genommen werden. In den überbauten und versiegelten Bereichen wird somit die Grundwasserneubildung gestört, da der natürliche Kreislauf des Niederschlagswassers unterbrochen wird.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über die bestehende Kanalisation abgeleitet.

Für das Schutzgut positiv zu werten ist die geplante Anlage eines Altarms; unter Berücksichtigung dieser Maßnahme sind die Auswirkungen des Vorhabens als bedingt erheblich einzustufen.

### **2.2.5 Klima/Luft**

Klimatisch gesehen liegt der Niederrhein im Bereich des maritim beeinflussten Klimabereiches „Nordwest-Deutschland“ mit kühl-gemäßigten Sommern und mäßig-kalten Wintern.



Kennzeichnend dafür sind dominierende südwestliche Windrichtungen und eine verhältnismäßig geringe Jahrestemperaturamplitude.

Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt etwa 750 – 800 mm.

Vorbelastungen des Schutzgutes (Luftschadstoffe, Feinstaub, Geruch) sind nicht gegeben.

Durch Überbauung und Versiegelung heutiger Freizeit- und Vegetationsflächen wird sich das Mikroklima im Plangebiet lokal verändern. Allerdings sind sowohl das Ausgangsklimatop des Freilandklimas als auch das zu erwartende Dorfklima nicht als Lasträume anzusehen; auch nach Realisierung des Vorhabens sind die klimatischen Bedingungen und die Luftqualität gut bis sehr gut; Nachteile für die angrenzenden Siedlungsbereiche ergeben sich nicht.

Durch Baumaschinen und umfangreiche Boden- und Materialtransporte kommt es während der Bauphase zu erhöhtem Ausstoß von Luftschadstoffen sowie zu erhöhter Staubeentwicklung.

Die geplanten Wohngebäude werden nach aktuellen energetischen Standards gedämmt und beheizt. Baumpflanzungen in den Straßen mindern Temperaturspitzen und binden Staub in der Luft.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind als nicht erheblich einzustufen.

### **2.2.6 Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist landwirtschaftliche Restfläche innerhalb der Siedlung beidseits der Mörtelsstraße. Als Landschaftsbild prägende und gliedernde Elemente sind die Baumreihe an dem Entwässerungsgraben (südliche Plangebietsgrenze), die Kopfweide und die Gehölzstrukturen und Bäume im Bereich der Gärten zu nennen.

Die o.g. das Landschaftsbild prägenden Strukturen am Graben und die Kopfweide bleiben unverändert erhalten und durch die Anlage des Altarmes aufgewertet.

Das Gehölz und einige Bäume in den Gartenflächen werden in Anspruch genommen.

Die Auswirkungen des Vorhabens sind bei Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen als bedingt erheblich einzustufen.

### **2.2.7 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmalobjekte; Hinweise auf kulturgeschichtlich bedeutsame Strukturen liegen nicht vor. Das Vorkommen von Bodendenkmälern ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen zu Tage tretende Bodenfunde sind dem zuständigen Amt unverzüglich anzuzeigen.

Das Schutzgut ist voraussichtlich nicht betroffen bzw. es greifen entsprechende Schutzmaßnahmen.

### **2.2.8 Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Das Plangebiet ist an die Mischkanalisation der Gemeinde angeschlossen. Schmutz- und Regenwasser werden hier eingeleitet. Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwässern und Abfällen ist durch kommunale Satzung(en) geregelt.

### **2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Komponenten des Naturhaushaltes sind durch ein komplexes Beziehungsgefüge gekennzeichnet. Vorhabensbedingte Veränderungen der Ausprägung einzelner Schutzgüter können aufgrund dieses Beziehungsgefüges indirekt zu Zustandsveränderungen auch anderer Schutzgüter führen. So bedingt die Überbauung von Böden auch Auswirkungen auf den

Wasserhaushalt, indem der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Wechselwirkungen bzgl. der inneren Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Schutzgütern, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Funktionen führen könnten, sind nicht zu erwarten.

### 2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzungen (Null-Variante) ist nicht von grundlegenden Nutzungsänderungen im Planbereich auszugehen. Biotische und abiotische Faktoren des Plangebietes blieben somit gegenüber dem aktuellen Zustand unverändert.

### 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist aus dem Regional- und Flächennutzungsplan entwickelt bzw. übernimmt deren Zielsetzungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurde die Planung durch Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und die Prüfung anderweitiger Lösungsmöglichkeiten in mehreren Schritten auf die Umweltbelange hin optimiert. So wird durch die Gestaltung der Öffentlichen Grünfläche / Maßnahmenfläche ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe erreicht. Nur die Kompensation des Waldeingriffs erfolgt an anderer Stelle.

## 3. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Es kann vorausgesetzt werden, dass die im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ausgewerteten Gutachten unter Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik und der einschlägigen Gesetze, Richtlinien und Normen erarbeitet worden sind.

Für die einzelnen Schutzgüter sind im Rahmen der Fachgutachten die folgenden technischen Verfahren angewandt worden:

- Schutzgut Tiere und Pflanzen  
Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW  
LANUV Recklinghausen 2008  
Verwaltungsvorschrift Artenschutz (Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010)
- Schutzgut Boden  
Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung; Abfälle, Bodenbelastungen TR-LAGA
- Schutzgut Luft  
TA Luft
- Schutzgut Mensch  
TA Lärm, DIN 18005, 16. BImSchV

Schwierigkeiten bei der Ermittlung haben sich nicht ergeben.

## 4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt sind gemäß § 4c BauGB Maßnahmen vorzusehen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Für die Überwachung zuständig sind neben der Gemeinde auch die verschiedenen Fachbehörden, die gemäß § 4 (3) BauGB verpflichtet sind, die Gemeinde zu unterrichten, soweit nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Die Realisierung von Kompensationsmaßnahmen,

zusätzlich deren dauerhafter Bestand und die Pflege, sind regelmäßig zu überprüfen. Dies sind insbesondere Vollzugskontrollen im Rahmen von Abnahmen bei durchgeführten Baugenehmigungsverfahren; weitere Prüfungen in der Folgezeit sind zumindest stichprobenartig durchzuführen.

## 5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Grefrath plant die Ausweisung eines neuen Wohngebietes an der Südseite der Ortslage Vinkrath. Der Bebauungsplan umfasst neben 1,75 Hektar Wohnbauflächen und Straßen etwa 0,9 Hektar Öffentliche Grünfläche, die der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft dient.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Lärm, Geruch, Erschütterungen) sind nicht zu erwarten; die gesetzlichen Orientierungs- bzw. Grenzwerte werden eingehalten.

Die mit dem Bebauungsplan einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft betreffen Biotope geringer bis mittlerer Wertigkeit; Schutzgebiete oder -objekte sind von der Planung nicht betroffen. Durch Anlage eines Altarms mit Röhricht- und Wiesenflächen auf 0,9 Hektar Öffentlichen Grünfläche (Fläche für Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe) wird eine vollständige Kompensation der Eingriffe erreicht).

Der Eingriff in den Wald wird durch eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:2 kompensiert. Nach Umsetzung der Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

Da durch das Vorhaben bei Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen keine Tatbestände nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 43 Abs. 8 BNatSchG nicht erforderlich. Projektbedingt kommt es zudem nicht zu einer Zerstörung von Biotopen (Habitaten), die für die vorkommenden streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und die streng geschützten europäischen Vogelarten (planungsrelevanten Arten) nicht ersetzbar sind.

Die aus der Sicht des Artenschutzes notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind in den Bebauungsplan übernommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind erheblich; es kommt zur Umlagerung und Versiegelung von Böden im Bereich der Wohngebiete und Straßenflächen.

Bedingt durch die örtlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse kann das anfallende Niederschlagswasser nicht örtlich versickert werden, was sich erheblich auf das Schutzgut Wasser auswirkt. Allerdings wird mit der Anlage des Altarms die ökologische Qualität des Gewässers nachhaltig verbessert, die Auswirkungen werden gemildert.

Klima und Luftqualität werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird sich verändern, Maßnahmen zur Einbindung der Wohnbauflächen in das Ortsbild sind vorgesehen.

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortbestand der jetzigen Nutzung auszugehen. Weitergehende Prognosen sind nicht möglich.

Standortalternativen sind nicht vorhanden; die Planungen stehen in Übereinstimmung mit den Zielen des Regionalplanes. Die Darstellungen des Bebauungsplanes wurden im Hinblick auf die Minimierung nachteiliger Umweltauswirkungen optimiert.

Es werden Maßnahmen zur Überwachung der landschaftlichen Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen. Darüber hinaus greifen die Bestimmungen zur allgemeinen kommunalen Umweltvorsorge.