

**GEMEINDE ISSUM**  
**Der Bürgermeister**  
**FB 2 - Bauen, Wohnen, Planen und Grünflächen**

**Bebauungsplan Sevelen Nr. 21**  
**-Oberstraße/Unterstraße-**  
**2. Änderung**

**Entwurfsbegründung**

**Planverfasser:**

**StadtUmBau**  
**Ingenieurgesellschaft mbH**

*Stadtentwicklung - Umweltplanung - Bauwesen*  
*Architektur - Städtebau - Landschaftsplanung*

StadtUmBau GmbH  
Basilikastrasse 10  
D- 47623 Kevelaer  
tel +49 (0)2832 / 97 29 29  
fax +49 (0)2832 / 97 29 00  
info@stadtumbau-gmbh.de  
www.stadtumbau-gmbh.de

**12. Mai 2016**

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Gegenwärtiger Zustand .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Planungsvorgaben.....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Ziele des Bebauungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
<b>6.3</b>	<b>Bauweise.....</b>	<b>4</b>
<b>6.4</b>	<b>Überbaubare Grundstücksflächen.....</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>4</b>
<b>9</b>	<b>Belange von Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>5</b>
<b>11</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>6</b>
<b>12</b>	<b>Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....</b>	<b>6</b>
<b>13</b>	<b>Altlasten und Altablagerungen .....</b>	<b>6</b>
<b>14</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen .....</b>	<b>6</b>
<b>15</b>	<b>Kosten.....</b>	<b>6</b>

## 1 Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Issum plant für den Bereich des bebauten Grundstückes Oberstraße 17 die 2. Änderung des Bebauungsplans Sevelen Nr. 21 –Oberstraße/Unterstraße- im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB.

Der rechtskräftige Bebauungsplan enthält für das betreffende Grundstück eine überbaubare Grundstücksfläche. Diese lässt aber aufgrund ihrer Abmessungen einen vom Eigentümer beantragten Erweiterungsanbau (Wintergarten) nicht zu. Deshalb wird im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung die überbaubare Grundstücksfläche geändert.

Dies ermöglicht eine städtebaulich wünschenswerte bauliche Ergänzung und damit eine Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Wohngebietes.

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

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten) werden durch die vorgesehene Änderung erfüllt.

Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Sevelen Nr. 21 – Oberstraße/Unterstraße- dar. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen zeichnerischen Festsetzungen dieser Teilfläche des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der für die betreffende Teilfläche auf den Änderungsbebauungsplan verweist. Die textlichen Festsetzungen bleiben durch die Änderungsplanung unberührt und gelten fort.

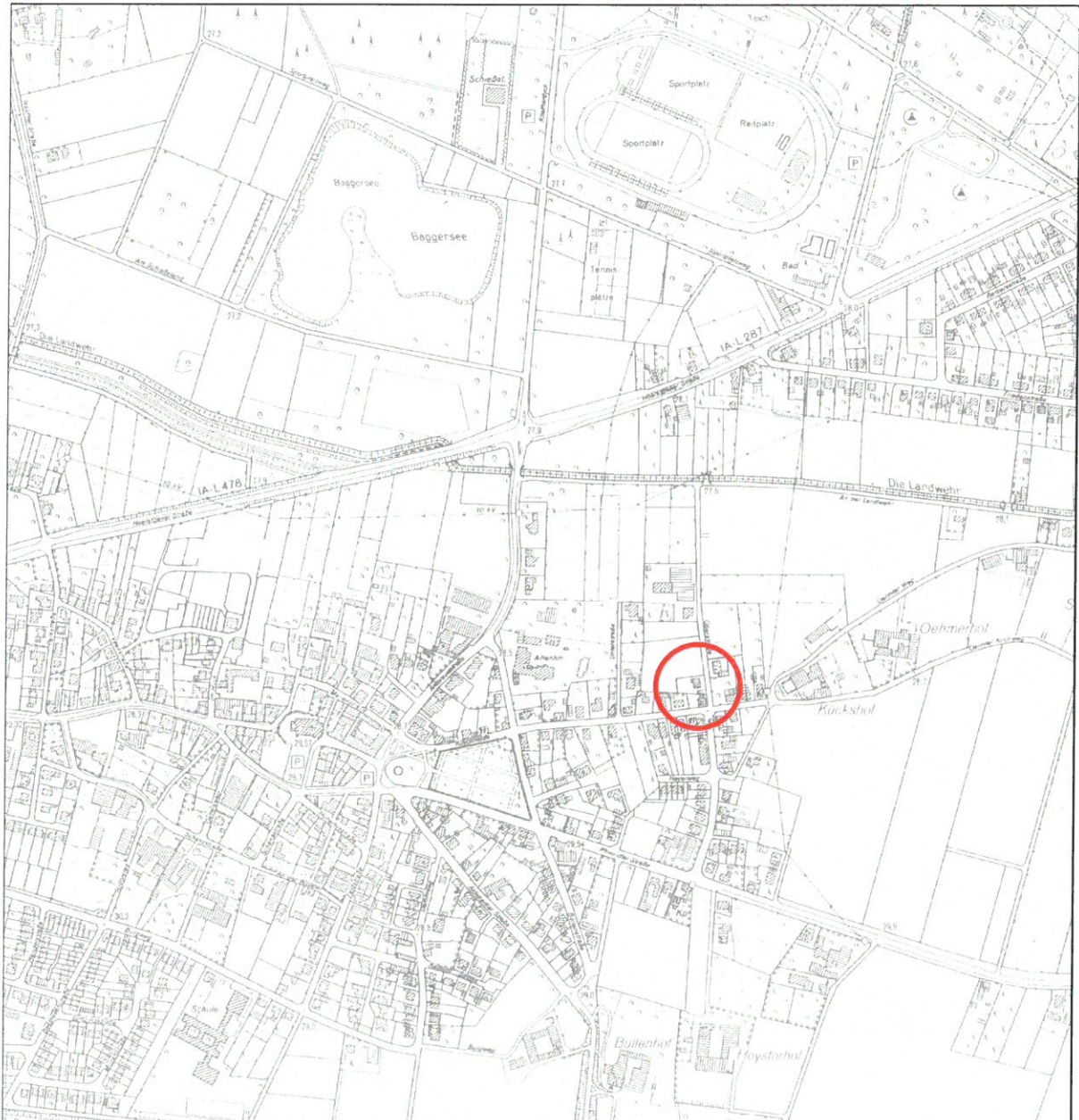
Änderungen von Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung umfasst einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Sevelen Nr. 21 –Oberstraße/Unterstraße- im Bereich des Grundstücks Oberstraße 17, Gemarkung Sevelen, Flur 10, Flurstück 669. Das Flurstück und damit der Änderungsbereich ist 799 m<sup>2</sup> groß.

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

Abbildung: Lage des Plangebiets



### **3 Gegenwärtiger Zustand**

Die Planfläche liegt am östlichen Ortsrand Sevelens. Es handelt sich um ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück. Der westliche Teil des Grundstücks wird als Garten genutzt.

### **4 Planungsvorgaben**

#### Regionalplan / Flächennutzungsplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist das Plangebiet dem Bereich Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Insofern kann durch das gewählte Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen werden.

#### Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Innenbereich und damit nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans.

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

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

### **5 Ziele des Bebauungsplans**

Ziel der Änderungsplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines auf dem Grundstück beantragten Bauvorhabens durch Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche.

## **6 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

An der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ändert sich nichts. Der Änderungsbereich ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird die durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Obergrenze eingehalten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden im Zuge der vorliegenden Planung nicht geändert.

### **6.3 Bauweise**

Die festgesetzte offene Bauweise bleibt durch die Änderungsplanung unberührt.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt. Diese beginnt im rechtskräftigen Bebauungsplan 3 m parallel zur Straße und ist 16 m breit.

Der Eigentümer des Einfamilienhauses beabsichtigt den Bau eines Wintergartens im rückwärtigen Bereich. Ein solcher Anbau würde um rund 2 m über die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hinausragen, so dass eine Befreiung von der Festsetzung nicht mehr möglich ist. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung erfolgt deshalb eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche in westlicher Richtung, um das Bauvorhaben zu ermöglichen.

## **7 Erschließung**

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von Osten über die Oberstraße. Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich keine Erschließungsstraße. Signifikante Auswirkungen auf die zu erwartende Verkehrsbelastung hat die Änderungsplanung nicht, da sie sich auf lediglich ein Baugrundstück bezieht. Das hierfür bestehende Baurecht erfährt keine wesentliche Änderung sondern nur eine geringfügige Modifizierung, die die Anzahl zukünftiger weiterer Bewohner auf dem Grundstück nicht erhöht.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Das Grundstück ist bereits bebaut und die technische Ver- und Entsorgung vollständig vorhanden. Die Entwässerung wird über ein Trennsystem sichergestellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird wie das anfallende häusliche Schmutzwasser der örtlichen Kanalisation zugeführt.

## 9 Belange von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Wie bereits beschrieben, entfällt im vereinfachten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Verfassung eines Umweltberichts.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im vorliegenden Fall entbehrlich, weil die bewirkten Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dies ist hier der Fall, da das Grundstück schon als WA mit einer überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt war und die festgesetzte für die Eingriffsregelung maßgebliche GRZ weiterhin Gültigkeit besitzt.

## 10 Artenschutz

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. 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.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Von den planungsrelevanten Arten für das Messtischblatt 4404 finden die allermeisten Arten im Eingriffsgebiet keinen adäquaten Lebensraum. Es handelt sich um ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück. Gegenstand der Änderungsplanung ist eine Erweiterung der Baugrenze zur Ermöglichung eines Wintergartens.

Die Anwesenheit planungsrelevanter Arten ist schon aufgrund dieser Bestandsnutzung auszuschließen.

Die Realisierung des Bebauungsplans hat somit keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge.

Laichhabitats oder wertvolle Landhabitats von Amphibien und Reptilien sind nicht betroffen, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.

Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen für Fledermäuse werden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Zusammenfassend ist davon auszugehen, dass es keine Hinweise darauf gibt, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (s. o.) durch die Planungen für alle planungsrelevanten Arten erhalten.

## **11 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich im besiedelten Innenbereich. Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Ermöglichung rückwärtiger Anbauten fügt sich somit auch aus Immissionsschutzsicht in die Umgebung ein.

Weder wirken vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr, der sich in Form einer erheblichen Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte, durch die Planänderung zu erwarten.

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

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

## **12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

Mit der Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan werden die Eigentümer auf die Anzeigepflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW im Falle des Auffindens von Bodendenkmalsubstanz hingewiesen.

## **13 Altlasten und Altablagerungen**

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

Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Bauherren werden durch Hinweis im Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

## **14 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

## **15 Kosten**

Herstellungskosten für die Errichtung baulicher Anlagen fallen für die Gemeinde Issum nicht an. Sämtliche anfallenden Planungs-, Erschließungs- und Baukosten werden vom Bauherrn übernommen.

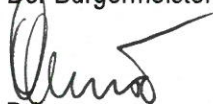


Erarbeitet:



12. Mai 2016

Gemeinde Issum  
Der Bürgermeister



Brux