

**Bebauungsplan Brü/8d „Ortskern - Klosterstraße Ost“,
4. Änderung**

Begründung

ARBEITSEXEMPLAR



Inhalt

1. Planungsanlass und -ziel	3
2. Räumlicher Geltungsbereich.....	4
3. Planungsrechtliche Situation.....	4
3.1 Regionalplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
3.3 Bebauungspläne	4
3.4 Wasserschutzgebiete	5
4. Verfahren	5
5. Örtliche Situation	6
6. Städtebauliches Konzept	6
7. Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	10
7.4 Stellplätze und Garagen	10
7.5 Nebenanlagen	11
7.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	12
7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
7.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
7.9 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	13
8. Umweltbelange	15
8.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung	16
8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft ...	16
8.3 Schutzgut Boden	18
8.4 Schutzgut Wasser	19
8.5 Schutzgut Luft und Klima.....	19
8.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
8.7 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen	20
8.8 Fazit.....	21
9. Hochwasser- und Starkregenereignisse	21
10. Entwässerung	24
11. Kennzeichnungen	24
11.1 Erdbebenzone.....	24
12. Hinweise	25

1. Planungsanlass und -ziel

Die Gemeinden sollen Bauleitpläne aufstellen, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Grundsatz des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches).

Das Grundstück Klosterstraße 8 (Gemarkung Brüggen, Flur 56, Flurstück 128) ist heute mit Blick auf die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum baulich untergenutzt, so dass Erweiterungen der Bausubstanz im Sinne der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht werden sollen.

Der Eigentümer des Grundstückes beabsichtigt, das dort bestehende ehemalige Wohngebäude, in dem sich eine genehmigte Zahnarztpraxis befindet, umzubauen und durch einen Anbau zu ergänzen. Er plant die Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus mit Flachdach zur Praxiserweiterung auf der Grundlage der für das Grundstück im Vorfeld erarbeiteten städtebaulichen und hochbaulichen Entwurfsunterlagen.

Im Sinne einer flächenschonenden Nachverdichtung in zentraler Lage entsprechend den Maßgaben der Innenentwicklung und im Hinblick auf die Bindung von Fachärzten in ländlichen Gegenden, wird das Bauvorhaben von der Burggemeinde Brüggen unterstützt.

Allerdings lässt sich das Bauvorhaben nicht aus dem geltenden Planungsrecht für diesen Bereich entwickeln. Der für das betreffende Grundstück geltende Bebauungsplan Brü/8d „Ortskern - Klosterstraße Ost“, 3. Änderung setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Baufenster fest, das durch den Bestand größtenteils ausgenutzt wird. Ebenso lassen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung keine der innerörtlichen Lage sinnvoll zuzuweisende zweigeschossige Bauweise zu. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind nur im rückwärtigen Bereich verortet und erlauben ebenfalls keine sinnvolle Grundstücksausnutzung.

Insofern ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Burggemeinde hat dem Antrag des Eigentümers auf Änderung Bebauungsplanes Brü/8d „Ortskern - Klosterstraße Ost“ für das Grundstück Gemarkung Brüggen, Flur 56, Flurstück 128 (Klosterstraße 8) zugestimmt und hierfür nach § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zum einen das Ziel verfolgt werden, eine Wohnnutzung – wie ursprünglich im Plangebiet und dessen unmittelbare Nachbarschaft vorhanden - weiterhin zu ermöglichen. Daher sollen die grundsätzlichen Zielaussagen

des für das betreffende Grundstück sowie des wohnbaulich genutzten Nachbargrundstücks geltenden Bebauungsplan Brü/8d „Ortskern - Klosterstraße Ost“, 3. Änderung für die zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebietes beibehalten und folglich für die vorliegende 4. Änderung ebenfalls vorgesehen werden.

Zugleich soll aber die bestehende Arztpraxis in Ihrem genehmigten Bestand gesichert und im Sinne des Antrags des Eigentümers umgebaut und erweitert werden können, um die Facharztversorgung in der ländlichen Gemeinde Brüggen zu sichern.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Das Verfahren soll daher auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Ortszentrums von Brüggen im Kreuzungsbereich Klosterstraße / Westring. Es umfasst das Grundstück Klosterstraße 8 (Gemarkung Brüggen, Flur 56, Flurstück 128). Im Bebauungsplan ist die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB zeichnerisch festgesetzt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplanung

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Burggemeinde sind die Flächen des Plangebiets als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/8d „Ortskern - Klosterstraße Ost“, 3. Änderung. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahre 1975 und setzt ein allgemeines Wohngebiet WA fest. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen über den Bestand hinaus nur wenige Entwicklungsspielräume zu. Als Maß der baulichen Nutzung ist die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise festgesetzt, Die städtebauliche Dichte ist über eine Grundflächenzahl von 0,4 und

eine Geschossflächenzahl von 0,5 geregelt. Darüber hinaus ist eine Dachneigung von 40-50 ° festgesetzt.

Mit der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Brü/8d treten alle Festsetzungen der 3. Änderung im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung außer Kraft. Sie werden vollständig ersetzt.

3.4 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4. Verfahren

Nach § 13a BauGB können für Maßnahmen der Innenentwicklung Bebauungsplanverfahren unter folgenden Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden:

- Der Bebauungsplan muss der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen,
- die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
- es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bestehen,
- es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und / oder der Vogelschutzrichtlinie bestehen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Aufgrund der Lage im Innenbereich und die bauliche Prägung der unmittelbaren Umgebung handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Gebieten nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und / oder der Vogelschutzrichtlinie und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

5. Örtliche Situation

Das Umfeld des Plangebietes ist durch eine heterogene Struktur zentrumsbildender Einrichtungen und Wohnbebauungen geprägt. Gemeinsam bilden sie die zentrale südliche Ortseingangssituation Ortslage Brügggen. Hier befinden sich im näheren Umfeld insbesondere die Burg Brügggen, Gastronomie und Fremdenverkehrseinrichtungen, sowie gemeindliche Infrastrukturen und Wohnnutzungen.

Südlich des Plangebietes sind entlang der Klosterstraße in der jüngeren Vergangenheit auch Wohnbebauungen in moderner Architektursprache mit Flachdach entstanden.

In südwestlicher Richtung schließen Freibereiche der Niederrheinischen Kulturlandschaft mit Gewässerläufen von Schwalm, Laarer Bach und Elmpter Bach sowie Waldgebiete an.

Das Grundstück selbst ist mit einem 1 ½-geschossigen ehemaligen Wohngebäude mit Satteldach bebaut, das bereits in der Vergangenheit zu einer Arztpraxis umgenutzt und als solche betrieben wird. Die Erschließung erfolgt über einen südlich angrenzenden unbefestigten öffentlichen Stichweg der Klosterstraße. Eine direkte Anbindung an die nordöstlich angrenzende ausgebaute Klosterstraße erfolgt nicht. Die Flächen des Grundstücks sind durch das Gebäude, Nutzerstellplätze und eine großflächige durchgängig geschotterte Vorgartenzone an der Klosterstraße nahezu vollständig versiegelt.

Nördlich grenzt ein Wohngrundstück am Westring an, dessen Wohngebäude direkt an das Gebäude der Arztpraxis angebaut ist. Beide Gebäude bilden somit ein Doppelhaus mit einem gemeinsamen Satteldach aus.

Am Plangebiet verläuft die zentrale Ortsdurchfahrt Klosterstraße /Westring. Aufgrund der verkehrlichen Belastung wurden in einem Schallgutachten Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm geprüft.

6. Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine hochbauliche Planung durch ein Architekturbüro erarbeitet. Danach soll die bestehende Arztpraxis durch einen Anbau erweitert werden. Direkt angrenzend an den Bestand soll eine eingeschossige Erweiterung mit Eingangszone und Erschließungsflächen entstehen, an die dann weitere Praxisräume in Richtung Klosterstraße in einem Bauteil mit zwei Geschossebenen angeschlossen sind. Alle Neubauteile sollen barrierefrei ausgebildet werden.

Die Neubauteile sollen nach energetischen Gesichtspunkten errichtet werden und möglichst autark betrieben werden können. Hierzu sind der Einbau von Wärmepumpen, oder die Installation von Photovoltaikanlagen geplant. Alle Flachdächer sollen mit einer extensiven Bepflanzung begrünt werden, die auch mit einer Photovoltaikanlage überstellt werden können.

Im Außenbereich werden 6 Kfz-Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen errichtet. Zur Klosterstraße soll eine bepflanzte Vorgartenzone entstehen. Um den Versiegelungsfaktor zu minimieren, sind die Stellplätze mit einem regenwasserdurchlässigen Ökopflaster vorgesehen. Alle weiteren Vorgartenflächen sollen begrünt werden und durch Hecken und Neuanpflanzungen von einheimischen Bäumen ergänzt werden. Hierzu soll der Steingarten des vormaligen Nutzers entfernt werden.

7. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die im Bebauungsplan getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen eine Umsetzung der Zielsetzung des Bebauungsplans für eine wohnbauliche Nutzung ebenso wie die über den Bebauungsplan zu entwickelnde Sicherung und Entwicklung einer Zahnarztpraxis.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend den Festsetzungen des bestehenden Planungsrechtes wird das Plangebiet im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes Brü/8d wie bereits der „Vorgänger“-Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Sinne der Angebotsplanung soll eine breite Nutzungspalette entsprechend der Umgebungsnutzung in Nähe des zentralen Ortskerns möglich sein. Dies sind im Sinne von § 4 Abs. 1 BauNVO die Nutzungen: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die übrigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind indes auf ihrer üblichen Größe und des zu erwartbaren Verkehrsaufkommens im Plangebiet nicht umsetzbar. Es erfolgt daher ein entsprechender Nutzungsausschluss.

Erweiterter Bestandsschutz

Gleichzeitig soll der Bebauungsplan aber auch die bestehende und damit bestandsgeschützte Zahnarztpraxis, die einer Nutzung freiberuflicher Tätigkeit dient, sichern und bauliche Erweiterungen zulassen, um den Fortbestand der Praxis an diesem Standort im Sinne der Versorgungssicherheit und unter betriebswirtschaftlichen Aspekten zu ermöglichen. Grundsätzlich sind in Allgemeinen Wohngebieten für die Berufsausbildung freiberuflicher Tätigkeiten Räume, aber keine Gebäude zulässig. Aufgrund der bestehen und genehmigten Situation, wonach die freiberufliche Tätigkeit eines Zahnarztes bereits innerhalb des vormalig zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes ausgeübt wird und diese Nutzung mit Blick auf die Bindung von Fachärzten in ländlichen Gegenden einen festen Bestandteil der (zahn-)ärztlichen Versorgung für die Burggemeinde Brüggan darstellt, erfolgt eine sog. Fremdkörperfestsetzung für das Arztgebäude nach § 1 Abs. 10 BauNVO.

Mit der bestehenden Praxisnutzung sind im heutigen Betrieb keine Störungen in der Nachbarschaft verbunden; sie sind mit Blick auf die geringen Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Grundstück auch nicht bei der projektierten Baumaßnahme erwartbar. Behandlungen und Patientenbesuche sind üblicherweise auf den Tagzeitraum an Werktagen beschränkt; heutige Termin-Management-Systeme stellen sicher, dass ein hohes Besucheraufkommen vermieden wird. Die städtebauliche Planung sieht 6 Stellplätze für Patienten und Mitarbeiter vor, die in der vorhandenen Erschließungssituation verträglich und störungsfrei abgewickelt werden können. Es darf darüber hinaus davon ausgegangen werden, dass Patienten aufgrund der zentralen Lage ebenfalls zu Fuß oder mit dem Fahrrad die Praxis ansteuern werden.

Die Fremdkörperfestsetzung dient ausschließlich der Erweiterung, Änderung und Erneuerung der bestehenden Arztpraxis. Weitere Nutzungen im Sinne von sonstigen freiberuflichen Tätigkeiten oder solchen, die im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig wären, sind damit ausgeschlossen. Damit bleibt auch die allgemeine Zweckbestimmung eines Allgemeinen Wohngebietes unter Berücksichtigung der räumlichen Verbindung mit der unmittelbaren Wohnnachbarschaft durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans gewahrt. Einschränkungen dieser wohnbaulichen Nutzungen durch den Fremdkörper sind, wie oben dargelegt, weder vorhanden noch erkennbar und mit Blick auf die Größe des Grundstücks auch mit der Umsetzung der Planung nicht erwartbar.

Die per Festsetzung zulässige „Erweiterung“ bezeichnet die bauliche Ergänzung des Bestandes durch entsprechende Baumaßnahmen, eine „Änderung“ bezieht sich auf die bestehende Bausub-

stanz und deren Veränderung der äußeren Gestalt oder des Inneren der Anlage. Die „Erneuerung“ ist die Beseitigung einer vorhandenen Anlage mit anschließender baulicher Neuerrichtung an gleicher Stelle und soll im Sinne einer dauerhaften Nutzbarkeit ebenfalls ermöglicht werden. Erweiterte Nutzungsumfänge über die Nutzung durch eine Zahnarztpraxis hinaus sind mit der Festsetzung ausgeschlossen, soweit sie nicht von der festgesetzten zulässigen Nutzungspalette des Allgemeinen Wohngebietes gedeckt sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Plangebiet ist nach dem bestehenden Planungsrecht eine GRZ von 0,4 zulässig. Die wirtschaftlich sinnvolle und nach den Zielen des aufzustellenden Bebauungsplanes gewünschte Praxiserweiterung ist nach dieser Maßgabe nicht umsetzbar. Vielmehr ist eine GRZ von 0,5 erforderlich. Damit wird der Orientierungswert gem. BauNVO zwar überschritten, er liegt aber dennoch unter dem Orientierungswert von GRZ 0,6 für Mischgebiete, in denen Vergleichbare Nutzungen zulässig sind und eine Verträglichkeit von Wohnen und Arbeiten gewahrt ist. Die Festsetzung der GRZ von 0,5 folgt zugleich der Maßgabe der Innenentwicklung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und schafft ein in Nachbarschaft des Ortskerns vertretbares Maß an Verdichtung. Erhebliche Einschränkungen für die Umweltschutzgüter lassen sich nicht ableiten (Vgl. Kap. 8).

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,5 erhöht sich gegenüber der ursprünglichen Zulässigkeit zugleich der zulässige Versiegelungsgrad gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Dies ist jedoch vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Vollversiegelung des Grundstücks und der mit der Planung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes verbundenen Erhöhung des Begrünungsanteils durch Freiflächengestaltung und Dachbegrünung unschädlich, so dass Regelungen im Bebauungsplan entbehrlich sind.

Geschossigkeit

Im Plangebiet ist nach dem bestehenden Planungsrecht nur ein Vollgeschoss zulässig. Obwohl damit eine gewisse Unternutzung in Nachbarschaft des Ortskerns vorgegeben ist, kann dieses Maß mit der Umsetzung des zweigeschossigen Anbaus ebenfalls bauordnungsrechtlich noch eingehalten werden. Im Sinne der Angebotsplanung soll davon jedoch abgewichen werden und die Zahl der Vollgeschosse auf zwei erhöht werden. Damit folgt der Bebauungsplan der Maßgabe der Innenentwicklung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Ebenso stellt die Festsetzung von zwei Vollgeschossen im Sinne der Angebotsplanung ein übliches bauliches Maß dar und entspricht auch der üblichen Geschossigkeit in der Umgebung.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird, den hochbaulichen Gestaltungsvorgaben folgend, im Plangebiet detailliert geregelt. Demnach erfolgen differenzierte Festsetzungen der Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) für das bestehende Satteldach-Gebäude, den geplanten umlaufenden eingeschossigen Anbau und den zweigeschossigen Neubauteil. In Verbindungen mit den örtlichen Bauvorschriften zur Festsetzung der Dachformen kann so eine mit dem angrenzenden Nachbargebäude und der weiteren Umgebung verträgliche Höhenentwicklung planerisch gesichert werden.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baugrenzen sichern eine geordnete Entwicklung im Sinne der hochbaulichen Planung. Dabei sind geringe Spielräume bei der Gebäudeausdehnung ebenso berücksichtigt wie ein gewünschtes Zurückspringen der Gebäude von der Klosterstraße, wie es auch im weiteren Straßenverlauf überwiegend üblich ist.

Bauweise

Es wird entsprechend der ursprünglichen Festsetzung eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung berücksichtigt die Bauweise des Vorhabens und lässt gleichzeitig eine grenzständige Bebauung wie im Bestand vorhanden auch auf Dauer zu.

7.4 Stellplätze und Garagen

Der private Bedarf an Flächen für den ruhenden Verkehr ist grundsätzlich auf dem Grundstück selbst zu decken. In Verbindung mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den Pflanzgeboten verbleiben außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb derer Anlagen für den ruhenden Verkehr grundsätzlich zulässig sind, nur noch wenige Freibereich zum Unterbringen der Stellplätze. Insofern beschränkt sich die Festsetzung im Bebauungsplan auf die Nicht-Zulässigkeit von Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Garagen sollen ausgeschlossen werden, damit kein städtebaulich unerwünschter geschlossener Garagenhof entsteht, sondern eine offene Anlage umgesetzt wird. Stellplätze sind klarstellend innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nahbereich der Klosterstraße ebenfalls ausgeschlossen.

7.5 Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen kann sich unmittelbar auf die Nutzbarkeit von Baugrundstücken auswirken. Einerseits schränken sie den bei heutiger, flächensparender Bebauung immer kleiner werdenden Freiflächenanteil der Grundstücke weiter ein. Andererseits erwecken sie bei wahlloser Verteilung auf den Grundstücken schnell den Eindruck ungeordneter Gestaltung. Um eine städtebaulich befriedigende Anordnung möglicher Nebenanlagen im Plangebiet insgesamt sicherzustellen und auch zur Berücksichtigung nachbarlicher Belange, werden in der Gemeinde Brügglen übliche Festsetzungen zu Nebenanlagen im Sinne der Angebotsplanung getroffen, wenngleich diese Regelungen weniger mit dem konkreten Nutzungszweck des geplanten Vorhabens einer Arztpraxis in Verbindung stehen, sondern vielmehreine wesentliche Wirkung mit der Umsetzung von Wohnbauvorhaben entfalten.

Es wird festgesetzt, dass Nebenanlagen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Festsetzung begünstigt die Errichtung von Nebenanlagen im unmittelbaren Zusammenhang mit den Gebäuden, möglichst an das Gebäude angebaut.

Von dieser grundsätzlichen Regelung ausgenommen sind solche Anlagen, die mit dem Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes und dem städtebaulichen Erscheinungsbild vereinbar sind. Sie werden in den textlichen Festsetzungen abschließend aufgeführt.

Nebenanlagen unter der Geländeoberfläche sind weder nachbarschaftsrelevant noch für das Erscheinungsbild bedeutsam und daher unproblematisch.

Kinderspielanlagen sind grundsätzlich ein wichtiges und notwendiges Element in Hausgärten innerhalb von Wohngebieten und gehören daher ebenfalls zum Katalog zulässiger Nebenanlagen.

Zur Grundstückssicherung sind nur außerhalb des Vorgartens entlang der Klosterstraße Einfriedungen zulässig. Entlang der Klosterstraße soll eine Heckenpflanzung als Grundstückseinfriedung vorgesehen werden. Zaunanlagen oder Mauern sind hier unerwünscht.

Gartenlauben und Gewächshäuser werden ohne einschränkende Standortregelung zugelassen, wenn sie eine Größe von 30 cbm umbauten Raum und eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Außerdem wird ihre Zulässigkeit unter den Vorbehalt gestellt, dass ihr Anteil an der Grundstücksgröße ein Höchstmaß von 4 % nicht

überschreitet. Nachteilige städtebauliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu erwarten, da die höhen- und flächenmäßige Begrenzung eine Überdimensionierung bzw. ein zahlenmäßiges Übergewicht dieser Nebenanlagen verhindert.

7.6 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Im Sinne einer geordneten verkehrlichen Erschließung des Plangebietes und unter Berücksichtigung des Verkehrsgeschehens im Kreuzungsbereich Klosterstraße/Westring wird im Bebauungsplan klarstellend und ergänzend zu dem Pflanzgebot im Vorgartenbereich zeichnerisch festgesetzt, dass hier keine Grundstückszufahrten zulässig sind. Die Erschließung des Grundstückes und der zugehörigen Stellplätze hat wie planerisch vorgesehen und im Bestand vorhanden, ausschließlich über den südöstlich gelegen öffentlichen Stichweg zu erfolgen.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft

Stellplätze und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig herzustellen. Die Festsetzung stellt sicher, dass anfallendes Niederschlagswasser zumindest in Teilen dem Grundwasser zugeführt werden kann.

7.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Um eine Durchgrünung des Baugrundstücks stärker als bisher in den Fokus zu stellen und aus Gründen des ökologischen Ausgleichs und des Klimaschutzes sind die privaten Gartenflächen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Splittflächen außerhalb von Wegen ist im Rahmen der Gartengestaltung städtebaulich unerwünscht und soll insbesondere aus Gründen des Klimaschutzes ausgeschlossen werden. Das Unterbinden von Grünwuchs auf diesen Flächen gilt als vermeidbarer Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG. Der hohe Versiegelungsgrad solcher Gärten führt in der Summe zu einer stärkeren Erwärmung der besiedelten Bereiche im Hochsommer, zu höheren Wasserabflüssen bei Starkregen, zu einer geringeren Bindung von Feinstäuben und zum Verlust von Lebensräumen u.a. zahlreicher Singvogelarten.

Eine Pflicht zur Begrünung erstreckt sich gleichsam auch auf den Vorgartenbereich. Vorgärten haben durch ihre Anordnung zur Straße einen öffentlich-wirksamen Charakter und daher einen wesentlichen Anteil an der Gestaltung und am äußeren Erscheinungsbild der Baugebiete. Die Versiegelung von Vorgärten führt zu einer Minderung der Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität, daher sind begrünte Vorgärten ein wesentliches gestalterisches Element.

Hierzu trägt auch die Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Verpflichtung zur Pflanzung einer straßenbegleitenden Hecke bei. Eine Pflanzung von Bäumen ist auf Grund der beengten Grundstücksverhältnisse nur im Einzelfall möglich und sinnvoll. Daher erfolgt keine verpflichtende Festsetzung zur Gliederung des Vorgartenbereichs mit Baumpflanzungen. Die in den Bebauungsplan aufgenommen Baum-Pflanzliste stellt jedoch eine Auswahl für den Bauherrn bereit, um seine gestalterischen Absichten umzusetzen.

Darüber hinaus sind Flachdächer im Plangebiet zu begrünen. Eine Umsetzung im Plangebiet ist durch die Festsetzung von Bereichen mit Flachdächern sichergestellt. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert den Entwässerungseinrichtungen zufließt. Außerdem soll die Aufheizung der Luft durch das begrünte Flachdach unter Berücksichtigung der hohen Gesamtversiegelung abgemildert werden, sodass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft in das Baugebiet nachfließen muss. Auf diese Weise wird diesem und seiner Umgebung weniger kühle Luft entzogen.

Dachbegrünung ist daher in vielerlei Hinsicht eine wirksame Maßnahme für die Klimafolgenanpassung: Das Grün hilft, bei Regen und Starkregen Wasser zurückzuhalten und sorgt bei Hitze für einen Temperatenausgleich, weil die Pflanzen durch Wasserverdunstung für Abkühlung sorgen. Außerdem können Pflanzen Schadstoffe und Staub aus der Luft filtern und Sauerstoff produzieren. Je nach Anlage der Dachbegrünung bietet sie außerdem einen Lebensraum für Insekten.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen.

Die Nutzung der Sonnenenergie als Alternative zu fossilen Energieträgern stellt einen eigenen Beitrag für den Klimaschutz dar. Unabhängig von der Festsetzung sind Solaranlagen auch über der Dachbegrünung zulässig.

Die Festsetzungen zur Begrünung tragen dazu bei, ein harmonisches und durchgrüntes Siedlungsbild zu schaffen, und so die Wohn- und Lebensqualität auch im Umfeld zu erhöhen. Sie ermöglichen eine Adressbildung und damit eine nachhaltige Qualitäts- und Wertsicherung.

7.9 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Ortsdurchfahrt Klosterstraße/Westring. Aufgrund der verkehrlichen Belastung war im

Rahmen eines Schallgutachtens (Schallimmissionsprognose für den Bebauungsplan Brü/8d „Ortskern – Klosterstraße Ost“ 4. Änderung in Brügglen, Ingenieurbüro Stöcker, Haltern am See, August 2023) zu prüfen, ob bzgl. der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich werden und Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen sind.

Der Gutachter stellt zusammenfassend fest, dass im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zur Klosterstraße hin erwartungsgemäß die höchsten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm mit bis zu 67 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu prognostizieren sind.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeines Wohngebiet) werden damit im Plangebiet um bis zu 12 dB tags und 11 dB nachts überschritten.

In den innerhalb eines Wohngebietes möglichen Außen- und Terrassenbereichen potenzieller Wohnnutzungen werden im Plangebiet tagsüber die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) im Westen bei Abschirmung durch Plangebäude um bis zu 2 dB unterschritten. Mögliche Außenbereiche sollten im Falle von Wohnnutzungen im Westen in Bereichen mit geringeren Beurteilungspegeln angelegt werden. Durch architektonische Selbsthilfe können ggf. weitere Bereiche mit Unterschreitung der Orientierungswerte von 55 dB(A) geschaffen werden. Eine gerichtlich festgestellte Schwelle für 62 dB(A), ab der deutliche Störungen in der Kommunikation auf Terrassen, Balkonen etc. zu erwarten sind, beschränken sich auf den Nahbereich der Klosterstraße.

An den Fassaden des geplanten Praxisumbaus (EG, 1. OG im Anbau sowie 2.OG (Bestandsbebauung)) werden Beurteilungspegel von 55 bis 66 dB(A) tags und zwischen 45 und 55 dB(A) nachts prognostiziert. Die höchsten Beurteilungspegel ergeben sich an den Gebäudefassaden mit Orientierung zur Klosterstraße.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 [2] (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeines Wohngebiet) werden an den möglichen Fassaden an den Baufeldgrenzen tags und nachts um bis zu 11 dB überschritten. Insofern sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zu den angrenzenden Verkehrsräumen und der Grundstücksgröße ist ein Abrücken der Bebauung zur Einhaltung der Orientierungswerte im Sinne einer wirtschaftlich sinnvollen Grundstücksausnutzung im Innenbereich der Ortslage kaum möglich; aufgrund der Lage und Grundstücksgröße sind aktive Maßnahmen in Form von Wänden oder Wällen eben-

falls nicht zielführend und aufgrund des störenden Erscheinungsbildes und deren einengender Wirkung im Straßenraum sowie fehlender Übersicht im Kurvenbereich mit der Straße Westring städtebaulich abzulehnen.

Die prognostizierten Beurteilungspegel aus Verkehrslärm liegen im gesamten Plangebiet - auch bei Betrachtung der freien Schallausbreitung als pessimistischem Ansatz - tags und nachts unter den als gesundheitlich bedenklich geltenden Werten von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Es werden daher für den Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

So wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109- 1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'w, ges$ aufweisen müssen. Die zugrundeliegende Gleichung zur Berechnung des Schalldämm-Maßes sind auf der Planurkunde abgedruckt, die jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planurkunde gekennzeichnet. Mindestens einzuhalten ist dabei $R'w, ges = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume und ähnliche Räume sowie $R'w, ges = 35$ dB für Büroräume und ähnliche Räume.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Zudem sind für die Fenster von Schlafräumen in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 30 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Bei der beabsichtigten Praxisnutzung kommen hier keine Maßnahmen zum Tragen.

8. Umweltbelange

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind erfüllt (s. Kap. 4).

Auch wenn insofern im Sinne des § 13a BauGB auf die Erstellung eines Umweltberichtes unter Anwendung des § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet wird, sind die von der Planung betroffenen Umweltbelange zu untersuchen und in den Abwägungsprozess einzustellen.

Gleichwohl sind die Umweltauswirkungen aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme und der in der Vergangenheit bereits vorhandenen baulichen Strukturen und Versiegelungen als grundsätzlich gering zu betrachten. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung bezogen auf die örtliche Situation bestehen in der baulichen Inanspruchnahme einer rund 130 m² großen versiegelten/geschotterten Freifläche.

8.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung

Das Gebiet ist bereits durch eine Arztpraxis genutzt. Mit Umsetzung der Planung kann aufgrund der umfänglicheren Nutzung eine Zunahme des Anliegerverkehrs einhergehen, mit der jedoch eine nur sehr geringe Zunahme betriebsbedingter Lärm- und Schadstoffemissionen verbunden ist. Dies würde auch für den Fall gelten, wenn eine andere, bspw. Wohn- oder Büronutzung im Plangebiet realisiert würde. Von erheblichen Belastungen ist aufgrund der Größe des geplanten Baugebiets nicht auszugehen, sodass sich die bestehende Situation nur geringfügig verändern wird.

Einwirkungen durch Verkehrslärm sind durch die Lage im Kreuzungsbereich Klosterstraße/Westring zu erwarten. Danach sind passive Schallschutzmaßnahmen ausreichend, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Einwirkungen durch Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes, die auf das Plangebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

Besondere Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe sind nicht gegeben.

Eine vorhandene ausreichende Belüftung und positive lufthygienische Verhältnisse werden nicht wesentlich verändert.

Sonstige Belange des Gesundheitsschutzes sind nicht betroffen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Landschaft

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine vollständig versiegelte und in den unbefestigten Bereichen geschotterte Fläche. Beeinträchtigungen von Pflanzen sowie der biologischen Vielfalt und der Landschaft sind daher nicht abzuleiten.

Zwar schließt § 13a BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Unabhängig davon besteht die Anforderlichkeit, Verstöße gegen die arten-

schutzrechtlichen Verbote auszuschließen. Auch bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, sind artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG durchgeführt (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP Stufe 1) zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Brü/8d „Ortskern – Klosterstraße Ost“ - Burggemeinde Brüggem, hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung, Schwalmatal, 26.01.2023)

Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde untersucht, ob das Vorhaben die in § 44(1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote berührt. Aus diesem Grund fand am 25. Januar 2023 ein Ortstermin statt.

Den Informationen des LANUV und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW zufolge, können gemäß der gutachterlichen Aussagen im dritten Quadranten des Messtischblattes 4703 „Schwalmatal“ 54 planungsrelevante Tierarten auftreten. Insgesamt 16 Arten dieser Listen gelten als „Gebäudebewohner“, sieben Fledermaus- und neun Vogelarten.

An bzw. in dem zur Erweiterung vorgesehenen Gebäude auf dem Grundstück Klosterstraße 8 wurden am Ortstermin keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten gefunden. Fledermäuse könnten zwar theoretisch im Bereich der Traufe des Nachbargebäudes geeignete Ruheplätze finden. Zum Zeitpunkt der Begehung wurden jedoch keine Anzeichen für eine Besiedlung gefunden. Kotspuren, Gewölle oder Rupfungen, die auf eine weitergehende Besiedlung des Gebäudes hindeuten würden, wurden ebenfalls nicht gefunden. Das Bauvorhaben auf dem Grundstück Klosterstraße 8 in Brüggem ist artenschutzrechtlich unbedenklich, sofern die folgenden Artenschutzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden:

1. Zu Beginn von Abbrucharbeiten sind die randständigen Bereiche des Daches (insbesondere die Verbretterung der Traufe) von Hand zu öffnen.
2. Der Fund von Fledermausquartieren ist unverzüglich der UNB zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und in einem Karton (Luftlöcher!) mit einem hineingelegten Tuch (Leinenbeutel, Küchenpapier o. ä.) vorübergehend zu halten; hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind sofort der nächstgelegenen Fledermausstation zu übergeben bzw. tierärztlich zu versorgen.
3. Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durch die fachgerechte Anbringung geeig-

nerer Fledermauskästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff (zzgl. einiger Ablenkungskästen für kleine Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen) auszugleichen.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass nach Auswertung des Messtischblattes sowie Analyse der Begehung planungsrelevante Arten durch das Vorhaben bei Beachtung und Umsetzung der o.g. Hinweise und Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Von vornherein auszuschließen ist das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten. Eine Bewertung nach §44(1) Nr. 4 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Typische Gefährdungen oder Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten, wie z.B. der Verlust von (pot.) Quartieren/ Fortpflanzungs-/ Ruhestätten werden durch das Vorhaben – bei Beachtung und Umsetzung der o.g. Hinweise und Maßnahmen - nicht ausgelöst.

Bei den übrigen (im Rahmen der Artenschutzbetrachtung zu berücksichtigenden) (Tier-) Arten handelt es sich um Arten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Für diese wird davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens nicht gegen die Verbote des §44(1) BNatSchG verstoßen wird, d.h. keine Beeinträchtigung lokaler Populationen und keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten ausgelöst werden. Verletzungen oder Tötungen können bei Beachtung der o.g. Hinweise und Maßnahmen vermieden werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind demnach im Sinne des Artenschutzes nicht zu erwarten.

Durch die im Plangebiet herzustellenden, eingriffsmindernden Begrünungen (Begrünungsmaßnahmen und Begrenzung der Versiegelungen auf den Baugrundstücken) können darüber hinaus grundsätzlich Lebensräume für Tiere im innerörtlichen Bereich gesichert werden bzw. neu geschaffen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als nicht wesentlich zu bewerten.

8.3 Schutzgut Boden

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in dem bereits baulich genutzten Bereich nicht bekannt bzw. werden nicht erwartet. Natürliche Bodenverhältnisse sind im Plangebiet aufgrund der baulichen Vornutzung nicht mehr vorhanden.

Die geplante Neubebauung erfolgt im Bereich versiegelter/geschotterter Flächen. Sie führt insofern - wenn überhaupt - zu einem sehr geringen Funktionsverlust der Bodenfunktionen (Speicher-, Regler, Ertrags-, Biotopfunktionen) und damit nicht zu erheblichen

und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden. Vielmehr entstehen im Plangebiet neue unversiegelte, bepflanzte Bereiche in einer Größenordnung von rund 80 m², in denen sich mit Bodenaustausch und Bepflanzung Bodenfunktionen wieder herstellen lassen.

Durch die Vorhabenplanung wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden außerhalb des Siedlungszusammenhangs vermieden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind als nicht wesentlich zu bewerten.

8.4 Schutzgut Wasser

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer, da im Plangebiet keine Oberflächengewässer vorhanden sind. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Eine Grundwasserneubildungsrate ist im Plangebiet aufgrund der hochgradigen Versiegelung nicht gegeben und wird durch die Entsiegelung vormals geschotterter Flächen in einer Größenordnung von rund 90 m² höchstens geringfügig verbessert. Zusätzlich werden Stellplätze werden mit versickerungsfähigem Pflaster hergestellt.

Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge auf dem Grundstück sind zwar grundsätzlich möglich. Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sind nach dem heutigen Stand der Technik indes weitestgehend auszuschließen, sodass hier keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Wesentliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind nicht zu erwarten.

8.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet und dessen Umgebung sind aufgrund der vorhandenen angrenzenden Freiflächen des Schwalmgebietes und der angrenzenden aufgelockerten und durchgrünter Siedlungsbereiche im Umfeld bioklimatisch positiv zu bewerten.

Durch die sehr geringfügige zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück werden der Anteil zusammenhängender Freiflächen und damit deren positive Auswirkung auf das Klima nicht beeinträchtigt. Durch den möglichen zusätzlichen Verkehr der neuen ergänzenden Nutzung (Abgase der Motoren) ist ein – wenn auch sehr geringfügiger – Beitrag zur Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

Es handelt sich jedoch um eine das Siedlungsgefüge ergänzende Planung mit einer guten Durchgrünung, die kleinklimatische Positivmerkmale verzeichnet. Eine Verpflichtung zur Begrünung des Grundstücks (Dach- und Freiflächenbegrünung) ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Aufgrund der lockeren Bebauung werden Belüftungsfunktionen nicht wesentlich eingeschränkt. Daher sind erhebliche stadtklimatische Veränderungen nicht zu erwarten.

Ein wichtiger Bestandteil der Energie- und Klimaschutzstrategie ist die energetische Optimierung von Bauvorhaben. In diesem Zusammenhang stellt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zum 1. November 2020 und mit Neufassung vom 01.01.2023 ersetzt hat, bereits gesetzliche Mindestanforderungen außerhalb der Regelungen im Bebauungsplan fest. Diese umfassen Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Damit kann sichergestellt werden, dass eine klimafreundliche Energieversorgung beim Neubau erfolgt und gleichzeitig dem Bauherren Optionen bei der Erfüllung der energetischen Neubaustandards gegeben werden. Des Weiteren darf davon ausgegangen werden, dass die Einsparung von Energie im wirtschaftlichen Interesse der Eigentümer liegt, wenn die daraus resultierende wirtschaftliche Belastung zumutbar ist.

Die Energieversorgung soll voraussichtlich mittels Wärmepumpen gewährleistet werden. Wärmepumpen schonen fossile Brennstoffe und tragen zu einer deutlichen Reduzierung von CO₂-Emissionen bei. Ergänzend können zur Reduzierung des lokalen Energieverbrauchs die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie einbezogen werden. Die Dächer können individuell mit PV-Anlagen ausgestattet werden.

8.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.

8.7 Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es zum Beispiel bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte).

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes sind im Fall von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Be-

reich erhöhtem Risiko für Erdbeben, Überschwemmungen, Erdstößen und Lawinen, Flugzeugabstürzen oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen.

In der Umgebung sind keine Betriebsbereiche gem. Störfallrecht bekannt.

8.8 Fazit

Die Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB dient einer baulichen Ergänzung von Flächen, die im Zusammenhang bebaute Ortsteile liegen. Damit minimieren sich Eingriffe in den offenen Landschaftsraum und im Sinne der Nachhaltigkeit wird die vorhandene Infrastruktur bestmöglich ausgelastet sowie bestehende gewachsene Strukturen gestärkt.

Der aufzustellende Bebauungsplan sichert ein Allgemeines Wohngebiet und unterstützt im Sinne einer flächenschonenden Nachverdichtung in zentraler Lage zugleich die Bindung von Fachärzten in ländlichen Gegenden.

Die neue ergänzende Bebauung fügt sich in die bestehende Struktur der Umgebung ein. Darüber hinaus sorgen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen dafür, dass eine entsprechende Durchgrünung der Grundstücke sichergestellt wird und Belange der Umwelt Berücksichtigung finden:

- Begrünung des Baugrundstückes und damit Beschränkung von befestigten oder bekiesten Flächen, Pflanzung einer Laubhecke
- Begrünung von Flachdächern
- Partielle Versickerung von Niederschlagswasser auf Stellplatzflächen durch die Verwendung versickerungsfähigen Pflasters

9. Hochwasser- und Starkregenerenignisse

Gemäß des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH) sind bei allen raumordnungsrelevanten Planungen dessen Ziele zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen. Im Folgenden wird den Prüfpflichten, die sich aus den Vorgaben des BRPH ergeben, für den vorliegenden Fall der Erweiterung einer bestehenden Praxisnutzung in innerörtlicher Lage nachgekommen.

Gemäß Ziel I.1.1. des BRPH sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei den öffentlichen Stellen verfügbaren Daten

zu prüfen. Der Begriff „Hochwasser“ bezieht sich dabei auf Überschwemmungen durch Flusshochwasser, wie auch Starkregenereignisse.

Hinsichtlich der Hochwasserrisiken durch Flusshochwasser wurden die Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten der oberen Wasserbehörde gesichtet. Das Plangebiet liegt außerhalb der in den Kartenwerken dargestellten betroffenen Bereiche. Südwestlich des Plangebiets verläuft mit der Schwalm und deren Zuläufen von Laarer Bach und Elmpter Bach ein oberirdisches Gewässer in der näheren Umgebung des Plangebiets. Förmlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete liegen außerhalb der Bachbette nicht vor.

Hinsichtlich der Hochwasserrisiken durch Starkregenereignisse wurde zunächst die Starkregenhinweiskarte NRW gesichtet. Gemäß den Darstellungen der Starkregenhinweiskarte ist das Plangebiet sowohl im extremen, wie auch im seltenen Ereignis nicht mit Wasserhöhen betroffen.

Erhöhte Fließgeschwindigkeiten in den angrenzenden Straßenräumen sind ebenfalls nicht ausgewiesen. Die voraussichtliche Betroffenheit im Falle eines Starkregenereignisses ist damit insgesamt augenscheinlich als gering einzustufen.

Darüber hinaus wurde die für die Betrachtung maßgebliche aktuelle kommunale animierte Starkregen Gefahrenkarte ausgewertet (Online-Mitmachkarte zur Unterstützung bei der Anpassung an den Klimawandel im Kreis Viersen, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH). Gemäß den Darstellungen für ein außergewöhnliches Starkregenereignis bestätigen sich grundsätzlich die Angaben der statischen Landeskarte, dass das Plangebiet nicht von Starkregenereignissen betroffen ist. In der Animation ist erkennbar, dass in den angrenzenden Straßenräumen Klosterstraße und Grundstückerschließung zwar Fließwege zu identifizieren sind, diese aber mit einer Einstauhöhe im Maximalfall von rund 2 cm und einer Fließgeschwindigkeit von 0,2 m/sec zu keinen besonderen Beeinträchtigungen führen.

Die für das Plangebiet vorgesehene Nutzung ist zudem rein gewerblich. Die Gewerbenutzung ist mit einer geringen Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit zu bewerten. Besonders schutzwürdige Nutzungen, wie eine Kindertagesstätte oder ein Krankenhaus sind nicht geplant.

Da das Plangebiet bereits im Bestand nahezu gänzlich versiegelt ist, wird sich im Zuge der Planung, auch im Falle des Anbaus an das Bestandsgebäude die versiegelte Fläche nicht wesentlich vergrößern. Durch neu angelegte Pflanzflächen entlang der Kloster-

straße im Vorgartenbereich und die Festsetzung einer Dachbegrünung für Neubauten entstehen zudem Bereiche mit Retentionspotential im Plangebiet. Ein erhöhter Abfluss von Niederschlagswasser in umliegende Bereiche ist daher nicht zu erwarten. Vielmehr fördern die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine erhöhte Retention.

Gemäß Ziel I.2.1 des BRPH sind darüber hinaus die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder Starkregen zu prüfen. Entscheidend ist die Frage, inwieweit sich die aktuell dokumentierte Gefahrensituation vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels mit einer voraussichtlichen Zunahme an Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen und Überschwemmungen verändern kann. Aufgrund der Nähe zu den o. a. oberirdischen Gewässern ist zwar grundsätzlich im Zuge des Klimawandels mit einer erhöhten Gefahr durch Flusshochwasser zu rechnen. Allerdings sind die beschriebenen Gewässer in das System der förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete eingebunden, so dass eine entsprechende Überwachung der örtlichen Situation durch die oberen Behörden gegeben ist.

Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist eine Verschlechterung im Plangebiet ebenfalls grundsätzlich möglich; Anhaltspunkte für eine mögliche Häufung von Starkregenereignisse im Plangebiet ergeben sich durch die von Starkregenereignissen betroffenen Bereiche in der näheren, insbesondere südlichen Umgebung des Plangebietes, die in Zukunft die geplante Nutzung gefährden könnten. Indes befinden sich im näheren Umfeld keine großflächigen, besonders stark versiegelten Bereiche, von denen Beeinträchtigungen auf Nachbargrundstücke ausgehen würden. Im Zuge von Baumaßnahmen kann darüber hinaus durch entsprechende Maßnahmen zum Überflutungsschutz Vorsorge von Bauherrenseite getroffen werden. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Unabhängig davon erhöhen die Festsetzungen des Bebauungsplans perspektivisch das Retentionspotential im Plangebiet und sind geeignet, Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasser-/Starkregenereignisse abzumildern, so dass sich Auswirkungen der geplanten ergänzenden Bebauung auf die umliegenden Bestandsgrundstücke nicht ableiten lassen.

Zuletzt ist gemäß Ziel II.1.3 des BRPH in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Der gesamte Planungsraum des Regierungsbezirks Düsseldorf zählt zu

den genannten Einzugsgebieten, sodass auch dieses Ziel des BRPH im Rahmen der Bauleitplanung in Brüggen zu beachten ist.

Für das Plangebiet wird in der Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW der Bodentyp Moorböden angegeben. Entsprechend der Darstellung im Geoportal NRW gehört das Plangebiet damit nicht zu den Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen. Demnach besteht keine hochwassermindernde Wirkung der Böden, die zu erhalten wäre. Ohnehin sind die Flächen im Plangebiet im Bestand nahezu in Gänze versiegelt. Der Bebauungsplan trifft allerdings Festsetzungen, bspw. zu Pflanzmaßnahmen und zur Dachbegrünung, mithilfe derer sich das Retentionspotential im Plangebiet erhöhen kann.

10. Entwässerung

Aufgrund der vormaligen Bebauung des Plangebietes kommt die Anwendung der Maßgabe des § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG), nach dem das Regenwasser für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut oder befestigt werden, auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, nicht zum Tragen.

Eine Einleitung von Niederschlagsabwässern erfolgt wie bisher in das angrenzende Gewässer der Schwalm.

Aufgrund der hochgradigen Versiegelung im Bestand erscheint eine zusätzliche Belastung des Gewässers nicht gegeben. Zur Rückhaltung und teilweisen Verdunstung von Niederschlagswässern trägt die Begrünung von Freibereichen sowie eine umfängliche Dachbegrünung der Erweiterungsbauteile bei.

11. Kennzeichnungen

11.1 Erdbebenzone

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

Im Bebauungsplan erfolgt eine gleichlautende textliche Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB.

12. Hinweise

Es werden folgende Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen:

1. Bodendenkmalschutz

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Gemeinde Brüggen als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02163/5701-0) oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel. 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können.

Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel. 0211/4750, Fax 0211/475 90 75 oder Email: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

3. Artenschutzmaßnahmen

Zu Beginn von Abbrucharbeiten am Bestandsgebäude sind die randständigen Bereiche des Daches (insbesondere die Verbretterung der Traufe) von Hand zu öffnen.

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

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durch die fachgerechte Anbringung geeigneter Fledermauskästen in ausreichender Anzahl mit räumlichem Bezug zum Eingriff (zzgl. einiger Ablenkungskästen für kleine Höhlenbrüter, wie z.B. Meisen) auszugleichen.

4. Grundwasser

Im Plangebiet können flurnahe Grundwasserstände auftreten.

5. Bodenverhältnisse

Im Plangebiet sind sandige, schwach schluffige bis tonige Ablagerungen in Bach- und Flusstälern vorhanden, die von setzungsempfindlichen Niedermoorablagerungen (Torf) überlagert werden. Es empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, um die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6. Starkregenvorsorge

Wenngleich für das Plangebiet in den Hochwassergefahren- und Risikokarten sowie Starkregenhinweiskarten zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine besondere Betroffenheit dargestellt sind, haben Eigentümer und Bauherren in Eigenverantwortung für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.

Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

7. Gestaltungsvorschriften

Für das Bebauungsplangebiet wird bis zum Satzungsbeschluss eine Satzung über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung) nach dem Bauordnungsrecht erarbeitet.

8. Außerkrafttreten von Vorschriften

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Brü/8d, 3. Änderung. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Brü/8d, 4. Änderung, verliert dieser für das Plangebiet seine Rechtskraft, die bisherigen Festsetzungen werden durch die neuen Festsetzungen vollständig ersetzt.

aufgestellt:

Brüggen, im April 2024

rheinruhr.stadtplaner
Essen

Burggemeinde Brüggen
Sachgebiet 2.1

Diese Begründung lag dem Beschluss des Rates der Burggemeinde Brüggen zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2023 zugrunde.

Brüggen, den 21.12.2023

gez.

Bürgermeister

Diese Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 04.01.2024 in der Zeit vom 12.01.2024 bis 13.02.2024 öffentlich zur Verfügung gestellt.

Brüggen, den 26.03.2024

gez.

Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Beschluss dieses Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Burggemeinde Brüggen vom 23.04.2024 zugrunde.

Brüggen, den 29.04.2024

gez.

Bürgermeister

Die öffentliche Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB über den Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung, das Inkrafttreten des Bebauungsplanes sowie Zeit und Ort, an denen die Planunterlagen einschließlich dieser Begründung zur Einsichtnahme bereitgehalten werden, ist am 08.05.2024 erfolgt.

Der Bebauungsplan hat am 08.05.2024 Rechtskraft erlangt.

Brüggen, den 13.05.2024

gez.

Bürgermeister