

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis, Planungsziele**
2. **Plangebiet**
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Bestand
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
 - Infrastrukturelle Situation
 - Erschließung / ÖPNV
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungspläne, Satzung nach § 34 (4) BauGB
 - 3.5 Örtliche Bauvorschriften
 - 3.6 Landschaftsplan
4. **Verfahren gemäß § 13a BauGB**
5. **Planinhalte**
 - 5.1 Festsetzungen
 - *Art und Maß der baulichen Nutzung*
 - *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*
 - *Nebenanlagen*
 - *Stellplätze und Garagen*
 - *Verkehrsflächen*
 - *Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und anderen Bepflanzungen*
 - *GFL-Flächen*
 - *gestalterische Festsetzungen*
 - 5.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - *Denkmalschutz*
 - *Wasserschutzzonen*
6. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
 - 6.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung
 - 6.3 Bodenordnung
7. **Umweltbelange**
 - 7.1 Eingriff/Ausgleich
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Klimaschutz
 - 7.4 Immissionsschutz
 - 7.5 Altlasten, Altablagerungen
 - 7.6 Gewässerschutz

1. Planungserfordernis, Planungsziele

Der Rat der Stadt hatte am 26. Juni 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 beschlossen. Vorrangiges Planungsziel war der Erhalt des dörflichen Charakters des Gebietes. Vorausgegangen war eine Diskussion im zuständigen Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt, der die denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) für ein beantragtes Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht erteilt hat. Daraufhin musste die Untere Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung versagen. Der Antragsteller hat sich inzwischen auf dem Klageweg im verwaltungsrechtlichen Verfahren mit Urteil vom 04.10.2018 die Baugenehmigung erstritten.

Mittlerweile sind die Planungsziele konkretisiert und ergänzt worden. So soll neben dem Erhalt des dörflichen Charakters auch eine maßvolle Nachverdichtung im Siedlungskern bei Freihaltung der gewachsenen Ortsränder, eine planungsrechtliche Steuerung der Verträglichkeit der vorhandenen Nutzungen sowie der Erhalt und die Sicherung vorhandener Betriebe erreicht werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Langst-Kierst ist die mittlere der drei „Rheingemeinden“ am östlichen Stadtrand von Meerbusch. Der Stadtteil mit insgesamt ca. 1.000 Einwohnern besteht aus den beiden Ortsteilen Langst und Kierst. Das Plangebiet liegt im westlich gelegenen Kierst und bildet den westlichen Ortsrand aus.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.06.17 mit einer Größe von 7,5 ha vorläufig abgegrenzt. Er ist aufgrund einer vertiefenden Bestandsaufnahme in einigen Bereichen angepasst worden, umfasst nunmehr 7,3 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung nördlich der Langster Straße,
- im Westen durch die Bebauung am Ortseingang bzw. durch die Reithalle,
- im Süden durch die Bebauung südlich der Schützenstraße bzw. die Pferdeklinik und
- im Osten durch die Straßen „Am Dyck“, die Schützenstraße und den Kierster Mühlenweg.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestand

Ortsbild und Nutzungen

Der historische Siedlungskern von Kierst wird vom dem Vierkanthof „Haus Kierst“ und der benachbarte Kapelle „St. Martin“ gebildet. Sowohl der ursprüngliche Ortskern als auch die Nutzungen haben sich insbesondere in den letzten Jahrzehnten stark verändert. Im nördlichen Bereich der Langster Straße befindet sich überwiegend Wohnbebauung jüngerer Datums in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie eine gewerbliche Nutzung (Bürogebäude). Im angrenzenden Außenbereich befindet sich am westlichen Ortseingang ein ehemals landwirtschaftliches Anwesen mit heutiger Nutzung als Hundetagesstätte bzw. Hundepension.

Südlich der Langster Straße wird das Ortsbild durch die ehemalige Hofstelle „Haus Kierst“ geprägt. Der Vierkanthof, auf dem auch Wohnnutzung stattfindet, steht heute in seinem äußeren Erscheinungsbild unter Denkmalschutz und wird als Reiterhof betrieben. Die Stallungen sind

unmittelbar an das Denkmal angebaut. Das Betriebsgelände hinter dem Vierkanthof ist von zwei großen Reithallen (ca. 22 m x 45 m und 20 m x 65 m) und Außenanlagen wie einem überdachten Longierplatz geprägt.

An der Schützenstraße, die von der Langster Straße abzweigt, steht die denkmalgeschützte, markante Kapelle St. Martin. Die Schützenstraße ist ansonsten geprägt durch Wohnbebauung in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

In Verlängerung der Schützenstraße befindet sich an einem Stichweg einer weitere ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage, die heute als Pferdeklinik genutzt wird. Diese besteht ebenfalls aus großvolumigen Hallen und zahlreichen Nebengebäuden und –anlagen. Westlich davon befinden sich mehrere Einfamilienhäuser mit großen Grundflächen und Grundstücken.

Im Osten wird die Schützenstraße durch den Kierster Mühlenweg nach Norden und die Straße „Am Dyck“ nach Süden verlängert. Hier befinden sich sowohl ältere als auch jüngere Wohngebäude in verschiedensten Bauweisen. Auffällig und prägend sind die beiden Doppelhausreihen entlang der Langster Straße 21-27 und entlang der Schützenstraße 28-42 südlich der Kapelle sowie das Mehrfamilienhaus Langster Straße 28.

Alle Gebäude sind überwiegend in 1-2-geschossiger Bauweise errichtet und weisen hauptsächlich Satteldächer auf.

Die vorherrschende Nutzungsart ist Wohnen. Darüber hinaus gibt es die Kapelle, den Reiterhof und die Pferde- bzw. Tierklinik als gewerbliche Anlagen sowie einen weiteren größeren, nicht störenden Gewerbebetrieb sowie in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes eine Hundetagesstätte und einen Fensterbaubetrieb.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an den Außenbereich und bildet den Ortsrand aus. Im Osten schließt sich bebauter Siedlungsbereich an. Von einer Bedeutung für die Biotopvernetzung ist aufgrund der Lage der Fläche und angrenzender Nutzungen nicht auszugehen. Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.

Infrastrukturelle Situation

In Langst-Kierst befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten oder Einkaufsmöglichkeiten. Ein Spielplatz und ein Sportplatz liegen in fußläufig erreichbarer Nähe.

Erschließung / ÖPNV

Das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen besteht vor allem aus motorisiertem PKW-Individualverkehr. Das Plangebiet ist jedoch auch vom ÖPNV erschlossen. Die Haltestelle Deichweg der Buslinie 839 liegt in Gehwegentfernung, von der Kapelle St. Martin aus gemessen ca. 450 Meter.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Langster Straße (K 1) und die Schützenstraße. Bis auf den gewerblichen Firmensitz und zwei Einfamilienhäuser, die über eine private Zufahrt erschlossen sind, erfolgt im Norden die Erschließung direkt von der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße. Im Nordosten sind zwei Gebäude über den Kierster Mühlenweg angebunden. Die Schützenstraße erschließt sowohl das Denkmal Haus Kierst als auch die Kapelle St. Martin und endet südlich mit einer Wendeanlage im Bereich der Tierklinik.

Der Reiterhof und die Pferdeklinik haben ein in der weiteren Planung zu berücksichtigendes Aufkommen an Besucherverkehr. Neben Ziel- und Quellverkehr wird die Ortsdurchfahrt in Langst-Kierst auch von Durchgangsverkehr zwischen Lank und Strümp genutzt. Die Verkehrslärmbelastung wird gutachterlich untersucht.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Rechtskraft April 2018) werden die Rheingemeinden in ihrem Bestand dargestellt. Es erfolgt keine Darstellung als ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche), sondern stattdessen eine Darstellung als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich. In Ziel 3-1 heißt es: „In den zeichnerisch nicht als Siedlungsbereich dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten.“ Nordöstlich des Plangebietes bzw. der Ortslage erfolgt die Freiraumdarstellung als Regionaler Grünzug und als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz (Wassergewinnungsanlage Rheinfähre). Südwestlich grenzt das Plangebiet an einen Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich potentieller Überflutungsbereiche und von Extremhochwasser des Rheins.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt den Großteil des Plangebietes als Dorfgebiet dar, die St. Martin-Kapelle als Fläche für den Gemeinbedarf und die nördlichen und westlichen Randbereiche als Fläche für die Landwirtschaft. Dies entspricht nicht den Planungsabsichten. Der Bebauungsplan 309 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr.2 BauGB angepasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplans (im Parallelverfahren) ist nicht erforderlich.

3.4 Bebauungspläne, Satzung nach § 34 (4) BauGB

Die bisherige planungsrechtliche Beurteilung erfolgte gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) über eine aus dem Jahre 2000 stammende Satzung nach § 34 (4) Nr.1 BauGB, die diesen deklaratorisch festlegt. Im Osten, zum Teil unmittelbar angrenzend, schließen die beiden Bebauungspläne Nr. 4 Am Nierster Pfad und Nr. 188 Schützenstraße an, die Reine Wohngebiete festsetzen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Eine Gestaltungssatzung liegt nicht vor.

3.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan 309 in Meerbusch-Langst-Kierst, Schützenstraße / Langster Straße wird als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Er dient der Nachverdichtung und sonstigen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwerts von 20.000 m² Grundfläche liegt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.

Die Stadt Meerbusch sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans als gegeben. Für den Bebauungsplan wurde demnach keine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt. Gleichwohl werden alle umweltrelevanten Belange sachgerecht in die Planung eingestellt.

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es sollen entsprechend den derzeitigen Nutzungen und zur Erreichung der Planungsziele Allgemeine Wohngebiete (WA), eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche), ein Mischgebiet (MI) und zwei Sondergebiete (SO) mit den Zweckbestimmungen „Reiterhof“ und „Tierklinik“ festgesetzt werden.

Die Erhaltung des dörflichen Charakters ist nicht mit der Festsetzung eines Dorfgebietes gleichzusetzen, sondern vielmehr mit der Sicherung der dorftypischen Nutzungsvielfalt und entsprechenden Baustrukturen. Die Festsetzung eines Dorfgebietes (MD) nach BauNVO entsprechend aktuellem FNP ist aus rechtlichen Gründen nicht möglich. Ziel der Festsetzung eines Dorfgebietes ist es, vorhandene landwirtschaftliche Betriebe zu sichern und/oder eine schleichende Umwandlung in ein Wohngebiet zu verhindern. Ein Dorfgebiet darf jedoch nur festgesetzt werden, wenn zumindest eine Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, auch im Nebenerwerb, noch vorhanden ist oder mit der Errichtung in absehbarer Zeit gerechnet werden kann und dementsprechende Bauflächen, auf der sich eine solche Wirtschaftsstelle sinnvoll realisieren ließe, festgesetzt werden. Dies ist im Plangebiet nicht der Fall. Die Festsetzung eines Dorfgebietes wäre somit rechtsfehlerhaft.

Die gewünschte dorftypische Bau- und Nutzungsstruktur kann indes durch die gewählten Festsetzungen gesichert werden. Dies betrifft insbesondere die beiden ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen, die als sonstige Sondergebiete „Reiterhof“ und „Tierklinik“ festgesetzt werden. Die Festsetzung der beiden sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO greift die Besonderheit der dort etablierten Nutzungen und deren Zusammensetzung auf, welche sich nicht in die sonstigen Gebietskategorien gemäß Baunutzungsverordnung einordnen lässt. Das Spektrum und der Umfang der zulässigen Nutzungen kann so individuell auf die betrieblichen Erfordernisse, aber auch betriebsbedingte Restriktionen der Pferdeklīnik (erweitert auf Tierklinik, damit perspektivisch die gesamte Veterinärmedizin abgedeckt werden kann) und des Reiterhofes mit allen zugehörigen Nebenanlagen und ergänzenden Funktionen (einschließlich dem vorhandenen Wohnen) abgestimmt werden. Anders als bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB oder der Festsetzung von Wohn- oder Mischgebieten gewährleistet die Festsetzung der Sondergebiete den Ausschluss des Wohnens in den Randzonen zur freien Landschaft entsprechend der vorgegebenen Planungsziele.

Allgemeines Wohngebiet (WA) ergibt sich aus der bereits vorhandenen vorwiegenden Wohnnutzung und der teils vorhandenen, teils gewünschten dorftypischen Nutzungsmischung. Der Ausschluss der Wohnnutzung in Teilen der Wohngebiete wäre rechtssystematisch nicht zulässig, da die Wohnnutzung den Gebietscharakter prägt. Reines Wohngebiet wäre weder vom Schutzanspruch, noch vom Zulässigkeitsrahmen ergänzender Nutzungen zielkonform. Die flächenhafte Festsetzung von Mischgebieten (MI) hingegen scheiterte an der erforderlichen Gleichrangigkeit von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe. Es wurde daher nur dort festgesetzt, wo eine gemischte Nutzung gem. § 6 BauNVO aufgrund der Lage, des Gebäudebestandes, der vorhandenen Nutzungen und Grundstücksgrößen tatsächlich realisierbar ist, nämlich im Bereich des Kierster Mühlenweges, gegenüber des vorhandenen Fensterbaubetriebes.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) sowie zur zulässigen maximalen Gebäudehöhe getroffen werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe soll sich am Bestand orientieren und als absolute Höhenmaß über NHN festgesetzt werden. Die Maße müssen im Planentwurf nachgetragen werden, weil bisher noch keine Aufnahme der vorhandenen Gebäudehöhen erfolgt ist.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die maßvolle Entwicklung der bestehenden Gebäudestrukturen sowie die zulässige und erwünschte Nutzung der wenigen noch vorhandenen Baulücken soll im Rahmen der vorgesehenen

Planfestsetzungen geregelt werden. Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Errichtung einer den heutigen Wohnansprüchen gerechten Bebauung ausreichend dimensioniert und werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind so angeordnet, dass die Freihaltung zusammenhängender und gut nutzbarer Gartenflächen möglich ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die geplanten Nutzungen und die angrenzend vorhandenen Nutzungen werden aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen den Gebäuden gewahrt. Auch im Bereich der Misch- und Sondergebiete werden durch Ergänzungen in Anlehnung an die traditionelle Hofstruktur (Drei- bzw. Vierseithöfe) Erweiterungen ermöglicht.

Im Umgang mit den beiden Baudenkmalen "Haus Kierst" und "Katholische Kapelle St. Martin" ist planerisch Vorsorge zu treffen, damit der Umgebungsschutz gewahrt bleibt und keine störenden An- und Umbauten an den Denkmalen vorgenommen werden dürfen. Die beiden Einzeldenkmale im Plangebiet sollen daher durch Baulinien gesichert werden. Eine innere Baulinie ist nur bei "Haus Kierst" sinnvoll bzw. möglich, nicht bei der Kapelle. Der Umgebungsschutz wird des Weiteren durch die festgelegten Baufenster sowie Beschränkung der Nebenanlagen auf den Nachbargrundstücken gewahrt.

Bis auf eine vorhandene grenzständige Bebauung (Schützenstr. 5), die mittels abweichender Bauweise gesichert werden soll, soll im Plangebiet offene Bauweise, teilweise beschränkt auf bestimmte Bauformen (Einzel- und Doppelhäuser) festgesetzt werden.

Nebenanlagen

Im weiteren Verfahren sollen weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Terrassen, Pergolen, Gartenhäuser etc. entwickelt werden.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen einschl. Carports sollen nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig werden. Die Festsetzung soll im Hinblick auf den ruhenden Verkehr ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleisten, gleichzeitig ausreichend Möglichkeiten bieten die erforderlichen Stellplätze anzuordnen. Die dorfprägenden Vorgartenzonen sollen möglichst durchgängig von Parkierungseinrichtungen freigehalten werden. Ausnahmen werden nur dort gemacht, wo bereits entsprechende Bauten vorhanden sind. Dem Besucherverkehr steht innerhalb des vorhandenen Straßenraums ausreichend öffentlicher Parkraum zur Verfügung.

Verkehrsflächen

Im Plangebiet werden lediglich bestehende Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und anderen Bepflanzungen

Es ist vorgesehen, textlich die Anpflanzung von Bäumen im Bereich des öffentlichen Grünstreifens an der Langster Straße festzulegen. Ortsbildprägende Bäume im privaten Bereich können (nach deren Aufmaß) als zu erhaltend festgesetzt werden.

GFL-Flächen

Im Plangebiet sollen drei private Flächen – zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungsdienste – mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt werden. Sie dienen der Erschließung des Firmengeländes an der Langster Straße Nr.9 und zwei weiteren Einfamilienhäusern, der landwirtschaftlichen Fläche mit Flurstücksnummer 17 sowie der Erschließung der Straße „Am Dyck“.

Gestalterische Festsetzungen

Das Satteldach ist prägendes Merkmal im gesamten Plangebiet und soll aus städtebaulichen Gründen zum Erhalt des dörflichen Charakters und des typischen Erscheinungsbildes festgesetzt werden. Nur bei dem vorhandenen Gewerbebau Langster Str.9 wurde hiervon eine Ausnahme gemacht.

5.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz

Im Bereich Schützenstraße befindet sich die St. Martin Kapelle, die in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch eingetragen ist. Um die Belange des Denkmalschutzes zu wahren, wird die Kapelle als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch „Haus Kierst“ ist in der Denkmalliste der Stadt eingetragen. Neben dem Wohnhaus, das als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegt, wird auch die Umgrenzung der 4-flügeligen Hofanlage aus dem Jahr 1730 Gesamtanlage (Ensemble) nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Wasserschutzzone E III A der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre.

Die Aufnahme nachrichtlicher Übernahmen wird mit einer möglichst umfassenden Information für Bauwillige und Bauordnungsbehörde begründet. Sie werden entsprechend der Stellungnahmen aus den nachfolgenden Beteiligungsverfahren ergänzt.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die vorhandenen Gebäude sind bereits alle erschlossen. Es werden keine neuen Verkehrsflächen geplant. Die aktivierbaren Nachverdichtungspotentiale lassen kein wesentlich verändertes Verkehrsaufkommen erwarten.

6.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm). Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch. Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Telekommunikation ist sichergestellt.

Unmittelbar an der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Langster Straße auf Höhe der Hausnummer 29 soll zur Versorgung des Gebietes eine notwendige Trafostation zur Elektrizitätsversorgung festgesetzt werden.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Zur Abholung durch die Müllabfuhr müssen die Abfallbehälter im Falle der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Abholung an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bereit gestellt werden, ohne die Erschließungsfunktion zu beeinträchtigen.

Nach § 44 Landeswassergesetz NW (LWG) muss auf Flächen, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser versickert werden.

6.3 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

7. Umweltbelange

7.1 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz

Es ist nicht mit dem Auftreten streng geschützter Arten zu rechnen. Der Bauherr/ die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlung drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung vom Bäumen.

7.3 Klimaschutz

Das Plangebiet ist gut durchgrünt und grenzt überwiegend direkt an die offene Landschaft. Die zulässige städtebauliche Dichte wird angemessen begrenzt (Baufelder, GRZ, zulässige Gebäudehöhe). Es wird hier kein Handlungsbedarf für weitere Festsetzungen erkannt.

7.4 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren sind schädliche Umweltauswirkungen durch Gerüche (gewerbliche Tierhaltung von Pferden innerhalb der beiden Sondergebiete) und Lärm auszuschließen. Die zu untersuchenden Lärmarten sind Verkehrs- und Gewerbelärm. Hierfür wurden entsprechende Fachgutachten beauftragt, deren Ergebnisse noch nicht vorliegen.

7.5 Altlasten, Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt.

7.6 Gewässerschutz

Im Plangebiet liegen keine Gewässer. Die vorhandene Wasserschutzzone wird nachrichtlich übernommen, womit dem Grundwasserschutz Genüge getan wird.