

# **Stadt Straelen**

## **Bebauungsplan Nr. 33**

### **„Hetzert“**

#### **4. Änderung**

## **Entwurfsbegründung**

### **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**

**14. Juni 2024**

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1</b>	<b>Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>5</b>
4.1	Vorgaben des Regionalplans .....	5
4.2	Vorgaben des Flächennutzungsplans .....	5
4.3	Bebauungsplan .....	6
4.4	Vorgaben des Naturschutzrechts .....	6
<b>5</b>	<b>Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
6.3	Bauweise und überbaubare Flächen .....	8
6.4	Öffentliche Grünflächen.....	8
6.5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	9
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>9</b>
8.1	Gas, Wasser, Strom .....	9
8.2	Schmutzwasser/Regenwasser .....	9
<b>9</b>	<b>Umweltbelange.....</b>	<b>10</b>
9.1	Schutzgut Fläche/Bodenschutz .....	10
9.2	Altlasten .....	10
9.3	Artenschutz.....	10

<b>9.4</b>	<b>Natur und Landschaft .....</b>	<b>11</b>
<b>9.5</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>9.6</b>	<b>Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen in Straelen .....</b>	<b>14</b>
9.6.1	Anforderungen (Empfehlungen) und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan .....	14
9.6.2	Verbindliche Vorgaben und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan .....	15
<b>10</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Hochwassergefährdung .....</b>	<b>17</b>
<b>13</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>18</b>

# 1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Stadt Straelen hat beschlossen, ein Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Hetzert“ durchzuführen.

Auslöser für die Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, im vorderen, an der Straße „Kromsteg“ gelegenen Teil des Grundstücks im Sinne der baulichen Nachverdichtung zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hintergrund ist, dass der Eigentümer die bisherige Betriebswohnung mit dem Gartenbaubetrieb/Pflanzenhandel an den Sohn übergeben möchte.

Da der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 33 dort derzeit eine öffentliche Grünfläche sowie in Teilen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festsetzt, muss der Bebauungsplan geändert werden.

Eine Realisierung des geplanten Wohngebäudes ist nach den derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig.

Die Stadt Straelen hat sich entschlossen, das Vorhaben des Antragstellers durch Änderung des Bebauungsplans zu unterstützen.

In die Beschlussfassung des Fachausschusses der Stadt Straelen wurde zur Berücksichtigung der Umweltbelange eine Passage aufgenommen, dass „zur Herstellung des Biotopverbundes zwischen der Ausgleichsfläche südlich der Hetzterter Beek und nördlich des Kromsteegs [...] ein mindestens 10-Meter breiter Grünstreifen einzuplanen“ ist.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Hetzert" beeinträchtigt nicht die vorangegangene Kompensationssystematik. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" wird beibehalten und optimiert. Sie dient nicht als Kompensationsmaßnahme, sondern als Beibehalt der Grünstruktur, welche dem Originalplan folgt. Nach §13 a Absatz 2 Ziffer 4 BauGB i.V.m. §1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB gilt der Eingriff in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung als erfolgt bzw. zulässig.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Regelung bezieht sich auf Bebauungspläne der Innenentwicklung und dient dabei u.a. der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der 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 und der Nachverdichtung dient.
- Die durch die Planung vorbereitete zulässige Gesamtgrundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter 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 sind gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

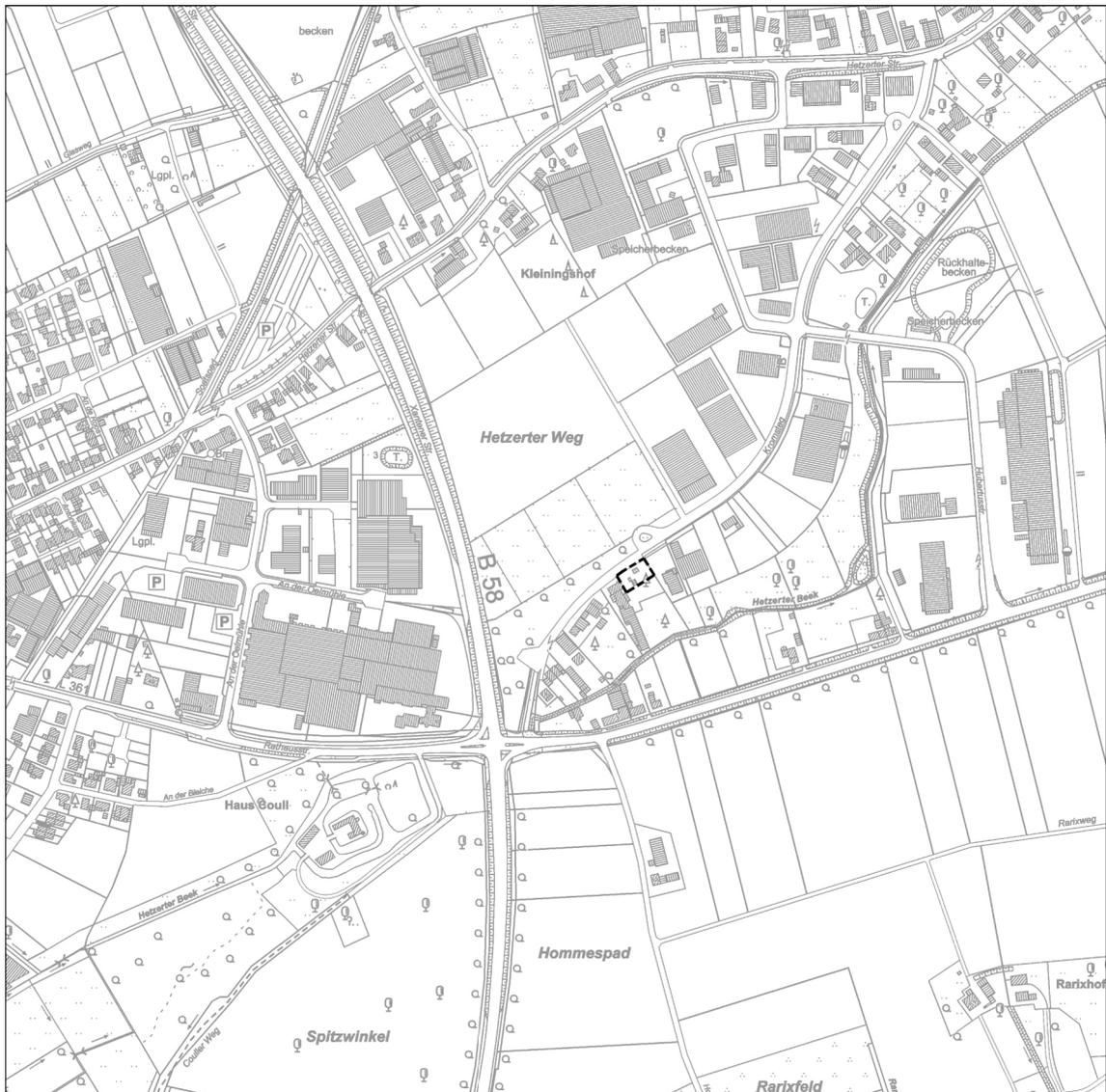
## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das 737 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt östlich des Straelener Siedlungskörpers und der Bundesstraße 58 (Xantener Straße). Es umfasst einen Teil des Flurstücks 275 in der Flur 26 der Gemarkung Straelen.

Die genaue Abgrenzung ist im beigefügten Lageplan durch eine entsprechende Begleitlinie gekennzeichnet.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage des Plangebiets.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK)



### 3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet umfasst den nordöstlichen Teil des bestehenden Grundstücks Kromsteg 16. Der Änderungsbereich umfasst im Norden einen Teil des Rasenstücks, das aus dem Straßengleitgrün in das Privatgrundstück übergeht. Westlich davon befindet sich eine versiegelte Zufahrt, die zu zentral auf dem Grundstück vorhandenen Garagen und zum Hauseingang führt. Im Nordosten befindet sich, angrenzend an die o.g. Rasenfläche, ein Gartenhaus, an das südlich eine Rasenfläche anschließt, die wiederum im Osten und Süden von einer dichten Baum- und Strauchreihe gesäumt wird. Entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft eine weitere, vorwiegend aus Koniferen bestehende Gehölzreihe. Westlich des Änderungsbereichs befindet sich das Wohnhaus Kromsteg 16 und das südlich daran angrenzende, zur ehemaligen Gärtnerei gehörende Gewächshaus. Im östlich angrenzenden Gebäude befindet sich ein Ärztehaus. Weitere gewerbliche Bauflächen befinden sich in nordöstlicher Richtung. Nördlich der Straße Kromsteg befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die B 58 verläuft in 150 m Entfernung westlich, der historische Ortskern Straelens beginnt in rund 1 km Luftlinie westlich.

Abbildung: Luftbild des Plangebiets (Grundlage: TIM online NRW)

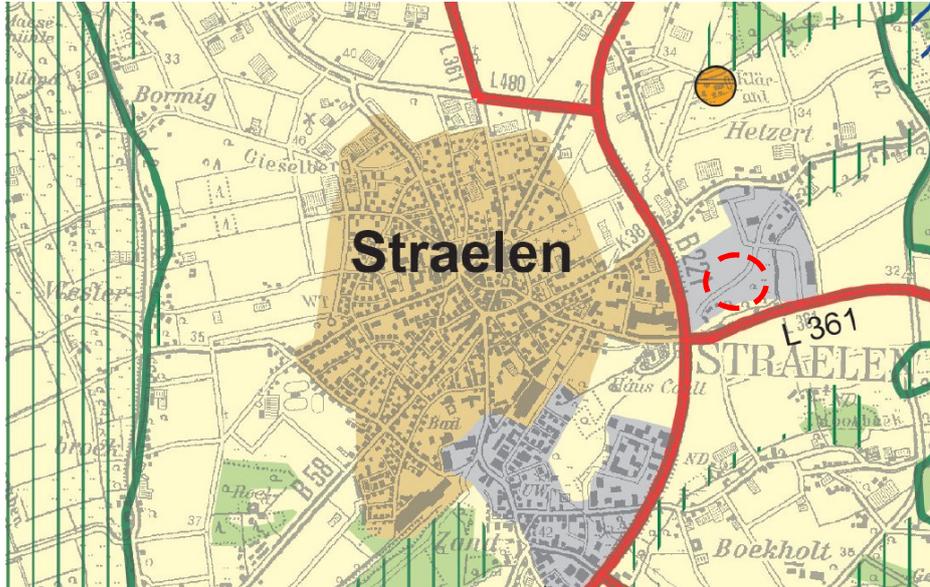


## 4 Planungsvorgaben

### 4.1 Vorgaben des Regionalplans

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf innerhalb des Bereichs für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB).

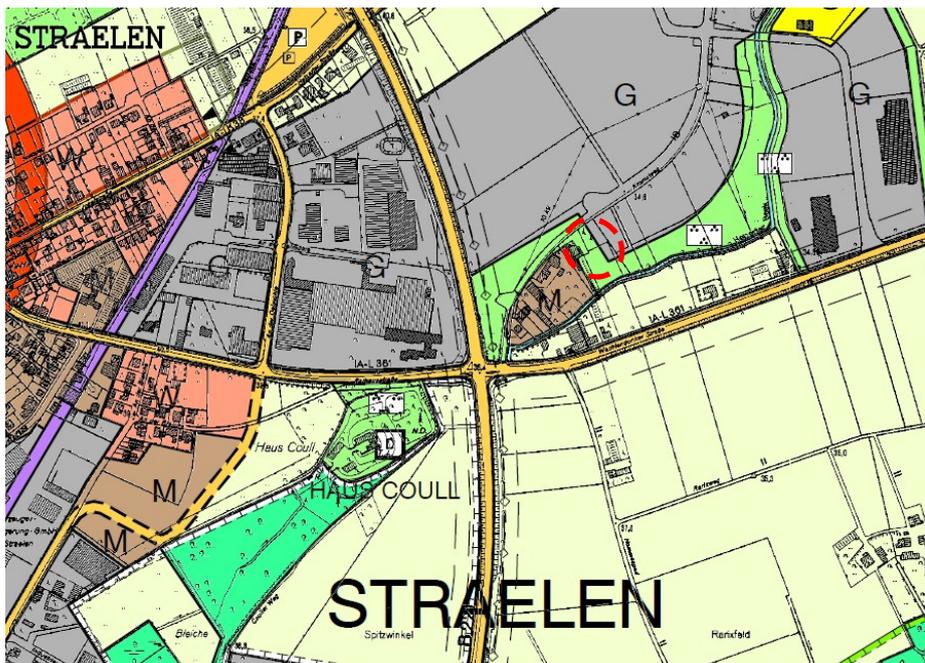
Abbildung: Darstellungen des Regionalplans und Markierung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)



### 4.2 Vorgaben des Flächennutzungsplans

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Abbildung: Darstellungen des Flächennutzungsplans und Markierung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)



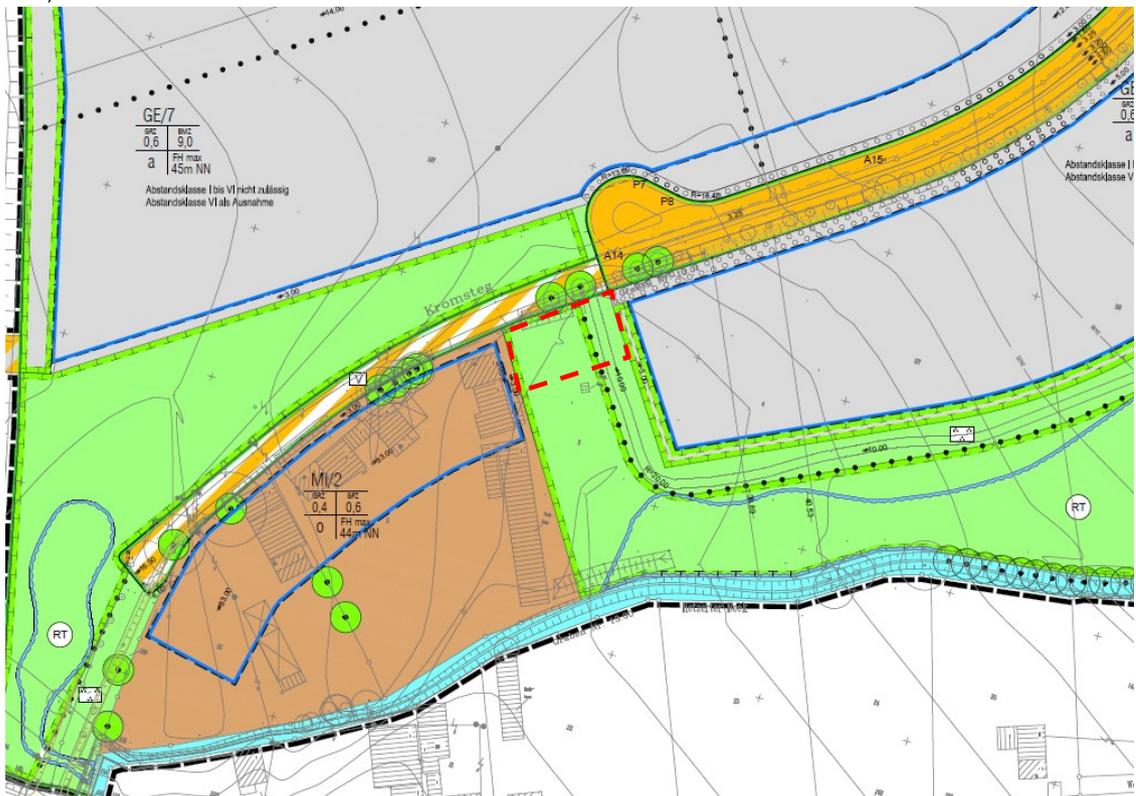
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Die vorliegende Fläche weist mit 737 m<sup>2</sup> eine Größe

am Rande der Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans auf. Bereits das bestehende Wohnhaus Kromsteg 16 liegt außerhalb der im FNP dargestellten gemischten Baufläche. Das vorliegende Plangebiet erstreckt sich auf das gleiche Flurstück wie das genannte Bestandsgebäude. Die vorliegende Bauleitplanung ist durch das Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs gedeckt. Sollte dies nicht der Fall sein, könnte im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB die der geplanten Festsetzung eines Mischgebiets entgegenstehende Darstellung mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst werden.

### 4.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33 „Hetzert“. Dort ist der Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und zum Teil überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und Markierung des Änderungsbereichs (ohne Maßstab)



### 4.4 Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Kleve Nr. 14 - Straelen/Wachtendonk.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete<sup>1</sup> liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie)<sup>2</sup>.

## 5 Ziele des Bebauungsplans

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines ergänzenden Wohngebäudes im Sinne eines Altenteilers auf dem bestehenden Grundstück Kromsteg 16.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die zukünftige bauliche Entwicklung der Fläche so gelenkt werden, dass eine städtebaulich und gestalterisch harmonische Fortentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur gewährleistet wird.

Für die im Osten liegende Grünfläche gilt das Ziel einer ökologischen Aufwertung durch Anpflanzung einheimischer Gehölze.

## 6 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich soll entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung und der für diese Bebauung bestehenden Festsetzung als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Wie auch im rechtskräftigen Bebauungsplan für die bestehenden Mischgebiete wird auch für den Änderungsbereich festgesetzt, dass Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig sind. Diese gehören als städtebauliche Infrastruktureinrichtungen in die zentrale Ortslage, was im vorliegenden Änderungsbereich nicht gegeben ist.

Tankstellen passen vom Platzbedarf her nicht in den Geltungsbereich und führen zu Zusatzverkehr, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können.

Außerdem werden für das Mischgebiet Festsetzungen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten getroffen. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten könnte einerseits dazu beitragen, die städtebauliche Struktur nachteilig zu verändern und birgt andererseits die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs mit einem so genannten „Trading down“-Effekt. Hiermit ist ein häufig zu beobachtendes Phänomen gemeint, wonach die Ansiedlung bestimmter Nutzungen die Lagequalität von Straßenzügen oder ganzer Stadtviertel verringert. Oftmals gehen diese Entwicklungen mit der Zeit auch mit höheren Leerständen einher.

Einzelhandelsnutzungen sind im Plangebiet ausgeschlossen, da sie am betreffenden Standort eine Fehlentwicklung bedeuten und negative städtebauliche Auswirkungen für den Stadtkern Straelens (nachteilige Strukturveränderungen, Kaufkraftabzug, Leerstände etc.) erwarten lassen würden. Als Ausnahmeregelung können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden,

1 Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L103/1 vom 25.04.1979.

2 FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992.

wenn der Einzelhandel als untergeordneter Bestandteil im inneren Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung steht und nur mit dieser zusammen ausgeübt wird. Zusätzlich dürfen keine städtebaulichen Auswirkungen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder anderer Städte zu erwarten sein.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) bestimmt. Alle festgesetzten Werte orientieren sich an den geltenden Vorgaben für die westlich angrenzenden Mischgebietsflächen.

### Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Grundflächenzahl wird im Rahmen der vorliegenden Planung auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt. Die Festsetzung bleibt unter dem Orientierungswert für die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in Mischgebieten zurück und gewährleistet dennoch eine hohe Ausnutzung und Flexibilität. Maßgebend für die Festsetzung einer GRZ ist in erster Linie der Gesichtspunkt zugunsten des Bodenschutzes. Die vorgenommene Festsetzung entspricht der Festsetzung für die umliegenden Grundstücke gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan.

### GH max.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 44 m über NHN entspricht im Zusammenhang mit der vorhandenen Geländehöhe einer Höhe von rund 9 m. Die Festsetzung orientiert sich an den Vorgaben für die angrenzenden Mischgebietsflächen und soll ein harmonisches Einfügen in die Umgebungsbebauung gewährleisten.

## 6.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Im Plangebiet soll eine aufgelockerte Bebauung entstehen, die sich an der baulichen Struktur der Umgebung orientiert. Deshalb sollen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, so dass im Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt wird. Diese Festsetzung gilt auch für das angrenzende Mischgebiet im rechtskräftigen Bebauungsplan.

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

## 6.4 Öffentliche Grünflächen

Im Osten des Änderungsbereichs ist entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan ein 10 m breiter Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt.

Dadurch soll die Durchgrünung und die hohe Qualität bewahrt und die Biotopvernetzung gewährleistet werden.

## **6.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entsprechend den Ausführungen des Umweltfachbeitrags (s. Kap. 9) ist auf der öffentlichen Grünfläche eine Rodung der vorhandenen Koniferen und die Neuanpflanzung heimischer Laubgehölze vorzunehmen, um den ökologischen Wert der Fläche für Flora und Fauna zu steigern. Deshalb ist die Fläche überlagernd mit dem Planzeichen für Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen versehen.

## **7 Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist gewährleistet. Die zur Bebauung vorgesehene Fläche grenzt direkt an die nördlich verlaufende Straße Kromsteg an. Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

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, da es sich um lediglich ein zusätzliches Baugrundstück handelt.

## **8 Ver- und Entsorgung**

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

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in der angrenzenden Straße bzw. auf dem Grundstück befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verlauf des Verfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert. Die konkrete Planung der Hausanschlüsse erfolgt auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsplanung.

### **8.2 Schmutzwasser/Regenwasser**

Die Entwässerung des Plangebiets soll im Trennsystem erfolgen. Gemäß 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken vor Ort versickert oder ortsnah eingeleitet werden. Entsprechend dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete.

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Hetzert“ setzt in der Fassung seiner zweiten Änderung eine Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers fest. Die anzulegenden Mulden oder Mulden-Rigolen sollen ggfs. mit Notüberläufen zur Regenwasserkanalisation ausgestattet werden. Alternativ kann das Niederschlagswasser auch ortsnah direkt oder ohne Ver-

mischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in die Hetzterter Beek eingeleitet werden. Die Einleitungsmenge ist mittels eines Abflussreglers auf 10 L je Sekunde /Hektar zu begrenzen.

Im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans wird diese Festsetzung übernommen. Technische Einzelheiten sind auf der nachfolgenden Genehmigungsplanung zu regeln.

## 9 Umweltbelange

### 9.1 Schutzgut Fläche/Bodenschutz

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen dafür, zusätzliche Flächen zu versiegeln. Der Anteil an vollversiegelten Flächen kann rechnerisch um rund 322 m<sup>2</sup> auf einer Planfläche von insgesamt 737 m<sup>2</sup> ansteigen. Zukünftig werden ca. 45 % des Änderungsbereichs versiegelt bzw. teilversiegelt sein. Es handelt sich um keine besonders schutzwürdigen Böden. Zur Herstellung der geplanten Bebauung wird das heutige Geländenniveau der Fläche nicht wesentlich verändert werden müssen. Topografische Besonderheiten natürlichen Ursprungs liegen nicht vor. Für das Schutzgut sind lediglich geringe Veränderungen zu erwarten.

### 9.2 Altlasten

Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Änderungsbereich nicht bekannt.

### 9.3 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 Fachbüro wurde beauftragt, in einer Vorprüfung<sup>3</sup> 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.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem für den 4. Quadranten der TK25 4503 (Straelen) ausgewertet. Hierfür werden 37 planungsrelevante Arten für die betreffenden Lebensraumtypen aufgeführt. Dabei handelt es sich um zwei Säugetierarten und 35 Vogelarten. Zudem wurden am 11.09.2023 und 15.11.2023 Ortsbegehungen durchgeführt, bei der keine planungsrelevante Arten gesichtet wurden. Die

<sup>3</sup> Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Hetzert“ der Stadt Straelen, Weeze, November 2023, ergänzt Mai 2024

Abfrage des Fundortkatasters des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für den Änderungsbe-  
reich selbst sowie das weitere Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten.

In Bezug auf Säugetiere ist für den als planungsrelevant aufgeführten Biber laut Fachbeitrag  
eine Betroffenheit auszuschließen. Quartiersmöglichkeiten bestehen nicht. Für die Fledermaus-  
art Großes Mausohr führt die Gutachterin aus, dass ein Vorkommen „unwahrscheinlich, jedoch  
nicht vollständig auszuschließen ist.“ (Seeling-Kappert, S. 14) Auch für die in der Liste für das  
Messtischblatt nicht genannten Arten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus bestehen laut  
Gutachterin möglicherweise geeignete Quartierpotenziale im Bereich der baulichen Anlagen.

Aus diesem Grund wird eine ökologische Baubegleitung im Falle von Rückbaumaßnahmen am  
Gebäudebestand empfohlen. Außerdem muss der Abriss außerhalb der Hauptfortpflanzungs-  
zeit gebäudebesiedelnder Fledermausarten erfolgen. Beides wurde zur Vermeidung der Auslö-  
sung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG als Hinweise in den  
Bebauungsplan aufgenommen.

In Bezug auf Vögel bestehen im Plangebiet potenzielle Brutmöglichkeiten im Bereich der Ge-  
hölze im Osten des Plangebiets. Die baulichen Anlagen bieten sehr begrenzte Quartierpoten-  
ziale. Gänzlich ausgeschlossen können diese laut Gutachterin aber auch nicht (Seeling-  
Kappert, S. 17/18). Fäll- und Rodungsarbeiten sind erst nach Beendigung der Brutzeit durchzu-  
führen. Die Vogelschutzzeit ist gesetzlich festgelegt auf den Zeitraum zwischen dem 01.03. und  
30.09. eines jeden Kalenderjahres. Deshalb sind die Baufeldvorbereitungen im Zeitraum vom 1.  
Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Das gilt auch für den Gebäudeabbruch. Wie in Bezug  
auf Fledermäuse wird zudem eine Sichtkontrolle im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung  
vorgegeben.

Weitere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Für die Artengruppen Amphibien und Reptilien ergibt sich laut Fachbeitrag durch die Realisie-  
rung der Planung keine Beeinträchtigung.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass ein Auslösen von Verbotstat-  
beständen nach § 44 BNatSchG unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme mit hinreichen-  
der Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

## 9.4 Natur und Landschaft

Bei der Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Be-  
lange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die  
Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB  
konkretisiert.

Die vorliegende Bauleitplanung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchge-  
führt.

Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind, 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 Bilan-

zierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Die Anwendung des Verfahrens nach § 13 a BauGB entbindet die Städte und Gemeinden aber nicht davon, die Belange von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen. Deshalb wurde zum vorliegenden Bebauungsplan ein Umweltfachbeitrag<sup>4</sup> erstellt, der als eigenständiges Dokument vorliegt und Teil der Bebauungsplanunterlagen ist.

Neben der Übernahme der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und der Formulierung von Maßnahmen zum Bodenschutz und zur Entwässerung wird dort auch eine Minderungsmaßnahme genannt, um den ökologischen Wert der Fläche für Flora und Fauna durch Anpflanzung heimischer Gehölze im Bereich der Grünfläche als Ersatz für die vorhandenen Lebensbäume zu steigern.

## 9.5 Immissionsschutz

### Lärm

In der Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

Das Plangebiet befindet sich in rund 160 m Entfernung östlich der Xantener Straße (B 58) und rund 150 m nördlich der Wachtendonker Straße (L 361).

Aufgrund dieser Entfernung sowie der zwischen der Autobahn und dem Plangebiet liegenden Bebauung ist mit einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 nicht zu rechnen.

Zur Beurteilung der Lärmausbreitung von diesen Schallquellen kann die Umgebungslärmkartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) herangezogen werden. Auf der Internetseite des LANUV sind flächendeckend für NRW Lärmkarten abrufbar, die für relevante Schallquellen Ausbreitungsmodelle darstellen.

Für den hier genannten Straßenlärm ist die B 58 als Schallquelle genannt. Die überbaubaren Grundstücksflächen demnach außerhalb des Lärmpegelbereichs, bei dessen Überschreitung laut LANUV Lärmschutzmaßnahmen in Erwägung gezogen werden sollen. Im Plangebiet ist unter Heranziehung dieser Lärmkarten davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte nach DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden.

---

<sup>4</sup> Seeling + Kappert GbR: Umweltfachbeitrag zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Hetzert“ der Stadt Straelen, Weeze, Dezember 2023

Abbildung: Lärmkartierung 2017: Nachtpegel (Quelle: uvo.nrw.de) und Lage des Plangebiets



Abbildung: Lärmkartierung 2017: 24 h-Pegel (Quelle: uvo.nrw.de) und Lage des Plangebiets



Eine schalltechnische Untersuchung ist zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials nicht erforderlich. Die Notwendigkeit einer Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen wird im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ebenfalls nicht gesehen. Für einen aktiven Schallschutz ist das Plangebiet zu weit von der Lärmquelle entfernt. Und aufgrund der Lage außerhalb der genannten Lärmpegel wird der passive Schallschutz keine erhöhten Anforderungen an die Bauschalldämmung stellen, die nicht bei Einhaltung der regulären Baustandards ohnehin einzuhalten wären.

Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Gewerbe-, Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten. Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der Realisierung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

### Geruch

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine geruchsimmissionsrelevanten landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehhaltung. Für eine Geruchsimmissionsuntersuchung besteht somit aus derzeitiger Sicht keine Veranlassung.

### Störfallbetriebe

Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Daher ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für die Änderungsfläche Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen aus schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG zu ergreifen wären.

## 9.6 Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen in Straelen

Der Rat der Stadt Straelen hat am 30.06.2021 den Handlungsleitfaden „Nachhaltiges und klimagerechtes Bauen und Planen in Straelen“ beschlossen. Der Handlungsleitfaden soll im Rahmen der Bauleitplanung teilweise als empfehlendes (Anforderung) und teilweise als verbindliches Instrument (Vorgabe) Anwendung finden und die Nachhaltigkeit und Energieeffizienz künftiger Baugebiete sicherstellen.

### 9.6.1 Anforderungen (Empfehlungen) und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Vermeidung der Verschattung durch Baukörper und Bepflanzung	Südlich des neuen Baufensters liegen keine verschattenden Objekte; Verschattung im Westen durch Bestandsgebäude lässt sich nicht vermeiden; östlicher Pflanzstreifen mit gewisser Verschattungswirkung ist aus Gründen der Biotopvernetzung wichtig
Möglichst kompakte Gebäudekörper mit niedrigem Außenhülle/beheiztes Bauvolumenverhältnis	Kompakter Baukörper durch überbaubare Fläche möglich; Verhältnis Außenhülle zu beheizten Bauvolumen wird durch die Planung nicht verschlechtert
Maximale durchschnittliche Grundstücksflächen von 400 m <sup>2</sup> bei Einfamilienhäusern	Es handelt sich um ein Bestandsgrundstück, auf dem eine Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen wird; Vorgabe zur Grundstücksgröße bezieht sich auf Neubaugebiete und ist hier nicht relevant
Geschossflächenzahl (GFZ) nicht unter 0,8 bei Geschosswohnungsbau	Hier gewählte Festsetzung entspricht der Festsetzung für die umliegenden Grundstücke

	gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan; insofern Abweichung städtebaulich gerechtfertigt; kein Geschosswohnungsbau geplant
Maximal 4 Vollgeschosse	Keine Festsetzung zur Geschossigkeit, 4 Vollgeschosse aber durch Festsetzungen zur Gebäudehöhe nicht möglich
Verkehrsflächenanteil für den motorisierten Verkehr max. 10 %	Keine Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung
Keine Versiegelung von Vorgärten	Begrünte Vorgartenfläche wird durch Planung nicht tangiert
Ausbau der Straßen als verkehrsberuhigter Bereich, Vermeidung von Durchgangsverkehr	Keine Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung; Durchgangsverkehr entsteht wegen Stichstraße mit Wendehammer nicht
Reduzierung der Fahrbahnseite auf das für Versorgungsfahrzeuge notwendige Maß	Keine Verkehrsflächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung; keine Änderung an Fahrbahnausbau der erschließenden Straße
Bestimmung der Frischluftschneisen und klimatischen Ausgleichsräume	Bestandssituation mit aufgelockerter Bebauung; Freihaltung einer 10 m breiten Grünfläche dient auch der Frischluftzirkulation
Vermeidung von Standorten, die vorhandene klimatische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigen können	Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer günstigen thermischen Situation. Klimatische Ausgleichsfunktionen werden nicht beeinträchtigt.
Die Bildung von Kaltluftseen, der Kaltluftabfluss, die Luftregeneration und Klimaoasen dürfen durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst werden	Eingriff durch die Planung sehr kleinflächig; Frischluftschneisen bleiben von der Planung unberührt; Plangebiet befindet sich innerhalb einer günstigen thermischen Situation, die nach Realisierung der Planung erhalten bleibt.

### 9.6.2 Verbindliche Vorgaben und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Abweichung von Wohngebäuden von der Südausrichtung im Mittel kleiner 45	Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Firstausrichtung; Lage der Baugrenze ermöglicht Südausrichtung
Solarenergetische Vorprüfung der städtebaulichen Entwürfe zur Optimierung der aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie	Planung ermöglicht lediglich ein Bauvorhaben, so dass kein städtebaulicher Entwurf vorliegt. Südausrichtung bietet gute Möglichkeiten zur solarenergetischen Nutzung
KFW-Effizienzhaus-Standard 40	Energieeffizienz betrifft die nachfolgende Genehmigungsebene
Installation von PV-Anlagen auf neuen Wohn-	Nach dem Handlungsleitfaden erfolgt die Um-

gebäuden. Bei Einfamilienhäusern Mindestleistung 4 kWp zur Eigenstromversorgung. Bei Mehrfamilienhäusern Mindestleistung 2,5 kWp je Wohneinheit. Installation von PV-Anlagen auf Nichtwohngebäuden mindestens 80 % der nutzbaren Dachfläche	setzung über städtebauliche Verträge; Regelung in der Bauleitplanung ist nach dem Handlungsleitfaden nicht vorgesehen.
Erstellung eines Energiekonzeptes mit unterschiedlichen Varianten der zentralen und dezentralen Energieversorgung. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern sollen keine zwingenden Vorschriften zum Heizsystem erlassen werden.	Planung ermöglicht lediglich ein Bauvorhaben; Energieversorgung wird auf der nachfolgenden Genehmigungsebene geregelt.
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in an die jeweilige Grundstücksgröße angepassten Systeme	Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswassers wird versickert; Mulden oder Mulden-Rigolen sollen mit Notüberläufen zur Regenwasserkanalisation ausgestattet werden. Alternativ kann das Niederschlagswasser auch ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in die Hetzterter Beek eingeleitet werden. Die Einleitungsmenge ist mittels eines Abflussreglers auf 10 l je Sekunde/ha zu begrenzen.
Verringerung des Oberflächenabflusses von befahrbaren Flächen	Fahr- und Bewegungsflächen sind aufgrund der Bestandssituation überwiegend bereits vorhanden; Umbau zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses würde zu zusätzlichem Ressourcen- und Energieverbrauch führen.
Begrünung von Flachdächern	Keine Vorgaben zur Dachform, Umgebung aber durch geneigte Dächer geprägt, die für eine Begrünung weniger gut geeignet sind.
Verwendung von standortgerechten Pflanzen für die öffentlichen und privaten Freiflächen	Textliche Festsetzung 5.1 gibt die Verwendung standortgerechter Pflanzen vor
Begrünung von Stellplatzflächen	Textliche Festsetzung 6 gibt die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wie z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Pflaster mit großen Fugen bei Stellplätzen vor. Bei mehr als 5 Stellplätzen ist für jeden vierten Stellplatz eine Zwischenbegrünung mit einem kleinkronigen Baum oder Großstrauch mit entsprechender Unterpflanzung in einer mind. 2,0 x 2,0 m großen Baumscheibe vorzusehen.

	Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation (Wildkräuterwiese) zu begrünen. Pflegemaßnahmen sind zu unterlassen. Die spätere Beseitigung zur ordnungsgemäßen Nutzung gilt nicht als Eingriff i. S. des § 8 BNatSchG.
Positivlisten für die Begrünung von Vorgärten	Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation (Wildkräuterwiese) zu begrünen. Pflegemaßnahmen sind zu unterlassen. Die spätere Beseitigung zur ordnungsgemäßen Nutzung gilt nicht als Eingriff i. S. des § 8 BNatSchG.
Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dachflächen bis 15 Grad Neigung	Keine Vorgaben zur Dachform, Umgebung aber durch geneigte Dächer geprägt, die für eine Begrünung weniger gut geeignet sind.

## 10 Kampfmittel

Der Niederrhein war Kampfgebiet im II. Weltkrieg. Die Existenz von Kampfmittel im Boden kann nicht ausgeschlossen werden.

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

## 11 Denkmalpflege und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen. Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft sind denkmalgeschützte Gebäude oder Einrichtungen vorhanden.

Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor. Ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Hinweis platziert.

## 12 Hochwassergefährdung

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsbereich im Sinne des § 76 WHG. Das grundsätzliche Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete nach § 78 Abs. 1 WHG greift deshalb nicht.

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz<sup>5</sup> (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

<sup>5</sup> Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung). Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit auch Kap. II.1, hier Ziel II.1.3 (natürliches Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens) zu berücksichtigen ist.

Die Fläche liegt auch außerhalb von Hochwassergefahrengebieten gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann zwar nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"<sup>6</sup> veröffentlicht, aus der aber hervorgeht, dass für das Plangebiet hier keine simulierten Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeiten abgebildet sind.

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

Was das Ziel II.1.3 des BRPH betrifft, ist aus der vorliegenden Planung keine Minderung des natürlichen Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens abzuleiten. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens liegt laut Bodenkarte NRW für das Plangebiet nicht vor.

Der Umfang des Eingriffs in die natürlichen Bodenfunktionen ist im Zusammenhang mit dem der Bauleitplanung zugrundeliegenden Vorhaben als geringfügig zu bezeichnen, da es sich um lediglich ein Baugrundstück im Innenbereich handelt.

## 13 Hinweise

### 1. Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde und Befunde sind gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 15 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz DSchG - vom 11.03.1980) der Stadt Straelen zu melden.

### 2. Kampfmittel

Beim Auffinden von Kampfmitteln während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Die Existenz von Kampfmitteln im Erdbereich kann nicht ausgeschlossen werden. Vor der Durchführung von Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden, sind vom Grundstückseigentümer detektonische Sicherheitsüberprüfungen zu veranlassen. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf.

<sup>6</sup> <https://geoportal.de/map.html>

mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu untersuchen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist unmittelbar der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

### 3. Versorgungseinrichtungen / Gasleitungen

Zum Schutz der Versorgungseinrichtungen / Gasleitungen sind die im Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen formulierten Anforderungen zu beachten.

4. Das Gutachten "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Hetzert“ der Stadt Straelen der Seeling + Kappert GbR, Weeze, November 2023, ergänzt Mai 2024, ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:

#### 4.1 Vorabkontrolle der Gebäude und Terminierung des Rückbaus

Für den Rückbau von Gebäuden gelten Bauzeitenbeschränkungen in der Hauptfortpflanzungszeit von gebäudebesiedelnden Fledermausarten (DIETZ & KIEFER 2014, s. Abb. 13). Da auch gebäudebrütende Vogelarten potenziell betroffen sein können, werden die Arbeiten auf den Zeitraum von November bis Februar terminiert. Darüber hinaus sind die Gebäude vor Aufnahme der Abbruchtätigkeit noch einmal einer Vorabkontrolle (Sichtkontrolle im Rahmen einer ÖBB) in Hinblick auf Nachweise von Vögeln und Fledermäusen zu unterziehen. Die Vorabkontrolle muss die manuelle Öffnung von Gebäudestrukturen mit geeignetem Quartierpotenzial beinhalten und ist durch einen auf die entsprechenden Artengruppen spezialisierten faunistischen Experten durchzuführen. Das Ergebnis der Vorabkontrolle ist der UNB mitzuteilen. Falls Quartiere von Fledermäusen oder Brutnachweise erbracht werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen.

Brutvögel: Bei dem Nachweis von Brutvögeln dürfen die Arbeiten erst nach dem Ausfliegen der Jungen fortgeführt werden.

Fledermäuse: Da ein Besatz durch Fledermäuse nicht komplett ausgeschlossen werden kann, sind potenzielle Quartierstrukturen nochmals möglichst unmittelbar vor Abbruch durch einen Artexperten auf einen möglichen Besatz hin zu kontrollieren. Ggf. vorgefundene Einzeltiere sind (sofern fachlich vertretbar) in ein geeignetes Ersatzquartier umzusetzen. Sollten Fledermausquartiere im Rahmen der ÖBB festgestellt werden, so sind darüber hinaus artspezifische Ersatzquartiere in Anlehnung an MULNV (2021) im räumlichen Zusammenhang anzubringen. Art und Umfang der Ersatzmaßnahme richten sich nach der Art des festgestellten Quartiers. Die Funktionsfähigkeit der Ersatzmaßnahme (i.d.R. Ersatzkästen) muss fortlaufend gewährleistet werden (Reinigung, Wartung).

#### 4.2 Terminierung Rodungsarbeiten

Die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG gelten unmittelbar und sind zu beachten. Gehölzrodungen sind daher außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fäll- und Rodungsarbeiten auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z.B. die Ringeltaube (*Columba palumbus*, nicht planungsrelevant) zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Bäume (Lebensbäume) und Sträucher sind daher vor Durchführung der Rodungsarbeiten einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht entfernt werden. Sollte außerhalb der genannten Zeit ein Rückbau

bzw. die Durchführung von Rodungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der UNB und mit Ökologischer Baubegleitung vorzunehmen.

Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Vor der Fällung sind alle betroffenen Bäume auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen. Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Fall unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden.

4.3 Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen ist die Notwendigkeit von Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Der Spektralbereich der verwendeten Lampen sollte zwischen 590 und 630 nm liegen. Es sind abgeschirmte eine große Streuung vermeidende Lampen zu verwenden.

#### 5. Bodenschutz und Abfallwirtschaft

Zum Erhalt naturnaher Böden sind bei allen Bodenarbeiten Ober- und Unterboden getrennt zu lagern. Humoser Oberboden ist ein Schutzgut und darf nicht vergeudet und nicht für die Abtragung von Bauwerkslasten benutzt werden. Humose Deckschichten müssen vollständig abgetragen werden. Soweit möglich sind die Böden in der Region unter Berücksichtigung ihrer Herkunft wieder einzubauen.

Bei sämtlichen Eingriffen in den Boden ist verstärkt auf Auffälligkeiten (Verfärbungen, Fremdbestandteile, Geruch etc.) zu achten. Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung und/oder Altlast sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Kleve anzuzeigen (§ 2 Landesbodenschutzgesetz NRW). Für den Einbau von Bodenmaterial und/oder Ersatzbaustoffen gelten seit dem 01.08.2023 die Vorgaben der Mantelverordnung (Ersatzbaustoffverordnung und Bodenschutzverordnung neu). Für die Verwendung von Ersatzbaustoffen (Aschen, Schlacken, RC-Material etc.) sind in Abhängigkeit von Materialart und Menge, Anzeigepflichten und Dokumentationspflichten (§ 25 EBV) zu beachten. Für alle Abfälle sowie Bodenmaterial aus Bau- und Abbrucharbeiten, ist ab einer Gesamtmenge von 500 m<sup>3</sup>, ein Entsorgungskonzept zu erstellen (§ 2a Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz - LKrWG). Dieses Entsorgungskonzept ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf Verlangen vorzulegen.

#### 6. Grundwasser

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen des Mauerwerks können erforderlich werden. Es wird die Errichtung von sog. „weißen Wannen“ empfohlen.

#### 7. Verweis auf den Ursprungsplan

Die Festsetzungen und sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen, Vermerke oder nachrichtliche Übernahmen im Ursprungsbebauungsplan Nr. 33 "Hetzert", die nicht Gegenstand des Verfahrens zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Hetzert" sind, sind weiterhin gültig.

Erarbeitet:



14. Juni 2024