



**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Labbeck Nr. 12 „Nördliches Dassendal“  
Vorgetragene Anregungen während der Trägerbeteiligung  
(vom 18.06.2009 bis 20.07.2009)  
gem. § 2 Abs. 2 / § 4 Abs. 1 BauGB und Beschlussvorschlag der Verwaltung**

<b>Anregungen</b>	<b>Beschlussvorschlag der Verwaltung</b>
<p><b>1. RMR Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m. b. H., Godorfer Hauptstraße 186, 50997 Köln, Schreiben vom 15.06.2009, Az.: 000706</b></p>	---
<p>Von der vorgenannten Maßnahme werden weder unsere vorhandenen Anlagen noch laufende bzw. vorhersehbare Planungen unseres Hauses betroffen.</p>	
<p>Falls für Ihre Maßnahme ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft gefordert wird, muss sichergestellt sein, dass dieser nicht im Schutzstreifen unserer Leitungen stattfindet. Sollten diese Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden, bitten wir um erneute Beteiligung.</p>	
<p><b>2. Neuapostolische Kirche Nordrhein-Westfalen, Kullrichstraße 1, 44141 Dortmund, Schreiben vom 16.06.2009</b></p>	---
<p>Wir haben keine Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	
<p><b>3. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen, Regionalforstamt Niederrhein, Moltkestraße 8, 46483 Wesel, Schreiben vom 18.06.2009, Az.: 310-11-51.212</b></p>	
<p>Gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Labbeck Nr. 12 „Nördliches Dassendal“ bestehen keine forstbehördlichen Bedenken.</p>	<p>Die gegenwärtige Situation ist der Gemeinde Sonsbeck bekannt. Das Flurstück 467 gehört nicht zum Bebauungsplangebiet und ist nicht beplant, steht nicht im Eigentum der Gemeinde</p>
<p>Ich mache aber darauf aufmerksam, dass der westliche Bereich des südlich des Bebauungsplangebietes liegenden Flurstückes Nr. 467 mit Forstpflanzen bestockt ist (Buche, Eberesche, Vogelkirsche, Hainbuche, etc.). Die Gehölze weisen Höhen von bis über 10 m auf. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Probleme hinsichtlich der</p>	<p>Für die Verkehrssicherungspflicht von Bäumen auf Privatgrundstücken ist nach dem BGB der Privateigentümer verantwortlich. Die Gemeinde sieht keine Probleme.</p>

Verkehrssicherung entstehen.

**4. NGW, Postfach 11 04 45, 47144 Duisburg, Schreiben vom 22.06.2009, Zeichen: BNT-Kei/Rem**

Für die Benachrichtigung über die o. g. Planung danken wir Ihnen. Anregungen dazu haben wir nicht.

---

**5. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Postfach 10 44 51, 44044 Dortmund, Schreiben vom 24.06.2009, Zeichen: ERNN-T-PD/An/Gr**

Mit Ihrem Schreiben vom 10. Juni 2009 teilen Sie uns unter Beifügung von Planunterlagen die o. g. Maßnahme mit.

Der Datenaustausch wird vorgenommen.

Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Erdgashochdruckleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. Nicht vorgesehen.

Bemerkungen:

Aufgrund einer Konzernumstrukturierung werden seit dem 1. Juli 2004 Planungen der Träger öffentlicher Belange zu Leitungen u. Anlagen des Gastransportleitungsnetzes der RWE Rhein-Ruhr (u. a. zum Leitungsnetz der Thyssengas GmbH) durch die RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH beantwortet.

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

**6. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endenicher Straße 133, 53115 Bonn, Schreiben vom 26.06.2009, Az.: 333.45-132.1/09-001**

Für die Übersendung der Beteiligungsunterlagen zur Neuaufstellung des o. a. Bebauungsplanes danke ich Ihnen.

Der Hinweis wird beachtet.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken sowie besondere Anforderung an die Umweltprüfung ergeben sich deshalb aus bodendenkmalpflegerischer

Sicht nicht.

Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NN wird verwiesen.

**7. Bischöfliches Generalvikariat, 48135 Münster, Schreiben vom 25.06.2009, Zeichen: 642/21 No-Ap**

Im Rahmen der gegebenen Zuständigkeit haben wir weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Im Planbereich sind von uns keine Planungen und keine sonstigen Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.

---

**8. LINEG, Postfach 10 14 45, 47459 Kamp-Lintfort, Schreiben vom 01.07.2009, Az.: 110.43.03.01.7500**

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken.

---

**9. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Postfach 10 07 09, 44782 Bochum, Schreiben vom 03.07.2009, Az.: PTI13-PB3-14**

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG.

Die Koordinierung von Erschließungsmaßnahmen mit anderen Versorgungsträgern ist Standard in Sonsbeck.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des neuen Baugebietes durch die Deutsche Telekom AG, ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien bis zum Baugebiet erforderlich.

Rechtliche Erklärungen von Hauseigentümern auf Privatbesitz können nach der Gesetzeslage nicht von der Gemeinde beigebracht werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Unterstützung der einzelnen Versorgungsträger bei der Telekommunikationsversorgung wird gerne zugesagt.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung

aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Wir beantragen daher folgendes sicherzustellen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straße und Wege möglich ist,
- dass ggf. zur Herstellung der Hauszuführungen der Erschließungsträger verpflichtet wird, vom jeweils dringlich Berechtigten die Grundstückseigentümergeklärung gem. Anlage 1 zu § 10 Abs. 1 TKV einzufordern und der Deutschen Telekom AG auszuhändigen,
- dass eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordination der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Ihrer Bitte Aufschluss über bereits eingeleitete Planungen könne wir nicht nachkommen.

Wegen der notwendigen Beteiligung mehrerer Ressorts ist uns die Abgabe der erbetenen Planungsunterlagen erst möglich, wenn feststeht welcher Bebauungsplanentwurf verwirklicht werden soll.

Wir bitten Sie hier für um Verständnis.

**10. Deichverband Xanten – Kleve, Oranien-deich 440, 47533 Kleve, Schreiben vom 30.06.2009, Az.: 222.3 Sn/SK**

Gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans erhebe ich keine Bedenken.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Probleme werden nicht gesehen.

Die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wird begrüßt. Sofern doch Teilmengen des Niederschlagswassers über die Kanalisation in meine Verbandsgewässer eingeleitet werden, ist hierfür rechtzeitig eine wasserrechtliche Genehmigung zu

beantragen.

**11. Kreisbauernschaft Wesel e. V., Stralsunder Straße 21, 46483 Wesel, Schreiben vom 10.07.2009, Az.: Ko./ik**

Wir danken für die Übersendung Ihre Schreibens vom 10.06.2009 in dem Sie uns Gelegenheit geben, gemäß § 2 Abs. 2/§ 4 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme abzugeben.

Den zeichnerischen Darstellungen ist zu entnehmen, dass bei der Planvariante 2 und der Planvariante 3 ein Kreisverkehr vorgesehen ist. Aus Sicht der Landwirtschaft bitten wir nach Möglichkeit, von der Errichtung eines Kreisverkehrs Abstand zu nehmen. Sollten Sie dennoch diese Art von Verkehrsführung bevorzugen, so bitten wir zu berücksichtigen, dass der Kreisverkehr schadlos für Landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Anhängern bzw. Anbaugeräten genutzt werden kann. Dies bedeutet insbesondere, dass eine Abflachung von Auftritten bei Verkehrsberuhigungen in der Mitte des Kreisverkehrs unter Berücksichtigung der Maschinen mit sehr großen Arbeitsbreiten erfolgt.

Die Neuausweisung dieses Baugebietes nimmt wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch. Im Hinblick auf den demografischen Wandel und damit einer künftig verringerten Bevölkerung halten wir die Ausweisung von weiteren Baugebieten für nicht erforderlich. Wir bitten daher um Mitteilung, ob nach Abschluss dieses Verfahrens mit weiteren Baugebieten im Ortsteil Labbeck der Gemeinde Sonsbeck zu rechnen ist.

Abschließend danken wir Ihnen, dass Sie den Anregungen hinsichtlich der ersten Planungen und den dort genannten Problemen hinsichtlich der Emissionen gefolgt sind.

**12. Handwerkskammer Düsseldorf, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf, Schreiben vom 10.07.2009, Zeichen: He-hei**

Zum Vorentwurf der o. g. Bauleitplanung beziehen wir insoweit Stellung, als wir Ziel und Zweck der Planung begrüßen. In diesem Zusammenhang verweisen wir besonders auf

Bei der Billigung des Entwurfs 1 des Bebauungsplanes ist kein Kreisverkehr vorgesehen, die festgesetzten Verkehrsflächen sind auch auf landwirtschaftliche Verkehre ausgerichtet.

Die Lage der Plangebiete ist vom Rat u.a. nach immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten bestimmt worden.

Die Landesplanung verlangt den sparsamen Umgang mit Flächen, die der Landwirtschaft entzogen werden. Dem hat sich Sonsbeck mit einer abgestimmten agrarstrukturellen Entwicklungsplanung angeschlossen.

In Labbeck ist z. Zt. kein Grundstück für die Entwicklung des Dorfes verfügbar. Das jetzige Baugebiet deckt nur die endogene Entwicklung des Ortes ab. Die ist aber auch durch die Verfassung garantiert.

Sonsbeck hat einen Gemeindeentwicklungsplan 2000 - 2025, der der Kreisbauernschaft seit Jahren vorliegt. Gleiches gilt für den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Beide stellen Handlungsrichtlinien für die kommenden Jahre/Jahrzehnte dar. Darüber hinausgehende Absichten bestehen z. Zt. nicht. Die demographische Entwicklung gibt dies auch nicht vor.

---

Ihre Ausführungen unter 3. und 4. der Begründung.

**13. KWW GmbH, Kommunales Wasserwerk, Postfach 10 11 38, 47476 Rheinberg, Schreiben vom 13.07.2009, Zeichen: KWW-T/Wa**

Ihre Mitteilung zum Zwecke der Trägerbeteiligung gem. § 2 und 4 BauGB in o. g. Angelegenheit haben wir erhalten und zur Kenntnis genommen.

In der Begründung schreiben Sie unter Punkt 5 „Versorgung/Entsorgung/Brandschutz“, zu den Positionen von Hydranten im zweiten Absatz, 2. Satz: „Diese sind im Abstand von 80 bis 100 m untereinander bzw. von zu planenden Gebäuden anzuordnen.“

Der Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass diese Formulierung nicht den geltenden-technischen Regeln entspricht. Wir berücksichtigen entsprechend den allg. anerkannten Regeln der Technik und aus betriebstechnischen Gründen Abstandswerte für die Hydranten, die in der Regel kleiner als 150 m sind bzw. gem. Konzessionsvertrag innerhalb der Ortslagen Abstände zwischen Hydranten und Gebäuden von kleiner 200 m.

Bitte setzen Sie uns jeweils gezielt in Kenntnis, wenn aus brandschutztechnischen Gründen geringere Abstände gewünscht werden. Wir prüfen dann die Realisierbarkeit und werden Ihnen ggf. ein Angebot für die Einrichtung zusätzlicher Hydranten erarbeiten.

Wir bitten dies auch bei allen weiteren, einschlägigen Planungen zu berücksichtigen.

**14. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Wesel, Stralsunder Straße 23 – 25, 46483 Wesel, Schreiben vom 13.07.2009**

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass öffentliche Belange der allgemeinen Landwirtschaft durch die o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Sonsbeck – soweit derzeit von hier erkennbar – nicht berührt werden.

Seitens der Kreisstelle Wesel der Landwirtschaftskammer NRW werden keine Bedenken

Die Formulierung wird der geltenden technischen Regel angepasst.

Der Kreisverkehr ist in dem zu billigenden Bebauungsplan nicht mehr dargestellt. Die Verkehrsflächen sind u. a. auf landwirtschaftliche Verkehre ausgerichtet.

Die Gemeinde Sonsbeck wird die Hinweise gerne beachten, hat aber bei der Wortwahl durchaus die tatsächliche Nutzung be-

vorgetragen.

Zur Detailplanung geben wir die folgenden Anregungen:

Nach den Entwürfen 2 und 3 soll der Anschluss des neuen Wohngebietes über einen Kreisverkehr vom Dassendaler Weg aus geregelt werden. Hierbei bitten wir sicher zu stellen, dass ein möglicher **Kreisverkehr** nicht den auf dem Dassendaler Weg stattfindenden landwirtschaftlichen Verkehr /Zugmaschine mit Anhänger) beeinträchtigen sollte. Insbesondere die Fahrt von Labbeck aus in westlicher Richtung sollte nicht durch den Kreisverkehr eingeschränkt werden.

Zu Nr. 16 ihres Umweltberichtes merken wir an, dass Landwirtschaft nicht nur aus „gedüngte und intensiv bewirtschaftete Maisflächen“ besteht. Mit einer derartigen Begriffswahl, die auch schon in früheren Planungen gewählt wurde (z. B. BPlan 31) wird die Landwirtschaft aus unserer Sicht leider (Pauschal) negativ dargestellt. Hingegen schätzen wir den sehr offenen und aufgeschlossenen Umgang der Gemeinde Sonsbeck mit der Landwirtschaft in Sonsbeck, der in vielen Gesprächen in der Vergangenheit zum Ausdruck gebracht wurde. Wir würden uns daher sehr freuen, wenn die Gemeinde Sonsbeck auf die vergleichende Darstellung der Biotope im Umweltbericht in der heutigen Form verzichten könnte. Die folgende Aufstellung zeigt zudem, dass die beiden Biotoptypen gar nicht so weit auseinander liegen (Biotoptypen und –werte gem. LANUV):

Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend = 2  
Acker, wildkrautreich auf nährstoffreichen Böden = 4  
Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen = 2  
Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen = 4  
Rasenfläche, intensiv genutzt = 2

Noch ein Hinweis zum letztgenannten Punkt: Vom Grundsatz her begrüßen wir die relativ sparsame Erschließung, die Anlage einer Ortsrandbegrünung sowie die in Aussicht gestellten Grünfestsetzungsangebote. Mit diesen Regelungen wird der Eingriff vermindert und ggf. eine Binnenkompensation im Baugebiet Nördliches Dassendal ermöglicht.

schrieben.

Die Binnenkompensation der Baugebiete ist Ziel der Gemeinde Sonsbeck: Die umfassende Ortsrandeingrünung ist von der Landesplanung und der unteren Landschaftsbehörde gefordert.

**15. Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, Schreiben vom 09.07.2009, Az 22.5-3-5170040-126/09/**

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Die beantragte Fläche liegt in einem Kampfgebiet. Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

**16. Kreis Wesel, Postfach 10 11 60, 46471Wesel, Schreiben vom 10.06.2009, Zeichen: 60-1/01517/09**

Auf der Grundlage der von Ihnen vorgelegten Unterlagen nehme ich wie folgt Stellung:

Planungsrecht:

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 32 (5) LPIG) vom 02.12.2008 zur 6. FNP-Änderung erging unter der Bedingung, dass zur Schaffung einer eindeutigen Siedlungsbegrenzung bzw. eines klaren Überganges in den Freiraum südwestlich sowie nordwestlich des Plangebietes eine Ortsrandeingrünung erforderlich ist. Die Bezirksplanungsbehörde hat darauf hingewiesen, dass diese Ortsrand-

Die Gemeinde Sonsbeck wird die Kampfmittelräumung gem. des beigelegten Merkblatts vor der Erschließung prüfen lassen und ggf. umsetzen.

Die südwestliche Ortsrandeingrünung ist mit 15 m sehr stark und über die übliche Norm und nordwestlich mit 3 m unter der üblichen Norm festgesetzt. Die Formulierung „Nichtausweisung“ einer nördlichen Ortsrandeingrünung wird zurückgewiesen.

Trotzdem folgt die Gemeinde Sonsbeck dieser Anregung und setzt die nördliche Ortsrandeingrünung mit 7,5 m in einer üblichen Norm fest.

Es sollte seitens des Kreises auch gesehen

eingrünung ein Ziel der Landesplanung ist.

In dem jetzt vorgelegten BPlan-Entwurf ist die westliche Ortsrandeingrünung berücksichtigt, dagegen fehlt jedoch die nördliche Eingrünung.

Vor dem Hintergrund der z.Zt. parallel laufenden 7.FNP-Änderung „Feuerwehrgerätehaus Labbeck“ rege ich an, die noch erforderliche nördliche Eingrünung im dortigen Verfahren mit zu regeln.

Landschaftsplanung:

Wegen der grundsätzlichen planungsrechtlichen Relevanz rege ich an, den Landschaftsplan in Ihrem Umweltbericht in einem eigenständigen Punkt zu behandeln. Ihre Ausführung unter Punkt 14 des Umweltberichtes, bitte ich wie folgt zu modifizieren:

Für den Bereich des Bebauungsplanes stellt der Landschaftsplan (LP) Raum Sonsbeck/Xanten gem. Ziffer A 5 den Entwicklungsraum „Offenland um Labbeck“ (410 ha) mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung“ einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen dar. Schutzfestsetzungen trifft der LP nicht.

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden gem. § 29 (4) Landschaftsgesetz NW die widersprechenden Darstellungen des LP Raum Sonsbeck/Xanten mit der Rechtskraft des B-Planes außer Kraft treten.

In der Bekanntmachung des Beschlusses des B-Planes ist auf diese Rechtswirkung hinzuweisen.

Bodenschutz:

Zur Klarstellung weise ich auf Folgendes hin: Entgegen der Aussage unter Punkt 15.5 (Schutzgut Wasser und Böden) stehen lt. Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW im Plangebiet schon schutzwürdige Böden aus zwei Bereichen an:

1. Biotopentwicklungspotential  
(sw1 bx: aktuell grundwasser- und staunässe-

werden, dass die Gemeinde Sonsbeck das landesplanerische Ziel „Ortsrandeingrünung“ im Verhältnis zu anderen Kommunen real sehr gut erfüllt hat.

Im laufenden Verfahren zu 7. FNP-Änderung wurden nur „Flächen für die Allgemeinheit - Sonderflächen Feuerwehrhaus-dargestellt. Das Grundstück ist relativ groß, d.h. die Ortsrandeingrünung nach Norden und Westen entspricht nicht nur den üblichen Ausgleichsforderungen, sondern es wird darüber hinaus viel Fläche für die Eingrünung real beinhalten. Der Plan ist im Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dem Kreis Wesel bereits vorgelegt worden.

Die Modifizierung des Umweltberichts wird gem. Anregung vorgenommen.  
Die Hinweise werden beachtet.

Die Hinweise zum Bodenschutz wurden beachtet. Die Gemeinde Sonsbeck geht auch davon aus, dass die künftige Biotope „Hausgärten und Ortsrandeingrünung“ eine positive und ausgleichende Wirkung auf den Bodenschutz haben.

Die Hinweise zum Bodenschutz werden beachtet.

Die Hinweise zum Wasserschutz werden beachtet.

freie, tiefgründige Sand- oder Schüttsböden: Lockersyroeme, Regosole und Podsole sowie deren Übergangsbodentypen, die sich aus reinen Sanden oder Grobskelettsubstraten als trockene oder sehr trockene und nährstoffarme Böden entwickelt haben)

## 2. Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit

( sw ff: Böden mit hoher oder sehr hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit: Überwiegend Braunerden, Parabraunerden, Kolluvisole und Auenböden mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe).

Es handelt sich hier jedoch nicht um besonders schützwürdige Böden, so dass auch kein besonderer Handlungsbedarf besteht.

### Wasserschutz:

Hinsichtlich der Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser verweise ich auf folgende maßgebliche Erlasse:

- Niederschlagsbeseitigung gem. § 51 a des Landeswassergesetzes (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998),
- Anforderung an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004).

Für einen evtl. Einbau von Recycling-Materialien ist zu beachten, dass sich der Planbereich gem. GEP in einem festgelegten Grundwasserschutzbereich befindet und somit besonderen Anforderungen unterliegt.

## 17. Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, Schreiben vom 20.07.2009, Az 45-03-03

Unter Bezugnahme auf das o.a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange - meinerseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der o.a. Planung bestehen.

Die festgesetzten Höhen liegen weit unter 20 m.  
Probleme werden nicht gesehen.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen - einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollten diese der Fall sein, so bitte ich in jedem Einzelfall eine erneute Abstimmung mit mir u.a. als militärische Luftfahrtbehörde durchzuführen.

**18. RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, 44623 Herne, Schreiben vom 04.08.2009, Az. BG M3 The/Re The\_188\_09\_Sonsbeck\_BP12\_Neuauf**

Zu der Neuaufstellung des o. g. Bebauungsplanes werden seitens unserer Gesellschaft keine Bedenken vorgebracht. ---

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung haben wir keine Anregungen.

**Info Bürgerversammlung vom 25.06.2009 im Pfarrheim Labbeck zum Bebauungsplan Labbeck Nr. 12 „Nördliches Dassendal“**

Bürgermeister Giesbers und Frau Ortsvorsteherin Pieper hatten die Bürger und Bürgerinnen der Ortschaft Labbeck und auch der übrigen Gemeinde zu einer kombinierten Einwohner- und Bürgerversammlung eingeladen. Nach einer kurzen Begrüßung der zahlreichen Einwohner durch Bürgermeister und Ortsvorsteherin ging Fachbereichsleiter Peters zum Tagesordnungspunkt über.

**Bebauungsplan Labbeck Nr. 12 – Dassendal**

**hier: Vorstellung der Vorentwürfe**

Nach einer kurzen Einleitung durch den Bürgermeister geht Herr Selders (Vermessungsbüro Hax) auf die Entwicklung der Gemeinde ein. In den kommenden Jahren ist im Gemeindeentwicklungsplan eine Erweiterung Labbecks geplant. Darüber hinaus sind die gesellschaftlichen Entwicklungen der Gegenwart und der Zukunft zu beachten. Die gesamtstaatlich rückläufige Einwohnerentwicklung und die veränderten Rahmenbedingungen beim Bau von Einfamilienhäusern sind in die Planung einzubeziehen.

Diese Gründe haben den Rat bewogen, eine vorsichtige endogene Entwicklung der Gemeinde und auch der Ortschaft Labbeck zugrunde zu legen. Für Labbeck hat das Planungsbüro Hax, Geldern, alternative Planungsgedanken entwickelt, um nicht durch kleinräumige Betrachtungsweisen die Zukunftschancen der kommenden Generationen zu verbauen. Die Erfahrungen aus den zurückliegenden Baugebieten sollen in das kommende Gebiet einfließen. Insbesondere sind flexible Regelungen zu „Niedrigenergiehäusern und Passivhäusern“ geplant.

Wesentliche Unterschiede in den drei Planungsalternativen beziehen sich auf die Erschließungsformen (kleine Stichstraße, größere Zufahrtswege) und auf die Verkehrsführung. Diskutiert werden sollen Eingrünungen, Dachneigungen und Anbindungen an andere Straßen und bestehende Baugebieten.

Die innere Erschließung des Baugebietes, die verkehrsberuhigte Straßenführung ist wichtiges Argument, zu Zeiten knapper Kassen aber auch begrenzter Aufwand für Erschließungsanlagen.

Die Gemeinde möchte die Grundstücke nach der Erschließung an junge Familien und andere Bauherren, vorzugsweise aus dem Ort veräußern. Die Bürger werden gefragt, worauf Sie Wert legen, bevorzugen Sie Einzelhäuser oder Doppelhäuser? Ist bei einer ein- oder zweigeschossigen Bebauung die Dachform passend, oder die Möglichkeit eines professionellen Ausbaues wichtig für Sie?

Es ergibt sich eine lebhafte Diskussion. Eine Anwohnerin legt Wert darauf, dass die bebaubaren Flächen der neuen Häuser nicht zu nahe an die vorhandene Bebauung des Tüschentalwäldes angrenzen. Die fußläufige Verbindung wird positiv gesehen, eine Fahrverbindung zurückhaltend. Großen Diskussionspielraum nimmt die Ortsrandeingrünung ein, wobei die Gemeinde erläutert, welche Vor- und Nachteile öffentliches und privates Grün haben. In dem Zusammenhang sind auch die Grundstückszuschnitte wichtig. Es ergibt sich auch eine lebhafte Diskussion über die Ver-

Die Ortsrandeingrünung ist seitens der Aufsichtsbehörde vorgegeben und unabdingbare Voraussetzung.

Trotzdem ist diese Festsetzung nicht nur Vorgabe, sie ist auch eigenständiges ökologisches Ziel der Gemeinde.

gabe der Grundstücke. Hier wird der Gemeinderat in der Zukunft Entscheidungen treffen. Man muss aber deutlich sagen, dass diese Punkte derzeit noch nicht entscheidungsreif sind.

Es wird die Frage aufgeworfen, wie viel Grundstücke neu geschaffen werden und ob die Anzahl der Grundstücke auch den Weisungen der Landesplanung entspricht. Fachbereichsleiter Peters legt deutlich dar, dass die Landesplanung sich mit Bereichen und Flächen befasst und es Entscheidungsraum des Rates der Gemeinde Sonsbeck ist, die Details, wie die Ausformung des konkreten Baurechtes (Bebauungsplan) und die Anzahl der Grundstücke/Kaufpreise (fiskalische Entscheidungen) zu regeln. Insgesamt verdeutlicht Fachbereichsleiter Peters noch einmal die landesplanerischen Vorgaben. Diese besagen deutlich, dass die Flächen für längere Zeit reichen müssen, da die Landesplanung für Labbeck nur eine endogene Entwicklung zulässt.

Durch Herrn Quinders wird noch einmal die Verkehrsführung angeschnitten. Er empfiehlt, Lösungen mit Platzgestaltung, sie haben sich im Tüschewald bewährt. Darüber hinaus empfiehlt er dringend, die Stichstraßen nicht zu schmal zu bemessen. Vergleichbare Lösungen im Ort zeigen Probleme auf, die für diese Bauleitplanung vermeidbar sind. Die Anbindung des Baugebietes an den Dassendaler Weg mittels eines Kreisverkehrs hält er im Hinblick auf die Nutzung der Straße durch landwirtschaftlichen Verkehr für problematisch.

Insgesamt wird aber eine positive Resonanz zur Planung bei den Anwesenden gesehen.

Der Entwurf 1 beinhaltet wesentliche Teile dieser Anregung einschl. einer kleinen Verbreiterung der Straßen.



# Neuaufstellung des Bebauungsplanes

## Labbeck Nr. 12 „Nördliches Dassendal“

### der Gemeinde Sonsbeck

#### Inhalt

#### A. Begründung

Gemäß § 2a BauGB,  
§ 3 Abs. 2 BauGB  
und  
§ 9 Abs. 8 BauGB

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Gegenwärtiger Zustand
3. Erfordernis der Planaufstellung
4. Planungsabsichten/  
Erschließung
5. Versorgung/Entsorgung/  
Brandschutz
6. Entwässerung
7. Maßnahmen zur Bodenordnung
8. Umwelterheblichkeitsprüfung/  
Altlasten
9. Landschaftsökologische  
Bewertung
10. Hinweise zum Bergbau
11. Kostenschätzung und  
Finanzierung

#### B. Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB,  
§ 2 Abs. 4 BauGB  
und  
Anlage 1 zum BauGB

12. Allgemeines
13. Beschreibung des Vorhabens
14. Ziele des Umweltschutzes
15. Bewertung der  
Umwelt-Auswirkungen
- 15.1 Schutzgut Mensch
- 15.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen  
(Fauna/Flora)
- 15.3 Schutzgut Orts- und Land-  
schaftsbild
- 15.4 Schutzgut Klima und Luft
- 15.5 Schutzgut Wasser und Boden
- 15.6 FFH- und Vogelschutzgebiet
- 15.7 Schutzgut Kulturgüter und  
sonstige Güter
- 15.8 Wechselwirkungen der  
Schutzgüter
- 15.9 Abfälle und Abwässer
- 15.10 Verschattung/ Nutzung er-  
neuerbarer Energie
16. Vermeidungs-, Verminderungs-  
und Ausgleichsmaßnahmen
17. Alternativen/Nullvariante
18. Monitoring
19. Zusammenfassung
20. Verfahrensvermerke

## **A. Begründung**

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Angrenzung an die Ortslage Labbeck und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch das Baugebiet Am Tüschental,  
im Süden durch Ackerflächen,  
im Osten durch Ackerflächen,  
im Westen durch Ackerflächen.

Von der Planaufstellung betroffen sind die Flurstücke Gemarkung Labbeck, Flur 6, Flurstück Nr. 189, 190, 195, 207, 318, 423 und 498, die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Plangrundlagenkarte. Das Plangebiet Labbeck Nr. 12 " Nördliches Dassendal " hat eine Gesamtgröße von ca. 15860 m<sup>2</sup>.

### **2. Gegenwärtiger Zustand und Planungsgrundlagen**

Die genannten Flurstücke werden derzeit als Ackerland genutzt. Das Gebiet ist nicht erschlossen. Es wird aber im süd- östlichen Bereich durch die Straße "Dassendaler Weg" erreicht. Ausgehend von dieser Straße ist eine weitere Erschließung sinnvoll und auch angebracht.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonsbeck ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Gemeindeentwicklungsplan stellt dieses Areal ebenfalls als für Wohnnutzung zu entwickelnde Fläche dar. Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf ist die Ortschaft Labbeck aufgrund Ihrer Größe von weniger als 2000 Einwohnern als Freiraum dargestellt und stellt keinen Siedlungsschwerpunkt dar.

### **3. Erfordernis der Planaufstellung**

Das Erfordernis der Planaufstellung ist dringlich. Bereits anlässlich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Sonsbeck am 10.07.91 wurde der Bedarf an Wohnbauflächen sowohl örtlich als auch regional nachgewiesen. Insoweit wird auf die Bedarfsanalysen zum Gemeindeentwicklungsplan 2025 und zum Flächennutzungsplan verwiesen. Zwischenzeitlich verfügt die Gemeinde Sonsbeck gerade in ihrer Ortslage Labbeck über keine freien Bauflächen mehr für den Wohnbedarf. Dieser Effekt des tatsächlich vorhandenen Baulandmangels hat seine Schattenseiten in einer deutlichen Preissteigerung trotz des gegenwärtigen Nachfragerückgangs. Die Preissteigerungen am Bodenmarkt werden deutlich, wenn die Gemeinde als Anbieter von Bauflächen vom Markt gegangen ist. Insoweit ist die Gemeinde gehalten, umgehend der Nachfrage der heimischen Bevölkerung nach bezahlbaren Wohnbauflächen nachzukommen. Die Planaufstellung dient dem Ziel.

### **4. Planungsabsichten**

Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, angepasst an die endogene Nachfrage, die Bereitstellung von Wohnflächen für alle Schichten der Bevölkerung, d. h. im Plangebiet sollen sowohl die gehobene Bebauung (aufgelockerte Bebauung) als auch Bauformen für Minder-

bemittelte (z. B. Doppel- und Reihenelemente) zugelassen werden. Des Weiteren werden Bauformen für ökologisches und kostensparendes Bauen gefördert. Auf eine verdichtete Bebauung sollte entsprechend der dörflichen Struktur in diesem Ortsbereich verzichtet werden. Insoweit wird mehr Wert auf die ökologisch verträglichen Integrationen des neuen Baugebietes in den Ortskern und die Anpassung an den angrenzenden Außenbereich gelegt. Die Struktur und Gestaltung des Bebauungsplanes wird dem Dorfbild angepasst. Insgesamt geht der Entwurf von ca. 20 Baugrundstücken aus. Da nicht beabsichtigt ist, die Grundstücksgrenzen festzusetzen, ergibt sich die tatsächliche Zahl der Baugrundstücke und Wohneinheiten erst nach der Vermessung und Realisierung des Baugebietes. Das Bebauungsplangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) ausgewiesen werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem im Umfeld zulässigen und vorhandenen Maß bzw. an den Grenzwerten der BauNVO. Es wird eine überwiegend eingeschossige Bauweise vorgesehen, wobei Zweigeschossigkeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll. Zur Sicherung der notwendigen Anpassung an die Umgebungsbebauung und somit zur Wahrung des Ortsbildes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

In Rahmen der örtlichen Bauvorschriften werden gestalterische Festsetzungen getroffen diese orientieren sich an die in der Ortslage vorherrschenden Materialien, Arten und Typen und haben sich als ein Mindestkonsens für gestalterische Einheit mit architektonischer Vielfalt bewährt.

## **5. Versorgung/Entsorgung/Brandschutz**

Für die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Trinkwasser wird ein Leitungssystem nach den Richtlinien des DVGW mit Anschluss an das vorhandene öffentliche Wasserleitungsnetz verlegt. Die für die Versorgung (Fernmeldeanlagen, TV-Breitbandkabel und Gas) notwendigen Leitungsnetze werden von den Versorgungsträgern erstellt. Die Trassenführung dafür wird in den Verkehrsflächen gebündelt angewiesen und so festgestellt, dass möglichst kurze Leitungsstrecken entstehen. Die Stromversorgung erfolgt durch die RWE Energie AG, die Gasversorgung durch die Niederrheinischen Gas- und Wasserwerke GmbH und die Wasserversorgung wird durch die Kreiswasserwerke Wesel GmbH gewährleistet. Die Verkabelung von Fernsprech- und Fernsehkommunikation erfolgt durch die Telekom oder Privatanbieter.

In den geplanten Straßen sind zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Hydranten nach DIN 3221 vorgesehen. Diese sind im Abstand von 80 bis 100 m untereinander bzw. von zu planenden Gebäuden anzuordnen. Durch entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4066 sind alle Hydranten zu kennzeichnen. Die für den Einsatz der Feuerwehr und Brandfall erforderliche Löschwasserversorgung beträgt unter Hinweis auf das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins für Gas- und Wasserfachmänner DVGW real (GFZ bis 0,6) = 48 cbm/Std.

Wohnwege, die länger als 50 m sind und zu Gebäuden führen, sind für Rettungsfahrzeuge befahrbar. Die Zufahrtbreiten der öffentlichen Wege für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen betragen mindestens 4,50 m. Fuß- und Radwege, die gegebenenfalls als Zufahrtswege für Rettungsfahrzeuge, z. B. Kranken- oder Notarztwagen genutzt werden müssen und abgesperrt werden, sind mit Pfosten auszurüsten, welche mit Feuerwehrschlüsseln nach DIN 3223 zu entfernen sind.

## 6. Entwässerung

Das anfallende Dachflächenwasser soll vor Ort versickert und dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Bei den Untergrundverhältnissen handelt es sich um Oberboden aus vereinzelt Schluff, Mittel und Feinsand, grobsandig, gelbbraun, z.T. mit Kieseinlagerungen. Der Durchlässigkeitsbeiwert der Schluffschichten liegt bei  $1,0 \text{ E-}8$  bis  $1,0 \text{ E-}9$  und kann somit als Wasserstauer bezeichnet werden. Beim Sand und Kies handelt es sich um einen sehr durchlässigen, sickerfähigen Untergrund mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $5,7 \times \text{E-}4$ . Zur Herstellung der ausreichenden Sickerfähigkeit des Bodens kann vereinzelt der Austausch des Oberbodens notwendig sein. Die Sondierungsergebnisse in anderen Teilbereichen der Ortslage zeigten kiesige und schluffige Feinsande, deren mittlerer Durchlässigkeitsbeiwert mit  $k_f 5 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$  einzuschätzen ist. Planung und Ausführung der Entwässerung erfolgen nach den ATV-Regelwerk, Arbeitsblatt A 138 "Niederschlagswasser". Die Möglichkeit der Versickerung ist in der geltenden Entwässerungssatzung der Gemeinde Sonsbeck erfaßt.

Die Straßenhöhe im Baugebiet liegt bei ca. 29,50 m +NN. Das vorhandene Geländeniveau liegt bei ca. 30,00 bis 29,00 m +NN. Der Grundwasserflurabstand beträgt ca. 3,5m bis 5m.

### a) Öffentliche Flächen

Die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung detailliert festgesetzt. Sofern die Versickerung innerhalb des Plangebietes ohne Vorbehandlung oder weitergehende Auflagen möglich ist soll auf Übergabe des Niederschlagswassers in die vorhandene Regenwasserkanalisation verzichtet werden.

### b) Private Flächen

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll direkt über oberirdische Rinnen an vorort zu erstellende Entwässerungsmulden angeschlossen und versickert werden. Bei der Parzellierung des Baugebietes ist darauf zu achten, dass die Grundstücksgrößen ausreichende Versickerungsflächen beinhalten, alternativ ist eine Entwässerung über Rigoilen vorzusehen.

Die häuslichen Abwässer (Schmutzwässer) werden im Trennsystem gesammelt und der Kläranlage Labbeck der LINEG zugeführt.

## 7. Maßnahmen zur Bodenordnung

Gesetzliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Gemeinde Sonsbeck ist Eigentümerin der Fläche. Mit der Eigentümerin werden fiskalische Regelungen getroffen.

## 8. Umwelterheblichkeitsprüfung/Altlasten

Es ist festzustellen, dass die zu erwartenden Boden Gründungsverhältnisse eine Bebauung zulassen. Altlasten sind nicht vorhanden. Das Wohngebiet wird entsprechend der dörflichen Struktur, die bewahrt werden soll, locker bebaut und nur schwach verdichtet.

Durch die entstehenden privaten Gärten und die Eingrünung des Planungsraumes wird jedoch eine starke Eingrünung erreicht. Der hohe Anteil an Vegetationsflächen begünstigt die Frischluftzufuhr aus dem Freiraum und gewährleistet andererseits ein weitestgehend ungehinderten Luftaustausch. Da lokale Windausgleichströmungen aufgrund der geringen Bebauungsdichte weiterhin möglich sind, wird entsprechend ein insgesamt ausgeglichenes Temperaturfeld geschaffen. Darüber hinaus gewährleistet das Zusammenspiel von Bebauung und Vegetation einen vielfältigen Wechsel von Beschattungs- und Besonnungszonen. Nennenswerte Immissionen durch Hausbrand sind nicht zu erwarten. Durch die Filterfunktionen der Vegetationsflächen wird zudem dazu beigetragen, die durch den Kraftfahrzeugverkehr entstehenden Luftbelastungen zu reduzieren. Es ist somit davon auszugehen, dass das entstehende lokale Siedlungsflächenklima keine Austauschprobleme hervorrufen wird und somit gute Bioklimate entstehen werden.

Die geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zielen primär auf eine ökologisch verträgliche Entwässerung des Teilraumes ab. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll als Beitrag zur Grundwasserneubildung einer örtlichen Versickerung zugeführt werden. Das von der anstehenden Planung betroffene Areal wird heute als intensives Ackerland genutzt. Für das Plangebiet selbst werden auch Natur- und Gebote festgesetzt. Nach den Regelungen des Landschaftsgesetzes NW gelten Wohngebäude aufgrund eines Bebauungsplanes als Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine ökologische Ausgleichsberechnung ist erstellt, ein Defizit ergibt sich nicht. Die notwendige Erschließung des Plangebietes wird zur teilweisen Versiegelung des Bodens führen. Durch die vorgesehenen Festsetzungen des verbindlichen Bauleitplanes (Eingrünung, öffentliche Grünflächen) und die geplante Nutzungsstruktur des Planungsraumes (geringe Verdichtung, großes Freiflächenpotential durch private Hausgärten) entstehen in natur- und landschaftsökologischer Hinsicht positive Effekte. So werden die der Wohnbebauung zugeordneten Vor- und Hausgärten Habitatfunktionen übernehmen. Die künftigen Grundstückseigentümer werden in diesem Zusammenhang verpflichtet, ausschließlich bodenständige Laubgehölze zu verwenden. Im Plangebiet wird in diesem Zusammenhang neben den o. g. Maßnahmen die Anpflanzung einer bestimmten Anzahl von Bäumen gefordert. Auf den Flächen die einem Pflanzgebot unterliegen sind ausschließlich einheimische Gehölze und Heckenpflanzen zu setzen. Die weitergehende ökologische Bedeutung dieser Flächen wird jedoch in erster Linie von dem Engagement und der Einsatzbereitschaft der zukünftigen Grundstückseigentümer abhängen. Für die Eingrünung des Planungsgebietes ist eine standortgerechte Pflanzenauswahl zu treffen.

Da die Umwelterheblichkeit der vorliegenden Planung von eher untergeordneter Bedeutung ist, kann das Bebauungsplanverfahren in der üblichen Form geführt werden. Aufgrund der geringen Größe des Planraumes ist keine besondere Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Auf den allgemeinen gesetzlichen Umweltbericht wird ausdrücklich hingewiesen.

## 9. Landschaftsökologische Bewertung

Zum Bebauungsplan wird eine landschaftsökologische Bewertung auf der Grundlage des § 8a BNatSchG anhand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in die Natur und Landschaft erstellt. Die landschaftsökologische Bewertung wird als Anlage 1 Bestandteil der Begründung.

## 10. Hinweise zum Bergbau

Das gesamte Baugebiet liegt im Einflussbereich des untertägigen Bergbaues. Das Plangebiet liegt innerhalb des auf Steinkohle / Steinsalz verliehenen Bergwerkfeldes Niederrhein. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist jedoch in absehbarer Zeit nicht mit bergbaulichen Einwirkungen zu rechnen.

## 11. Kostenschätzung/Finanzierung

Die nachfolgend aufgeführten Baukosten beruhen lediglich auf der Basis von Grundlagen-ermittlungen. Diese Kosten können sich je nach dem später beschlossenen Ausbaustandard ändern. Die Finanzierung der Kosten läuft über §133 ff „Erschließungsbeiträge“; z. T. über Ablösungen im Zusammenhang mit der Grundstücksvermarktung.

Erschließungskosten	120.000 Euro
Planungskosten	20.000 Euro
Vermessungskosten, sonstiges	20.000 Euro
<b>Summe</b>	<b>160.000 Euro</b>

## **B. Umweltbericht**

### **12. Allgemeines**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in diesem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Es wird festgelegt in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes an gemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt.

Gemäß § 2 a BauGB hat die Gemeinde dem Entwurf des Bauleitplanes eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### **13. Beschreibung des Vorhabens**

Für das Plangebiet, welches im Norden der Ortslage Labbeck liegt, befindet sich der Bebauungsplan Labbeck Nr. 12 "Nördliches Dassendal". Die wichtigsten Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes sind die planungsrechtliche Vorbereitung der Flächen zur Bebauung mit Wohnhäusern nach Aufgabe der bisher vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, welcher hier Wohnbaufläche für die Versorgung der ortsansässigen Wohnbevölkerung mit Baumöglichkeiten für Wohngebäude vorsieht. Dem Flächennutzungsplan liegt der Gemeindeentwicklungsplan Sonsbeck zugrunde, welcher für die Ortschaft Labbeck einen Bedarf feststellt.

Die Struktur des Bebauungsplanes wird dem Dorfbild angepasst. Insgesamt geht der Entwurf von ca. 20 Baugrundstücken aus. Da nicht beabsichtigt ist, die Grundstücksgrenzen festzusetzen, ergibt sich die tatsächliche Zahl der Baugrundstücke und Wohneinheiten erst nach der Vermessung und Realisierung des Baugebietes. Das Bebauungsplangebiet soll als allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) ausgewiesen werden. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem im Umfeld zulässigen und vorhandenen Maß bzw. an den Grenzwerten der BauNVO. Es wird eine überwiegend eingeschossige Bauweise vorgesehen, wobei Zweigeschossigkeit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden soll. Zur Sicherung der notwendigen Anpassung an die Umgebungsbebauung und somit zur Wahrung des Ortsbildes werden maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

## **14. Ziele des Umweltschutzes**

Die für den Plan bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen wie dem Immissionsschutzrecht, dem Naturschutzrecht, dem Bodenschutzrecht, dem Wasserrecht und dem Abfallwirtschaftsgesetz. Die sich hieraus ergebenden betroffenen Belange werden in dem vorliegenden Bericht dargestellt und beschrieben. Insbesondere sind dabei zu beachten, die sich aus dem jeweiligen Fachrecht ergebenden Ausgleichspflichten, hier naturschutzrechtlicher Ausgleich.

Da die Realisierung nun ansteht wird die Fläche aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplan herausgenommen. Regelungen gemäß § 19 BNatSchG und § 4 bis 6 LG bleiben weiterhin bestehen.

## **15. Bewertung der Umwelt-Auswirkungen**

### **15.1 Schutzgut Mensch**

Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbaren Nähe zur Dassendal/ Am Tüschental sind die gegenseitigen Belange zu berücksichtigen.

Der Verkehrsaufkommen auf dem Dassendal ist in diesem Teilabschnitt jedoch so gering das eine wesentliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm nicht zu erwarten ist. Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens durch die Vornutzung liegen nicht vor.

### **15.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Fauna/Flora)**

Durch die anstehenden Planungen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Aufgrund der bisherigen intensiven ackerbaulichen Nutzung im gesamten Planbereich sind besonders schützenswerte Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten. Im Plangebiet ist real kein einziger Baum/ Strauch vorhanden. Der Eingriff wird im zugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplan bilanziert. In dem Vorhabensbereich werden keine planungsrelevante Arten nachhaltig beeinträchtigt oder verlieren ihren schützenswerten Lebensraum. Artenschutzrechtliche Verbote gem. § 42 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

### **15.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet fügt sich mit der geplanten eingeschossigen Bebauung, der Firsthöhenbegrenzung und der Bauweise sowie der Bebauungsdichte in die vorhandene umgebende Bebauung (Am Tüschental) ein. Ein weiterer Betrag hierzu ist das Pflanzgebot am Rande des Baugebietes zur freien (Agrar-) - Landschaft hin, womit eine Ortsrandbegrünung erreicht wird.

## 15.4 Schutzgut Klima und Luft

Jede Bebauung beeinflusst – wenn auch unterschiedlich stark – die einzelnen Klimaelemente. Große Baugebiete setzen sich jedoch in klimatischer Hinsicht deutlich von der sie umgebenden Landschaft ab. Die wesentlichen Ursachen, die zur Ausbildung eines eigenen Stadtklimas führen, liegen in der tiefgreifenden Veränderung des Wärmehaushaltes und des örtlichen Windfeldes. Dazu kommt eine Anreicherung der Stadtluft mit Verunreinigungen aus Hausbrand, Industrie und Verkehr, die die „Strahlungsbilanz“ stark beeinflussen. Aber auch die Geländeform und die Beschaffenheit, sowie die Feuchtigkeit des Untergrunds sind an der Ausprägung eines Stadtklimas beteiligt. Die Ausprägung eines typischen Stadtklimas ist also nicht nur abhängig von der Stadtgröße.

Gegenüber dem ursprünglichen Zustand wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet geringfügig verändern. Dieser Umfang und die geringe Größe des Plangebietes weisen darauf hin, dass sich keine klimatisch relevante Änderung oder eine Änderung des Klimatyps einstellt.

Damit die Luft auch bei schwachen Strömungen von außen in den bebauten Bereich eindringen und sie durchlüften kann, ist darauf geachtet, dass kein baulicher Sperrriegel entsteht. Der nördlich vorbeiführende Wasserlauf in Ost- Westrichtung mit der unbebaut bleibenden Fläche dient dem Frischluftausgleich innerhalb des Ortes.

## 15.5 Schutzgut Wasser und Boden

Seltene oder besonders schützenswerte Böden sind lt. Bodenkarte im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienst NRW Blatt 4304 handelt es sich im Planbereich überwiegend um Mittel- und Feinsande. Schutzwürdige Böden sind gemäß Bodenkarte aus zwei Bereichen anzutreffen. Eine besondere Schutzwürdigkeit liegt jedoch nicht vor.

Hinweise auf Verunreinigungen des Bodens durch die Vornutzung – insbesondere durch Pflanzenschutzmittel – liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt in keinem besonderen Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiet. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken versickert.

## 15.6 FFH-, Vogelschutz- und Landschaftsschutzgebiet

Die Richtlinien der FFH (Flora-Fauna-Habitat) und des Vogelschutzes finden keine Anwendung, da das Plangebiet außerhalb derartiger Gebiete und außerhalb des Einwirkungsbereiches solcher Gebiete liegt.

Der Landschaftsplan für den Raum Xanten- Sonsbeck stellt für das Plangebiet gem. Ziffer A5 den Entwicklungsraum „Offenland um Labbeck“ mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung“ einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Landschaftselementen dar. Schutzfestsetzungen trifft der Landschaftsplan nicht.

Für den Planbereich tritt der Landschaftsplan nach der Rechtskraft des B'Planes gemäß Landschaftsgesetz außer Kraft.

### **15.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Güter**

Derzeit liegen keine Angaben zu vorgeschichtlichen Bodenerkundungen im Plangebiet vor. Hierzu werden konkrete Aussagen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege erwartet.

Eine generelle Meldepflicht für Bodenfunde, die im Rahmen der Bautätigkeit entdeckt werden, wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Kulturgüter sind nicht betroffen. Ein Abgleich mit den Bombenabwurfkarten und Bildern, welche bei der Bezirksregierung vorliegen, wurde im Rahmen der Trägerbeteiligung durchgeführt. Probleme für das Plangebiet ergaben sich nicht.

### **15.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, die über die Auswirkungen für die einzelnen Schutzgüter hinausgehen, sind nicht erkennbar.

### **15.9 Abfälle und Abwässer**

Die Hausmüllabfuhr erfolgt durch ein von der Gemeinde Sonsbeck beauftragtes Unternehmen. Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt über die städtische Kanalisation und wird von der Lineg mit seinem Klärwerk übernommen.

### **15.10 Verschattung/Nutzung erneuerbarer Energie**

Durch die vorgesehene eingeschossige Bauweise mit Einzel- bzw. Doppelhäusern und der Bauhöhenbegrenzung ergibt sich keine nennenswerte Verschattung angrenzender Bereiche bzw. innerhalb des Gebietes.

Eine Firstrichtung ist nicht festgesetzt, so dass sich die Dachflächen nach Süden orientieren können und eine solare Energienutzung möglich ist.

## **16. Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffe und Belastungen lassen sich lediglich durch die Aufgabe des Vorhabens vollständig vermeiden, wirken sich jedoch wegen der bereits vorher bestehenden Nutzungen und der Lage des Gebietes eher positiv aus. Die relativ sparsame Erschließung und die geringe Größe der Grundstücke sowie die Grünfestsetzungsgebote vermindern den Eingriff. Die visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Art der Bebauung gering und wird durch die vorhandene Ortsrandbegrünung gemindert. Wenn man zugrundelegt, dass größere begrünte Gärten und Freiraumflächen geschaffen werden, dafür gedüngte und intensiv bewirtschaftete Maisflächen entfallen ist ohnehin zu fragen, welche Bewirtschaftungsform größeren ökologischen Nutzen für Fauna und Flora mit sich bringt. Zumindest die Hausgärten erfüllen einen wichtigen Beitrag für die dörfliche Ökobilanz; für Fauna und Flora.

## **17. Alternativen/Nullvariante**

Grundsätzliche Alternativen zur Entwicklung notwendiger Bauflächen wurden im Rahmen des Gemeindeentwicklungsplanes untersucht. Die Flächen des Plangebietes stellen eine Reservefläche innerhalb der bereits im Jahre 1991 im damaligen FNP dargestellten Bauflächen dar. Die Lage zu bereits zu Wohnzwecken genutzten Flächen und der geringe Eingriff dieser Fläche geben deutliche Vorteile gegenüber alternativen Flächen. Bereits in der Vergangenheit wurden Nachverdichtungen innerhalb der Ortslage vorgenommen um einen Eingriff in die freie Natur und Landschaft zu minimieren. Wohnbedürfnisse auswärtiger Bürger werden restriktiv gehandhabt.

Wegen der endogenen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, hier Versorgung mit Baugrundstücken, kommt eine Nullvariante nicht in Frage.

## **18. Monitoring**

Im Zusammenhang mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes wird die Gemeinde Sonsbeck die Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Begrünung) fördern und überwachen und dabei auch mit Behörden und Vereinen des Natur und Umweltschutzes zusammenarbeiten.

## **19. Zusammenfassung**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die Belange zu den einzelnen Schutzgütern Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild, Klima und Luft, Wasser und Boden, Mensch sowie Kulturgüter, sonstige Güter und die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern geprüft und bewertet. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich der durch den Bebauungsplan mögliche Eingriff als umweltunerheblich darstellt. Dabei wird davon ausgegangen, dass als Ausgleich für den Eingriff in Natur- und Landschaft die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen durchgeführt werden.

Aufgestellt:

Georg Tigler  
Gemeinde Sonsbeck  
-Bauamt-

## 20. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Sonsbeck hat die vorstehende Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB in seiner Sitzung am 08.09.2009 beschlossen und gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Sonsbeck, 09.09.2009

---

Bürgermeister

Diese Begründung hat mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Labbeck Nr. 12 " Nördliches Dassendal " gem. § 3 Abs. 1 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Sonsbeck, XX.XX.XXXX

---

Bürgermeister

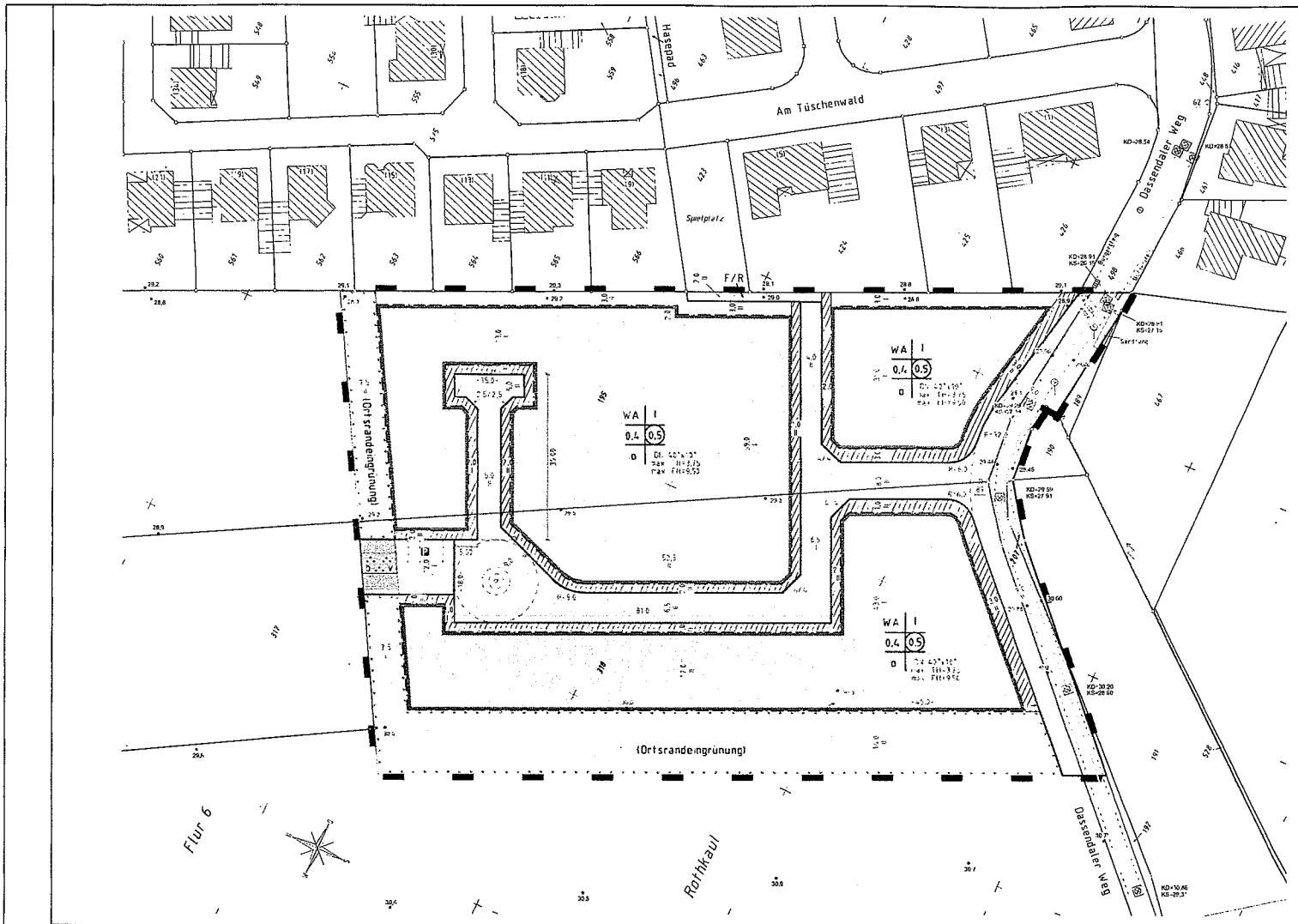
Der Rat der Gemeinde Sonsbeck hat die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Labbeck Nr. 12 " Nördliches Dassendal " nebst vorstehender Begründung in seiner Sitzung vom XX.XX.XXXX als Satzung beschlossen.

Die Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB wird als Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB übernommen.

Sonsbeck, XX.XX.XXXX

---

Bürgermeister



**Zeichenerklärung der Festsetzungen und der Eintragungen**

Art der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB

WA Allg. Wohngebiet  
§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB

- z.B. 0.4 Geschosszahl (IGRZ)
- z.B. 0.5 Geschbflächenzahl (GFZ)
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse z.B. Hochhaus
- max Tf=375 Traufhöhe in Meter über angrenzende fertige Straßenhöhe (Mischhöhe)
- max Ft=9.50 Firsthöhe in Meter über angrenzende fertige Straßenhöhe (Mischhöhe)
- TW 40°/10° Dachneigung / Grad mit zulässiger Abweichung

Bauweise, Bauform, Baugruppe  
§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB

- c offene Bauweise
- Baugrenze

Überbaute Grundstücksfläche § 12 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet

Verkehrsflächen  
§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB

— Straßenverkehrsflächen

— Straßengrenzlinie auf gegenseitigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Parken  
— F/R Fuß- u. Radweg

Grünflächen  
§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB

— Grünfläche  
— D V offener Verkehrsgrün

Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entfaltung von Natur und Landschaft  
§ 9 Abs 1 Nr 20 BauGB

— Jüngergrenze von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Pflanzungen  
§ 9 Abs 1 Nr 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

— Zonenverkehrsfläche (Stellf. Festsetzung Nr. 31 u. örtl. Bauvorschriften Nr. 5)

— Grenze des räumlichen Wirkungsbereichs des Bebauungsplans  
§ 9 Abs 7 BauGB

Sonstige Eintragungen

- 22.8 vorh. Geländehöhe in Meter über NN (ca. 1)
- 1 parallel
- 12.5- Kfz-Boothöhe in Metern
- gerade
- rechteckig
- Firsthöhenlinie
- 22.88 Firsthöhenlinie
- Baumgrenze

Im übrigen gelten die entsprechenden Zeichnerzeichen für Katasterkarten und Vermessungspläne

**Textliche Festsetzungen**

1. **Allgemeines Wohngebiet (WA) §1 Abs. 5 u. 6 u. §4 BauNVO**  
Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. §4 Abs. 1 bzw. 2 BauNVO ausgewiesen. Die vorgesehene Ausweisung gem. §4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. **Zahl der Vollgeschosse §16 Abs. 6 BauNVO**  
2.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 1 festgesetzt.  
2.2 Ein zusätzliches Vollgeschoss (gemäß §2 Abs. 5 BauO NRW) kann zugelassen werden, wenn die festgesetzte Geschosshöhe von 0,5 nicht überschritten wird. Wird ein weiteres Vollgeschoss zugelassen, kann von der festgesetzten Traufhöhe abgewichen werden. Stallgeschosse oberhalb des 11. Vollgeschosses sind nicht zulässig.

3. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO**  
3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als Vorgartenfläche gekennzeichnet sind, sind Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind notwendige Grundstückszufahrten und Zugänge sowie der Nachweis notwendiger Stellplätze in einer Gesamtheit bis zu 50% der vorderen Straßenfrontlänge, maximal jedoch bis zu 10m Gesamtbreite, sofern der geplante oder vorhandene Straßenausbau dies zulässt. Im Falle von Eckgrundstücken kann die Errichtung eines Stellplatzes in Verbindung mit dem Hauptgebäude an der südlichen Straßenseite zugelassen werden, wenn zur Straßengrenzungsline ein Mindestabstand von 1,0 m eingehalten wird. Einfriedigungen sind in der Vorgartenfläche nur unter den in Nr. 5.1 u. 5.2 der Örtlichen Bauvorschriften geregelten Voraussetzungen zulässig. In der Vorgartenfläche sind Abgräben zur Belichtung von Kellergeschossen unzulässig.

3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Flächen mit Pflanzgebot oder Vorgartenfläche ausgewiesen sind, sind Garagen und Carports innerhalb eines parallelen Abstandes von 1m zur Baugrenze zulässig. Darüber hinaus können sie im Einzelfall bei atypischen Grundstücksituationen zugelassen werden.

3.3 In den Pflanzgebotflächen (Ortsrandbegrenzung) sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung oder der zweckmäßigen Einrichtung von Gärten dienen, zulässig. Zur Pflanzgebotgrenze ist ein Abstand von mind. 3m einzuhalten. Festsetzung Nr. 4.2 ist zu beachten. Einfriedigungen und Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zulässig.

4. **Ausgleichsmaßnahmen auf Baugrundstücken § 9 Abs. 1 Nr.20 und 25 BauGB**  
4.1 Als Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft ist pro Baugrundstück mindestens die Anpflanzung eines großkrönigen Laubbäumchen als Hochstamm oder zweier kleinkröniger Bäume als Hochstamm (je nach Oberhöhe) vorzunehmen.  
4.2 In den im Bebauungsplan dargestellten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanzgebot ist eine Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und auf Dauer zu erhalten.  
4.3 Bei den Anpflanzungen gemäß textl. Festsetzung Nr. 4.1-4.2 sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Zur Sicherung einer ausreichenden Pflanzqualität sind Sträucher mit einer Wuchshöhe von mindestens 60cm anzupflanzen und bis zur Bestanddichte zu pflegen.

3.3 Bei der Errichtung von Doppelhäusern muß, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude zulassungsgemäß errichtet worden ist oder errichtet werden darf, die Dachneigung, Fächerneigung und Traufhöhe dieses Hauses abgenommen werden.

3.4 Die Dachneigung für die Hauptgebäude wird bei Sattel- und Walmdächern auf 40°(Grad) mit einer zulässigen Abweichung von ±10°(Grad) festgesetzt.

4. **Garagen, überdeckte Stellplätze, Stellplätze**  
4.1 Unmittelbar oder versetzt nebeneinander errichtete Garagen sind mit gleichhoher Gebäudemerkante, gleichem Fußbodenniveau und gleicher Dachform auszuführen. Das zuerst zugelassene Bauverfahren ist für diese Festsetzungen maßgebend.  
4.2 Sichtbare Außenwände von Garagen sind in demselben Material auszuführen, wie das Gebäude, dem sie zugeordnet sind. Bei Garagen gilt dies auch für nicht zum Anbau durch den Nachbarn vorgesehene Grundwände oder Teile von diesen.  
4.3 Die Dachbegrenzung von Garagen und Carports ist zulässig.  
4.4 Zwischen geschlossener Garage und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m vorzusehen.  
4.5 Bei mehr als einer Wohneinheit je Gebäude sind die notwendigen Stellplätze so anzulegen, dass eine unabhängige Benutzung gewährleistet ist.

5. **Vorgärten und Einfriedigungen**  
5.1 Vorgartenflächen gem. Nr.3.1 der textlichen Festsetzungen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten soweit sie nicht anderweitig genutzt werden dürfen. Als Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist, abgesehen von den Ausnahmen nach Nr.3.2 nur eine Heckenpflanzung bis 60cm Höhe zulässig. Abgrenzungen aus Beton und Mauerstein sind grundsätzlich unzulässig.  
5.2 Eckgrundstücke können abweichend von Nr.3.1 im Bereich des Hauptgartens mit Hecken bis 2m Höhe sowie Zäunen bis max. 1,2m Höhe an der Straßengrenze eingefriedigt werden. Zur Verkehrsfläche ist mit Zäunen ein Mindestabstand von 30cm einzuhalten. Sichtschutzzäune sind in einem Abstand von mind. 1,50m zur Verkehrsfläche zulässig. Der Zwischenraum zur Verkehrsfläche ist dauerhaft zu befestigen. Dies gilt sinngemäß auch für Einfriedigungen der rückwärtigen oder seitlichen Grenzen an der Parkstraße.  
5.3 Einfriedigungen außerhalb der Vorgartenfläche, die auf oder entlang der Nachbargrenze errichtet werden, sind als Hecken, Holz-, Mauer- oder Stabgitterzäune zulässig. Die Zäune sind mit Hecken- oder Rankpflanzen einzuzüchten. Die Höhe von Zäunen darf 1,20m nicht überschreiten, soweit die Beteiligten nichts anderes vereinbaren.  
5.4 Anpflanzungen und Zäune sind so anzulegen, daß die Benutzung des Verkehrsraumes nicht beeinträchtigt wird (Freihaltung von Sichtflächen).

6. **Befestigte Flächen**  
Stellplätze und sonstige befestigte Flächen (z.B. Zufahrten, Wege, Terrassen) sind versickerungsfähig herzustellen (z.B. Rasengittersteine) oder das Niederschlagswasser ist über die befestigte Bodenzone auf dem Grundstück zu versickern.

**Aufstellungsverfahren**

Die Flurplangrundlage wurde nach Katasterunterlagen angefertigt. Die Übereinstimmung der Bestandsdarstellung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind geometrisch eindeutig.

Stand der Flurplangrundlage: August 2009

Gebldm. den  
Az.: 09-0407

Dipl.-Ing. Werner Hax  
Öffentl. best. Verm. Ing.

Aufgrund des § 2 BauGB hat der Gemeinderat am ... beschlossen, diesen Bebauungsplan öffentlich bekanntgemacht worden.

Sonsbeck, den

Bürgermeister

Diesen Bebauungsplan und die Begründung hat der Rat der Gemeinde Sonsbeck in seiner Sitzung vom ... gebilligt und zur Offenlage beschlossen. Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom ... bis ... einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Sonsbeck, den

Bürgermeister

Diesen Bebauungsplan hat der Gemeinderat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am ... als Sitzung beschlossen.

Sonsbeck, den

Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist am ... öffentlich bekannt gemacht worden, daß dieser Bebauungsplan beschlossen worden ist. In dieser Bekanntmachung ist auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans sowie auf die Vorschriften der §§ 44 Absatz 3 Satz 1 u. 2 und Absatz 4 sowie § 215 Absatz 1 BauGB hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Sonsbeck, den

Bürgermeister

5. **Niederschlagswasserbeseitigung auf Baugrundstücken §9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 51a Abs. 3 Landeswassergesetz -LWG-**  
5.1 Das auf den Grundstücken im Flurgebiet anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es keinem besonderen Verwendungszweck ausgesetzt ist, auf dem jeweiligen Grundstück (soweit auch für mehrere zusammenhängende Grundstücke gemeinsam) vorzugsweise über die befestigte Bodenzone zu versickern. Der Wohl der Allgemeinheit darf nicht beeinträchtigt werden. Die Ausführung der Entwässerungsanlagen hat gemäß den gültigen technischen Regelwerken zu erfolgen, insbesondere den Anforderungen des ATV-1/Arbeitsblätter A138 ist zu entsprechen. Eventuell erforderliche Genehmigungen sind gesondert zu beantragen. Alle übrigen Abwässer sind in den örtlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

**Örtliche Bauvorschriften**  
Gemäß §9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Landesbauordnung -BauO NRW- wird festgesetzt:

1. **Höhenlage von Baukörpern und Geländeoberfläche**  
1.1 Alle Höhenangaben bzgl. der Straßenaufbauten sind aus dem von der Gemeinde aufgestellten Straßenaufbauplan zu entnehmen. Als Bezugshöhe für alle Höhenfestsetzungen gilt der Mittelwert der Höhenangaben der fertigen Erschließungsstraße in Gebäudebreite vor der Frontseite des Gebäudes.  
1.2 Die fertige Oberkante der Erdgeschosslabellen (EFH) muß zwischen 40 cm und 60 cm über der Bezugshöhe liegen. Das fertige Fußbodenniveau von Garagen und Carports, die an der Nachbargrenze errichtet werden, muß zwischen 20 cm und 40 cm über der Bezugshöhe liegen. Das fertige Fußbodenniveau von Garagen und Carports, die einen seitlichen Abstand von weniger als 3 m zur Straßengrenzungsline aufweisen, muß zwischen 0 cm und 20 cm über der Bezugshöhe liegen.  
1.3 Die festgesetzten Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) sind maximal zulässige Höhen über der Bezugshöhe. Als Traufhöhe im Sinne dieser Vorschrift gilt der unterste Punkt der gegebenenfalls überstehenden Dachkante. Die Begrenzung der Traufhöhe gilt nicht, wenn sich durch Baukörperansätze, Rückprünge oder dergleichen größere Höhen ergeben, sowie für zulässige Dachaufbauten und Dachansätze. Von der festgesetzten Traufhöhe kann abgewichen werden, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen wird. Die maximale zulässige Wandhöhe beträgt 6,50m.  
1.4 Die Hausgrundstücke sind bis zur Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße aufzufüllen (Geländeoberfläche gem. §2 Abs.4 BauO NRW).

2. **Materialien und Farben**  
2.1 Die sichtbaren Außenwände der Hauptbaukörper sind als rotbraun, rotbraunes oder erdfarbenes, unglasiertes Verblendenwerk auszuführen. Als Dachendeckungsmaterial sind bei geeigneten Dächern Ziegel, Beton- oder Schiefer in den Farben rot, rotbraun oder anthrazit vorzuziehen. Von Satz 1 u. 2 abweichende Materialien (z.B. andersfarbiger Klinker, Putz, Holz) und Farböne können nachweislich zugelassen werden, wenn sich der geplante Baukörper im Einzelfall in das städtebaulich gewollte Erscheinungsbild einfügt.  
2.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern muß, wenn auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude zulassungsgemäß errichtet worden ist oder errichtet werden darf, das gleiche Material mit gleicher Farbe für die Außenwand, die Fenster und die Dachgestaltung dieses Hauses verwendet werden.  
3. **Dächer und Dachaufbauten**  
3.1 Bei Doppelhäusern sind ausschließlich Satteldächer zugelassen, wobei Krüppelwalme zulässig sind.  
3.2 Dachaufbauten und Dachansätze sind bis zu insgesamt 1/2 der Hauptfrontlänge zulässig. Dachaufbauten müssen mindestens 1,50 m von freistehenden Giebeln entfernt liegen. Dachaufbauten und Dachansätze müssen mindestens 1m unter der Hauptfrontlinie enden. Zwerchgiebel sind als maximal 3,5m breite Einzelelemente auszubilden.

7. **Abweichungen**  
Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 36 Abs. 5 BauO NRW. Diese sind insbesondere dann zulässig, wenn das Vorhaben der Errichtung eines Niedrigenergiehauses-Passivhauses dient. Hier regelt sich die Abweichungen nach § 31 BauGB.

8. **Gebietserbereich**  
Die örtlichen Bauvorschriften sind gültig für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

9. **Ordnungswidrigkeiten**  
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 94 BauO NRW. Diese Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 50.000,- € geahndet werden.

**Hinweise**  
1. Unter dem Planbereich kann in Zukunft der Bergbau eingreifen.  
2. Die Einteilung des öffentlichen Straßenraumes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Darstellungen außerhalb des Planbereichs sind unverbindlich.  
3. Auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen wird ergänzend hingewiesen.  
4. Gemäß § 15 ff. Denkmalrechtsgesetz (DSchG) sind möglicherweise auftretende Bodendenkmäler auf den Grundstücken vorzugsweise der Gemeinde anzuzeigen. Dabei sind alle zur Erhaltung und/oder Sicherung des Bodendenkmals notwendige Maßnahmen zu ergreifen.

**Rechtsgrundlagen**  
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2141) in der zurecht gültigen Fassung.  
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).  
3. § 4 u. 28 Abs. 1 g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV.NRW.S.498).  
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie die Darstellung des Flurinhaltes (Flurzeichungsverordnung 1990 - FlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.38).  
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung-BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256) in der zurzeit gültigen Fassung.  
6. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW.S.926) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV.NRW.S.4637).

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung mit Anlagen.

