14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“, Gemarkung Hainchen

---

Inhalt

Zusammenfassende Erklärung – Seite 2

Begründung – Seite 10

Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Unterlagen zum Artenschutzfachbeitrag und integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag – Seite 33

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ der Stadt Netphen im Ortsteil Hainchen

---

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Planungsträger: **Stadt Netphen**
Amtsstraße 2-6
57250 Netphen

Planverfasser: Horstmann und Hoffmann
Architektur und Stadtplanung
(Inh. Rainer Hoffmann)
Alte Poststraße 1
57258 Freudenberg

Freudenberg, den 26.03.2024

Stadt Netphen
14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ im Ortsteil Hainchen

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs. 1 BauGB

1 Planungsziel

Aus dem Ortsteil „Hainchen“ werden verstärkt Bauwünsche von ortsansässigen Bürgern vorgetragen. Um diesem Interesse nachkommen zu können, sollen die großzügig bemessenen Grundstücksflächen hinter der gewachsenen Bebauung entlang der Schlossstraße zur Innenverdichtung der Ortslage genutzt werden und in diesem Zusammenhang eine maßvolle, geordnete Entwicklung des Stadtteils Hainchen gewährleisten und im Einklang mit den benachbarten Bestandsgrundstücken drei zusätzliche Baugrundstücke entstehen lassen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Datengrundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen nachteiligen und ggf. erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu der Erkenntnis und dem Schluss, dass das Planvorhaben keine Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung hat.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung haben sich die Träger öffentlicher Belange zur Erforderlichkeit und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Dies erfolgte im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen.

2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot entsprechend sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen worden.
Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Anlegen von Grün- und Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken im Plangebiet

- Einbindung des Vorhabens in den vorhandenen Kulturlandschaftskomplex bei Irmgarteichen“ mit der Kennung: BK-5115-800 in Form von Baumanpflanzungen auf ortsnahen externen Ausgleichsflächen

2.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, im Rahmen des Monitorings zu überwachen und Sorge zu tragen, dass unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und dementsprechend geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde vom 23.08.2022 bis 23.09.2022 gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.08.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte, sind gemäß § 4 (1) BauGB am 18.08.2022 entsprechend § 3 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind nach erfolgter Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Inhalt der Stellungnahmen	**Begründung der Nichtberücksichtigung**
Es wurde angeregt, festzusetzen, dass Flachdächer im Gebiet II zu begrünen sind soweit dies nicht in Konflikt mit der Errichtung von Solaranlagen steht.	Die Begrünung von Flachdächern ist bereits mit den vorliegenden Festsetzungen möglich und das gesamtheitliche Ortsgefüge soll durch eine gleichlautende Gestaltungssatzung erhalten bleiben.
Bedenken, dass die Nutzung vorhandener landwirtschaftlicher Fläche zur Herstellung von Kompensationsmaßnahmen in Form von Obstbaumwiesen ggf. auf den vorgesehenen Flächen andere betriebliche Möglichkeiten der landwirtschaftlichen Nutzung stören	Die Kompensationsmaßnahmen dienen der Erhaltung und Entwicklung des agrarwirtschaftlichen Kulturlandschaftskomplexes aus Grünland und Obstbaumreihen als charakteristische, strukturreiche Nutzfläche des dörflichen Wirtschaftsraumes im Sinne Biotops „Kulturlandschaftskomplex bei Irmgarteichen“

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 07.01.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 17.02.2023 aufgefordert.

3.4 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB, Ergebnis der Abwägung

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind nach erfolgter Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Inhalt der Stellungnahmen	**Begründung der Nichtberücksichtigung**
Bedenken, dass die Nutzung vorhandener landwirtschaftlicher Fläche zur Herstellung von Kompensationsmaßnahmen in Form von Obstbaumwiesen ggf. auf den vorgesehenen Flächen andere betriebliche Möglichkeiten der landwirtschaftlichen Nutzung stören	Die Kompensationsmaßnahmen dienen der Erhaltung und Entwicklung des agrarwirtschaftlichen Kulturlandschaftskomplexes aus Grünland und Obstbaumreihen als charakteristische, strukturreiche Nutzfläche des dörflichen Wirtschaftsraumes im Sinne Biotops „Kulturlandschaftskomplex bei Irmgarteichen“
Hinweis, dass in der Gemarkung Hainchen bereits ein Neubaugebiet mit noch unbebauten Plätzen hat. Es sollten doch erst diese bebaut werden.	Der Hinweis ist richtig. Jedoch befindet sich das besagte Neubaugebiet bereits in privatem Eigentum, so dass keine weitere Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt gegeben sind. Um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen ist mit dem vorliegenden Verfahren durch Innenverdichtung der Ortslage nachgekommen worden.
Hinweis, dass in der Ortslage etliche attraktive und barrierefreie Wohnungen zur Verfügung stehen und der angebliche Mehrbedarf an Wohnraum aus der Analyse der Bewohner-, Eigentümer- und Vermietungsstruktur nicht feststellbar sei.	Die im Ort vorzufindenden Baulücken stehen dem Markt nicht oder nur teilweise zur Verfügung. Der FNP weist in dem Plangebiet Wohnflächen aus. Mit dem Bebauungsplan wird den Vorplanungen des FNP gefolgt. Die Schaffung des Baurechts im Plangebiet ist kein personenbezogenes Recht sondern ortsbezogen.
Bedenken, dass die neue Bebauung die vorhandene Bebauung noch mehr	In der Änderung des Bebauungsplans werden Art und Maß der baulichen

bedrängt und durch die zulässige Höhe von 10 m die Aufenthaltsqualität der benachbarten Grundstücke benachteilige.	Nutzung in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan sowie an der im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung orientiert.
Bedenken, dass das im Bebauungsplan eingeräumte Wegerecht für die hinterliegende Bebauung wegen der Erhöhung des Durchgangsverkehrs für Kinder ein erhöhtes Gefahrenpotential darstellt.	Auf den privaten Straßen ohne weitere Anbindung an das Straßennetz ist kein Durchgangsverkehr möglich
Bedenken, dass die quer über das Plangebiet verlaufende Verrohrung, welche nach Darstellung des Stellungnehmenden eine historisch bedingte Anlage zur Be- und Entwässerung der alten Hofanlagen ist, nicht umfassend geklärt ist, welche Einspeisungen in die Verrohrung einmünden. Es werden Überlastungen der Verrohrung und dadurch bedingte Schäden befürchtet.	Eine fachliche Prüfung konnte keinen regulären Zufluss feststellen. Das vorhandene System wird durch die neue Bebauung nicht verändert und durch einen städtebaulichen Vertrag der Erhalt gesichert.
Bedenken, dass durch die geplante Bebauung zuviel wertvolle und nicht ersetzbare Bodenfläche verloren geht.	Umfang des Eingriffs und die notwendigen Kompensationen sind im Umweltbericht erfasst und anhand des einschlägigen Regelwerks und der Gesetzeslage bemessen.
Forderung, dass die im Plangebiet zulässige Geschossigkeit auf ein Geschoss begrenzt wird.	Die Zahl der Geschossigkeit wurde in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan und der vorhandenen umgebenen Bebauung festgesetzt.
Bedenken, dass die Bebauung die Tätigkeit des Burgenvereins zur Denkmalpflege stören bzw. zuwiderlaufen könnte, da die Schlossstraße teil des historischen Bereichs ist.	Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von behördenfachlicher Seite keine Bedenken gegen die Innenbereichsverdichtung des Ortes in Zusammenhang mit dem Denkmalschutz geäußert. Das Ziel der Nachverdichtung statt des Flächenverbrauchs im Außenbereich fördert den im Verfahren gewählten Weg.
Bedenken, dass die neue Bebauung die vorhandene Nutzungsqualität der in der Nachbarschaft bestehenden Außenanlagen erheblich mindern oder ganz zunichtemachen wird. Attraktivität des Grundstücks und die eigene Lebensqualität würden sich erheblich mindern.	Der FNP sieht für diesen Bereich eine Wohnnutzung vor und der Bebauungsplan folgt diesem Ansatz. Detailliertere Fragen zur Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Fragen über Abstandsflächen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

3.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.08.2023 bis 29.09.2023 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.08.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.08.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 29.09.2023 aufgefordert.

3.6 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß §4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB, Ergebnis der Abwägung

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind nach erfolgter Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit:

Inhalt der Stellungnahmen	**Begründung der Nichtberücksichtigung**
Hinweis, dass in der Gemarkung Hainchen bereits ein Neubaugebiet mit noch unbebauten Plätzen hat. Es sollten doch erst diese bebaut werden.	Der Hinweis ist richtig. Jedoch befindet sich das besagte Neubaugebiet bereits in privatem Eigentum, so dass keine weitere Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt gegeben sind. Um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen ist mit dem vorliegenden Verfahren durch Innenverdichtung der Ortslage nachgekommen worden.
Hinweis, dass in der Ortslage etliche attraktive und barrierefreie Wohnungen zur Verfügung stehen und der angebliche Mehrbedarf an Wohnraum aus der Analyse der Bewohner-, Eigentümer- und Vermietungsstruktur nicht feststellbar sei.	Die im Ort vorzufindenden Baulücken stehen dem Markt nicht oder nur teilweise zur Verfügung. Der FNP weist in dem Plangebiet Wohnflächen aus. Mit dem Bebauungsplan wird den Vorplanungen des FNP gefolgt. Die Schaffung des Baurechts im Plangebiet ist kein personenbezogenes Recht sondern ortsbezogen.
Bedenken, dass die neue Bebauung die vorhandene Nutzungsqualität der in der Nachbarschaft bestehenden Außenanlagen erheblich mindern oder ganz zunichtemachen wird. Attraktivität des Grundstücks und die eigene Lebensqualität würden sich erheblich mindern.	Der FNP sieht für diesen Bereich eine Wohnnutzung vor und der Bebauungsplan folgt diesem Ansatz. Detailliertere Fragen zur Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Fragen über Abstandsflächen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
Bedenken, dass die quer über das Plangebiet verlaufende Verrohrung,	Eine fachliche Prüfung konnte keinen regulären Zufluss feststellen. Das

welche nach Darstellung des Stellungnehmenden eine historisch bedingte Anlage zur Be- und Entwässerung der alten Hofanlagen ist, nicht umfassend geklärt ist, welche Einspeisungen in die Verrohrung einmünden. Es werden Überlastungen der Verrohrung und dadurch bedingte Schäden befürchtet.	vorhandene System wird durch die neue Bebauung nicht verändert und durch einen städtebaulichen Vertrag der Erhalt gesichert.
Bedenken, dass durch die geplante Bebauung zuviel wertvolle und nicht ersetzbare Bodenfläche verloren geht.	Umfang des Eingriffs und die notwendigen Kompensationen sind im Umweltbericht erfasst und anhand des einschlägigen Regelwerks und der Gesetzeslage bemessen.
Forderung, dass die im Plangebiet zulässige Geschossigkeit auf ein Geschoss begrenzt wird.	Die Zahl der Geschossigkeit wurde in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan und der vorhandenen umgebenen Bebauung festgesetzt.

4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Planung basiert auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Netphen vom 20.12.2016 und resultiert in dem entwickelten Bebauungsplan. Es handelt sich um eine bedarfsorientierte Siedlungsflächenverdichtung in kleinmaßstäblichen Umfang nach deren Umsetzung die Baulücken der vorhandenen Erschließungsstraße (Schlossstraße) in diesem Bereich geschlossen sein wird.
Weitere vorhandene Wohnbau-Reserveflächen im Ortsteil Hainchen werden auch entwickelt. So ist z.B. im Bereich der Südstraße eine Fläche in Vorbereitung für ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Ebenfalls sind weitere Flächen im Bereich der Verlängerung der Feldstraße zur Wohnraumerstellung möglich, jedoch noch keine bauleitplanungsrechtlichen Verfahren dazu eingeleitet.

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“, Gemarkung Hainchen

---

Inhalt

Begründung – Seite 2

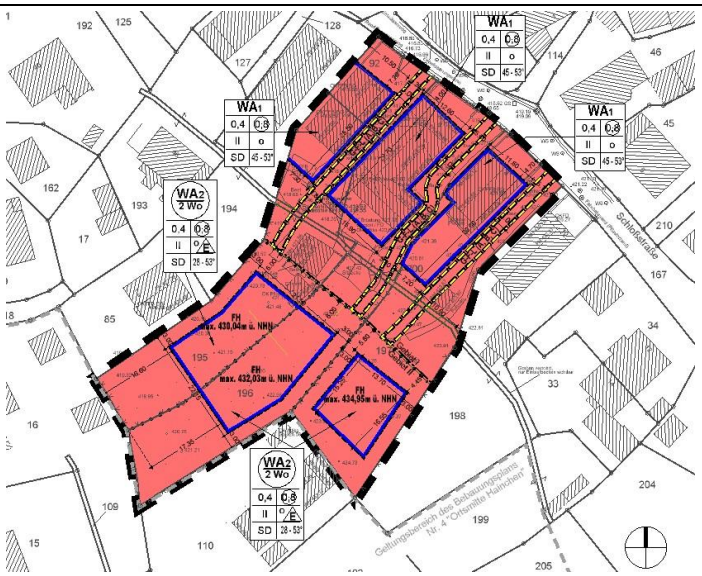
Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Unterlagen zum Artenschutzfachbeitrag und integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag – Seite 25

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“

Gemarkung Hainchen

Der Stadt Netphen

Planbegründung



ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN
UND HOFFMANN

Satzungsbeschluss

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4
„Ortsmitte Hainchen“
der Stadt Netphen

Inhalt Planbegründung Stand Satzungsbeschluss **Seite**

1.	**Einführung**	**3**
1.1	**Lage und Abgrenzung des Plangebiets**	**3**
1.2	**Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**	**4**
2.	**Ausgangssituation**	**5**
2.1	**Stadträumliche Einbindung**	**5**
2.2	**Erschließung**	**5**
2.3	**Ver- und Entsorgung**	**5**
2.4	**Natur, Landschaft, Umwelt**	**6**
2.5	**Umgebungslärm**	**7**
2.6	**Geologische Verhältnisse**	**7**
3.	**Planungsbindungen**	**9**
3.1	**Flächennutzungsplanung**	**9**
3.2	**Sonstige Fachplanungen**	**9**
4.	**Planungskonzept**	**10**
4.1	**Ziele und Zwecke der Planung**	**10**
4.2	**Städtebauliche Grunddaten**	**10**
5.	**Planinhalt (Abwägung und Begründung)**	**11**
5.1	**Städtebauliche Konzeption**	**11**
5.2	**Natur und Umwelt**	**13**
5.3	**Nachrichtliche Übernahme gestaltungsrechtlicher Festsetzungen**	**16**
6.	**Auswirkungen der Planung**	**18**
6.1	**Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**	**18**
6.2	**Auswirkungen auf die Gemeinbedarfseinrichtungen**	**18**
6.3	**Auswirkungen auf den Verkehr**	**18**
6.4	**Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung**	**18**
6.5	**Auswirkungen aufNatur, Landschaft, Umwelt**	**18**
6.6	**Auswirkungen auf den Denkmalschutz**	**18**
6.7	**Auswirkungen auf Kosten und Finanzierung**	**19**
7.	**Verfahren**	**20**
8.	**Rechtsgrundlagen**	**21**

Anlagen: Umweltbericht **ff**

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ der Stadt Netphen

---

P L A N B E G R Ü N D U N G gem. § 2a BauGB

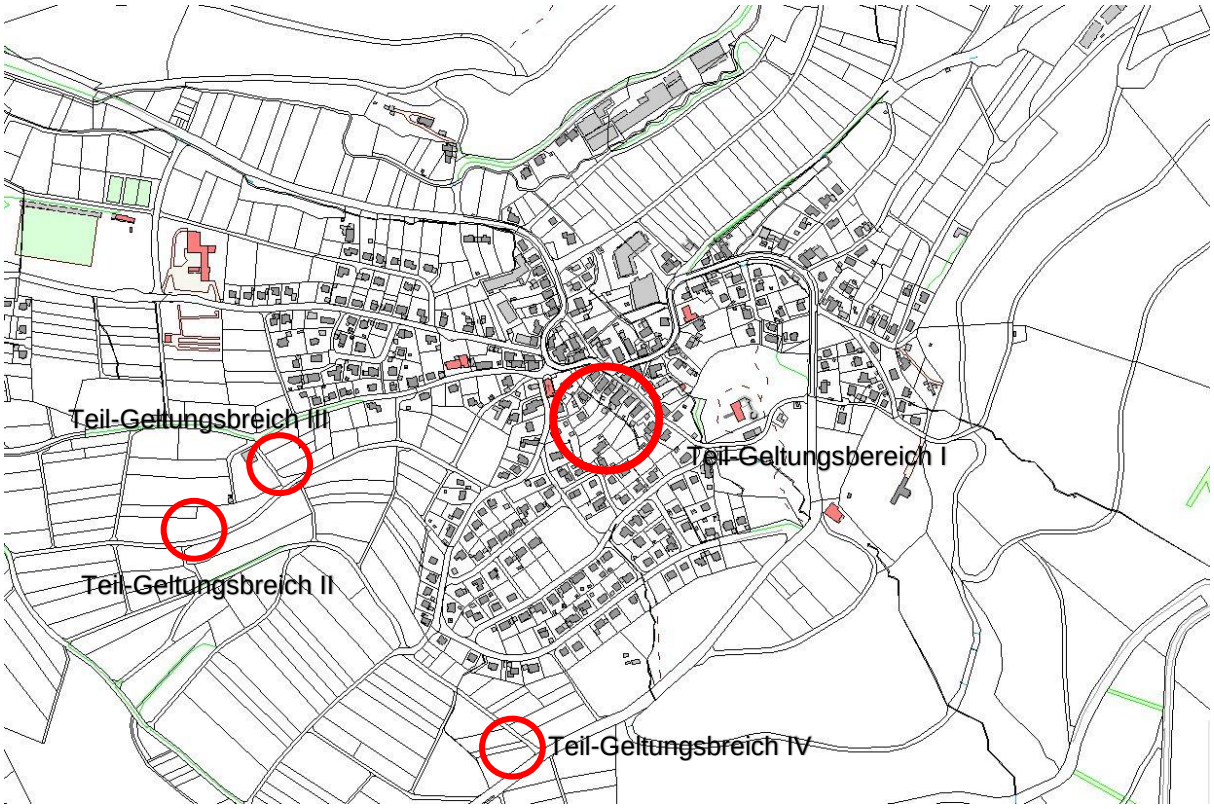
---

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Kern der Ortslage des Stadtteils Hainchen der Stadt Netphen und umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Hainchen, Flur 10, Flurstücke 92, 195, 196, 197 und 200 tlw.. Die externen Ausgleichsflächen liegen folgenden Flurstücken: Gemarkung Hainchen, Flur 6, Flurstück 7 tlw. und Flurstück 97 tlw. sowie Flur 7, Flurstück 356 tlw..

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.383 qm. Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 417m und 425m über NHN (DHHN 2016).
Das Plangebiet weist von Nordosten (Schlossstraße) nach Südwesten bis zum Rand des Plangebietes jeweils ca. 2 m Höhenunterschied auf (Flurstücke 195 und 196). Auf dem Flurstück 197 beträgt der Höhenanstieg ca. 4 Meter. Die rückwärtigen Grundstückgrenzen reichen jeweils bis an den ruhigen Innenbereich im Hinterland des gewachsenen städtebaulichen Zusammenhanges heran. Das Plangebiet wird im rückwärtigen Bereich von 2 Wohngrundstücke (nördlich Kampenstraße1a, südlich Poststraße 5) flankiert.
Der gesamte Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“.



1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Es besteht im Allgemeinen für den Ortsteil „Hainchen“ verstärkt Interesse nach Baugrundstücken.
Um diesem Interesse nachkommen zu können, sollen die großzügig bemessenen Grundstücksflächen hinter der gewachsenen Bebauung entlang der Schlossstraße zur Innenverdichtung der Ortslage genutzt werden. Die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ soll in diesem Zusammenhang eine maßvolle, geordnete Entwicklung des Stadteils Hainchen gewährleisten und im Einklang mit den benachbarten Bestandsgrundstücken drei zusätzliche Baugrundstücke entstehen lassen.
Die Fläche ist im besonderen Maße geeignet, da sie bereits über die vorhandene Gemeindestraße als erschlossen angesehen werden kann. Die Erschließung erfolgt auf jedem der drei in das Plangebiet der Änderung einbezogenen Grundstücke jeweils durch privatrechtlich vereinbarte und öffentlich rechtlich gesicherte Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksteile, die nach Bedarf durch Teilung getrennt werden bzw. getrennt werden können.

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt im Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr.4 „Ortsmitte Hainchen" die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung von drei zusätzlichen Wohngebäuden zu schaffen.

Die zusätzlich zu bebauen beabsichtigten Grundstücksteile sind bisher im Bebauungsplan Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ als nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine bauliche Nutzung dieser Fläche kann daher nur über die Änderung des Bebauungsplans erfolgen.

Die Stadt Netphen hat den Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes geprüft und in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.02.2022 die Konzeption beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet der Änderung liegt inmitten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ der Stadt Netphen und grenzt südwestlich an die „Schlossstraße“ unmittelbar an. Das Plangebiet besteht aus 5 Flurstücken (Nr. 92, 195, 196, 197 und 200 tlw.).

Im bestehenden Bebauungsplan aus dem Jahre 1980 ist der gesamte Bereich entlang der Schlossstraße als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dies entspricht der realen Nutzung der gewachsenen Ortslage in diesem Bereich. Der Siedlungsteil ist geprägt vom geschlossenen Ortsbild der Bebauung entlang der gesamten Schlossstraße. Sie ist geprägt von überwiegend einheitlich gestalteten, giebelständigen Wohngebäuden mit historischer Prägung auf tief in den hinteren Bereich hineinreichenden Grundstücken.

Auf der Höhe der rückwärtigen Grundstücksteile der Flurstücke 195 und 196 sind auf den benachbarten Flurstücken nordwestlich und südöstlich jeweils bereits Wohnhäuser errichtet worden, so dass die Planänderung in diesem Bereich keine grundsätzlich neue und eventuell unverträgliche bauliche Nutzung hervorrufen wird.

Geltungsbereich der Planänderung liegt in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums Hainchen entfernt und ist über die verkehrsberuhigt ausgebaute „Schlossstraße“ sehr gut erreichbar. Die beabsichtigte zweigeschossige Bebauung in Form von Einfamilienhäusern passt sich der im Ort vorherrschenden Bauart auch im Hinterliegerbereich in Maß und Dichte an.

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Schlossstraße“, die in die Ortsmitte des Stadtteils Hainchen führt und hier auf die „Gießener Straße“, gleichzeitig Ortsdurchfahrt der Landesstraße L729 mündet. Die Landesstraße stellt die Verbindung in Richtung Stadtmitte Netphen sowie über die Landesgrenze in das Bundesland Hessen und damit in das gesammte regionale und überregionale Straßennetz her.

Das Plangebiet der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ beinhaltet selbst keine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Die Tiefenerschließung erfolgt jeweils durch die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entlang der Bestandsbebauung in die rückwärtigen Grundstücksteile.

2.3 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist durch den Leitungsbestand in der „Schlossstraße“ sichergestellt. Der Betreiber des Elektroversorgungsnetzes ist die Westnetz GmbH.

- Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung ist mengen- und druckmäßig seitens des Wasserwerkes Netphen in diesem Bereich sichergestellt und kann wegen der Überlänge der Wasseranschlüsse nur durch den Einbau von Wasserzählerschächten an der Grundstücksgrenze zur Schlossstraße

hin erfolgen. Für das Plangebiet ist die Versorgung mit Löschwasser in einer Menge von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sichergestellt.

- Entwässerung

Die Entwässerung des Änderungsgebietes erfolgt gemäß Generalentwässerungsplan über die bereits vorhandenen Grundstücksanschlüsse in das vorhandene Kanalleitungssystem der Stadt Netphen. Das Niederschlagswasser der rückwärtigen Bebauung auf den privaten Grundstücken soll nach den Vorgaben des LWG (Landeswassergesetz) sowie der städtischen Abwassersatzung beseitigt werden.

- Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicherstellen. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht. Zum Angebot zählt ferner die Installation der Hausverkabelung sowie der komplette digitale Kabelanschluss jeder Hauseinheit.

- Abfallbeseitigung

Die anfallenden Abfälle zur Verwertung (z. B. PPK-Fraktion, LVP-Fraktion, Bioabfall, Altglas, Elektro-/Elektronikschrott u. a.) werden im Rahmen der bestehenden Rücknahme-/Verwertungssysteme erfasst und einer entsprechenden Wiederverwertung zugeführt.
Der anfallende Abfall zur Beseitigung (= Restabfall) wird im Zuge des städtischen Abfallentsorgungssystems eingesammelt und zur Abfallumladestation „Winterbach“ im Ortsteil Herzhausen transportiert; anschließend wird er von dort zur Beseitigung verbracht.
Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial ist anzustreben (Massenausgleich). Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.

- Sonstiges

Von Nordwesten nach Südosten durch die drei genannten Grundstücke des Plangebietes verläuft eine Rohrleitung (Flurstück 200). Die Rohrleitungstrasse bleibt von der zukünftig entstehenden Bebauung frei. Die Leitung wird nicht überbaut. Es führen lediglich die Zuwegungen zu den geplanten rückwärtigen Gebäuden über die Trasse hinüber.
Die Verrohrung besteht seit mehr als 40 Jahren und liegt in etwa 1,50 Meter Tiefe unter der Geländeoberkante und ist bei vorangegangenen Erschließungsmaßnahmen oberhalb des Plangebietesvon von weiteren Gewässerzuläufen abgekoppelt worden. Im o.g. Zeitraum ist kein Ereignis bekannt, dass eingetretene Starkregenereignisse zu einer Füllung des Rohres geführt haben.
Die Grundstückseigentümer der im Plangebiet befindlichen Flurstücke werden sich gegenüber der Stadt Netphen verpflichten, den Fortbestand der Rohrleitung im Plangebiet sicherzustellen und Beschädigungen zu vermeiden. Außerdem stellen die Grundstückseigentümer sicher, dass auch durch die erforderlichen Erschließungs- und Entsorgungsleitungen keine Beeinträchtigungen des vorgenannten Rohrleitungsbestandes eintreten werden. Sie werden dies im Erschließungsvertrag der Stadt Netphen gegenüber vertraglich versichern.

- Feuerwehr

Die Feuerwehr kann die auf den hinteren Grundstücksteilen vorgesehene Bebauung über die im Plan eingetragenen Zuwegungen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) erreichen. Die Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Grundstücke für die Neubebauung liegen 50 Meter von der Schlossstraße entfernt. Die dort vorhandenen Hdydranten gewährleisten eine maximale Lauflinie von 75 m bis zur Grundstücksgrenze. Die vorhandene Löschwasserbereitstellung ist mit 24 m³/h für 2 Stunden ebenfalls sichergestellt.

2.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Als potentielle natürliche Vegetation würde hier bodensaurer Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) in vorwiegend artenarmer Ausbildung stocken. Der Änderungsbereich ist seit langem bebaut und gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Heute ist das Gartenland nahezu unbewirtschaftet.
Die großen Rasenflächen, gesäumt von einigen Ziergehölzen, werden regelmäßig gemäht.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden das Plangebiet und seine Umgebung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB unterzogen, deren Ergebnisse wiederum in den Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB münden, der ein gesonderter Teil der Planbegründung darstellt.

Gemäß § 30 des LNatSchG NRW (zu § 14 BNatSchG) sind Eingriffe in Natur und Landschaft, Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Somit wird begleitend zum Bebauungsplan im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages der planungsbedingte Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Hiervon ausgehend werden Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zur Kompensation des Eingriffs entwickelt.

Parallel werden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (zunächst ASP Stufe 1) die Aspekte untersucht, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu schützen und im Plankonzept zu berücksichtigen sind.
Die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz sind nicht abwägbar. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Aufgabe der ASP Stufe 1 ist es herauszuarbeiten, ob durch das geplante Vorhaben voraussichtlich gegen die Zugriffsverbote (Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbot) gemäß § 44 (1) unter der Maßgabe des § 44 (5) S. 2-4 BNatSchG verstoßen wird.
Bei Bauleitplänen kommt es darauf an, vorhersehbare Handlungen bei der Umsetzung vorab dahingehend zu prüfen, ob ihnen artenschutzrechtliche Belange entgegenstehen, um das Hineinplanen in eine Verbotslage zu erkennen und möglichst zu vermeiden (Hindernis der Vollzugsfähigkeit).

Die sich daraus ableitende Artenschutzprüfung (ASP 1) ist Bestandteil der Unterlagen, die auch im späteren Baugenehmigungsverfahren vorzulegen sind.

2.5 Umgebungslärm

Bei der Bauleitplanung nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen, jeweils den Baugebieten entsprechende Orientierungswerte für den Lärm-Beurteilungspegel zugeordnet. So gilt für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ein Tagwert von 55 dB(A) und ein Nachtwert von 40 dB(A), deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit einem WA-Gebiet verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Das Plangebiet liegt in einem weitgehend von Lärmeinwirkungen stärkeren Ausmaßes unbelasteten Bereich des Siedlungsgefüges, denn die zurückliegende zukünftig beabsichtigte Bebauung wird durch die dichte vorgelagerte Bestandsbebauung vom Verkehrslärm der „Gießener Straße“ abgeschirmt. Auf eine schalltechnische Untersuchung kann daher in diesem Zusammenhang verzichtet werden. Die Umgebungslärmkartierung NRW gibt keinerlei Hinweise auf eine besondere Verkehrslärmbelastung des Planbereiches.

2.6 Geologische Verhältnisse und Hydrogeologie

Das Plangebiet zeichnet sich laut amtlicher Geologischer Karte durchgängig durch schluffig-lehmige bis schluffig-kiesige oberflächennahe Bodenschichten aus. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser der zukünftigen Wohnbebauung - falls erforderlich - mittels einer Versickerungsanlage in den tiefen Untergrund einzuleiten.

Das hier relevante Gelände liegt außerhalb einer Trinkwasserschutzzone und ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Das Niederschlagswasser ist als „unbelastetes Niederschlagswasser“ aufgrund der Zuordnung „Dachflächen in Wohn- und Mischgebieten“ nach Landeswassergesetz anzusehen.

Im vorliegenden Fall besteht die Frage, inwieweit die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sowie die Frage, ob eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers technisch im Sinne der diesbezüglichen Vorschriften möglich ist, positiv beantwortet werden kann.

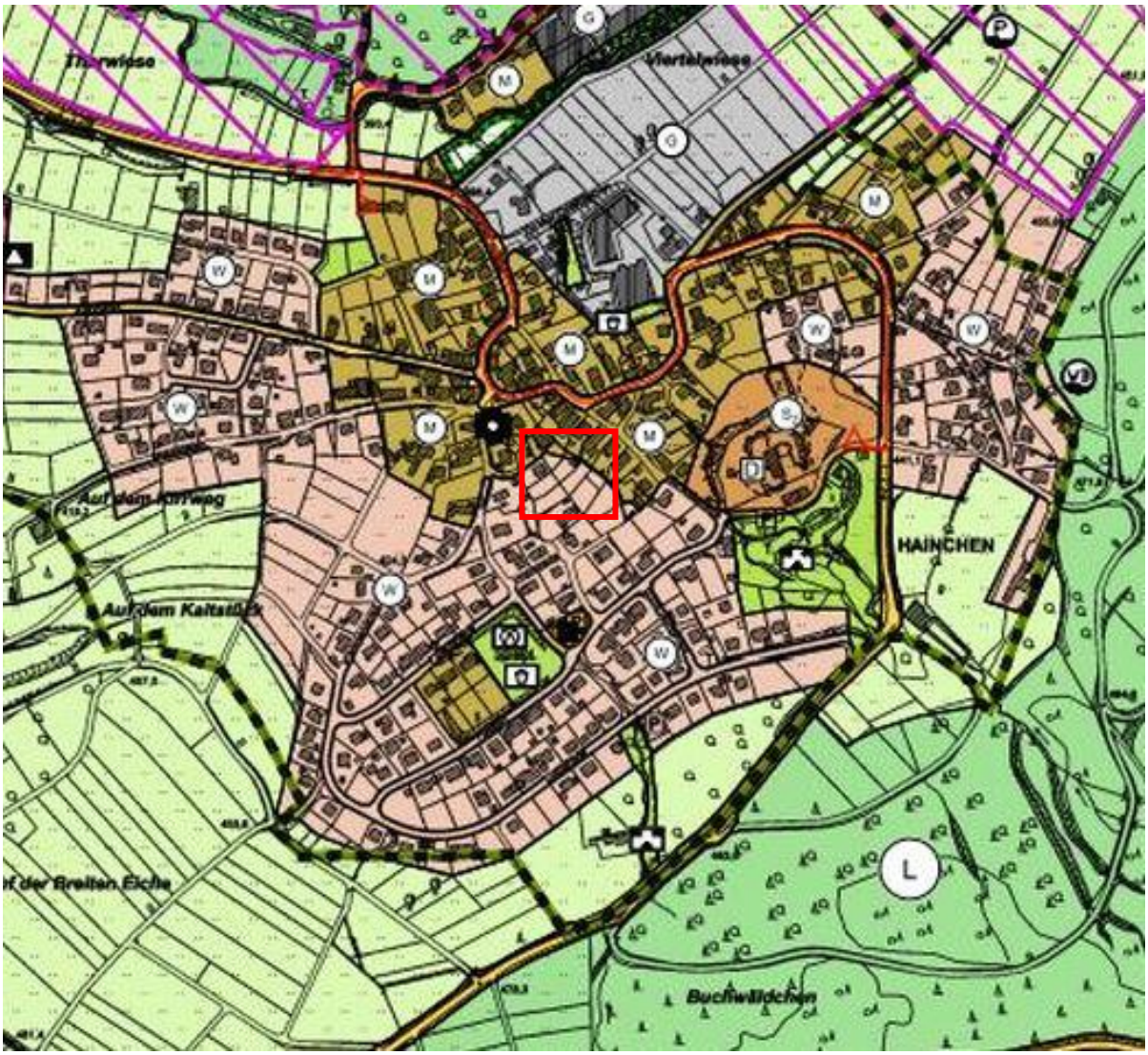
Die Konsistenz der Bodenschichtung ist als steif bis halbfest zu bezeichnen. Unterhalb des Mutterbodens und der bindigen Deckschicht steht ein Übergangsbereich zum Festgestein in Form eines anfangs stark verwitterten Sandsteins, der bodenmechanisch noch als steinig sandiger Kies mit Schluffeinlagerungen zu bezeichnen ist, an.

Die Versickerung des Niederschlagswassers oder dessen Einleitung in ein Oberflächengewässer bedarf einer neben dem Bauantrag gesondert zu beantragenden wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn dabei eine bauliche Konstruktion (Mulde, Rigole etc.) genutzt wird. Die freie Entwässerung auf die Oberfläche (belebte Bodenzone) bedarf keiner wasserrechtlichen Erlaubnis.
Im Übrigen besteht hier in Bezug auf die Beseitigung des Niederschlagswassers Anschlusszwang an die vorhandenen Abwasserkanäle der Stadt, so dass in diesem Fall eine örtliche Versickerung auszuschließen ist.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Flächennutzungsplanung

Der seit dem 13.12.2016 gültige Flächennutzungsplan der Stadt Netphen stellt den Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplan Nr.4 „Ortsmitte Hainchen“ vollständig als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan greift diese Darstellung auf und setzt dementsprechend als Art der baulichen Nutzung vollflächig ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) fest und befindet sich damit in Übereinstimmung mit dem Ursprungsplan des Bebauungsplans Nr.4 „Ortsmitte Hainchen“.
Die 14. Änderung des BP Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ ist damit gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächenntzungsplan entwickelt.



3.2 Landschaftsplan

Die Grundstücke liegen außerhalb der Bearbeitungsgrenze des Landschaftsplans Netphen, in Kraft getreten am 28.05.2020, download (https://www.siegen-wittgenstein.de/?object=tx%7c2170.2488.1) sowie 08.11.2022. .
Die Flächen der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzung von Obstbäumen auf Wiese-/Weideland mit Hochstämmen aus regionalen Sorten) befinden sich innerhalb des durch den Landschaftsplan Netphen festgesetzten Flächen mit dem Entwicklungsziel 1.
Dieses besagt:
Nach § 10 Abs. 1 LNatSchG geben die Entwicklungsziele für die Landschaft als räumlich-fachliche Leitbilder über das Schwergewicht der im Plangebiet zu erfüllenden Aufgaben der Landschaftsentwicklung Auskunft. Entwicklungsziele sind insbesondere der Aufbau eines Biotopverbundes einschließlich des Wildtierverbundes nach § 21 BNatSchG und die Förderung der Biodiversität. Als räumlich differenzierte Entwicklungsziele kommen insbesondere in Betracht:

- die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft als Lebensraum für die landschaftstypischen Tier- und Pflanzen- arten oder die Erhaltung einer gewachsenen Kulturlandschaft mit ihren biologischen und kulturhistorischen Besonderheiten,

- die Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen,

Durch die Kompensationsmaßnahmen werden sowohl die räumlich-fachlichen Leitbilder über das Schwergewicht der im Plangebiet zu erfüllenden Aufgaben der Landschaftsentwicklung bedient als auch die Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen angereichert.
Die Wahl der Kompensationsmaßnahmen steht somit den Aussagen und Festsetzungen des o.g. Landschaftsplanes nicht entgegen.

3.3 Sonstige Fachplanungen

Im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 15 sowie in dessen unmittelbarer näherer Umgebung sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

Es liegen keine Hinweise auf Kampfmittelverdacht oder umgehenden Altbergbau vor.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Aus dem Stadtteil „Hainchen“ werden verstärkt Bauwünsche von ortsansässigen Bürgern vorgetragen. Insbesondere die alteingesessene Bewohnerschaft im Kern der Ortslage hat ein großes Interesse daran, dass durch Baumöglichkeiten auf den eigenen, großzügig bemessenen Grundstücken, Familienangehörige im Ort verbleiben können.
Um diesen Bauwünschen aus dem Ort und insbesondere den anliegenden Anwesen entgegenzukommen aber auch um eine maßvolle, geordnete Entwicklung des Ortsteils Hainchen zu gewährleisten, sollen die bezeichneten Flurstücke des Geltungsbereiches der Planänderung um zusätzliche Baumöglichkeiten für Einfamilienhäuser in offener Bauweise erweitert werden.

Die Stadt Netphen hat sich mit Blick auf die demographische Entwicklung für eine zielgerichtete städtebauliche Entwicklung der Wohnbauflächen ausgesprochen. Dabei will sie besonders auf die konkrete Bedarfssituation abstellen. Um den konkreten Bauwünschen der bauinteressierten Bürger nachzukommen und um eine maßvolle, geordnete Entwicklung des Ortsteils Hainchen zu gewährleisten, soll hier die Innenverdichtung im Bestand vorangetrieben werden.
Nicht zuletzt bewirkt die Innenverdichtung im Bestand auch die bessere Auslastung vorhandener Infrastruktur und sorgt dafür, dass keine zusätzlichen Freiflächen im Außenbereich verloren gehen.

4.2 Städtebauliche Grunddaten

Teil-Geltungsbereich I:

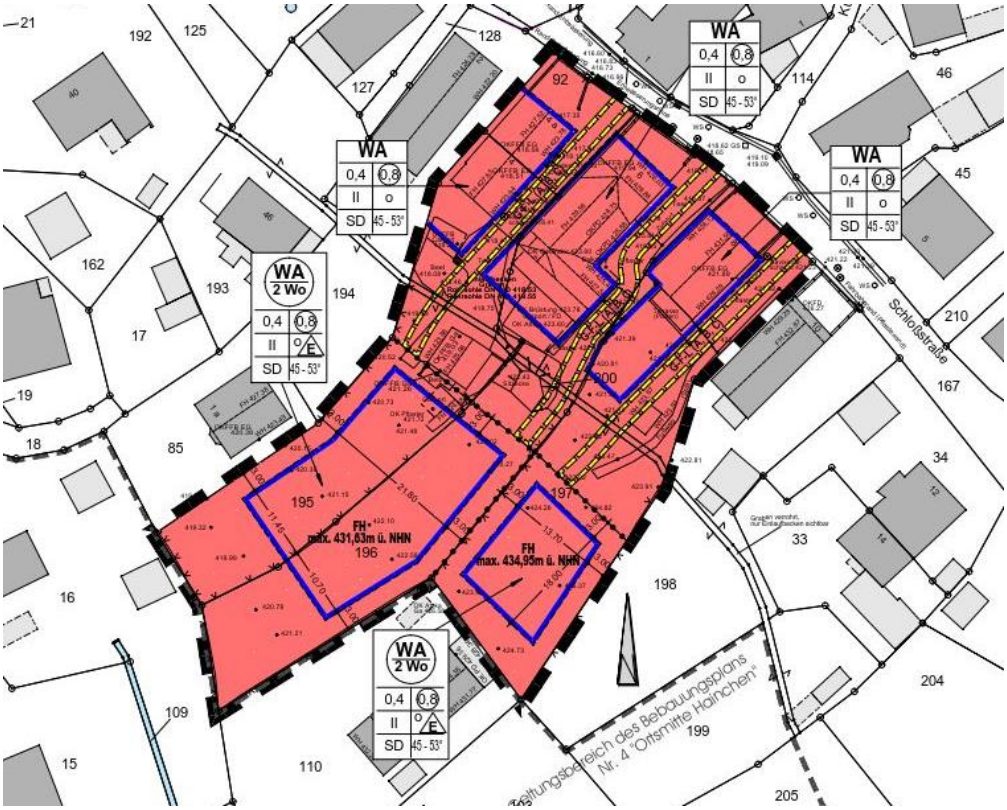
Fläche des Plangebietes :	**4.429 m²**
Nettobauland:	**4.429 m²**
davon: Schlossstr. 4/4a:	**1.423 m²** **Baufeld Bestand: 252 m², Baufeld Planung: 267 m²**
Schlossstr. 6:	**1.590 m²** **Baufeld Bestand: 381 m², Baufeld Planung: 386 m²**
Schlossstr. 8:	**1.366 m²** **Baufeld Bestand: 300 m², Baufeld Planung: 259 m²**

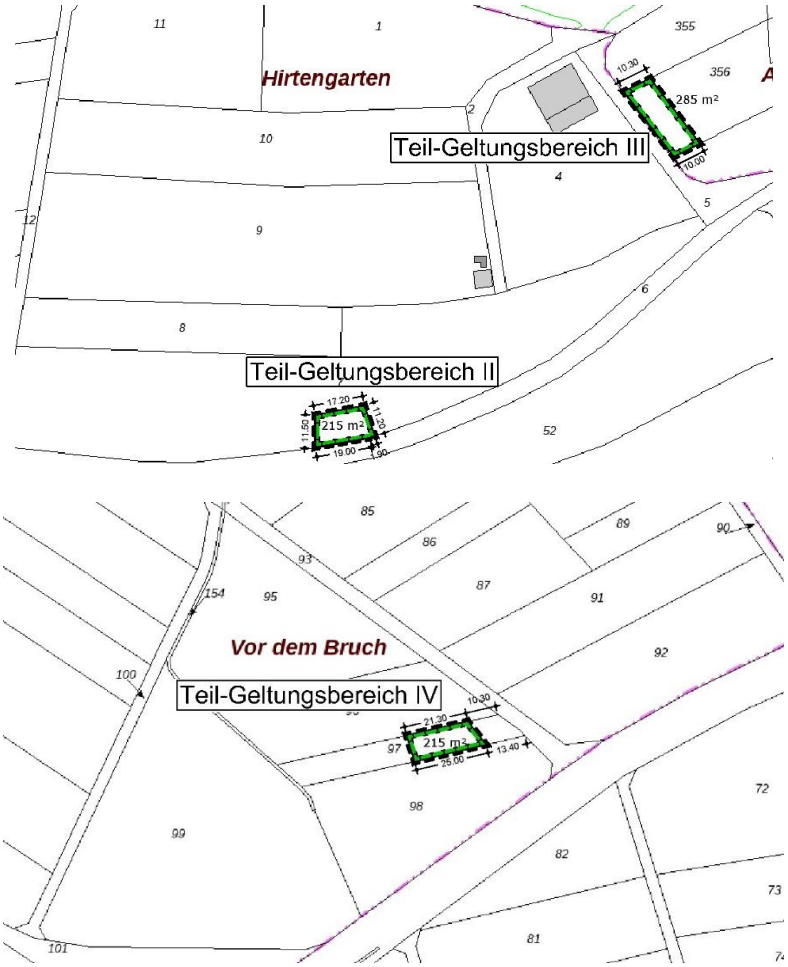
Teil-Geltungsbereich II:
Fläche zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: 215 m²

Teil-Geltungsbereich III:
Fläche zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: 285 m²

Teil-Geltungsbereich IV:
Fläche zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: 215 m²

5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)





5.1 Städtebauliche Konzeption

Die Erschließung des Plangebietes soll über die verkehrsberuhigte „Schlossstraße“ erfolgen. Deren Ausbauzustand und Fahrbahnbreite ist vollkommen ausreichend um die zusätzliche Erschließung für die maximal möglichen zusätzlichen drei Wohngebäude im Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ zu bewältigen.

Im Bebauungsplan der Änderung soll als Art der baulichen Nutzung analog zum Ursprungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Zusätzlich sollen auf den neu geschaffenen zurückliegenden Baugrundstücken maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude und Grundstück zugelassen werden.
Ebenfalls analog zu den Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ soll hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine zweigeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 zulässig sein.

Die überbaubare Grundstücksfläche für den Bereich der Bestandsbebauung in der ersten Reihe entlang der „Schlossstraße“ bleibt in ihrer jeweils vorderen und hinteren Baugrenze wie im Ursprungsplan erhalten. Lediglich seitlich der Bestandsgebäude wird die überbaubare Grundstücksfläche unterbrochen und gibt an diesen Stellen den Raum frei für die Zufahrten auf die Hinterlieger-Grundstücke, die jeweils mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht für die zurückliegenden Grundstücke festgesetzt werden.
Die rückwärtigen Teile der Grundstücke Schlossstraße Nr. 4a, 6 und 8 erhalten jeweils gesonderte überbaubare Grundstücksflächen.

Sowohl in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8, Anzahl der zulässigen Vollgeschosse II, sowie der

Bauweise, hier offene Bauweise, der Dachform Satteldach und der Dachneigung (28 Grad bis 53 Grad) der angerenzenden Bebauung nimmt der Änderungsplan exakt die Planungsparameter des bestehenden Bebauungsplans auf. Aus Gründen des harmonischen Gesamterscheinungsbildes des Ortsbildes in diesem Teil der Ortslage wird für den kleinflächigen Teil der neu hinzutretenden Bebauung im Änderungsplan nicht von der Generallinie der „Ortsmitte Hainchen“ abgewichen.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Im städtebaulichen Kontext mit den benachbarten Bereichen des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ wird entsprechend der Zielvorstellung ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses dient vorwiegend dem „Wohnen“, gleichwohl soll aber auch eine nutzungsstrukturelle Durchmischung ermöglicht werden. Dabei werden jedoch einige eigentlich ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, als nicht zulässig erklärt. Diese sollen ausgeschlossen werden, da die Kleinteiligkeit der Grundstücke bzw. die Anbindung über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in Verbindung mit daraus resultierendem Besucher- und Kundenverkehr die Zulässigkeit nicht rechtfertigen:

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

5.1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude auf den neu zu schaffenden Baugrundstücken zulässig. Diese Beschränkung wurde erlassen, um die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zu verhindern, die an diesem Standort im Hinterliegerbereich der Bestandsbebauung nicht gewünscht sind.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird i.V.m. § 16 BauNVO im Plangebiet festgesetzt:

- **Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO:**
  Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. 2 festgesetzt. Weil die Bebauung im Ortskern nicht höher als in der unmittelbaren Nachbarschaft ausgebildet werden soll, erhält die Bebauung im Plangebiet das gleiche Höchstmaß für die Anzahl der Vollgeschosse, wie die unmittelbar benachbarte Bebauung im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“.

- **Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO:**
  Die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wird auf ein Maß von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung schöpft somit den Zulässigkeitsrahmen der Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO voll aus. Damit wird ein Beitrag zu einer möglichst ökonomischen Auslastung

des Baulandes geleistet und den Bauwilligen eine hohe Flexibilität in der Ausnutzung ihrer Grundstücke gegeben.

- **Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO:**
  Die Geschossflächenzahl wird in Korrespondenz mit der festgesetzten GRZ (0,4) und des Höchstmaßes der Anzahl der Vollgeschosse (2) mit 0,8 festgesetzt. Die GFZ entspricht damit auch dem Maß des angrenzenden Bebauungsplanes.

- **Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO**
  Für die drei zusätzlich ermöglichten Wohngebäude wird als zusätzliche Eingrenzung der Höhe der Gebäude festgesetzt. Hier wird ein Maß von ca. 10,0 m für die Firsthöhe der Gebäude über der vorhandenen Geländeoberkante in Grundstücksmitte für angemessen gehalten. Insofern werden die Firsthöhen auf den drei Baufeldern mit max. 430,04m, 432,03m bzw. 434,95 m ü. NHN verbindlich vorgeschrieben.

5.1.4 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Als Bauweise wird offene Bauweise festgesetzt, wodurch die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken zu errichten sind, um dem aufgelockerten Erscheinungsbild der baulichen Umgebung Rechnung zu tragen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes erübrigt sich eine weitere Differenzierung nach Gebäudetypen.

5.1.5 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschl. mit Baugrenzen festgelegt.
In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können Garagen und Carports mit einer Brutto-Grundfläche von größer 30m² sowie Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite unmittelbar parallel zu Verkehrsfläche unzulässig.

5.1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Auf den Flurstücken Gemarkung Hainchen, Flur 10, Nrn. 195, 196, 197 und 200 (Grundstücke Schlosstraße 4/4a, 6 und 8) werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Nutzer der rückwärtig vorgesehenen Bebauung (Anlieger) sowie für Ver- und Entsorgungsbetriebe und der Feuerwehr festgesetzt.

5.1.7 Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gem. § 9 (1a) in Verbindung mit § 1a (3) BauGB

Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und wie folgt als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen:

Textliche Festsetzung A Pflanzgebote 4.1 gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen je Grundstück als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) spätestens drei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Baustoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind auf bis zu 10% der nicht überbauten Fläche zulässig. Es ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch

innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Diese textlliche Festsetzung wird wie folgt begründet:
Bepflanzung senkt die Temperatur durch Beschattung und Verdunstungskälte und verbessert damit das Kleinklima. Sie filtert Staub und Lärm, nimmt Kohlendioxid auf, spendet Sauerstoff, verbessert den Wasserhaushalt durch Speicherung des Regenwassers und dient somit der Gesundheit aller Menschen. Zudem bietet sie Insekten, Vögeln und Kleintieren einen Lebensraum, was zu innerörtlichen Biodiversität beiträgt.

Textliche Festsetzung A Pflanzgebote 4.2 gem. § 9 (1a) BauGB
In der externen Ausgleichsfläche „AF 1“ sind die folgenden Maßnahmen bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen:

- fachgerechtes Anpflanzen von 3 Bäumen der Pflanzliste 1;
- Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m;
- dauerhafte Pflege und Ersatz nach Abgang.

Textliche Festsetzung A Pflanzgebote 4.3 gem. § 9 (1a) BauGB
In der externen Ausgleichsfläche „AF 2“ sind die folgenden Maßnahmen bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen:

- fachgerechtes Anpflanzen von 4 Bäumen der Pflanzliste 1;
- dauerhafte Pflege und Ersatz nach Abgang.

Textliche Festsetzung A Pflanzgebote 4.4 gem. § 9 (1a) BauGB
In der externen Ausgleichsfläche „AF 3“ sind die folgenden Maßnahmen bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen:

- fachgerechtes Anpflanzen von 3 Bäumen der Pflanzliste 1;
- dauerhafte Pflege und Ersatz nach Abgang.

Pflanzliste 1:

Es muss sich um virusfreie oder virusfrei getestete Sorte/Arten mit einer Pflanzqualität von mindestens 2 x verschult und einem Stammumfang von 10-12 cm handeln.

Die Obsthochstämme müssen weiterhin den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen, eine zweijährige Krone besitzen und eine Mindesthöhe des Kronenansatzes von 180 cm aufweisen.

Äpfel

- Bismarckapfel
- Dicker vom Hunsrück
- Herrenapfel
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Ontario
- Rheinischer Bohnapfel
- Rheinischer Winterrambour
- Roter Booskop
- Rote Sternrenette
- Schafsnase
- Schöner von Booskop
- Schneeapfel

Birnen

- Alexander Lukas
- Gellerts Butterbirne
- Gute Luise
- Nordhäuser Winterforelle
- Pastorenbirne

Zwetschgen

- Bühler Frühzwetschgen
- Ortenauer Hauszwetschgen
- Wangenheims Frühzwetschge

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Laufe des Verfahrens festsetzungsergänzend über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

5.2 Natur und Umwelt

Sowohl gesetzlich geschützte Biotope als auch sonstige schutzwürdige Biotope sind innerhalb des Plangebietes und in dessen näherer Umgebung nicht bekannt, sodass auf diese Aspekte im Zusammenhang mit der Änderungsplanung des Bebauungsplans kein besonderes Augenmerk gelegt werden muss.

Einzelaspekte des Natur und Umweltschutzes:

Landschaftsbild, Schutzgebiete

Es ist beabsichtigt, den Geltungsbereich zusätzlich mit maximal 3 freistehenden Wohnhäusern zu bebauen. Kein Gebäude soll mehr als 2 Vollgeschosse aufweisen.

Der Blick von der unbebauten Landschaft auf den flächenmäßig kleinen Änderungsbereich innerhalb des bebauten Dorfkerns wird durch die geplanten Gebäude nicht weiter beeinträchtigt.

Das geplante Baugebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Netphen (LSG-5014-0002).

Internationale und nationale Schutzgebiete liegen deutlich außerhalb der untersuchungsrelevanten Entfernungen zum Eingriffsgebiet.

Schutzgüter

Tiere: Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse und Vögel, insbesondere mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind sicher auszuschließen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Durchführung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.

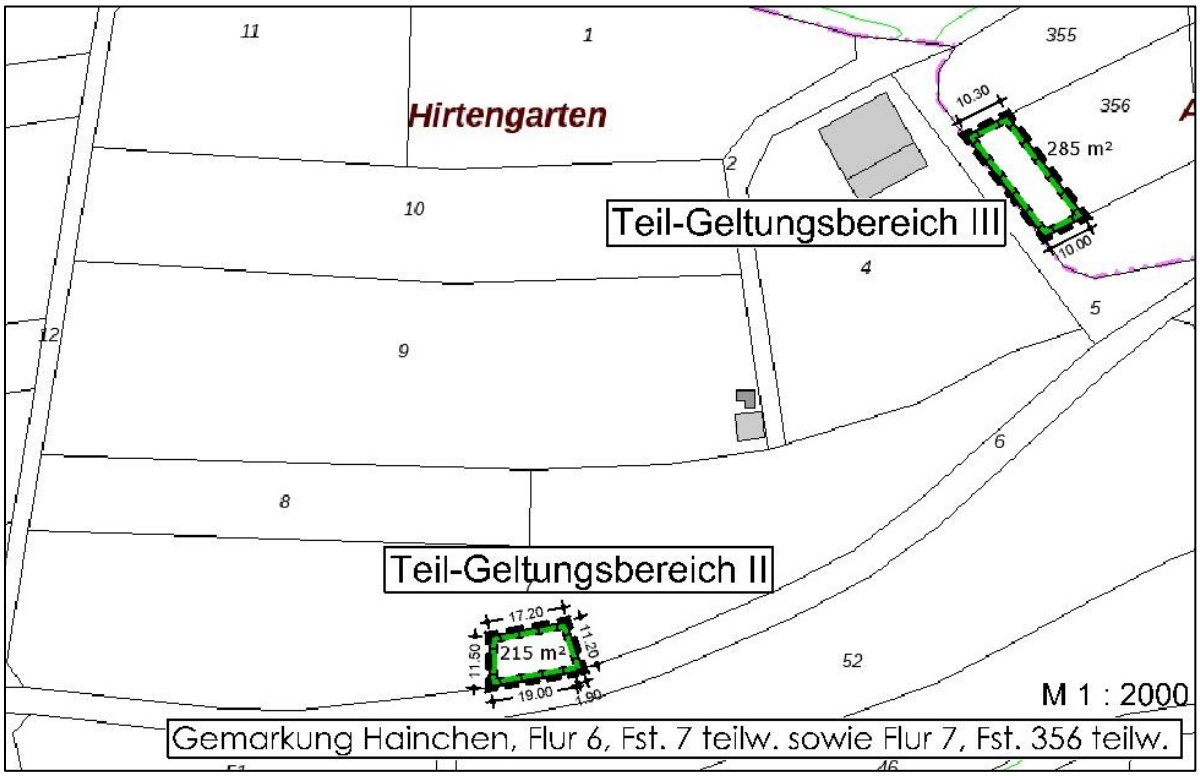
Die Aufnahme der Stufe 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist damit nicht erforderlich.

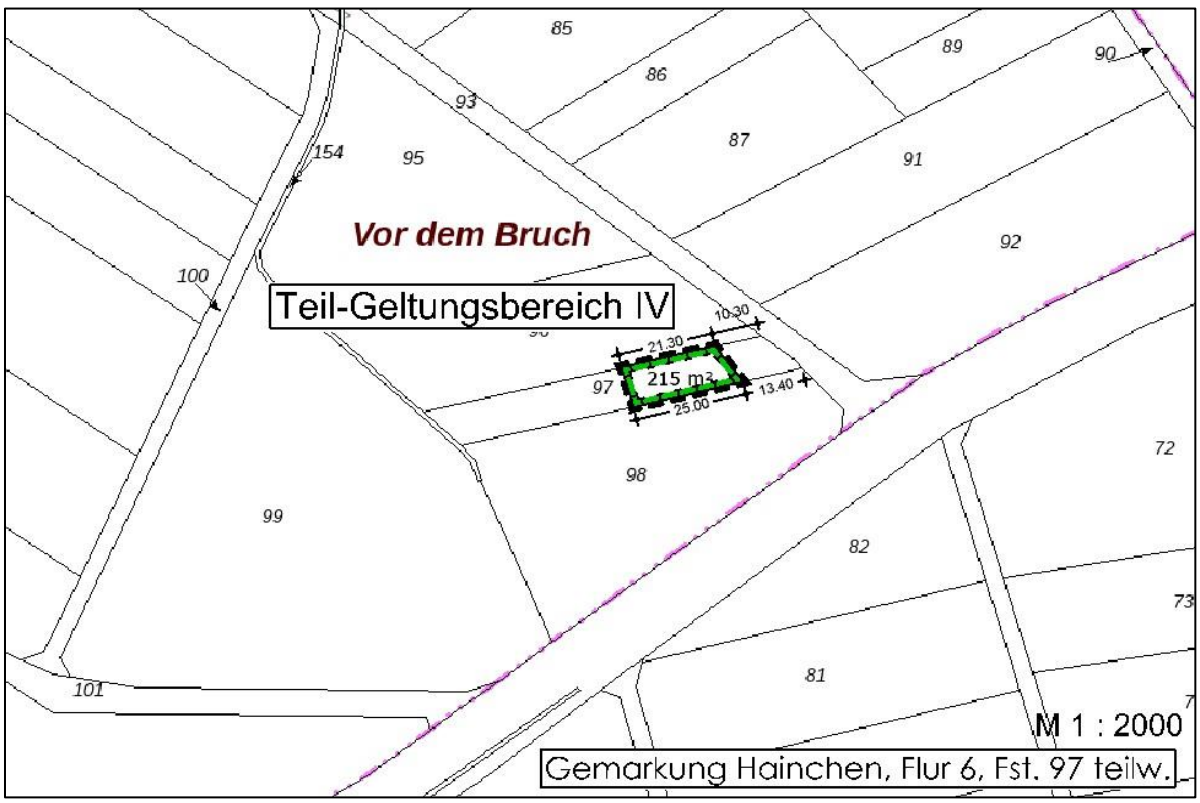
Die Schutzgüter Pflanzen, Fläche und Boden, Wasser, Luft und Klima, das Wirkungsgefüge zwischen diesen Schutzgütern, die Landschaft bzw. das Landschaftsbild, die biologische Vielfalt, der Mensch und seine Gesundheit, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Beschreibung und Bewertung der übrigen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung zu ermitteln sind, sind im Umweltbericht vorgelegt.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der landschaftspflegerische Fachbeitrag legt dar, wie die durch die Planung veranlassten Auswirkungen auf Natur und Umwelt vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können. Daraus ergeben sich Anpflanzungen von insgesamt 10 Obstbäumen gemäß der voranstehend abgebildeten Pflanzliste 1 auf den Ausgleichsflächen AF 1, AF 2 und AF 3.

In den folgenden Übersichtsplänen wird die Lage der Ausgleichsflächen dargestellt:





Die Maßnahmen auf diesen Flächen sind wie vor beschrieben unter den textlichen Festsetzungen 4.2, 4.3 und 4.4 in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans übernommen.

Hinweise zur Pflege nach den durchgeführten Pflanzmaßnahmen:
Im Rahmen der Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 muss der Boden auf der Pflanzfläche regelmäßig gelockert werden. Unrat und Steine > D=5cm müssen abgelesen werden. Entsprechend des Bedarfs der Pflanzen ist zu wässern und zu düngen. Die Fertigstellungspflege ist so lange zu leisten, bis die Obstbäume sicher angegangen sind. Die darauffolgende Entwicklungspflege (DIN 18919) soll eine Obstwiese/Obstbaumreihe mit Bäumen erzeugen, der neben fruchttragenden Ästen langfristig auch tote Äste enthält. Erst wenn der Einzelbaum vollständig abgestorben ist, sind Stamm und Äste seitlich zu lagern und der Baum mit einem Abstand von 2 m vom ursprünglichen Standort zu ersetzen.
Die Wiese ist möglichst ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist vollständig von den Ausgleichsflächen zu beräumen.

Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial ist ein Massenausgleich anzustreben.

Die sonstige Beräumung der Fläche soll ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten in dem Zeitraum vom 1.Oktober bis zum 28.Februar erfolgen.

5.3 Nachrichtliche Übernahme gestalterischer Festsetzungen

Gestalterisch soll sich das Plangebiet in das Erscheinungsbild des Ortes einfügen. Die Gebäudekubaturen und die Formensprache der Umgebungsbebauung soll aufgegriffen werden. Alle geplanten Wohnhäuser sollen Satteldächer aufweisen, deren Dachneigung sich zwischen 28 und 53 Grad bewegen soll. Die Firstlinien markieren jeweils den höchsten Punkt der Häuser.

Um das Erscheinungsbild der Bebauung im Geltungsbereich der „Änderung Schlossstraße“ im Rahmen der ortstypischen Gestaltung der ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Netphen zu halten, werden die folgenden gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen" gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW als nachrichtliche Übernahmen in den Änderungs-Bebauungsplan aufgenommen:

<u>GEBIET I: (Festgelegte Schutzzone der erhaltenswerten Ortslage)</u>

1. Dacheindeckung/-form und -neigung
Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45°- 53° zulässig. Ausnahmsweise kann bei eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke ein Flachdach zugelassen werden. Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer zulässig.

2. Äußere Wandflächen
Die äußeren Wandflächen sind in nur weißem Farbton, in sichtbarem Fachwerk oder in Naturschiefer auszubilden.

3. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) u. Warenautomaten
a) Für anzeige- u. genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Bauanzeige eingeführt.
b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden, und zwar nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses angebracht werden.
c) Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

GEBIET II:

1. Dacheindeckung/-form und -neigung
In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind mit Ausnahme von Garagen jeder Art und eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke nur Satteldächer zulässig. Die Garagen und eingeschossigen Anbauten dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden. Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 28°- 53° zulässig.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Bereich der zukünftig neu hinzutretenden Bebauung war bisher nicht überbaubare Grundstücksfläche im WA-Gebiet.
Die rückwärtigen Grundstücksteile der Wohnanwesen „Schlosstraße 4, 4a, 6 und 8 wurden bislang als Gartenflächen bzw. Flächen zur wohnungsnahen Erholung genutzt. Der Wegfall dieser Nutzungen erfolgt in Einklang mit den Interessen der Eigentümer der Anwesen, die in ihrer Gesamtheit die Planänderung wünschen.
Die naturbezogenen Auswirkungen dieser Änderung werden im Umweltbericht beschrieben und entsprechend ausgeglichen.
Beachtenswerte Auswirkungen auf die benachbarten Wohngrundstücke sind nicht zu erwarten, denn im Bereich, in dem die neu hinzutretende Bebauung entstehen soll, gibt es bereits auf den Nachbargrundstücken entsprechende Referenzobjekte. Weder deren Besonnung noch Belichtung oder Belüftung sind durch das Vorhaben in einer erkennbaren Weise berührt. Die neue Bebauung muss die von der Bauordnung NRW geforderten Grenzabstände allseitig einhalten. Auch der Verkehr, den die hinzutretenden Hauseinheiten verursachen, wird keine nennenswerten Störungen für die Nachbarbebauung mit sich bringen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung ist relativ gering, so dass sie sich im Rahmen des in einem Dorf üblichen Maß bewegen wird.

Alle sonstigen Auswirkungen der Planung bewegen sich im üblichen Rahmen dessen, was in Wohngebieten allgemein zu erwarten und zu tolerieren ist.

6.2 Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen

Die durch diesen Bebauungsplan neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten, werden aufgrund ihrer geringen Dimension nicht dazu führen, dass öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Stadt Netphen ihre bisherigen Kapazitäten überschreiten.

6.3 Auswirkungen auf den Verkehr

Nach Durchführung der Planung ist allenfalls mit einer minimalen Zunahme von Pkw-Verkehr zu rechnen.
Die „Schlossstraße“ und ihre Einmündung auf die L729 ist ohne weiteres in der Lage, den neu entstehenden Verkehr aufzunehmen.

6.4 Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsträger werden durch Netzergänzungen den Anschluss des Vorhabens an die vorhandene Leitungsinfrastruktur sicherstellen. Dies gilt für alle Leitungsmedien.
Auch die Anbindung an das städtische Abwasserkanalleitungssystem führt nicht zu zusätzlichen Aufwendungen für die Allgemeinheit. Gleiches gilt für die Regenentwässerung und die Abfallbeseitigung.

6.5 Auswirkungen auf die Natur, die Landschaft und die Umwelt

Mit der Umsetzung der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. Nr.4 „Ortsmitte Hainchen“ werden Relief, Boden und Flora auf Teilflächen des untersuchten Gebietes dauerhaft verändert.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird aufgrund der Ermittlungen des entstehenden Defizites durch die voranstehend erläuterten externen Gehölzpflanzungen kompensiert.

Unabhängig von der durch den Flächennutzungsplan vorgezeichneten Bestimmung des Plangebietes als Wohnbaufläche werden dort keine besonders schützenswerten Strukturen bzw. planungsrelevante Arten in erheblichem Maße betroffen.

Außerdem wurden speziell die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG im Plangebiet untersucht. Das Vorhaben wird keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter der natürlichen Umwelt sowie auf die menschbezogenen Wohlfahrtfunktionen und Nutzungsansprüche haben.

6.6 Auswirkungen auf den Denkmalschutz

Die Wasserburg Hainchen, erstmals erwähnt im Jahre 1290 ist als Baudenkmal seit dem 06.02.1985 förmlich unter Denkmaschutz gestellt. Sie trägt die Nr.18 in der Denkmalschutzliste der Stadt Netphen und stellt als einzige Höhenwasserburg Südwestfalens ein wichtiges bau- und kulturhistorisches Denkmal der Stadt und der Region dar. Die Burg liegt etwa 200 m vom Plangebiet entfernt. Nicht nur das Baudenkmal selbst unterliegt hierbei dem Denkmalschutz sondern auch seine Umgebung. Der Umgebungsschutz umfasst Regelungen, die ein Bau- oder Kulturdenkmal vor einer Beeinträchtigung seines Erscheinigsbildes schützen sollen. Der Umgebungsschutz bezieht sich meist nur auf die straßenräumliche Dimension. Geregelt sind meist allgemeine Einschränkungen wie etwa die Bebauungsdichte und die Gebäudehöhen und etwaige besondere bauliche Eigenheiten eines Bauvorhabens.

Im vorliegenden Fall der zusätzlichen Bebauung, die durch die 14,.Änderung des Bebauungsplans Nr.4 „Ortsmitte Hainchen“ entstehen soll, sind keine negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals Wasserburg Hainchen zu erwarten, weil das Straßenbild der „Schlossstraße“, die unmittelbar zur Burg führt, nicht beeinflusst wird. Die historische Bestandsbebauung, die den Straßenraum prägt, bleibt unverändert. Die neu hinzutretende Bebauung auf der abseitig der Burg hinter der Straßenrandbebauung geplant ist, hält die Bebauungsdichte des Bebauungsplan „Ortsmitte Hainchen“ ein, indem hier die gleichen Maße der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) wie im Ursprungsplan festgesetzt werden. Zudem wird die maximal mögliche Gebäudehöhe soweit begrenzt, dass die Neubebauung keinesfalls höher aufragt als die Bestandsbebauung. Ferner werden die Dachform sowie maßgebliche bauliche Gestaltungsdetails festgesetzt, die dafür Sorge tragen, dass das Erscheinunsgbild der Neubebauung sich im Rahmen des vorhandenen Ortsbildes bewegt.

Zusammenfassend kann damit sichergestellt werden, dass der Anblick des Baudenkmals Wasserburg Hainchen einschließlich seiner gesamten Burgumgebung (Wassergraben,

Schlosspark, Remisengebäude) durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans „Ortsmitte Hainchen“ nicht beeinträchtigt wird. Der Umgebungsschutz des Baudenkmals ist damit gewährleistet.

Gleiches gilt im Übrigen auch für die weiteren im Ortsteil Hainchen in der Umgebung des Plangebiets der 14,Änderung des Bebauungsplans Nr.4 gelegenen förmlich unter Denkmalschutz gestellten Objekte:

- Nr. 54 Backhaus, Hinterecke,
- Nr. 46 Stallgebäude/Gesindehaus, Schlossstraße,
- Nr. 45 Fachwerkhaus, Schlossstraße 2.

6.7 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten tragen die Grundstückseigentümer, die gleichzeitig die Planinitiatoren sind. Die Höhe der Kosten beschränkt sich auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, Städtebauliche und Landschaftsplanerische Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechts) sowie sämtliche im Verfahren ggf. erforderlich werdende zusätzliche Gutachten, Expertisen oder fachgutachterliche Stellungnahmen sowie die Umsetzung der natur- und umweltrechlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen. Der Stadt Netphen entstehen dadurch keine durch die Planung zusätzlich entstehende Kosten.

7. VERFAHREN

Die Stadt Netphen hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB
Die Stadt Netphen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 23.08.2022 bis 23.09.2022 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß 4 Abs.1 BauGB
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Sinne des § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.08.2022 unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 17.01.2023 bis zum 17.02.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.01.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 13.01.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

- Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde vom 30.08.2023 bis zum 29.09.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 22.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

- Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 28.08.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans aufgefordert.

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Stadt Netphen in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

Die Stadt Netphen hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am . .2024 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen:

- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV.NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023.

- **Baugesetzbuch (BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023/ Nr. 394)

- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023/ Nr. 176)

- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

Stadt Netphen

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ Gemarkung Hainchen

Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Unterlagen zum Artenschutzfachbeitrag und integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag



Foto: Änderungsbereich, Blick von der Schlossstraße

Satzungsbeschluss

Landschaftsarchitekturbüro
Dipl.-Ing. Silvia Wendholt, Landschaftsarchitektin
Lahnhofstraße 7, 57250 Netphen, sw@l-a-buero.de, 02737 – 2147 250 / 0160 55 15 650

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 5
1.1.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungen 5
1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen 6
1.2.1 Fachpläne 6
1.2.2 Fachgesetze 7
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 9
2.1 Schutzgut Pflanzen 10
2.2 Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 12
2.2.1 Artenschutzrechtliche Relevanz 12
2.2.2 Planungsrelevante Arten 13
2.2.3 Fazit 16
2.3 Schutzgut Fläche 17
2.4 Schutzgut Boden, Altlasten / Bergbau 17
2.5 Schutzgut Wasser 18
2.6 Schutzgut Luft / Klima 19
2.7 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern 19
2.8 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild 19
2.9 Schutzgebiete 20
2.10 biologische Vielfalt 20
2.11 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung 21
2.12 Kulturgüter / sonstige Sachgüter 21
3 Umweltmerkmale außerhalb des Plangebietes, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 22
3.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung 22
3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 22
3.3 Beschreibung der infolge der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren 22
3.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben 22
3.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen 22

3.3.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen 23

3.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung 23

3.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 23

3.3.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete 23

3.3.7 Mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe 23

3.3.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (soweit Erhaltungsziele und Schutzzwecke betroffen sind) 23

4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 24

4.1 Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen 24

4.1.1 Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen 24

4.1.2 In Betracht kommende anderwertige Planungsmöglichkeiten 24

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag) 24

4.2.1 Kompensationsberechnung 26

4.2.2 Kompensationsmaßnahmen 28

4.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind 32

5 Zusätzliche Angaben 32

5.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans 32

5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung 33

5.3 Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden 35

1 Einleitung

Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt im Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ Gemarkung Hainchen im Bereich der Schlossstraße die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur Errichtung von drei zusätzlichen Wohngebäuden zu schaffen, da die hier ansässigen Familien für den eigenen Familiennachwuchs hinter der gewachsenen Bebauung die großzügigen Gartenflächen als Bauflächen nutzen wollen. Die Änderung „Schlossstraße“ des Bebauungsplans „Ortsmitte Hainchen“ soll in diesem Zusammenhang eine maßvolle, geordnete Innenverdichtung des Stadtteils Hainchen gewährleisten und im Einklang mit den benachbarten Bestandsgrundstücken drei zusätzliche Baugrundstücke entstehen lassen.

Die zusätzlich zu bebauen beabsichtigten Grundstücksteile sind bisher im Bebauungsplan HC4 „Ortsmitte Hainchen“ überwiegend als nicht überbaubare Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Eine bauliche Nutzung dieser Fläche kann daher nur über die Änderung des Bebauungsplans erfolgen.



Abb.1: Luftbild mit Umgebung

Das Plangebiet liegt im Kern der Ortslage des Stadtteils Hainchen der Stadt Netphen und umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Hainchen Flur 10, Flurstücke 92, 195, 196 und 197 und 200 tlw..

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,44 ha.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Verkehr, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter auf der Grundlage der § 1 und 2 BauGB.

Für den Bereich Tier/Pflanzen wird ein artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt. Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

1.1.1 Städtebauliches Konzept / Nutzungen

Im Bebauungsplan der Änderung soll als Art der baulichen Nutzung analog zum Ursprungsplan ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Zusätzlich sollen auf den neu geschaffenen zurückliegenden Baugrundstücken maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude und Grundstück zugelassen werden. (Maß der baulichen Nutzung: zweigeschossige Bauweise, Grundflächenzahl 0,4, Geschossflächenzahl 0,8).

Die überbaubare Grundstücksfläche für den Bereich der Bestandsbebauung in der ersten Reihe entlang der „Schlossstraße“ bleibt in ihrer jeweils vorderen und hinteren Baugrenze wie im Ursprungsplan erhalten.

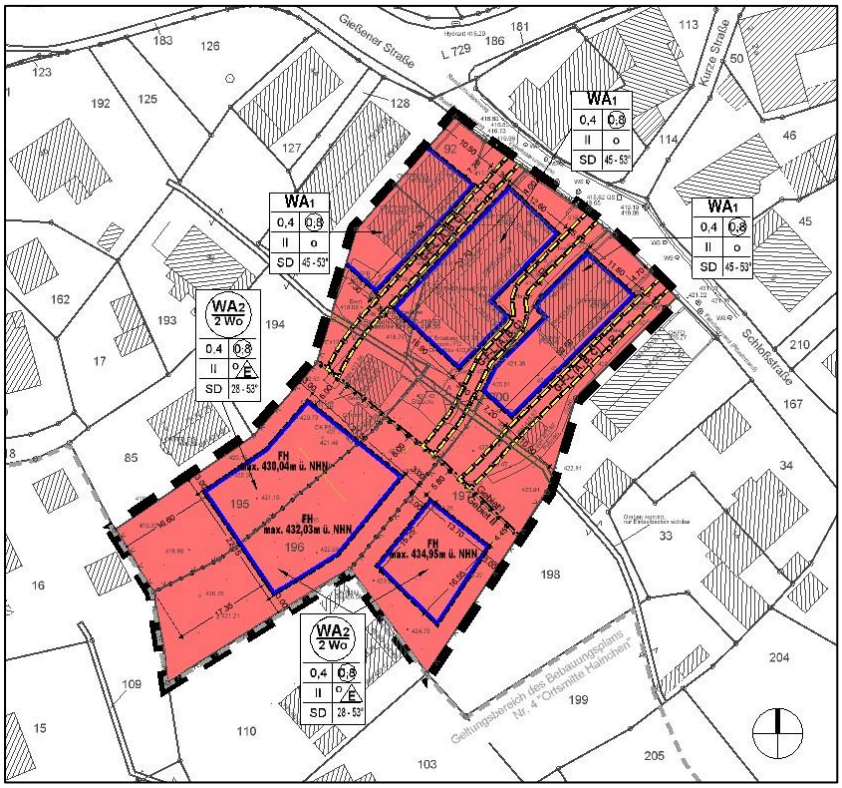


Abb.2: Übersicht Planung/Entwurf (Quelle: Planzeichnung /Ausschnitt verkleinert)

1.1.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Schlossstraße“, die in die Ortsmitte des Stadtteils Hainchen führt und hier auf die „Gießener Straße“, gleichzeitig Ortsdurchfahrt der Landesstraße L729 mündet.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

1.2.1 Fachpläne

Flächennutzungsplanung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar, sodass die Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.

Landschaftsplan

Die Baugrundstücke liegen außerhalb der Bearbeitungsgrenze des Landschaftsplans Netphen, in Kraft getreten am 28.05.2020, download (https://www.siegen-wittgenstein.de/?object=tx%7c2170.2488.1) sowie 08.11.2022. .
Die Flächen der Kompensationsmaßnahmen (Pflanzung von Obstbäumen auf Wiese-/Weideland mit Hochstämmen aus regionalen Sorten) befinden sich innerhalb des durch den Landschaftsplan Netphen festgesetzten Flächen mit dem Entwicklungsziel 1.
Dieses besagt:
Nach § 10 Abs. 1 LNatSchG geben die Entwicklungsziele für die Landschaft als räumlich-fachliche Leitbilder über das Schwergewicht der im Plangebiet zu erfüllenden Aufgaben der Landschaftsentwicklung Auskunft. Entwicklungsziele sind insbesondere der Aufbau eines Biotopverbundes einschließlich des Wildtierverbundes nach § 21 BNatSchG und die Förderung der Biodiversität. Als räumlich differenzierte Entwicklungsziele kommen insbesondere in Betracht:

- die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft als Lebensraum für die landschaftstypischen Tier- und Pflanzen- arten oder die Erhaltung einer gewachsenen Kulturlandschaft mit ihren biologischen und kulturhistorischen Besonderheiten,
- die Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen,

Durch die Kompensationsmaßnahmen werden sowohl die räumlich-fachlichen Leitbilder über das Schwergewicht der im Plangebiet zu erfüllenden Aufgaben der Landschaftsentwicklung bedient als auch die Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen angereichert.
Die Wahl der Kompensationsmaßnahmen steht somit den Aussagen und Festsetzungen des o.g. Landschaftsplanes nicht entgegen.

1.2.2 Fachgesetze

Im Rahmen der Genehmigung des geplanten Bauvorhabens werden nachfolgende Gesetzesvorgaben berücksichtigt:

Fachgesetz	Schutzgut	Berücksichtigung im Rahmen der Bauleitplanung
Baugesetzbuch	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	generell Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen
	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
	Landschaft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach BNatSchG) Bauleitpläne sollen die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhalten und entwickeln Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen
	Klima	Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung tragen
Bundesnaturschutz-gesetz Landesnaturschutz-gesetz NRW	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Landschaft	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich(…)so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschl. ihrer Lebensstätten zu erhalten und Austausch, Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen
	Boden Klima / Luft Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können, Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen sowie wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im

		Hinblick auf ihre jeweilige Funktion im Naturhaushalt zu erhalten
	Landschaft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Zu dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere Naturlandschaften und historische Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedlung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren sowie zum Zwecke der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.
Bundesimmissions-schutzgesetz Bundesimmissions-schutzverordnungen	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (u. a. Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen) Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen
Bundesbodenschutzge-setz	Boden	Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen
Landesbodenschutzge-setz	Boden Fläche	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, und die damit verbundenen Störungen der natürlichen Bodenfunktionen Vorsorglicher Schutz vor Erosion, Verdichtung und anderen nachteiligen Einwirkungen
Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz NRW	Wasser	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut Das Grundwasser ist so zu bewirtschaften, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und seines chemischen Zustandes vermieden wird, steigende Schadstoffkonzentrationen umgekehrt werden, ein guter mengenmäßiger und guter chemischer Zustand erreicht wird Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten bzw. bei überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls auszugleichen
Denkmalschutzgesetz NRW	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen
TA Luft	Klima / Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen

TA Lärm	Menschen	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen
DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“	Menschen	Ausreichender Schallschutz als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung
Bundeswaldgesetz Landesforstgesetz NRW	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Menschen Klima / Luft Wasser Boden Landschaft	Erhaltung, erforderlichenfalls Vermehrung des Waldes wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion), Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) Nachhaltige Sicherung der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung
Kreislaufwirtschaftgesetz (KrWG) vom 1. Juni 2012	Menschen Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt Boden Wasser Klima / Luft	

Tab. 1: Projektrelevante Gesetzesvorgaben

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Der Netpher Ortsteil Hainchen liegt am Südhang des Rothaargebirges. Die erste schriftliche Erwähnung des Ortes war im Jahre 1313. Die innerörtliche Topografie ist stark bewegt, so beträgt der Höhenunterschied vom Ortseingang bis zum Ortsausgang an der hessischen Grenze beinahe 200 m.
Die Landschaft gehört zur Großlandschaft Sauer- und Siegerland. Der Ort hat zurzeit knapp 1000 Einwohner.
Das Plangebiet weist von Nordosten (Schlossstraße) nach Südwesten bis zum Rand des Plangebietes jeweils ca. 2 m Höhenunterschied auf (Flurstücke 195 und 196). Auf dem Flurstück 197 beträgt der Höhenanstieg ca. 4 Meter. Die rückwärtigen Grundstücke grenzen jeweils an den ruhigen Innenbereich im Dorf an. Das Plangebiet wir im rückwärtigen Bereich flankiert von 2 Wohngrundstücken (nördlich Kampenstraße1a, südlich Poststraße 5).

Die Grundstücke des Änderungsgebiets und in der unmittelbaren Umgebung sind über etliche Jahrzehnte be- und umgebaut, sodass kein einheitlicher Baustil vorherrscht. Neben modernen Wohnhäusern sind auch die klassischen Elemente der siegerländer Bauernhäuser anzutreffen.
Typisch für die Schlossstraße sind die verhältnismäßig großen Grundstücke,

obwohl sie im alten Dorfkern liegen.

2.1 Schutzgut Pflanzen

Als potentielle natürliche Vegetation würde hier bodensaurer Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) in vorwiegend artenarmer Ausbildung stocken.

Fotos Plangebiet



rückwärtiger Grundstücksbereich Hausnummer 4/4a



rückwärtiger Grundstücksbereich Hausnummer 6



rückwärtiger Grundstücksbereich Hausnummer 8

Der Änderungsbereich ist seit mehreren Jahrhunderten bebaut und gärtnerisch/landwirtschaftliche genutzt. Heute hingegen ist das Gartenland nahezu unbewirtschaftet.
Die großen Rasenflächen, gesäumt von einigen Ziergehölzen, werden regelmäßig gemäht.
Zwei alte Obstbäume sowie eine strauchartige Gruppe Pflaumen bleiben durch die Eigentümer erhalten.
Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst.
Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste NRW kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste NRW erfasst.

2.2 Schutzgut Tiere / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

2.2.1 Artenschutzrechtliche Relevanz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), der Naturhaushalt (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen. Grundsätzlich gilt für den Verursacher, „vermeidbare Beeinträchtigungen … zu unterlassen". Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind im Rahmen der Eingriffsregelung hinsichtlich des notwendigen Ausgleichs abwägend zu prüfen.

Nicht abwägbar sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG.
Hiernach ist es verboten, wildlebende Tiere mutwillig zu beunruhigen, ohne besonderen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten sowie wildlebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen sowie deren Bestände zu verwüsten. Weiterhin sind Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten geschützt. Sie dürfen nicht ohne besonderen Grund beeinträchtigt oder zerstört werden.

In einer ASP werden diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG i.V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der auf europäischer und nationaler Ebene geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung sind ebenso die besonders geschützten Arten wie

- alle wildlebenden einheimischen Vogelarten
- alle Säugetiere ohne jagdbare Arten und Problemarten
- alle Reptilien und Amphibien
- alle Bienen, Hummeln und Libellen
- fast alle Bockkäfer, Großlaufkäfer u.a.
- alle Orchideen und Torfmoose

zu beachten sowie die streng geschützten Arten nach Bundesartenschutzverordnung, Anlage 1, Spalte 3, FFH Richtlinie, Anhang IV und

EU-Artenschutzverordnung, Anhang A.

Im Vorfeld der Aufstellung eines B-Plans und der angestrebten Realisierung der Festsetzungen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen (MUNLV 2010, LANUV 2010).
Die Vorgehensweise folgt den Inhalten der Verwaltungsvorschrift zum Artenschutz in NRW (MUNLV 2010) sowie der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben (LANUV 2010).
Die Stufe I (Vorprüfung) beinhaltet eine überschlägige Prognose, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Die einzelnen Arbeitsschritte werden im Folgenden kurz erläutert.

Planungsrelevant sind alle wildlebenden Tiere und Pflanzen der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten, deren Erhaltungszustand der lokalen Population durch das Bauvorhaben potenziell verschlechtert werden kann.
Mindestens diese festgelegten relevanten Arten werden hinsichtlich der Verbote des § 44 BNatSchG überprüft.
Dem Fundortkataster des LANUV (LINFOS, FOK) sind keine Hinweise auf planungsrelevante Arten für den Bereich der Betrachtungsfläche zu entnehmen.

Für die artenschutzrechtliche Abhandlung wurde innerhalb des Eingriffsbereiches eine Bestandsaufnahme relevanter Habitatstrukturen durchgeführt. Dazu wurde das Gelände am 23.11.2021 in Augenschein genommen.

Zur Informationsgewinnung wurden weiterhin die LANUV- Informationssysteme, Schutzgebietskarten sowie frühere eigene Projekte aus der Umgebung ausgewertet sowie Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie auf Betroffenheit überprüft.

Um die mögliche Betroffenheit der erfassten planungsrelevanten Arten abzuschätzen, werden die Habitatansprüche der Arten im Verhältnis zum vorliegenden Ist-Zustand der Betrachtungsfläche und den Auswirkungen des möglichen Eingriffs bewertet.

Einige geschützte Tiergruppen bzw. Pflanzenarten werden von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen, da keine Gefährdung der lokalen Population besteht. Bei diesen Arten handelt es sich um weit verbreitete, euryöke, ungefährdete, unempfindliche und im Gebiet verbreitete Arten (z.B. die besonders geschützten Arten Igel, Spitzmaus, Maulwurf), deren lokale Populationen durch das Vorhaben nicht gefährdet sind, da im räumlichen Zusammenhang genügend Ausweichhabitate vorhanden sind. Jagdbares Wild ist zudem von der Überprüfung ausgeschlossen (Ausnahme: Waldschnepfe).

2.2.2 Planungsrelevante Arten

Das geplante Baugebiet liegt im Quadranten 1 des Messtischblattes 5115 (Ewersbach). Nachfolgen sind die dort aufgelisteten planungsrelevanter Arten in

dem Lebensraumtyp „Fettwiesen und -weiden“ dargestellt.

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten des Lebensraumtyps ‚Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen‘.

Art		**Status***	**Erhaltungszustand in NRW (KON)**		**Gärten**
Wissenschaftlicher Name	**Deutscher Name**				
Säugetiere					
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	*	U↑		Na
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	“	G		Na
Myotis myotis	Großes Mausohr	“	U		(Na)
Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	“	U		Na
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	“	G		Na
Plecotus auritus	Braunes Langohr	“	G		Na
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	“	G		Na
Accipiter nisus	Sperber	“	G		Na
Asio otus	Waldohreule	“	U		Na
Carduelis cannabina	Bluthänfling	“	U		(FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	“	U↓		(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	“	U		Na
Dryobates minor	Kleinspecht	“	G		Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	“	G		Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	“	U↓		Na
Passer montanus	Feldsperling	“	U		Na
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	“	U		FoRu
Serinus serinus	Girlitz	“	U		FoRu!, Na
Strix aluco	Waldkauz	“	G		Na
Sturnus vulgaris	Star	“	U		Na

(download vom 06.01.2022)

* Nachweis oder Brutvorkommen ab 2000 vorhanden/bekannt

Erhaltungszustand in NRW (KON)
G = günstig
U = ungünstig (auf-/absteigende Tendenz)
S = schlecht

Legende der Lebensstätten-Kategorien
FoRu - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Vorkommen im Lebensraum)
FoRu! - Fortpflanzung- und Ruhestätte (Hauptvorkommen im Lebensraum)
(FoRu) - Fortpflanzung- und Ruhestätte (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)
Na - Nahrungshabitat (Vorkommen im Lebensraum)
(Na) - Nahrungshabitat (potenzielles Vorkommen im Lebensraum)

Für das Plangebiet ist daher nur das durch die Bebauung möglicherweise

entstehende Konfliktpotential für die geschützten Wirbeltierarten ‚Fledermäuse' und ‚Brutvögel' zu beschreiben.

Fledermäuse

Für den Planungsraum werden fünf Fledermausarten erwähnt:

- Bechsteinfledermaus
- Wasserfledermaus
- Großes Mausohr
- Kleinabendsegler
- Zwergfledermaus
- Braunes Langohr

Es sind Arten der sog. Waldfledermäuse sowie überwiegend der Gebäudefledermäuse. Letztere nutzen hier Dachböden sowie die Umgebung mit Straßenzügen oder Gebäudekonturen zur Nahrungssuche.
In den überplanten Gärten bestehen für beide Artengruppen kaum geeignete Habitatstrukturen.

Bewertung

Die Bestandsgebäude abzureißen, ist auf lange Sicht nicht geplant und innerhalb des Geltungsbereiches sind auch keine Winterquartiere vorhanden, sodass durch die Planänderung keine Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu erwarten sind.

Nahrungsflüge sind auch nach Umsetzung der Planung weiterhin möglich.

Damit sind für die Artengruppe der Fledermäuse Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen.

Vögel

Durch das Infosystem des Landesumweltamtes (LANUV) sind 14 Vogelarten erfasst.
Davon sind 7 Arten horst- oder höhlenbrütend.

- Habicht
- Sperber
- Waldohreule
- Kleinspecht
- Turmfalke
- Waldkauz
- Star

Auf der Untersuchungsfläche sind keine Gehölze/Baumhöhlen oder geeignete Dachflächen (Turmfalke) vorhanden, die diesen Vogelarten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten bieten. Auch als Nahrungsraum sind die verhältnismäßig schwach strukturierten Gartenflächen nicht geeignet.

Auch für die Garten-, Park- und Waldrandvögel

- Gartenrotschwanz
- Bluthänfling
- Kuckuck

- Feldsperling
- Girlitz

sind kaum geeignete, ausreichend dimensionierte Gehölze/Gebüsche als Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden. Zudem sollen die wenigen vorhandenen Gehölze erhalten bleiben.
Überflüge z.B. zum Nahrungserwerb sind jedoch für diese Arten nach Realisierung der Planung möglich.

Einer potentiellen Ansiedlung von

- Mehlschwalbe und
- Rauchschwalbe

stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht im Wege.

Bewertung
Daher kann prognostiziert werden, dass für die Artengruppe der Vögel durch das Planvorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 entstehen werden. Eine Optimierung des Geltungsbereiches durch Festsetzungen der Planung ist nicht zwingend notwendig.

Es bestehen keine Hinweise zum Vorkommen von weiteren planungsrelevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches.

Nicht gelistete Arten
Im Untersuchungsgebiet bestehen keine Vegetationsstrukturen, die auf Lebensräume entweder nicht gelisteter planungsrelevanter Tierarten, z.B. der Reptilien oder Amphibien bzw. weiterer Tierarten anderer Schutzkategorien der

- besonders geschützte Arten,
- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten und
- europäische Vogelarten

hinweisen könnten.

Bedrohte Pflanzenarten wurden nicht erfasst.

2.2.3 Fazit

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse und Vögel, insbesondere mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind sicher auszuschließen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Durchführung Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.
Die Aufnahme der Stufe 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist damit nicht erforderlich.

2.3 Schutzgut Fläche

Die Schutzgutbewertung „Fläche“ befasst sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs und der Flächeninanspruchnahme besonders durch bauliche Nutzungen und Versiegelungen.

Die Flächennutzungen können in „versiegelt“, „teilversiegelt“ und „unversiegelt“ unterschieden werden.
Als Kriterien für die Bedeutung der Fläche können

- der Natürlichkeitsgrad (hier gering)
- die Zuordnung zu bodenbezogenen Sonderstandorten (hier keine) oder
- das Ertragspotential (hier sehr gering)

herangezogen werden.

Zur Sicherung der Erschließung muss keine Bautätigkeit erfolgen.

Es ist beabsichtigt, das Gelände mit 3 weiteren freistehenden Einfamilienhäusern zu bebauen, so dass nach wie vor ein angemessenes Versiegelungs-/Freiflächenverhältnis im dörflichen Kontext entsteht.

Bewertung
Die Plangebietsänderung liegt unmittelbar in der kompakten Ortslage Hainchens.
Die straßenmäßige Erschließung und Entsorgung des Gebietes sind vorhanden.
Der Versiegelungsgrad ist maßhaltig.

Die Bebauungsabsicht wurde bereits auf Flächennutzungsplan-Ebene dargestellt. Grundsätzlich ist daher für die Fläche keine gänzlich neue Nutzung vorgesehen.

Somit wurde im Rahmen der Planung ein flächenschonendes Konzept herausgearbeitet.

2.4 Schutzgut Boden, Altlasten / Bergbau

Eine Bewertung des Bodens erfolgt anhand der Bodenfunktionen als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Organismen im Erdreich, als Nährstoff- und Wasserspeicher, als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen. Der Boden dient auch dem Schutz des Grundwassers, als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und als Nutzfläche.
Eine hohe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna haben solche Böden, die das Vorkommen spezieller Arten ermöglichen.

Im Geltungsbereich befanden sich in den oberen Horizonten Braunerden mit zersetzten Tonschiefern, was zu schluffig-lehmigen bis schluffig-kiesigen oberflächennahe Bodenschichten führt. An einigen Stelle ist der Boden im Änderungsbereich durch frühere intensivere Gemüsegarten-Nutzung verstärkt mit humosen Anteilen angereichert.
Im Untergrund folgt Fels.

Der Boden weist eine geringe bis mittlere Nährstoffstufe auf mit geringer bis mittlerer Feldkapazität.

Altlasten

Es liegen keine Informationen von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen vor.

Bergbau

Nach aktuellem Kenntnisstand ist im Planbereich kein Bergbau umgegangen. Sollten jedoch im Zuge der Bauarbeiten Relikte des Bergbaus angetroffen werden, ist die Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6, unter Telefon 02931/82-0 unverzüglich zu unterrichten und deren Weisungen Folge zu leisten.

Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Böden mit hoher Bedeutung vorhanden. Schutzwürdige Böden (§ 2 BBodSchG) als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, als Biotopentwicklungspotenzial (Extremstandorte als Lebensraum für seltene Pflanzen und Tiere) oder durch die natürliche Bodenfruchtbarkeit als Regelungs- und Pufferfunktion liegen nicht vor. (Quelle: Karte der schutzwürdigen Böden" Geologischer Dienst NRW).

Zum Schutz von Oberboden ist dieser sachgerecht zwischen zu lagern und wiedereinzubauen (Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731),
Nicht verwertbarer Bodenaushub ist einer fachgerechten Verwertung zuzuführen (DIN 19731).

Im Sinne des § 14 BNatSchG findet ein Eingriff in den Boden statt, der gem. § 30 BNatSchG zu kompensieren ist.

2.5 Schutzgut Wasser

Ver- und Entsorgung

Die Leitungserschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend in der Verkehrsfläche der „Schlossstraße". Hier ist bereits die erforderliche Trinkwasserleitung vorhanden.

Die Schmutzwasserentsorgung aus der Gebäudeentwässerung wird an den vorhandenen Sammelkanal geführt.

Die Niederschlagsentwässerung erfolgt auf den Grundstücken.

Offene Oberflächengewässer

Nachrichtl.: Innerhalb des Änderungsbereiches verläuft ein Rohr ohne Anschluss. Starkregen hat hierauf keine Auswirkungen.
Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

Grundwasser

Aufgrund der hier vorhandenen Topografie ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel erst in größerer Tiefe anzutreffen ist.

Bewertung

Wesentliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind nicht erkennbar.

2.6 Schutzgut Luft / Klima

Das Klima im Gemeindegebiet wird als kühl und atlantisch-montan klassifiziert.

Bewertung

Die Durchführung der Planung führt zu keiner signifikanten Änderung der derzeit vorherrschenden klimatischen Gegebenheiten.

2.7 Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge zwischen Schutzgütern

Unter Wirkungsgefüge / Wechselwirkungen versteht sich ein Verhalten der Natur, dass alle Rückkopplungen, Verlagerungen oder Selbstregulative der separierten Schutzgüter innerhalb eines Ökosystems betrachtet.
Auch augenscheinlich geringfügige Beeinträchtigungen von Schutzgütern durch Auswirkungen einer Planung können auf ein stark miteinander vernetztes komplexes Wirkungsgefüge treffen.

Bewertung

Durch das Vorhaben ergeben sich kleinflächig Wechselwirkungen durch die Inanspruchnahme von Biotoptypen und Boden.
Baubedingt kommt es z.B. durch den Bodenaushub und Verdichtung geringfügig zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
Der Verlust von Rasen kann ggf. zum Verlust von potentiellen Nahrungsstätten führen, was hier jedoch nicht der Fall ist.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen unter den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

2.8 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Es ist beabsichtigt, den Änderungsbereich mit 3 weiteren freistehenden Einfamilienhäusern zu bebauen.
Kein Gebäude soll mehr als 2 Vollgeschosse aufweisen.
Gestalterisch soll sich das Plangebiet in das Erscheinungsbild des Ortes einfügen.
Die Gebäudekubaturen und die Formensprache der Umgebungsbebauung soll

aufgegriffen werden. Alle geplanten Wohnhäuser sollen Satteldächer aufweisen, deren Dachneigung sich zwischen 28 und 53 Grad bewegen soll. Die Firstlinien markieren jeweils den höchsten Punkt der Häuser.

Um das Erscheinungsbild der Bebauung im Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ Gemarkung Hainchen im Bereich der Schlossstraße die im Rahmen der ortstypischen Gestaltung der ländlich geprägten Ortsteile der Stadt Netphen zu halten, werden gestalterische Festsetzungen als nachrichtliche Übernahmen in den Änderungs-Bebauungsplan aufgenommen wie dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer als Dacheindeckung oder die Ausbildung äußerer Wandflächen nur in Putzfassaden, in sichtbarem Fachwerk oder in Naturschiefer.

Der Blick von der unbebauten Landschaft auf den flächenmäßig kleinen Änderungsbereich innerhalb des bebauten Dorfkerns wird durch die geplanten Gebäude nicht weiter beeinträchtigt.

Bewertung
Negative Auswirkungen auf das ortstypische Bild und die freie Landschaft sind nicht zu erwarten.

2.9 Schutzgebiete

Internationale und nationale Schutzgebiete liegen deutlich außerhalb der untersuchungsrelevanten Entfernungen zum Eingriffsgebiet.

Das geplante Baugebiet befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebiets Netphen (LSG-5014-0002).

Bewertung
Signifikante negative Auswirkungen auf die Schutzgebiete sind nicht zu erwarten.

2.10 biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst die Bereiche

- genetische Vielfalt
- Artenvielfalt
- Vielfalt der Lebensgemeinschaften (Ökosysteme);

Die Ausgangssituation des Änderungsbereichs ist relativ strukturarm.
Daher ist hier eine eher gering ausgeprägte biologische Vielfalt anzutreffen.

Schutzgebiete nationaler Festsetzungen (Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope) sind in untersuchungsrelevanten Abständen nicht vorhanden.

Bewertung
Da keine wesentlichen naturnahen Vegetationsbestände zerstört werden, sind bei Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Durch Kompensationsmaßnahmen mit Obstbäumen ist die Möglichkeit zur Erstellung vielfältigerer Lebensräume gegeben.

2.11 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Erholung / Freizeit

Zu öffentlichen Naherholungszwecken wird der Änderungsbereich nicht genutzt.

Gesundheit

Bei lediglich 3 zusätzlich nutzbaren Baufeldern ist von einem geringen Verkehrsaufkommen auszugehen, so dass die Belange von Fußgängern sich nicht wesentlich verschlechtern werden.

Mobilfunkantennen und vergleichbare technische Einrichtungen sind in untersuchungsrelevanter Entfernung (100 m) nicht vorhanden.

Verkehrsemissionen

Eine Zunahme der Verkehrsemissionen durch das Planvorhaben ist nicht zu erwarten.

Störfallbetriebsbereiche
Innerhalb des Geltungsbereiches und unmittelbar angrenzend sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt.
Somit sind Auswirkungen nach § 1 BauGB, Abs.6, Nr. 7, j (Anfälligkeit des Projektes für schwere Unfälle oder Katastrophen i.V.m. den Vorgaben der 12. Verordnung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (Störfall- Verordnung, 12. BImSchV)) nicht zu erwarten.
Gem. Strahlenschutzverordnung (StrlSchV) i.d.F. vom 29.11.2018 kann in diesem Bauleitplanverfahren auf Regelungen zum Strahlenschutz verzichtet werden, da nicht zu erwarten ist, dass radioaktive Komponenten eingesetzt werden.

Bewertung
Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass durch die vorgesehenen Planungselemente keine signifikant negativen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ ausgehen werden.

2.12 Kulturgüter / sonstige Sachgüter

Mit Denkmalen oder Sachgütern anderer Art ist innerhalb des Änderungsbereiches nicht zu rechnen. In naher Nachbarschaft befindet sich das Wasserschloss Hainchen sowie ein Baudenkmal in der Schlossstraße.
Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

Bewertung
Es sind derzeit keine Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu erkennen. Bodenarbeiten könnten ggf. noch unbekannte Bau- und Bodendenkmäler tangieren. Daher ist bei Verdacht auf einen Bodenfund die Arbeit dort einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu benachrichtigen.

3 Umweltmerkmale außerhalb des Plangebietes, die von der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Insgesamt sind keine negativen Auswirkungen auf Bereiche außerhalb der Planung zu prognostizieren.

3.1 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung

Des Umweltzustand im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung wird bei Fortbestand der derzeitigen Nutzung keine erkennbaren Änderungen erfahren.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ist eine teilweise Versiegelung eines unversiegelten Plangebietes geplant.
Dadurch werden Versickerung, Frischluftbildung und Lebensraum reduziert. Die Auswirkungen sind jedoch eher marginal und können kompensiert werden.

3.3 Beschreibung der infolge der Planung zu erwartenden Wirkfaktoren

3.3.1 Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Die geplanten Baufeldräumungen erzeugt unter Beachtung der artenschutzrechtlichen Hinweise weder artenschutzrechtliche noch städtebauliche Auswirkungen und ist daher hier nicht untersuchungsrelevant.

3.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Der sinnvolle Ausbau der Arrondierungsfläche wurde bereits auf Flächennutzungsplanebene abgewogen.
Als Resultat wurde eine begrenzte Ausbauplanung präferiert, die damit der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme der Ressourcen Fläche und Boden und indirekt auch der Ressourcen Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt dient.

3.3.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Wesentliche akustische Emissionen, Erschütterungen, Licht und Staub werden nur während der Bauphase erzeugt.

3.3.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die rechtsordnende Grundlage bildet das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 1. Juni 2012 .
Zweck des Gesetzes ist es, die Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen zu fördern und den Schutz von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen sicherzustellen.
Eine ordnungsgemäße Bauausführung wird vorausgesetzt. Dennoch sind bei Durchführung der Baumaßnahmen die ausführenden Firmen durch die örtliche Bauüberwachung zusätzlich auf die fachgerechte Entsorgung belasteter Abfälle und die notwendige Sauberkeit der Baustellen hinzuweisen.

3.3.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Keine der geplanten Nutzungen stellt ein Risiko für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt dar.

3.3.6 Kumulierung der Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete

Kumulierende Wirkfaktoren des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nicht zu erkennen.

3.3.7 Mögliche Auswirkungen aufgrund der eingesetzten Techniken und Stoffe

Eingesetzte Techniken und Stoffe, die allesamt den Stand der Technik gewährleisten sowie über die einschlägigen Prüfnachweise verfügen müssen, werden im Rahmen der Bauausführung verbindlich festgelegt.

3.3.8 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (soweit Erhaltungsziele und Schutzzwecke betroffen sind)

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete in untersuchungsrelevanten

Entfernungen, sodass eine Betroffenheit auszuschließen ist.

4 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

4.1 Vorkehrungen zur Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

(einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag)

4.1.1 Vermeidung / Verhinderung von nachteiligen Umweltauswirkungen

Die bauleitplanerische Begrenzung des Raumbedarfs dient der Verminderung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft und insbesondere dem Verschlechterungsverbot des § 44 BNatSchG.

Weiterhin:
baubedingt

- Zur Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial Massenausgleich anstreben
- die Beräumung von Gehölzen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis Ende Februar.

betriebs- und anlagenbedingt

- Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies) o. gleichwertig in Freiflächen sind nicht gestattet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

4.1.2 In Betracht kommende anderwertige Planungsmöglichkeiten

Die Vermeidung von großen Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standort- oder Nutzungsentscheidungen erreichen. Aufgrund der schutzgutbezogenen Abwägung auf FNP-Ebene kommen weitere Standortalternativen hier nicht zum Tragen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen (einschließlich Regelungen im Plan sowie ggf. durch Vertrag)

Von der Aufstellung dieses Bebauungsplans gehen Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaft aus, die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorrufen und somit einen Eingriff im Sinne des § 14 (1) BNatSchG verursachen.
Die geplanten Wohnhäuser führen durch Inanspruchnahme des Grünlandes zu

einem Biotopverlust.

4.2.1 Kompensationsberechnung

Als Grundlage für die Bemessung der Kompensationspflicht für die Ausführungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes dient die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ LANUV Recklinghausen März 2008.

Der zugrundeliegende Bebauungsplan von 1979 zeigt noch Bauflächen, Nebenflächen und in der westlichen Hälfte des heutigen Geltungsbereiches die Festsetzung „Spielplatz“ auf.
Die Freiflächen sind in den vergangenen Jahrzehnten jedoch anders genutzt und zum Teil bebaut worden. Der Spielplatz ist nicht realisiert worden.

Daher werden die Biotopwerte des Ausgangszustandes des Geltungsbereichs anhand der tatsächlichen Biotoptypen zugrunde gelegt.

Fläche des Plangebietes (=Nettobaufläche) = 4.429 m^2

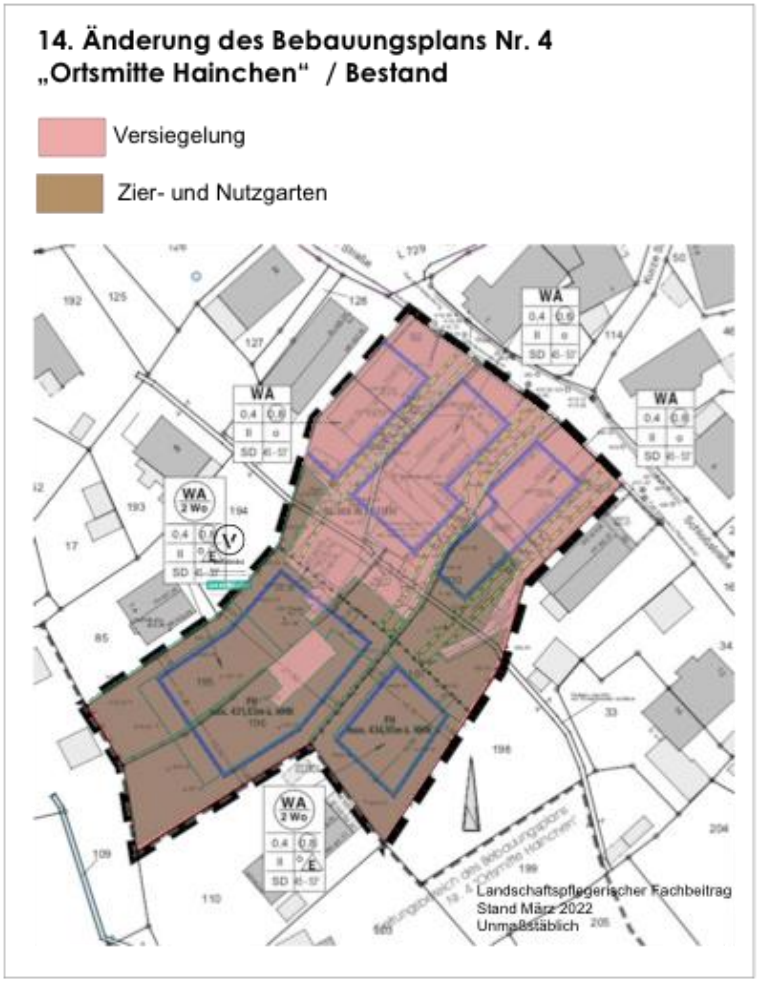


Abb. 3: Biotoptypen / Bestand

A Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1		2	3	4	5	6	7
Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund-wert	Korrektur-faktor	Gesamt-wert Sp. 4 + Sp. 5	Einzelflächenwert Sp. 3 x Sp. 6
1	1.1	Versiege-lung	2.103	0		0	0
	4.2	Zier- und Nutzgarten mit < 50% heimischen Gehölzen	2.326	2		2	4.652
5		**Fläche gesamt**	**4.429**		**Gesamtflächenwert A**		**4.652**

B Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung-/Erweiterung

1		2	3	4	5	6	7
Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund-wert	Korrektur-faktor	Gesamt-wert Sp. 4 + Sp. 5	Einzelflächenwert Sp. 3 x Sp. 6
1	1.2	Versiege-lung *	2817,5	0		0	0
2	4.4	Zier-/Nutzgar-ten, heim. Gehölze < 50 %	1.611,5	2		2	3.223
5		**Fläche gesamt**	**4.429**		**Gesamtflächenwert B**		**3.223**

* (Nettobaufläche x 0,4) + 50 %

C Gesamtbilanz

(Biotopwert B - Biotopwert A = Defizit Biotopwertpunkte)
3.223 - 4.652 = - 1.429

Das Defizit von gerundet 1.429 Wertpunkten ist durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

4.2.2 Kompensationsmaßnahmen

Die Ortslage Hainchens liegt im Westen eingebettet in einen historischen Kulturlandschaftskomplex aus Grünland, Hecken, Obstbaumreihen und Saumstrukturen (Kulturlandschaftskomplex bei Irmgarteichen, BK-5115-800).

Daher sind als Kompensation für den Eingriff im Zuge der geplanten Baumaßnahmen mehrere Obstbaumreihen als Ergänzung und Verjüngung der alten Kulturlandschaft vorgesehen.
Zum Teil werden die Bäume im Anschluss an Obstgehölze der Kompensationsmaßnahme eines zeitgleichen Bebauungsplanes der Stadt Netphen gepflanzt.
Die Maßnahme ist gezielt zur Unterstützung der landwirtschaftlichen Nutzfläche vorgesehen. Die Flächen liegen innerhalb des schützenswerten Biotops „Kulturlandschaftskomplex bei Irmgarteichen" mit der Kennung: BK-5115-800 auf einer Gesamtfläche von ca. 115 ha.
Sie werden als Wiesen genutzt, in geringem Umfang werden sie (nach-) beweidet. Entlang der Feldwege befinden sich wertvolle traditionelle Baumreihen und -gruppen aus Obstbäumen, deren Früchte auch als Tierfutter nutzen.

Daher dienen die Kompensationsmaßnahmen der Erhaltung und Entwicklung des agrarwirtschaftlichen Kulturlandschaftskomplexes aus Grünland und Obstbaumreihen als charakteristische, strukturreiche Nutzfläche des dörflichen Wirtschaftraumes.

D Ausgangszustand der Kompensationsfläche

- Gemarkung Hainchen, Flur 7, Fst. 356 teilw., Grünland, ca. 285 m² gerundet
- Gemarkung Hainchen, Flur 6, Fst. 7 teilw., Grünland, ca. 215 m² gerundet
- Gemarkung Hainchen, Flur 6, Fst. 97 teilw., Grünland, ca. 215 m² gerundet

1		2	3	4	5	6	7
Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund-wert	Korrektur-faktor	Gesamt-wert Sp. 4 + Sp. 5	Einzelflächenwert Sp. 3 x Sp. 6
1	3.4	Wiesen, Weiden (div. Fst.)	715	4		4	2.860
5		**Fläche gesamt**	**715**		**Gesamtflächenwert A**		2.860

E Zustand der Kompensationsfläche nach Durchführung der Planung

1		2	3	4	5	6	7
Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grund-wert	Korrektur-faktor	Gesamt-wert Sp. 4 + Sp. 5	Einzelflächenwert Sp. 3 x Sp. 6

1	3.8	Grünland (Wiesen) mit Obstbäu-men (div. Fst.)	715	6		6	4.290
5		**Fläche gesamt**	**715**		**Gesamtflächenwert A**		4.290

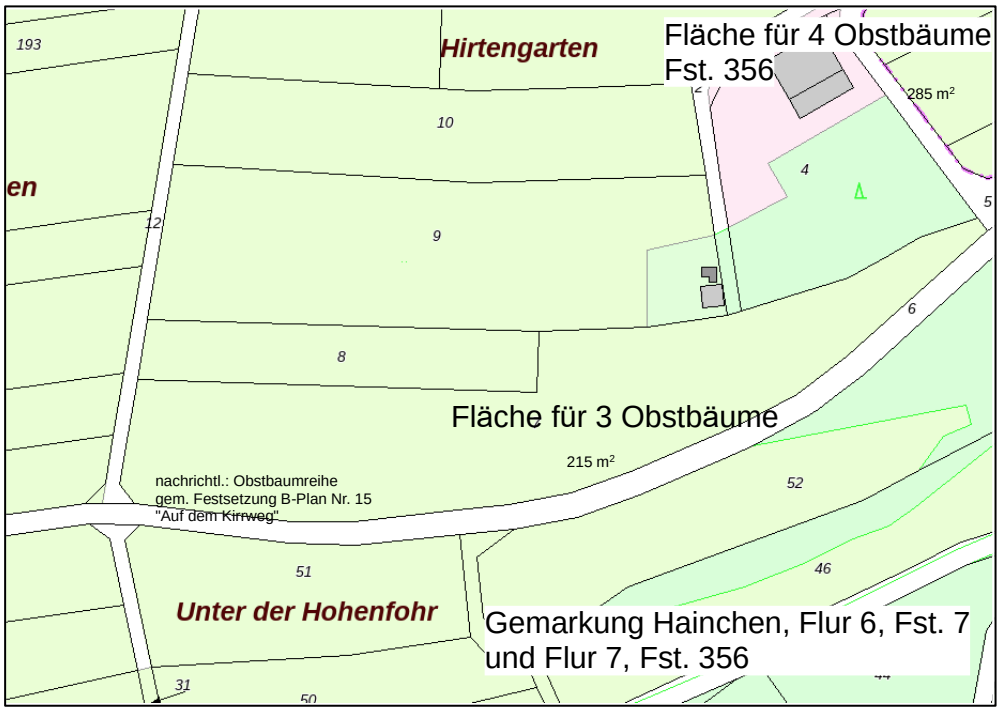


Abb.4: Gemarkung Hainchen, Flur 7, Fst. 356 teilw., Grünland mit 4 Obstbäumen, Gemarkung Hainchen, Flur 6, Fst. 7 teilw., Grünland mit 3 Obstbäumen



Abb.5: Gemarkung Hainchen, Flur 6, Fst. 97 teilw. , Grünland mit 3 Obstbäumen

F Gesamtbilanz

(Biotopwert B - Biotopwert A = Bedarf Biotopwertpunkte)
4.290 - 2.860 = 1.430

Der Bedarf an gerundet 1.430 Biotopwertpunkten als Eingriff in Natur und Landschaft ist mit der Pflanzung von Obstbäumen auf 715 m² ausgeglichen.

Es werden insgesamt 10 Gehölze gem. Pflanzliste 1 auf drei nahe bei einander liegenden Flurstücken fachgerecht gepflanzt, dauerhaft gepflegt bzw. nach Abgang ersetzt (§ 9 Nr. 1 Abs. 25 BauGB).

Die Bäume sind fachgerecht durch Bindungen gegen Wind zu sichern, mit geeigneten Mitteln gegen Wildverbiss zu schützen und auf den Wiesen sinnvollerweise in Reihen zu pflanzen.

Da die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches liegen, ist die Verpflichtung zur Durchführung gesondert in einem Erschließungsvertrag zu regeln.

Pflanzliste 1

<u>Äpfel</u>

- Bismarkapfel
- Dicker vom Hunsrück

- Herrenapfel
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Ontario
- Rheinischer Bohnapfel
- Rheinischer Winterrambour
- Roter Boskoop
- Rote Sternrenette
- Schafsnase
- Schöner von Boskoop
- Schneeapfel

Birnen

- Alexander Lukas
- Gellerts Butterbirne
- Gute Luise
- Nordhäuser Winterforelle
- Pastorenbirne

Zwetschgen

- Bühler Frühzwetschgen
- Ortenauer Hauszwetschgen
- Wangenheims Frühzwetschge

Bei der Verwendung anderer alter regionaler Hochstammsorten ist darauf zu achten, dass die Merkmale der neuen Obstsorte der getauschten entspricht.

Bei den Obstbäumen muss es sich um virusfreie oder virusfrei getestete Sorten/Arten mit einer Pflanzqualität von mindestens 2 x verschult und einem Stammumfang von 10 – 12 cm handeln. Die Obsthochstämme müssen weiterhin den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen, eine zweijährige Krone besitzen und eine Mindesthöhe des Kronenansatzes von 180 cm aufweisen.

Hinweise zur Pflege:
Im Rahmen der Fertigstellungspflege gem. DIN 18916 muss der Boden auf der Pflanzfläche regelmäßig gelockert werden. Unrat und Steine > D=5cm müssen abgelesen werden. Entsprechend des Bedarfs der Pflanzen ist zu wässern und zu düngen. Die Fertigstellungspflege ist so lange zu leisten, bis die Obstbäume sicher angegangen sind. Die darauffolgende Entwicklungspflege (DIN 18919) soll eine Obstwiese/Obstbaumreihe mit Bäumen erzeugen, der neben fruchttragenden Ästen langfristig auch tote Äste enthält. Erst wenn der Einzelbaum vollständig abgestorben ist, sind Stamm und Äste seitlich zu lagern und der Baum mit einem Abstand von 2 m vom ursprünglichen Standort zu ersetzen.
Die Wiese ist möglichst ein- bis zweimal jährlich nach dem 15. Juli zu mähen. Das Mähgut ist zu beräumen.

4.3 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit des Planvorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura- 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen sind durch schwere Unfälle oder Katastrophen voraussichtlich nicht zu erwarten.

Daher sind an dieser Stelle keine Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt zu benennen.

5 Zusätzliche Angaben

5.1 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Durchführung des Bauleitplans

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, im Rahmen des Monitorings zu überwachen und Sorge zu tragen, dass unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und dementsprechend geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

5.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es besteht im Allgemeinen für den Ortsteil „Hainchen“ verstärkt Interesse nach Baugrundstücken.
Um diesem Interesse nachkommen zu können, sollen die großzügig bemessenen Grundstücksflächen hinter der gewachsenen Bebauung entlang der Schlossstraße zur Innenverdichtung der Ortslage genutzt werden. Die 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ Gemarkung Hainchen im Bereich der Schlossstraße soll in diesem Zusammenhang eine maßvolle, geordnete Entwicklung des Stadtteils Hainchen gewährleisten und im Einklang mit den benachbarten Bestandsgrundstücken drei zusätzliche Baugrundstücke entstehen lassen.
Die Fläche ist im besonderen Maße geeignet, da sie bereits über die vorhandene Gemeindestraße als erschlossen angesehen werden kann. Die Erschließung erfolgt auf jedem der drei in das Plangebiet der Änderung einbezogenen Grundstücke jeweils durch privatrechtlich vereinbarte und öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrten in die rückwärtigen Grundstücksteile, die nach Bedarf durch Teilung getrennt werden bzw. getrennt werden können.
Das Plangebiet liegt im Kern der Ortslage des Stadtteils Hainchen der Stadt Netphen und umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Hainchen Flur 10, Flurstücke 92, 195, 196 und 197 und 200 teilw.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4.400 m^2. Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 417m und 425m über NHN (DHHN 2016).
Es ist beabsichtigt, das Gelände mit 3 weiteren freistehenden Wohnhäusern zu bebauen, so dass nach wie vor ein angemessenes Versiegelungs-/Freiflächenverhältnis im dörflichen Kontext entsteht.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan befasst sich mit den Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch / Lärm und Verkehr, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter auf der Grundlage der § 1 und 2 BauGB.

Für den Bereich Tier/Pflanzen wird ein artenschutzrechtlicher und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendigen Prüfunterlagen enthält bzw. eine Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung vornimmt. Inhalte und Inhaltstiefe des Umweltberichtes sind entsprechend den Regelungen des Anhangs zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB formuliert.

Der Änderungsbereich ist seit mehreren Jahrhunderten bebaut und gärtnerisch/landwirtschaftliche genutzt. Heute hingegen ist das Gartenland nahezu unbewirtschaftet.

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse und Vögel, insbesondere mit dem § 44 BNatSchG, sind sicher auszuschließen.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.

Die Aufnahme der Stufe 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist damit nicht erforderlich.

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst.
Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste NRW kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste NRW erfasst.

Durch das Vorhaben ergeben sich kleinflächig Wechselwirkungen durch die Inanspruchnahme von Biotoptypen und Boden. Baubedingt kommt es z.B. durch den Bodenaushub und Verdichtung geringfügig zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.
Der Verlust von Gartenland kann zum Verlust von potentiellen Nahrungsstätten führen. Zur Wirkungsminderung oder -vermeidung hierfür werden jedoch ortsnah Festsetzungen zur Belebung der Landschaft durch die Pflanzung von 10 Obstbaumhochstämmen alter regionaler Sorten getroffen.

Schutzgebiete nationaler und internationaler Festsetzungen sind in untersuchungsrelevanten Abständen nicht vorhanden.
Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist mit der Gehölzpflanzung kompensiert.
Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Mensch und Gesundheit, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter sind nicht erkennbar.

Netphen, Oktober 2022

5.3 Referenzliste der Quellen und Gutachten, die im Umweltbericht herangezogen wurden

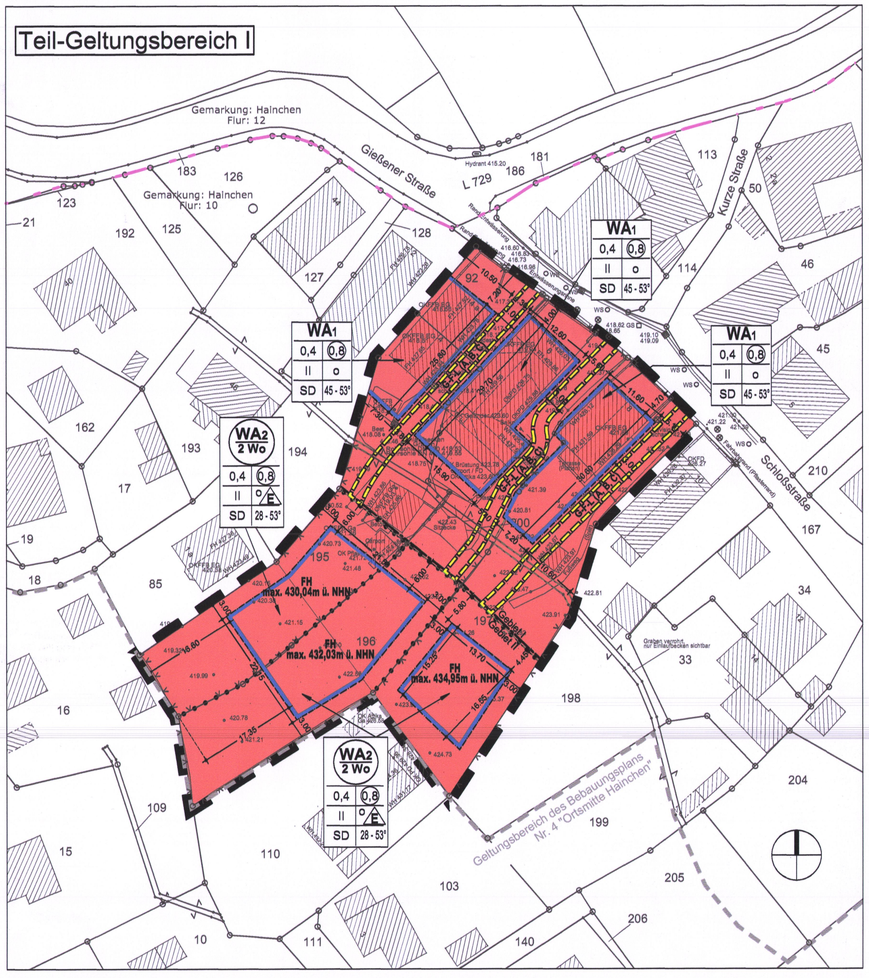
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie) Amtsblatt Nr. L 206 vom 22.07.1992, S. 7, zuletzt geändert durch Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13.05.2013 (ABl. L 158 vom 10.06.2013, S. 193)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3.634)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der derzeit gültigen Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (Bundesgesetzblatt I, S. 2.542),
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (Bundesgesetzblatt I S. 1.274), geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 2.771, 2.773)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (Bundesgesetzblatt I S. 502), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27.09.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3.465, 3.505)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt I S. 2.585), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18.07.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 2.771)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3.786)
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26 S. 503)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der gültigen Fassung (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 933)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 559), geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 933)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, S. 933)
- Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie – GIRL –) vom 05.11.2009. RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Ministerialblatt NRW, S. 533)
- FFH-RICHTLINIE (1992): Richtlinie 92/43/EWG Des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. – Amtsblatt der europäischen Gemeinschaft 35 (L 206): 7-49, Brüs- sel. Zuletzt geändert 13.5.2013.
- LANUV (2010) Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW. 29 S.
- MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMW ELT, LANDW IRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ (MKULNV) NRW (Hrsg.) (2015): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maß- nahmen, 266 S.
- MUNLV (MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW) (2010): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH- RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz). Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 13.04.2010, - III 4 – 616.06.01.17 – in der Fassung der Änderung vom 06.06.2016, 32 S. u. Anhang.

Stadt Netphen

14. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen", Gemarkung Hainchen

Maßstabsbalken, original 1:500

0 10 20 30 40 50 60 70m



A. Festsetzungen gem. § 9 und 2 BauGB

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.

WA 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB. i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.1.2.

2. Maß der baulichen Nutzung

II — Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. §16 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.1.

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) gem. §19 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.2.

0,8 — Geschossflächenzahl (GFZ) gem. §20 BauNVO i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.3.

FH max. 431,83 m ü. NHN — maximal zulässige Firsthöhe i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.2.4

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO nur Einzelhäuser zulässig i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3.1.

Baugrenze i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. A.3.2.

4. Planung, Nutzungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft i.V.m. textlicher Festsetzung A.4.2., A.4.3. und A.4.4.

Teil-Geltungsbereich IV

5. Sonstige Planzeichen

G F L — Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
Begünstigte: (A) = Anlieger (B) = Ver- und Entsorgungsbetriebe (C) = Feuerwehr

Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW - örtliche Bauvorschriften -

SD — Art der zulässigen Dachform i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.

45° - 53° / 28° - 53° — Grad der Dachneigung i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. B.

Gebiet I / Gebiet II — Abgrenzung der Gebiete I und II

7. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen ohne Festsetzungscharakter

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen"

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

567,5 — Geländehöhenpunkt über DHHN2016

Böschung

92 — Flurstücknummer

Flurgrenze

mögliche neue Grundstücksgrenzen

Präambel

Die Stadt Netphen hat aufgrund der nachfolgenden Rechtsvorschriften in der Sitzung am . . 2024 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen:

- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 136), in Kraft getreten mit Wirkung vom 31. Dezember 2023.
- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023/ Nr. 394)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023/ Nr. 176)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 Abs. 1, § 2 und 6 BauGB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Nicht zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

1.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude im Bereich der rückwärtigen Bebauung zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.2. Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.3. Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.4. Höchstmaß baulicher Anlagen
(§ 18 Abs.1 BauNVO)
Für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist die maßgebliche Gebäudeoberkante der baulichen Anlage anzurechnen:
- bei Satteldächern entspricht die Gebäudehöhe der Firsthöhe.

Die Firsthöhe wird auf max. 430,04m, 432,03m bzw. 434,95m ü. NHN festgesetzt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

3.1. Bauweise
(§ 22 BauNVO)
Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser und einer Länge von höchstens 50 m.

3.2. Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

3.2.1. Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

3.2.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
a. Garagen und Carports mit einer Brutto-Grundfläche von größer 30m² sowie Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite unmittelbar parallel zu Verkehrsfläche unzulässig.

4. Pflanzgebote

Festsetzungen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. §1a Abs. 3 BauGB

4.1. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbauten Flächen je Grundstück als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) spätestens drei Jahre nach abschließender Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens gemäß § 84 BauO NRW 2018 anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Baustoffen (z.B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind auf bis zu 10% der nicht überbauten Fläche zulässig. Es ist nur die Verwendung von offen-porigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

4.2.
In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich II" sind die folgenden Maßnahmen bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen:
- fachgerechtes Anpflanzen von 3 Bäumen der Pflanzliste 1
- Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m;
- mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang

4.3.
In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich III" sind die folgenden Maßnahmen bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen:
- fachgerechtes Anpflanzen von 4 Bäumen der Pflanzliste 1
- Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m;
- mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang

4.4.
In der externen Ausgleichsfläche "Teil-Geltungsbereich IV" sind die folgenden Maßnahmen bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen:
- fachgerechtes Anpflanzen von 3 Bäumen der Pflanzliste 1
- Pflanzabstand der Bäume von mind. 8 m;
- mit dauerhafter Pflege und Ersatz nach Abgang

Pflanzliste 1
Es muss sich um virusfreie oder virusfrei getestete Sorten/Arten mit einer Pflanzqualität von mind. 2x verschult und einem Stammumfang von 10-12 cm handeln. Die Obsthochstämme müssen weiterhin den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen) entsprechen, eine zweijährige Krone besitzen und eine Mindesthöhe des Kronenansatzes von 180 cm aufweisen.

Äpfel	Birnen
Bismarckapfel	Alexander Lukas
Dicker vom Hunsrück	Gellerts Butterbirne
Herrenapfel	Gute Luise
Jakob Lebel	Nordhäuser Winterforelle
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne
Ontario	
Rheinischer Bohnapfel	**Zwetschgen**
Rheinischer Winterrambour	Bühlers Frühzwetschgen
Roter Booskop	Ortenauer Hauszwetschgen
Rote Sternrenette	Wangenheims Frühzwetschge
Schafsnase	
Schöner von Boskoop	
Schneeapfel	
Ontario	
Rheinischer Bohnapfel	
Rheinischer Winterrambour	
Roter Booskop	
Rote Sternrenette	
Schafsnase	
Schöner von Boskoop	
Schneeapfel	

B. Nachrichtliche Übernahmen
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW
Gestalterische Vorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen" Gemarkung Hainchen gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW

GEBIET I: (Festgesetzte Schutzzone der erhaltenswerten Ortslage)

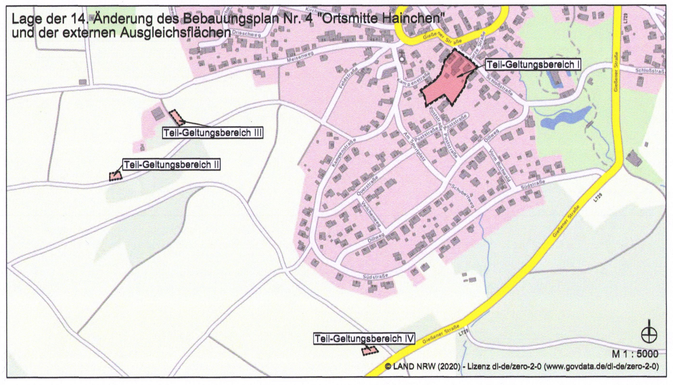
1. Dacheindeckung/-form und -neigung
Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 45°- 53° zulässig. Ausnahmsweise kann bei eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke ein Flachdach zugelassen werden. Als Dacheindeckung sind nur dunkel getönte Pfannen sowie Naturschiefer zulässig.

2. Äußere Wandflächen
Die äußeren Wandflächen sind in nur weißem Farbton, in sichtbarem Fachwerk oder in Naturschiefer auszubilden.

3. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) u. Warenautomaten
a) Für anzeige- u. genehmigungsfreie Werbeanlagen wird eine Bauanzeige eingeführt.
b) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen dürfen nur an Gebäudewänden, und zwar nur bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses angebracht werden.
c) Werbeanlagen, die parallel zur Außenwand errichtet oder angebracht werden, dürfen eine zusammenhängende Fläche von 2,0 m² nicht überschreiten. Auskragende Werbeanlagen dürfen eine zusammenhängende Fläche von 1,0 m² nicht überschreiten. Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

GEBIET II:

1. Dacheindeckung/-form und -neigung
In den mit SD gekennzeichneten Gebieten sind mit Ausnahme von Garagen jeder Art und eingeschossigen Anbauten an mehrgeschossige Bauwerke nur Satteldächer zulässig. Die Garagen und eingeschossigen Anbauten dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden. Satteldächer sind mit einer Dachneigung zwischen 28°- 53° zulässig.



Erläuterung der Nutzungsschablone

Gebietstyp	WA 2 Wo	
Begrenzung Zahl der Wohnungen		
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,8 *Geschossflächenzahl (GFZ)*
Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse	II	o/E *Bauweise/Art der Bebauung*
Dachform	SD	45 - 53° *Dachneigungsbereich*

C. Hinweise

1. Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750, Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zu Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens / Kampfmittel
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Olpe zu verbringen.
Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3. Artenschutz und Bauzeiten
Durch die bauliche Nutzung selbst, sowie auch die Vorbereitung derselben, darf nicht gegen das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Insbesondere sind die §§ 39 und 44 zu beachten. Im Rahmen der Bauvorbereitung sind insbesondere Vegetations- und Oberbodenbeseitigungen artenschutzrechtlich von Belang. Eingriffe zur Realisierung des Bebauungsplans, wie explizit die Beseitigung von Gehölzen und sonstiger Vegetation, dürfen lediglich außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September begonnen werden.
Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

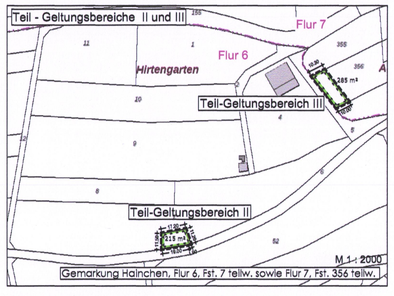
4. Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna
Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen der Planung auf die örtliche Tierwelt sollen Bautätigkeiten auf die Monate August bis März eines Jahres minimiert werden, da dieses Zeitfenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegen. Sofern die Bautätigkeit trotz dieser Empfehlung vorwiegend im Sommerhalbjahr stattfindet, können hieraus ggfs. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, wenn parallel zu den Baumaßnahmen eine fachliche Umweltbegleitung durchgeführt wird.

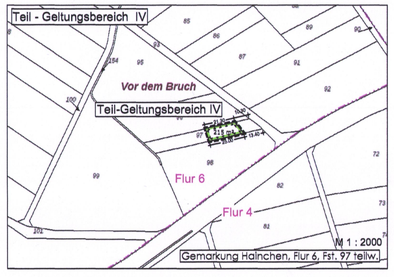
5. Beseitigung von Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes sowie der städtischen Abwassersatzung zu beseitigen.

6. Insektenschutz
Der „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des Bundesamtes für Naturschutz ist vor den Hintergrund des Insektenschutzgesetzes welches zum 1. März 2022 in Kraft getreten ist, bei der Planung und Ausführung zu beachten.

7. Begrünung nicht überbauter Flächen
Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen gemäß § 8 Abs. 1 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

8. Werbeanlagen
Bezüglich Werbeanlagen im WA-Gebiet wird auf § 10 BauO NRW hingewiesen.





Plangrundlage

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Stand des Katasternachweises: 26.10.2021

Siegen, den 16.07.2024 — Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde vom 23.08.2022 bis 23.09.2022 gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.08.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte, sind gemäß § 4 (1) BauGB am 18.08.2022 entsprechend § 3 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

Netphen, den 17.07.2024 — Stadt Netphen, Der Bürgermeister, i.V. — Siegel/ i.V. Erster Beigeordneter, I. Beigeordneter, Allgem. Vertreter

Öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 07.01.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.01.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 17.02.2023 aufgefordert.

Netphen, den 17.07.2024 — Stadt Netphen, Der Bürgermeister, i.V. — Siegel/ i.V. Erster Beigeordneter, Andreas Fresen, I. Beigeordneter, Allgem. Vertreter

Erneute öffentliche Auslegung

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.08.2023 bis 29.09.2023 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.08.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.08.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 29.09.2023 aufgefordert.

Netphen, den 17.07.2024 — Stadt Netphen, Der Bürgermeister, i.V. — Siegel/ i.V. Erster Beigeordneter, Andreas Fresen, I. Beigeordneter, Allgem. Vertreter

Ausfertigungsvermerk

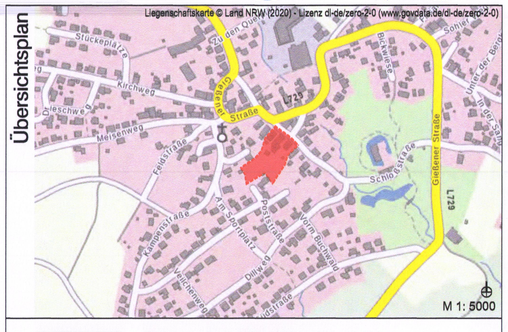
Diesen Bebauungsplan hat der Rat der Stadt Netphen in seiner Sitzung am 27.06.2024 als Satzung beschlossen. Er gilt als lose Anlage zur Niederschrift dieser Sitzung.

Netphen, den 17.07.2024 — Stadt Netphen, Der Bürgermeister, i.V. — Siegel/ i.V. Erster Beigeordneter, Andreas Fresen, I. Beigeordneter, Allgem. Vertreter

Schlussbekanntmachung und Inkrafttreten

Diese Satzung sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme des Bebauungsplanes einschl. Begründung mit Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung sind gemäß § 10 BauGB und § 7 GO NRW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung am 09.08.2024 ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Netphen, den 09.08.2024 — Stadt Netphen, Der Bürgermeister, i.V. — Siegel/ i.V. Erster Beigeordneter, Andreas Fresen, I. Beigeordneter, Allgem. Vertreter



Stadt Netphen
Amtsstraße 2 + 6
57250 Netphen

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 "Ortsmitte Hainchen" der Stadt Netphen, Gemarkung Hainchen

Satzungsbeschluss

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN

H/B = 650 / 900 (0.59m²) — Alpian 2022