

**GEMEINDE HÜNXE**  
**Der Bürgermeister**  
**FACHGRUPPE III.2 - BAUPLANUNG**

**Bebauungsplan**  
**Krudenburg Nr. 1**  
**3. Änderung**

**Begründung**

**Planverfasser:**

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



**8. August 2023**

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Ausgangssituation und Planungserfordernis.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3	Gegenwärtiger Zustand .....	4
4	Planungsvorgaben.....	5
5	Ziele der Bauleitplanung.....	7
6	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	7
6.3	Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	8
6.4	Bauweise.....	8
6.5	Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
6.6	Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen .....	9
6.7	Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung.....	9
7	Örtliche Bauvorschriften .....	9
8	Erschließung .....	10
9	Ver- und Entsorgung.....	11
9.1	Gas, Wasser, Strom .....	11
9.2	Schmutzwasser / Regenwasser .....	11
10	Belange von Natur und Landschaft.....	11
11	Artenschutz .....	12
12	Immissionsschutz .....	13
13	Hochwassergefährdung .....	14

14	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	17
15	Altlasten.....	17
16	Kampfmittel .....	17

# 1 Ausgangssituation und Planungserfordernis

Die Gemeinde Hünxe hat beschlossen, ein Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans Krudenburg Nr. 1 durchzuführen.

Anlass der Bauleitplanung war ein bauaufsichtliches Verfahren beim Kreis Wesel, im Zuge dessen eine Einfriedung geprüft wurde, die in ihrer Höhe und ihrer Materialität nicht den Vorgaben des Bebauungsplans entsprach.

Im Rahmen des darauf folgenden verwaltungsgerichtlichen Verfahrens wurden verschiedene Lösungsmöglichkeiten erörtert, um sowohl dem Schutzbedürfnis und dem Wunsch nach Privatsphäre der Anwohner nachzukommen als auch stadtgestalterische Anforderungen zu erfüllen und einheitliche Vorgaben für Grundstückseinfriedungen zu machen.

Ausgehend von diesem ersten Auslöser der vorliegenden Bauleitplanung hat die Gemeinde Hünxe auch ein weitergehendes Planungserfordernis festgestellt, das sich auf verschiedene Festsetzungen auswirkt. Zunächst ist im Ortsteil ein Veränderungsdruck festzustellen. Bedingt durch Eigentümer- und Generationswechsel ändern sich teilweise die Vorstellungen bzgl. Grundstücksgrößen und –zuschnitten. Die bestehenden Baugrundstücke sind überwiegend groß geschnitten und weisen große Vorgartenbereiche auf. Unter dem Leitbild des flächensparenden Bauens und der Innenentwicklung sieht die Gemeinde Hünxe hier Nachverdichtungspotenziale. Zudem verfügen einige Grundstücke über derart große rückwärtige Gärten, dass hier zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten in Form einer Angebotsplanung vorgesehen werden können.

Die Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung ergibt sich darüber hinaus aus der überholten Mischgebietsfestsetzung, die sich auf Bereiche bezieht, in denen in der Realität keine nennenswerte Nutzungsmischung existiert.

Schließlich ist noch auf die im Plangebiet festgesetzten Baulinien abzustellen, die in der Örtlichkeit an vielen Stellen nicht die ihnen zukommende Funktion erfüllten und über die teilweise hinweg gebaut wurde. Eine Aufhebung dieser Festsetzung und eine sich stattdessen über das gesamte Plangebiet erstreckende neue Konzeption überbaubarer Grundstücksflächen in Form von ausschließlich Baugrenzen ist hier als weiterer Auslöser der vorliegenden Bauleitplanung zu nennen.

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 dient.
- Die zulässige Grundfläche 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.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht 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 ist gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich.

Das Plangebiet entspricht vollständig dem rechtswirksamen Bebauungsplan Krudenburg Nr. 1. Mit der Rechtskraft der Änderungsplanung verlieren die bisherigen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ihre Gültigkeit. Auf der Planurkunde des Bebauungsplans wird ein entsprechender Vermerk platziert, der auf den Änderungsbebauungsplan verweist.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst das vollständige Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans und damit den westlichen Siedlungsbereich des Ortsteils Krudenburg zwischen Dorfstraße und Feldmark.

Das Plangebiet ist ca. 5,6 ha groß und umfasst in der Gemarkung Krudenburg, Flur 3 die Flurstücke 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 19, 20, 21, 22, 24, 41, 45, 67, 78, 82, 83, 84, 85, 86, 89, 93, 94, 95, 100, 105, 109, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 132, 133, 239, 240, 246, 250, 251, 252, 253, 256, 268, 276, 324, 325, 327, 328 (tlw.), 329, 330, 331, 335, 336, 337, 338, 339, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 364, 365, 366, 380, 384, 385, 388, 389, 404, 405, 406 und 431.

Die genaue Abgrenzung ist im Plan durch eine entsprechende Begleitlinie gekennzeichnet.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Grundlage: ABK)



### 3 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet ist nahezu vollständig durch Wohnbebauung geprägt. Es überwiegen – der ländlichen Lage entsprechend -freistehende Einfamilienhäuser, daneben finden sich einzelne Doppelhäuser. Den Grundstücken sind wohngebietstypische Haus- und Ziergärten angegliedert.

Die Umgebung ist durch überwiegend landwirtschaftlich genutzte Freiflächen gekennzeichnet. Südlich in rund 220 m Entfernung verläuft die Lippe. Südlich davon liegt der Hauptort Hünxe.

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



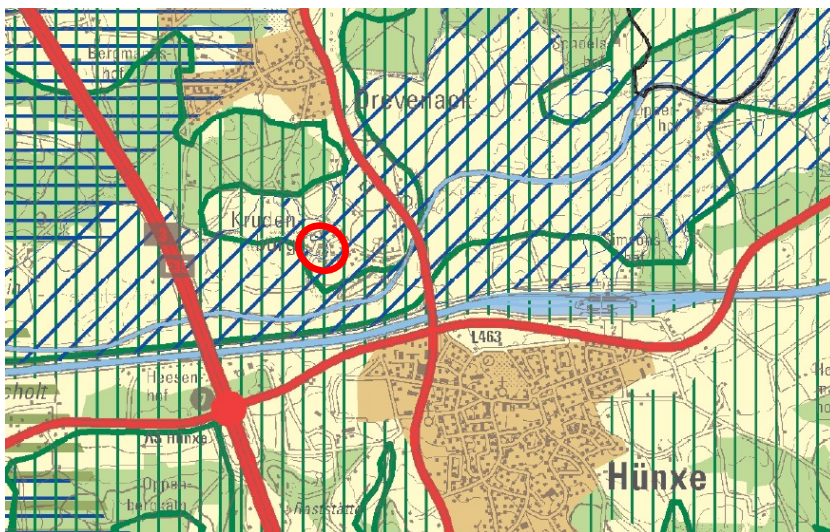
## 4 Planungsvorgaben

### Regionalplan

Das Plangebiet ist im alten Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) wie der gesamte Ortsteil dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet. Auch der in Aufstellung befindliche Regionalplan Ruhr stellt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Dem Plangebiet sind überlagernd die Freiraumfunktionen „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ und teilweise „Überschwemmungsbereich“ zugewiesen.

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans Ruhr Blatt 6 (ohne Maßstab)



### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hünxe ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im Westen befindet sich eine gemischte Baufläche und daran westlich angrenzend ein schmaler Streifen, der als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Abbildung : Darstellungen des Flächennutzungsplans (ohne Maßstab)



Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB kann auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes verzichtet werden. Stattdessen werden die der geplanten Festsetzung von Allgemei-

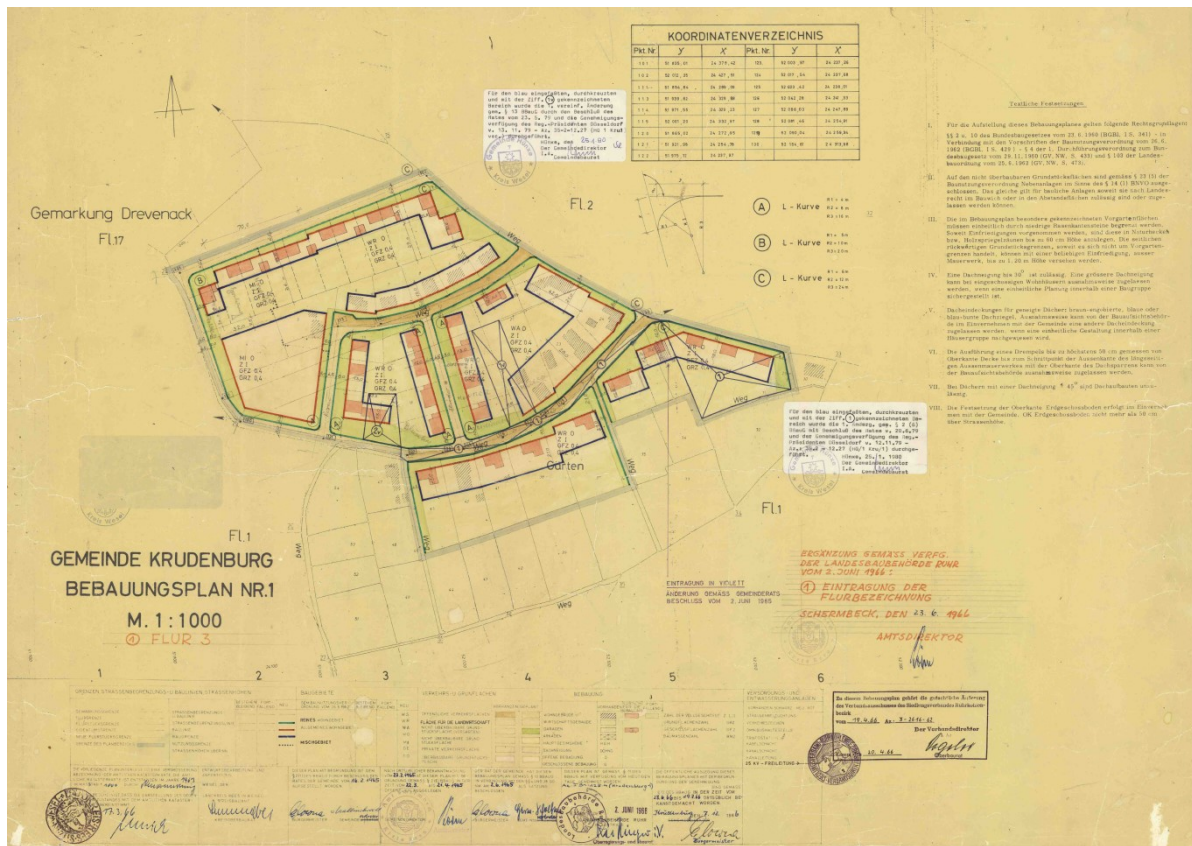


nen und Reinen Wohngebieten entgegenstehenden Darstellungen mittels einer redaktionellen Berichtigung angepasst. Dies betrifft die im Westen dargestellte gemischte Baufläche und die Fläche für die Landwirtschaft.

**Bebauungsplan**

Die Änderung betrifft das gesamte Plangebiet des rechtskräftigen Bauungsplans Krudenburg Nr. 1 aus dem Jahr 1966. Dieser setzt für den westlichen Teil ein Mischgebiet, für den östlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet und für den Norden, die Mitte, den Süden und Südosten des Plangebiets Reine Wohngebiete fest. Für das gesamte Plangebiet sind im Ursprungsbebauungsplan GRZ und GFZ mit je 0,4, ein Vollgeschoss und offene Bauweise festgesetzt.

Abbildung: Planurkunde Bauungsplan Nr. 1 „Hünxe-Krudenburg“ (Ursprungsplan)



**Landschaftsplan/Naturschutzrecht**

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

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

Westlich an den Planbereich angrenzend befindet sich das Naturschutzgebiet „WES-001 Lippeaue“. Nachteilige Auswirkungen auf das Naturschutzgebiet im Rahmen von Neubauvorhaben sind auszuschließen.

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 der Bauleitplanung

Ziele der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind

- im Ortsteil Krudenburg eine behutsame bauliche Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu ermöglichen,
- die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen,
- die einheitliche und offene Gestaltung ortsbildprägender Vorgartenflächen zu schaffen, die aber im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan kleiner ausfallen, womit ebenfalls die Nachverdichtung gefördert wird,
- die zulässige Höhe von Einfriedungen zu erhöhen

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind bisher Allgemeine Wohngebiete (WA), Reine Wohngebiete (WR) und Mischgebiete (MI) festgesetzt.

Im Zuge der Änderungsplanung erfolgt eine umfassende planerische Neuordnung des Plangebiets und damit im Zusammenhang stehend auch ein neuer Zuschnitt der festgesetzten Baugebiete.

Im Zuge dessen wurde festgestellt, dass das für ein MI erforderliche Mischungsverhältnis aus gewerblichen und Wohnnutzungen nicht vorhanden ist. Die Herausnahme der MI-Festsetzung und statt dessen erfolgende Festsetzung als WA ist insofern auch als Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten anzusehen. Auch für die Zukunft wäre nicht davon auszugehen gewesen, dass ein annähernd hälftiges Mischungsverhältnis aus gewerblichen und Wohnnutzungen zu erreichen gewesen wäre.

Für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, wonach Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sind. Diese Nutzungen haben einen größeren Platzbedarf, als das Wohngebiet aufweist, und führen zu Zusatzverkehren, die an dieser Stelle nicht gewünscht sein können.

### 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 Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die im Zuge der Änderungsplanung festgesetzte Grundflächenzahl variiert zwischen 0,35 und 0,4. Die Festsetzung orientiert sich an den örtlichen Gegebenheiten. Sie wird der baulichen Dichte der Nachbarschaft gerecht und erlaubt eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken bei maßstäblicher Einpassung in den Siedlungszusammenhang.

Der durch § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebene Orientierungswert wird im gesamten Plangebiet eingehalten.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Vergleich zum bisher rechtskräftigen Bebauungsplan in einigen Teilbereichen im Sinne einer möglichen Nachverdichtung auf zwei erhöht. Auf das gesamte Plangebiet bezogen variiert die Festsetzung zwischen einem und zwei zulässigen Vollgeschossen.

### **Höhenfestsetzungen (FH/TH)**

Ziel der Festsetzungen zu den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen ist insbesondere eine der Lage entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die sowohl zu einem harmonischen Erscheinungsbild der neuen Siedlung führt (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt).

Die Höhenfestsetzungen erfolgen bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFEG).

Zur Förderung erneuerbarer Energien sind bei Flachdächern ausnahmsweise geringfügige Überschreitungen der maximalen Traufhöhe bei einem höheren Dachaufbau durch Photovoltaik- oder Solarenergieanlagen zulässig.

## **6.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Eine gewisse bauliche Verdichtung und sparsame Ausnutzung der Ressource Fläche ist zwar städtebaulich grundsätzlich gewünscht. Ungesteuerte Verdichtungen können aber auch Nachteile mit sich bringen, die im vorliegenden Bebauungsplan von vornherein verhindert werden sollen. Die hier vorgenommene Beschränkung auf maximal drei Wohnungen je Einzelhaus und maximal zwei Wohnungen je Doppelhaus lässt die gewünschte maßvolle Nachverdichtung zu, ohne zu einer zu hohen Auslastung zu führen, die sich u.a. in einem größeren Stellplatzbedarf und verstärkter Lärmentwicklung äußern könnte.

## **6.4 Bauweise**

Die Festsetzung der offenen Bauweise bleibt im Rahmen der Änderungsplanung unverändert bestehen. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Hierdurch soll der bauliche Charakter einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung beibehalten werden.

## **6.5 Überbaubare Grundstücksflächen**

In der vorliegenden Änderungsplanung sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens. Die bisher festgesetzten Baulinien wurden im Zuge der Änderungsplanung entfernt, da für eine Festsetzung von Baulinien die städtebauliche Erforderlichkeit fehlt. Darüber hinaus wurden die bisher festgesetzten Baulinien bereits durch einige Bestandsgebäude überschritten.

Die Baufenster werden so angeordnet, dass die Vorgartenflächen im Vergleich zum baulichen Bestand bzw. teilweise im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen verkleinert werden, um so die gewünschte bauliche Nachverdichtung zu fördern.

Die in den Bebauungsplan aufgenommene Regelung zur zulässigen Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 4,50 m durch Terrassenüberdachungen soll die Errichtung attraktiver Außenwohnbereiche erleichtern, ohne gleichzeitig eine generell vergrößerte Baugrenze ausweisen zu müssen. Die gleichzeitige Deckelung der maximal zulässigen Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> leistet einen Beitrag zur Begrenzung des Versiegelungsgrades.

## 6.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den speziell festgesetzten Flächen (St, Ga) zulässig sind.

Zur Sicherung eines hochwertigen Straßenbildes ist zudem vor Garagen ein Stauraum von mind. 5,0 m für Stellplätze anzulegen

Auch für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO trifft der Bebauungsplan Regelungen, die zu einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild beitragen sollen. Dies erfolgt auch unter dem Ziel des Bodenschutzes und des möglichst geringen Versiegelungsgrades.

## 6.7 Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung

Vorgärten sind wesentliche straßenraumprägende Bestandteile des Ortsbildes. Darüber hinaus hat eine weitgehende Begrünung dieser Flächen auch eine große Bedeutung als Lebensraum für Insekten und als Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas. Aus diesen Gründen soll die Anlage von vollständig asphaltierten, gepflasterten oder geschotterten Vorgärten unterbunden werden. Deshalb sind die Vorgärten zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## 7 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans beschränken sich auf solche Rahmenbestimmungen, die zum angestrebten Ziel einer hohen Gestaltqualität der baulichen Anlagen erforderlich sind.

Die Baufreiheit wird durch die gestalterischen Festsetzungen nur im zur städtebaulichen Zielerreichung unbedingt notwendigen Umfang eingeschränkt. Der Gestaltungsspielraum innerhalb der vorgegebenen Grundregeln ist ausreichend groß, so dass individuelle Wünsche - sofern sie nicht das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen - verwirklicht werden können.

### Einfriedungen

Einfriedungen sind ein wesentliches gestalterisches Element in städtischen Räumen und können das Bild ganzer Quartiere negativ prägen. Dies soll im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Gleichzeitig soll dem Sicherheitsbedürfnis der Bewohner entsprochen werden. Die geänderte Festsetzung erlaubt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan um 0,2 m höhere Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen (80 cm statt 60 cm).

Bei Eck- und Endgrundstücken sind die Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Dies bedeutet gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine Erhöhung um 60 cm.

Die gewählten einheitlichen Regeln zu den Einfriedungen fördern die Umsetzung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes.

#### Dachneigung / Dachaufbauten / Dacheindeckung

In Anlehnung an die bestehende Bebauung wird für das gesamte Baugebiet eine Dachneigung bis 45° zugelassen. Damit bleibt den Bauherrn ein ausreichender Gestaltungsspielraum erhalten.

Zu den Dachaufbauten wird festgesetzt, dass deren Gesamtbreite  $\frac{1}{2}$  der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten darf. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte müssen zudem einen Abstand von den freien Giebelseiten von mindestens 1,25 m einhalten. Die Errichtung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten im Bereich von Spitzböden (Geschoss über dem Dachgeschoss) ist unzulässig. Diese Vorgaben zielen auf eine harmonisch wirkende Gestaltung und die Bewahrung des gewachsenen städtebaulichen Bildes.

Es wird eine einheitliche Gestaltung (Dachneigung und Farbgebung) von Doppelhäusern festgesetzt, weil diese städtebaulich als zusammengehörig wirken und vom Betrachter prinzipiell auch so wahrgenommen werden, so dass eine andersartige Gestaltung den Charakter dieser Bauten stören würde. Folglich gilt es diese Wirkung durch entsprechende Festsetzungen zu vermeiden.

Schließlich werden für Flachdächer mit einer max. Neigung von bis zu 15° Vorgaben zur flächendeckenden Dachbegrünung und deren dauerhaftem Erhalt getroffen. Dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports. Die Maßnahme wirkt sich neben ihren positiven Gestaltungseffekten positiv auf das Kleinklima und die Luftqualität aus und dient der Kompensation baulicher Verdichtung innerhalb des Plangebiets. Von der Festsetzung ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-, Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden sowie für untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsvorbauten.

## 8 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt von Osten über die „Dorfstraße“. Innerhalb des Geltungsbereiches werden die bestehenden Straßen genutzt. Somit werden die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen.

In Folge der Nachverdichtung werden im südlichen und östlichen Bereich des Plangebiets Baufenster in zweiter Reihe geplant. Die rückwärtigen Grundstücke werden durch private Zuwegungen erschlossen. Im Bebauungsplan sind diese Flächen durch ein Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht gesichert. Die privaten Wege werden als Stichstraßen ausgebildet und dienen nur der Erschließung und Versorgung der jeweiligen Grundstücke.

Das gesamte Umfeld des Planbereichs ist ausreichend verkehrlich erschlossen. Der durch die Planung beeinflusste Quellverkehr kann wie bisher problemlos von dem bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden. Mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation innerhalb der näheren Umgebung ist durch die Änderungsplanung nicht zu rechnen.

## 9 Ver- und Entsorgung

### 9.1 Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikationsvorrichtungen erfolgt über den Anschluss an die innerhalb der Straßen vorhandenen Versorgungsleitungen. Bei Bedarf können Erweiterungen und Ergänzungen der vorhandenen Ver- und Versorgungsnetze durch die zuständigen Versorgungsträger verlegt werden. Die Änderung des Bebauungsplans wirkt sich darauf nicht aus.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verlauf des Verfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung ggf. konkretisiert. Die konkrete Planung der Hausanschlüsse erfolgt auf der Ebene der nachgelagerten Genehmigungsplanung.

### 9.2 Schmutzwasser / Regenwasser

In § 44 Abs. 1 LWG NRW (neu) ist bestimmt, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (ortsnah z. B. durch Versickerung auf dem Grundstück oder durch einen öffentlichen Regenwasserkanal) zu beseitigen ist.

Mit der vorliegenden Änderungsplanung wird ein alter Bebauungsplan überschrieben, der sich auf einen gewachsenen und überwiegend bebauten Ortsteil bezieht. Die bestehende Entwässerung wird dadurch nicht tangiert. Nur im Fall möglicher Neubauten ist im jeweiligen Einzelfall die konkrete Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen und die technisch und wirtschaftlich sinnvollste Entwässerungsart in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde festzulegen. Die Versickerung ist dabei bevorzugt in die Prüfung einzustellen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## 10 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. 6 Nr. 7 BauGB). Die Regelung des § 1a BauGB konkretisiert die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt. Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 erfüllt sind (die im Rahmen der Planung festgesetzte zulässige Grundfläche beträgt weniger als 20.000 qm) gelten Eingriffe, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes vorbereitet werden, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist im Bestand überwiegend bebaut. Großflächige zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind aus der Änderungsplanung nicht abzuleiten. Eine behutsame Nachverdichtung ist aber mit Blick auf den Schutz des Außenbereichs ausdrücklich gewünscht.

Da Gehölze wichtige innerstädtische Funktionen wie z.B. Kühlungseffekte und CO<sub>2</sub>-Speicherung übernehmen, wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach ggf. im Zusammenhang mit Bauvorhaben zu rodende Gehölze an geeigneter Stelle im Baugebiet ersetzt werden sollten.

## 11 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.

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung<sup>1</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.

Am 25.03.2022 wurde eine Ortsbesichtigung des Plangebiets durchgeführt. Zudem wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Von den für den 1. und 2. Quadranten der TK25 4306 (Hünxe) aufgeführten planungsrelevanten Arten finden nur einige wenige Arten im Untersuchungsgebiet möglicherweise geeignete Lebensraumstrukturen vor.

Während der Ortsbesichtigung wurden im Untersuchungsbereich 22 Vogelarten angetroffen, darunter sechs als planungsrelevant eingestufte Arten. Bei den übrigen angetroffenen Vogelarten handelte es sich um in NRW weit verbreitete Vogelarten mit Vorkommensschwerpunkt im Siedlungsbereich.

Das Gebiet ist durch die Lage im Siedlungsbereich, vorhandene Wohnbebauung, Baustellen, Verkehrswege und menschliche Anwesenheit vorbelastet. Dadurch wird die Anwesenheit von störungssensiblen planungsrelevanten Arten verhindert. Auch andere Artengruppen werden durch die geplante Maßnahme nicht erheblich beeinträchtigt. Für alle betrachteten Vogelarten gilt laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag, dass eine Erfüllung von Verbotstatbeständen bei Beachtung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten ist. Um das Brutgeschäft innerhalb des Plangebietes und seiner direkten Umgebung zu sichern, sind als Vermeidungsmaßnahme die Erschließungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungszeit durchzuführen. Selbst wenn Brutvorkommen nicht wahrscheinlich sein sollten, unterliegen dem Verbot der Tötung auch alle anderen europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG). Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur außerhalb der Brutzeit. Diese beschränkt sich auf den Zeitraum von 01. März bis 30. September.

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

Während der Ortsbegehung wurde das Gelände auch auf Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse abgesucht. Die Existenz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Winterquartieren kann für Waldarten im Plangebiet ausgeschlossen werden, da die vorhandenen Strukturen im Siedlungsbereich keine größeren Gehölze in Verbindung mit einem strukturreichen Umland aufweisen. Lineare Leitstrukturen sowie Zugstraßen werden durch den Eingriff ebenfalls nicht entwertet oder zerschnitten.

<sup>1</sup> StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Artenschutzprüfung Stufe I zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Krudenburg Nr.1“ Gemeinde Hünxe, Kevelaer, 28.04.2022

Häufigere Arten wie z.B. die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) oder die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) könnten jedoch grundsätzlich im Plangebiet und seiner Umgebung angetroffen werden. Hier gilt, dass diese sowohl in Baumhöhlen als auch in Spaltenquartieren an Gebäuden vorkommen könnten. Sollten also Gehölze gefällt werden, sind diese vorher auf einen Besatz von Fledermäusen zu untersuchen. Abrissarbeiten an Gebäuden sollten möglichst innerhalb der Aktivitätszeit der Art stattfinden (nicht im winterkalten Zeitraum Dezember bis Mitte März, bzw. bei schlechter Witterung bis April). Wenn vor einem Gebäudeabriss potentielle Spaltenquartiere gefunden werden, so wird eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter/Fledermausexperten erforderlich. Diese Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden in Form von Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergänzend wurde nach der Offenlage auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde noch ein allgemeiner Hinweis darauf aufgenommen, dass an Neubauten angebrachte oder in die Fassade integrierte Nistkästen bzw. Bruthilfen einer Verarmung der heimischen Fauna entgegenwirken und bei der Projektplanung mit bedacht werden sollten.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass es unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Hinweise darauf gibt, dass in Folge der Bauleitplanung planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Lokale Populationen werden voraussichtlich von den geplanten Maßnahmen nicht negativ betroffen. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung für alle planungsrelevanten Arten erhalten. Eine vertiefende Art-für-Art Betrachtung (ASP Stufe II) ist nicht erforderlich.

## 12 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in einer ruhigen, ländlich geprägten Ortslage. Die Autobahn A 3 verläuft in rund 700 m Entfernung westlich des Plangebiets. Die Ortslage Krudenburg ist in der landesweiten Lärmkartierung 2017 nicht von den von der Autobahn ausgehenden Lärmpegeln erfasst.

Es wirken weder vorhandene Lärmquellen in einer die Wohnruhe beeinträchtigenden Weise auf das Plangebiet ein noch ist zusätzlicher Verkehr in einer solchen Größenordnung zu erwarten, dass er sich in Form einer erheblichen Lärmbelästigung der umgebenden Wohngebiete auswirken könnte. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass Geräuschimmissionen, die durch Wohngebäuden zugeordnete Parkplätze entstehen, zu den üblichen Erscheinungen in einem Wohngebiet gehören und dass Stellplätze, deren Anzahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, selbst in einem von Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen Störungen hervorrufen. Auch ist das Spitzenpegelkriterium bei Stellplätzen und Garagen zu Wohnanlagen außer Betracht zu lassen, da i. d. R. keine erheblichen Störungen aus diesen Geräuschen (z.B. das Schlagen von Pkw-Türen oder Kofferraumdeckeln) resultieren. Die Benutzung von Stellplätzen und Garagen im öffentlichen Straßenraum wie auch auf den Grundstücken in Wohngebieten ist als Bestandteil des täglichen Lebens anzusehen. Dies sollte auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme nahelegen.



Relevante Gewerbelärmquellen befinden sich in der näheren Umgebung nicht. Auch unzumutbare Beeinträchtigungen aus Sport- oder Freizeitlärm sind in der direkten Umgebung nicht zu erwarten.

Die Festsetzung von aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung aus derzeitiger Sicht nicht erforderlich. Insgesamt ist aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets sowie der zulässigen Nutzung davon auszugehen, dass der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

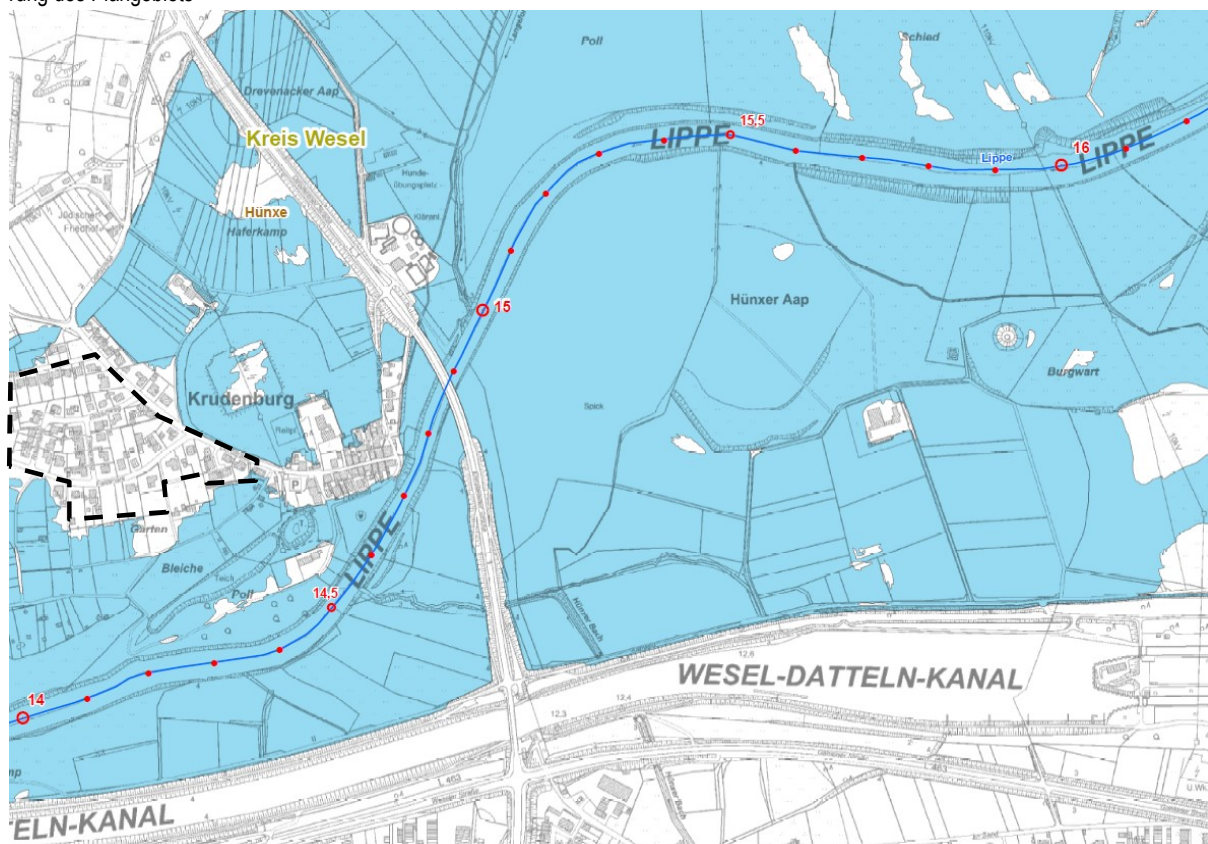
### 13 Hochwassergefährdung

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz<sup>2</sup> (BRPH) enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und –anpassung).

#### Überschwemmungsgebiet

Ein kleiner Randbereich im äußersten Südosten auf dem Flurstück 356 der Flur 3 wird von dem gemäß § 76 WHG festgesetzten Überschwemmungsgebiet Lippe tangiert. Dieses ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Abbildung: Überschwemmungsgebiet Lippe gem. § 76 WHG (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, 2021, ohne Maßstab) sowie Markierung des Plangebiets



<sup>2</sup> Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

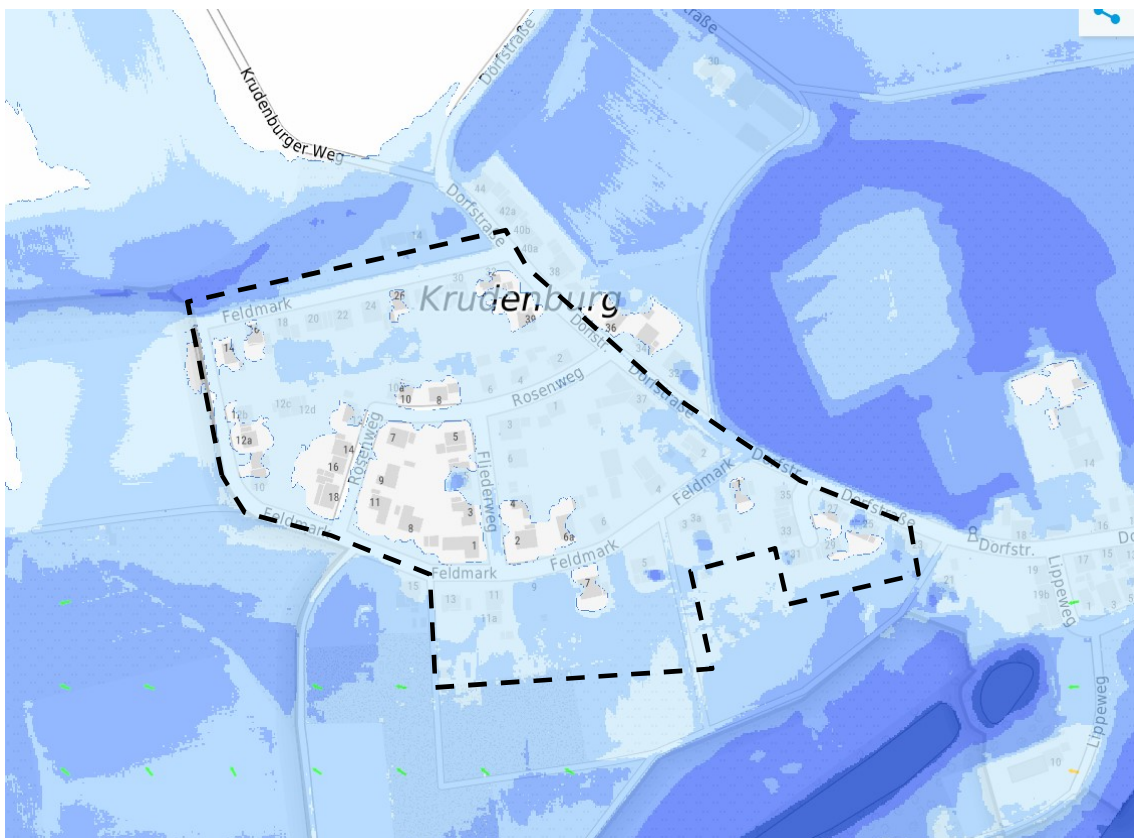
Es gelten die Schutzvorschriften gem. § 78, § 78 a und § 78 c WHG. Grundsätzlich gilt gemäß § 78 Abs. 1 WHG ein Planungsverbot bzgl. der Ausweisung neuer Baugebiete. Dieses greift im vorliegenden Fall nicht, da der Bereich bereits im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1966 als Reines Wohngebiet festgesetzt war. Die Überschneidung zwischen dem Baugebiet und dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist darüber hinaus unkritisch, weil der betreffende Bereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Unabhängig davon ist darauf hinzuweisen, dass in Überschwemmungsgebieten gemäß § 78 Abs. (4) WHG die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen verboten ist. Dieses Bauverbot betrifft auch Nebenanlagen wie Gartenhäuser etc.

### Hochwasserschutz

Weite Teile der Fläche liegen im potentiellen Überschwemmungsgebiet bei HQ<sub>500</sub> (niedrige Wahrscheinlichkeit: 500-jähriges Hochwasserereignis) und wären im Fall eines Hochwasserereignisses Überschwemmungshöhen von bis zu 1 m ausgesetzt.

Ein kleiner Randbereich im Südosten, der dem festgesetzten Überschwemmungsgebiet entspricht, liegt zudem im potentiellen Überschwemmungsgebiet bei HQ<sub>100</sub> (mittlere Wahrscheinlichkeit: 100-jähriges Hochwasserereignis).

Abbildung: Darstellung der Hochwassergefahrenkarte: Risikogebiet HQ500 außerhalb von Überschwemmungsgebieten (Quelle: uvo.nrw.de, ohne Maßstab) sowie Markierung des Plangebiets



Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Lippe gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen. Ziel dieser Pläne ist es, für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können, über bestehende Gefahren zu informieren und Maßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen. Dadurch sollen hochwasserbedingte Risiken

für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastruktur und Eigentum verringert und bewältigt werden.

Zur Vermeidung von Schäden soll in der Bauleitplanung nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung im Plangebiet an die nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst sind.

Aus diesem Grund wurden zwei Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen, die vor Schäden durch Hochwasserereignisse schützen sollen. Zum einen wird für das gesamte Plangebiet bei Neubauten die Errichtung von Kellergeschossen ausgeschlossen, indem die Höhenlage der überbaubaren Grundstücksflächen auf mindestens Straßenniveau festgelegt wird. Zweitens sind die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss auf mindestens 60 cm über Straßenniveau festgelegt.

### Starkregen

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"<sup>3</sup> veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in Teilen des Plangebiets bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 1 m anzunehmen ist.

Die Gemeinde Hünxe verfügt über keine kommunalen Starkregengefahrenkarten, die im Falle ihres Vorliegens wegen einer höheren Genauigkeit zu bevorzugen wären. Insofern wird auf das o.g. Geoportal des BKG zurückgegriffen. Dieses steht seit Oktober 2021 zur Verfügung und zeigt flächendeckend mögliche Starkregenfolgen an. Die Auswertung eines Verlaufs bzw. einer Änderung der Starkregenfälle ist deshalb derzeit noch nicht in der Flächenschärfe möglich, da für die Vergangenheit ausschließlich allgemeinere Niederschlagsdaten für größere Gebietseinheiten vorliegen.

Bezüglich einer möglichen Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse sowie die Folgen durch lokale urbane Überflutungen bzw. urbane Sturzfluten in Folge von Extremwetterereignissen ändert sich die bestehende Anfälligkeit durch die vorliegende Bauleitplanung nicht, da es sich um einen bestehenden Siedlungsraum handelt. Die Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen verringert die Potenzialflächen zur lokalen Versickerung, wobei darauf hinzuweisen ist, dass bereits im Bestand ein wohngebietstypischer Versiegelungsgrad gegeben. Der Abfluss von Regenwasser kann durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab.

Die Empfindlichkeit der vorhandenen und geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Elektrische Leitungen sind gegen solche Folgen zu schützen. Diesbezügliche technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet wohnenden 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. Der Bebauungsplan trifft in Form von Festsetzungen zum Ausschluss von Kellergeschossen

---

<sup>3</sup> <https://geoportal.de/map.html>

sowie zur mindestens einzuhaltenden Höhenlage der Fertigfußböden im Erdgeschoss entsprechende Vorgaben.

Auch im Rahmen der technischen Ausbauplanung für möglicherweise neu anzulegende Erschließungstichwege ist ein ausreichender Abfluss auch größerer Regenmengen zu berücksichtigen.

In Zukunft ist aufgrund des fortschreitenden Klimawandels noch mit einer Zunahme und Intensivierung extremer Wetterereignisse zu rechnen. Dies soll auch bei der Siedlungsentwicklung verstärkt Berücksichtigung finden.

## 14 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Baudenkmäler.

Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

## 15 Altlasten

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

## 16 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb 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.

---

Erarbeitet:



8. August 2023