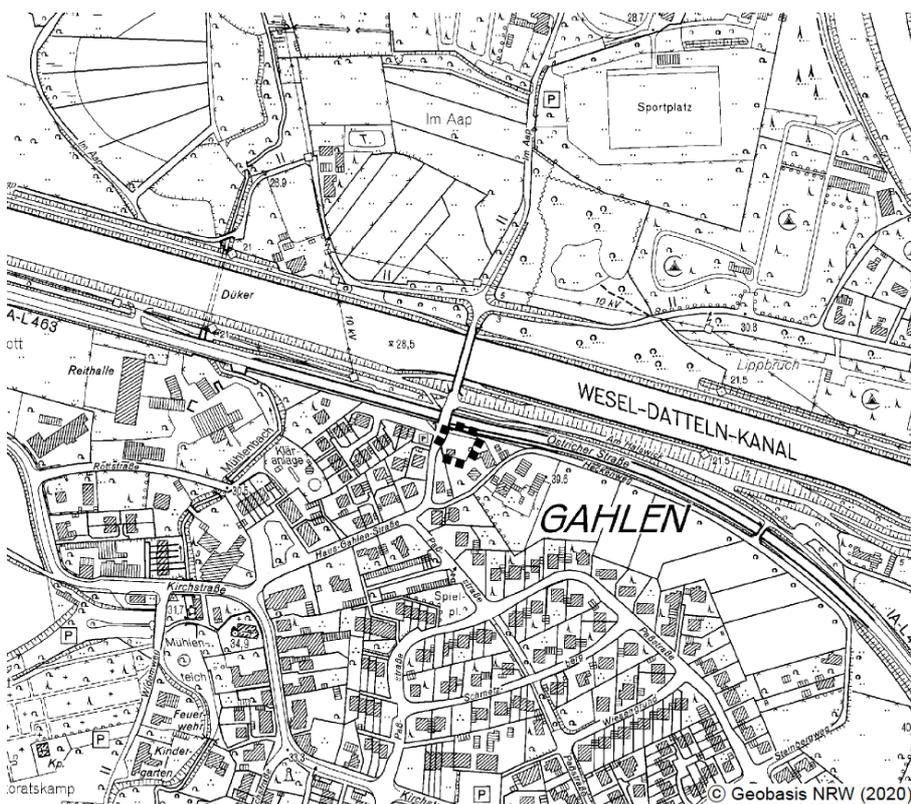


Bebauungsplan Nr. 2 „Gahlen-Dorf“ – 1. Erweiterung Begründung

Änderungen nach Offenlage sind in rot kenntlich gemacht

Gemeinde Schermbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planverfahren	4	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Städtebauliche Konzeption	7	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	8	
3.2.2	Geschossigkeit und Baukörperhöhen	8	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	8	
3.4	Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8	
3.5	Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten	9	
3.6	Bauliche Gestaltung	9	
4	Erschließung	10	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	11	
5.1	Biotop- und Artenschutz	11	
5.2	Eingriffsregelung	15	
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	15	
5.4	Forstliche Belange	15	
5.5	Belange des Klimaschutzes	15	
6	Immissionsschutz	16	
7	Sonstige Belange	18	
7.1	Ver- und Entsorgung	18	
7.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	18	
7.3	Denkmalschutz	18	
8	Flächenbilanz	19	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gahlen-Dorf“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Wohnbebauung zu schaffen.

Das ca. 720 qm große Plangebiet liegt im Ortsteil Gahlen und umfasst Teile des Flurstückes 1064, Flur 10, Gemarkung Gahlen.

Es wird begrenzt durch

- eine Böschung sowie daran angrenzend die Östricher Straße (L 463) in Tieflage im Norden,
- Wohnbebauung mit Gärten im Osten und Süden und
- Baumbestand angrenzend an die Haus-Gahlen-Straße im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Änderungsanlass ist die geplante wohnbauliche Nachverdichtung des Grundstückseigentümers. Es ist beabsichtigt, in dem bisher als Garten genutzten Bereich ein eingeschossiges, barrierefreies Wohnhaus zu errichten. Der vorhandene Baumbestand im Plangebiet soll dabei weitestgehend erhalten werden.

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde Schermbeck beschlossen, mit der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Gahlen-Dorf“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die ergänzende Wohnbebauung am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Gahlen zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Das ca. 720 qm große Plangebiet im Ortsteil Gahlen liegt unmittelbar südlich der Östricher Straße und des Wesel-Dattel-Kanals und östlich der Haus-Gahlen-Straße.

Das Plangebiet wird derzeit als Privatgarten genutzt. Dementsprechend besteht eine gärtnerische Bepflanzung, mit Beeten und jüngeren Obstgehölzen. Lediglich am westlichen Rand des Plangebietes besteht ein Altbaumbestand aus Eichen und einer Kastanie. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die tieferliegende Östricher Straße musste der Baumbestand kürzlich bereits um eine Esche zurückgenommen werden. Im südlichen Plangebiet steht eine Blockhütte (Nebenanlage).

Südlich und westlich schließen Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung an.

Weiter östlich beginnt landwirtschaftlich genutzter Freiraum.

1.4 Planverfahren

Die Gemeinde Schermbeck beabsichtigt die 1. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gahlen-Dorf“ auf der Grundlage des § 13b BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB sind hierbei erfüllt: Das Plangebiet verfügt über eine Grundfläche von weniger als 10.000 qm, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Zudem wird der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst sein.

Auch die Vorschriften des § 13a BauGB, nach denen sich das Verfahren richtet, werden erfüllt:

Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Auch Beeinträchtigungen der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht zu befürchten.

Damit entfallen die Pflicht zur Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, die Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB nebst Umweltbericht gem. § 2a BauGB sowie die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB. § 4 c BauGB (Monitoring).

Aufgrund der geringen Größe der zulässigen Grundfläche finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Demnach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Schermbeck liegt innerhalb des Regionalverbands Ruhr (RVR). Der Regionalplan Ruhr des RVR befindet sich jedoch derzeit in der Entwurfsphase, sodass bis zum Inkrafttreten des neuen Regionalplans der bisherige Gebietsentwicklungsplan 99 (GEP 99) der Bezirksregierung Düsseldorf für Schermbeck gilt.

Im GEP 99 liegt das Plangebiet – sowie der gesamte Ortsteil Gahlen – im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“.

Gem. Ziel 1 des GEP 99 soll sich in den zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen die städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung vor allem auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausrichten. Entsprechend der Tragfähigkeit der vorhandenen privaten und öffentlichen Infrastruktur ist im Einzelfall eine darüberhinausgehende Arrondierung bzw. bauliche Verdichtung möglich, sofern diese nicht der landesplanerisch angestrebten Ausrichtung der Siedlungsstruktur auf Siedlungsschwerpunkte zuwiderlaufen.

Die vorliegende Planung ist mit diesem Ziel vereinbar, negative Auswirkungen auf die Landschaftsentwicklung sind nicht zu erwarten. Das ca. 720 m² große Plangebiet ist im Bestand bereits als Garten des angrenzenden Wohnhauses genutzt. Der in dem angrenzenden Wohnhaus ansässige Eigentümer, beabsichtigt auf der bereits erschlossenen Fläche die Errichtung eines Alterswohnsitzes. Südlich und westlich schließen unmittelbar Wohngebiete an. Eine weitere bauliche Entwicklung ist durch die Östricher Straße im Norden sowie die bestehenden Wohngebäude im Osten, Süden und Westen begrenzt.

Da in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung gemäß § 3 (1) Nr. 4 ROG i.V.m. § 4 (1) S. 1 ROG bis zum Inkrafttreten als sonstige Erfordernisse der Raumordnung ebenso zu berücksichtigen sind, werden folgend die Ziele des im Entwurf befindlichen Regionalplans Ruhr geprüft:

Im Entwurf (Stand 25.04.2018) wird Gahlen als sog. Eigenentwicklungsortlage (EWO) unterhalb von 2.500 Einwohnern als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

Gem. Ziel 1.3-1 hat sich die Siedlungsentwicklung im Sinne von bauleitplanerischer Ausweisung von Bauflächen und -gebieten im Siedlungsraum oder in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen (EWO) zu vollziehen, um eine konzentrierte, flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung zu unterstützen. Die Siedlungsentwicklung in den Eigenentwicklungsortlagen ist auf den Bedarf der ortslagenansässigen Bevölkerung und der vorhandenen Betriebe unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit der Infrastruktur sowie der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auszurichten. Eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung von Wohnbauflächen im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur ist möglich.

Die vorliegende Planung, mit dem Ziel ein Wohnhaus im direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich eines bestehenden Gartens zu errichten, steht den Zielen des Regionalplan Ruhr nicht entgegen (s. oben Ausführungen zum GEP 99).

- **Flächennutzungsplan**

Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Schermbeck stellt für das Plangebiet eine „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, südlich und westlich grenzt unmittelbar „Wohnbaufläche“ an.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans als „Fläche für die Landwirtschaft“ widerspricht innerhalb des Plangebietes den Zielsetzungen des Bebauungsplans. Da das Bebauungsplanverfahren gemäß § 13b BauGB und damit gem. den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt wird, erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (§ 13a [2] Nr. 2 BauGB).

- **Bebauungsplan**

Das Plangebiet grenzt im Süden und Westen an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Gahlen-Dorf“, welcher ein Reines Wohngebiet mit einer eingeschossigen, offenen Bauweise und einer Grund- sowie Geschossflächenzahl von 0,4 festsetzt. Die Haus-Gahlen-Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

Westlich der Haus-Gahlen-Straße schließt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 6 an. Dieser setzt ebenfalls ein Reines Wohngebiet fest mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser sowie eine Grundflächenzahl von 0,4.

- **Natura 2000**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Lippeaue“ (DE-4209-302) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1,8 km. Aufgrund der Entfernung und der Art des Planvorhabens sind keine relevanten Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes zu erwarten.

- **Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

- **Berücksichtigung Flächeninanspruchnahme**
§ 1a (2) BauGB

Gem. § 1a (2) BauGB ist die Notwendigkeit der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu prüfen. Die Fläche ist im privaten Eigentum und wird nicht landwirtschaftlich, sondern als Garten genutzt. Nachteilige Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft sind nicht erkennbar.

Eine Inanspruchnahme der Fläche ist baubedingt unvermeidbar und in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung der örtlichen Bevölkerung mit ausreichend Wohnbauflächen einzustellen. Dabei trägt die Planung faktisch nicht zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlich nutzbarer Fläche bei, sondern leistet durch die Nach-

verdichtung eines Privatgartens einen Beitrag zur Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums durch Arrondierung des Siedlungsbestandes. Das Plangebiet liegt direkt angrenzend an den Siedlungsbereich von Schermbeck und ist dementsprechend bereits erschlossen. Unnötige Bodenversiegelungen werden durch die Festlegung der zukünftig versiegelbaren Fläche mittels der festgesetzten Grundflächenzahl vermieden und können durch die spätere Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster im Zuge der Ausbauplanung weiter minimiert werden. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

2 Städtebauliche Konzeption

Auf der ca. 720 qm großen Fläche ist die Errichtung eines ebenerdigen, eingeschossigen Wohnhauses geplant. Entsprechend des städtebaulichen Umfeldes soll dieses ein Satteldach erhalten, oberhalb des Erdgeschosses werden sich jedoch keine Schlaf- oder Wohnräume befinden.

Die Außenwohnbereiche werden südlich und südwestlich des Wohnhauses angeordnet und befinden sich damit an der von der Östricher Straße lärmabgewandten Seite.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die bereits bestehende private Zuwegung, welche im Westen an die niedriger liegende Haus-Gahlen-Straße anbindet.

In den alten und hohen Baumbestand unmittelbar westlich des Plangebietes bzw. östlich der Haus-Gahlen-Straße soll kein Eingriff erfolgen.

Das geplante Gebäude hält ausreichend Abstand zu den angrenzenden Wohnhäusern, die sich ebenfalls im Eigentum des Grundstückseigentümers befinden. Negative Auswirkungen können daher ausgeschlossen werden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird entsprechend der geplanten Nutzung und der angrenzenden Bauflächen ein „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die sonst nur ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es sollen keine Nutzungen angesiedelt werden, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen. Für diese Nutzungen hat die Gemeinde Schermbeck ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle im Gemeindegebiet.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Plangebiet entsprechend der Orientierungswerte für Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für das „Reine Wohngebiet“ mit 0,4 festgesetzt. Diese GRZ darf gem. § 19 (4) BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen und Nebenanlagen um max. 50% überschritten werden.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO nicht möglich ist.

3.2.2 Geschossigkeit und Baukörperhöhen

Für das geplante Wohnhaus werden Festsetzungen zur max. First- und Traufhöhe sowie Geschossigkeit aufgenommen. Damit wird sowohl auf die südliche Nachbarbebauung als auch auf die Ortsrandlage Rücksicht genommen.

Im Plangebiet wird entsprechend der umgebenden Bebauung und der Festsetzungen im unmittelbar angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Gahlen-Dorf“ eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die First- und Traufhöhen werden im Sinne der Eindeutigkeit in Meter über NHN (Normalhöhennull) angegeben. Innerhalb des Plangebietes wird die zulässige Traufhöhe auf maximal 40,0 m ü. NHN begrenzt, die zulässige Firsthöhe auf maximal 45,0 m ü. NHN begrenzt, was in Bezug auf die bestehenden Höhenverhältnisse im Plangebiet einer Höhe von ca. 3,5 m Traufhöhe bzw. 8,5 m Firsthöhe entspricht.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die Oberkante der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption und den angrenzenden Strukturen eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen so festgesetzt, dass der vorhandene Altbaumbestand entlang der westlichen Plangebietsgrenze erhalten werden kann, und dennoch ausreichend Fläche für das geplante eingeschossige Wohnhaus besteht.

3.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um die nicht überbaubaren Flächen weitgehend von sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Um gleichzeitig die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie ggfs. erforderlicher Nebenanlagen auf dem Grundstück zu ermöglichen, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Wie im angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 „Gahlen-Dorf“, wird die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt, um eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Auswirkungen durch einen nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu vermeiden.

Aus diesem Grunde wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind. Damit wird die Möglichkeit eröffnet innerhalb eines Einfamilienhauses eine weitere Einliegerwohnung zu integrieren.

3.6 Bauliche Gestaltung

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW zu den Außenwandflächen, der Dachform, der Dacheindeckung und -ausbildung sowie Terrassenüberdachungen werden für diese Erweiterung weitestgehend unverändert übernommen. Damit werden die grundsätzlichen Leitlinien für eine dem örtlichen Charakter entsprechende Gestaltung der Baukörper und damit des Wohnquartiers gesichert.

Die Außenflächen der Gebäude sind in Klinkerbauweise oder als gefugter Ziegelrohbau herzustellen. Eine anderweitige Gestaltung von Fassadenteilen in Putz oder Holz kann ausnahmsweise bis zu einem Drittel der Gesamtfassadenfläche zugelassen werden, soweit der Gesamtcharakter des einzelnen Gebäudes als Klinkerbau hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Es wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 30-40° festgesetzt. Als Dacheindeckung sind anthrazitfarbene, schwarze, rote oder braune Dachpfannen (Tonziegel) oder Dachsteine zu verwenden.

Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf je Wohngebäude 50 v. H. der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Abstand von Dachaufbauten zum (nicht angebauten) Ortgang muss mindestens 1,20 m betragen. Drempel sind unzulässig.

Die rückwärtigen, gartenseitigen Baugrenzen können zur Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m überschritten werden, sofern bauordnungsrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen. Diese dürfen eine Grundfläche von insgesamt 35 qm und eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten.

4 Erschließung

Die Erschließung der Wohnbaufläche erfolgt von Norden über die bereits bestehende private Zufahrtsstraße, die mit einer Breite von ca. 3,50 m ausreichend dimensioniert ist. Diese verläuft in Ost-West Richtung und schließt an ein bestehendes Wohnhaus des Flächeneigentümers östlich des Plangebietes an. Eine weitere bzw. zusätzliche Versiegelung ist für die Erschließung insofern nicht erforderlich.

Die private Erschließung bindet im Westen an die öffentliche Verkehrsfläche Haus-Gahlen-Straße an, im Südosten an den Heckenweg.

Die nächsten Haltestellen sind „Gahlen Post“ in ca. 350 m Entfernung und „Paßstraße“ in ca. 500 m Entfernung. Beide Haltepunkte binden Richtung Schermbeck und Dinslaken bzw. Dorsten an.

Nördlich des Plangebietes verläuft die L 463 Östricher Straße.

Gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) besteht in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße, eine Anbaubeschränkungszone. Es dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Zudem sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle – sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Das Plangebiet ist zur Landesstraße hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen können, dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

Der vorliegenden ASP (Stufe I) liegt keine tiefergehende faunistische Kartierung, sondern eine faunistische Übersichtsbegehung einschließlich einer Erfassung der relevanten Biotopstrukturen (April 2021) zugrunde. Im Sinne einer Worst-case-Betrachtung wird unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen/ Lebensräume das Habitatpotenzial für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft und so die möglichen Auswirkungen der Planung auf die geschützten Arten gem. § 44 (1) BNatSchG prognostiziert. Hierfür wird auch auf bereits vorhandene Informationen aus Fachkatastern zurückgegriffen.

• Bestandsbeschreibung

Das ca. 720 qm große Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Gahlen südlich der Östricher Straße und des Wesel-Dattel-Kanals und östlich der Haus-Gahlen-Straße.

Das Plangebiet wird derzeit als Privatgarten genutzt. Dementsprechend besteht eine gärtnerische Bepflanzung, mit Beeten und jüngeren Obstgehölzen. Lediglich am westlichen Rand des Plangebietes steht ein Altbaumbestand aus Eichen und einer Kastanie. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht in Bezug auf die tieferliegende Östricher Straße (L 463) musste der Baumbestand bereits um eine Esche zurückgenommen werden. Im südlichen Plangebiet steht eine Blockhütte.

Südlich und westlich schließen Wohngebiete mit ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung an. Auch in östlicher Richtung bestehen Wohnnutzungen entlang des Heckenweges.

Aufgrund der Lage im Siedlungsbereich sowie der bestehenden Nutzung als Privatgarten und der damit einhergehenden Störungen ist für das Plangebiet von einer vergleichsweise hohen Störungsintensität

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

auszugehen. Es bestehen Geräuschvorbelastungen insbesondere aus dem Kfz-Verkehr auf der Östricher Straße.

• **Potentiellles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet (Messtischblatt 4307, Quadrant 1) unter Berücksichtigung des relevanten Lebensraumtyps potentiell 26 planungsrelevante Arten vorkommen (s. Tab. 1).

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) für das Plangebiet bzw. das auswirkungsrelevante Umfeld nicht vor. In einer Entfernung von rund 400 m in südöstlicher Richtung sind im Jahr 2011 Fledermäuse (Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Breitflügelfledermaus) im Bereich einer Wohnbebauung am Steinbergweg erfasst worden.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1, Messtischblatt 4307, Stand: Mai 2021. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000, N = Nachweis ab dem Jahr 2000; Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes: - = Vorkommen kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, + = Vorkommen möglich, (+) = Vorkommen angrenzend möglich.

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gärten	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Analyse		
Säugetiere					
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	N	U-	+	Na
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	N	U+	-	Na
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	N	G	-	(Na)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	+	Na
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	N	G	+	(Na)
<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	N	U	+	Na
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	+	Na
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	+	Na
Vögel					
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	U	-	Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	+	Na
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	-	(Na)
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	U	-	(FoRu)
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	+	(Na) (FoRu), (Na)
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	(Na)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	B	U	-	Na
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	-	Na
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	-	Na
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	-	Na
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	B	U	-	FoRu
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	+	Na
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-	(FoRu)
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	B	S	-	(Na)
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U	-	Na
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	B	G	-	Na
Amphibien					
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	N	unbek.	-	(FoRu)
Reptilien					
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	N	G	-	(FoRu)

- **Auswirkungsprognose**

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung, d.h. der Ausstattung des Plangebietes mit Biotopstrukturen, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte und/ oder als essentielles Nahrungshabitat geeignet wären kann ein überwiegender Teil der theoretisch denkbaren planungsrelevanten Arten mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, da die tatsächlich vorhandenen Habitatstrukturen nicht die Lebensraumansprüche der betreffenden Arten erfüllen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der zu prognostizierenden Wirkfaktoren, die sich aus der eigentlichen Umsetzung des Planvorhabens ergeben nicht zwingend artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG resultieren. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ggf. relevante Grünstrukturen unberührt bleiben oder aber die Sonderregelungen i.S. des § 44 (5) BNatSchG einschlägig sind. In vorliegendem Fall sind auch vorhandene Stör-

faktoren wie die Gartennutzung bei der Auswirkungsprognose zu berücksichtigen.

Schlussendlich kann ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG vielfach durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenregelung, Vorgaben hinsichtlich der Entfernung von Gehölzen) ausgeschlossen werden.

Nachfolgend werden die vorliegenden Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten i.S. einer Worst-Case-Betrachtung bewertet. Planungsrelevante Arten, deren Lebensraumansprüche das Plangebiet aufgrund der Ausstattung mit Biotopstrukturen nicht erfüllt, werden nachfolgend keiner vertiefenden Betrachtung unterzogen.

- **Fledermäuse**

Gemäß durchgeführter Messtischblattabfrage sind innerhalb des Plangebietes Vorkommen von Fledermäusen zu erwarten. Insbesondere Gebäudefledermäuse wie Zwerg- und Breitflügelfledermaus, die auch verstärkt in Siedlungslagen und deren Randbereiche anzutreffen sind können im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld im Rahmen von nächtlichen Nahrungssuchflügen vorkommen. Darüber hinaus können aber auch weitere Fledermausarten sporadisch im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld nicht ausgeschlossen werden (s. Tab. 1). Eine essentielle Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat und damit ein etwaiger artenschutzfachlicher Konflikt gem. § 44 (1) BNatSchG kann sicher ausgeschlossen werden.

Eine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist in den durch das Planvorhaben betroffenen gärtnerisch genutzten Grünstrukturen nicht anzunehmen; diese fachliche Einschätzung wird auch durch die Angabe des entsprechenden Messtischblattes widerspiegelt. Funktio-

nen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind für den entsprechenden Biotoptyp nicht angegeben.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Fledermäusen sind bei Durchführung des Planvorhabens daher insgesamt ausgeschlossen.

- **Planungsrelevante Vogelarten**

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der faktischen Ist-Situation im Plangebiet deutlich, dass aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen und der Gartennutzung lediglich ein geringes Potential für Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten vorliegt. In dieser Hinsicht kann das Plangebiet nach fachgutachterlicher Einschätzung lediglich für Sperber, Bluthänfling und Feldsperling als Teilnahrungshabitat dienen (vgl. Tab. 1). Eine essentielle Funktion ist aufgrund der Ausprägung der Grünstrukturen, der geringen Größe des Plangebietes (ca. 720 qm) und der Aktionsräume der Vogelarten nicht zu prognostizieren. Mit Umsetzung des Planvorhabens stehen auch weiterhin gleichwertige Nahrungshabitate im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur Verfügung. Eine essentielle Funktion liegt mit hinreichender Sicherheit nicht vor.

Tatsächliche Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten in den betroffenen Grünstrukturen, d.h. innerhalb der festgesetzten Baugrenze, können gem. erfolgter faunistischer Übersichtsbegehung sicher ausgeschlossen werden. Dies schließt auch potentielle Niststandorte des Bluthänflings mit ein, da im Vorhabensbereich keine dichten Büsche und Hecken vorliegen.

Die am westlichen Plangebietsrand vorhandenen Altbäume bleiben von dem Planvorhaben unberührt. Im Falle einer zukünftigen Fällung, z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht wären die artenschutzrechtlichen Vorgaben i.S. des § 44 (1) jedoch entsprechend zu beachten.

- **Europäische Vogelarten**

Die nicht planungsrelevanten Arten wurden nicht vertiefend geprüft. Gemäß der Regelfallvermutung* kann bei diesen Arten mit weiter Verbreitung, günstigem Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nicht verstoßen wird. Gebietsspezifische Besonderheiten, Vorkommen von Rote Liste Arten oder bedeutende lokale Populationen mit nennenswerten Beständen im Bereich des Plangebietes (z.B. rastende Wasservögel/ Möwen) die abweichend von der Regelfallvermutung eine vertiefende Betrachtung erfordern,

* vgl. Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (06.06.2016 - III 4 – 616.06.01.17): 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).

liegen nicht vor. Eine pauschale Berücksichtigung erfolgt durch die zeitliche Vorgabe zur Gehölzentfernung gem. § 39 BNatSchG.

- **Maßnahme**

Zum Schutz europäischer Vogelarten ist eine Entfernung von Vegetationsbeständen in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht im Zeitraum vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Regelung ist nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

5.2 Eingriffsregelung

Die beabsichtigt 1. Erweiterung und Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Gahlen-Dorf“ erfolgt auf der Grundlage des § 13b BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren. Aufgrund der Vorschriften des § 13 a (1) Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 13a (2) Nr. 4 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung ist in vorliegendem Fall daher nicht erforderlich.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Es liegen keine klassifizierten Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vor.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIC des festgesetzten Wasserschutzgebiets „Holsterhausen/ Üfter-Mark“. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung „Holsterhausen/ Üfter-Mark“ vom 22.08.1998 sind einzuhalten.

Ein entsprechender Hinweis zum Wasserschutzgebiet wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5.5 Belange des Klimaschutzes

Das Plangebiet liegt im Siedlungsraum von Schermbeck, Ortsteil Gahlen unmittelbar östlich der Haus-Gahlen-Straße bzw. südlich der Östricher Straße und umfasst eine als Privatgarten genutzte Parzelle von rund 720 qm. In westlicher, südlicher und östlicher Richtung anschließend befinden sich weitere Wohnnutzungen. Damit befindet sich das Plangebiet im unmittelbaren Anschluss zu bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossenen Wohngebieten. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können genutzt werden. Bei Durchführung des Planvorhabens werden keine Strukturen bean-

spricht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des (globalen) Klimaschutzes (z.B. Wälder, bedeutende Gehölzstrukturen) übernehmen. Etwaige negative Auswirkungen durch die zukünftigen Versiegelungen können im Rahmen des erforderlichen Eingriffsausgleichs abgemildert werden. Der im westlichen Plangebiet vorhandene Altbaumbestand liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenze und bleibt von dem Planvorhaben dementsprechend unberührt.

Das neue Gebäude wird nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des globalen Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Klimaschutzbelange unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Immissionsschutz

Das Plangebiet unterliegt Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der nördlich gelegenen Östricher Straße (L 463). Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen und die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Immissionsgutachten* erstellt, welches die Auswirkungen der nördlich angrenzenden Östricher Straße auf das Plangebiet untersucht.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die mit der Eigenart des Baugebietes verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen im Plangebiet ohne Lärminderungsmaßnahmen nicht erfüllt werden: Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 50 dB(A) im Tageszeitraum bzw. 40 dB(A) im Nachtzeitraum für Reine Wohngebiete (WR) werden bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet überschritten. Im Bereich der geplanten Baugrenzen liegen im Erdgeschoss Beurteilungspegel zwischen 56 und 67 dB(A) am Tag sowie zwischen 49 und 59 dB(A) nachts vor. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, wird unterschritten.

Bei Überschreitungen der Orientierungswerte ist der Immissionsschutz bei der Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen. Im Allgemeinen ist dabei dem aktiven Lärmschutz an der Emissionsquelle, d. h. die Errichtung von Lärmschutzwänden/-wällen gegenüber dem passiven Lärmschutz an den geplanten Gebäuden (Lärmschutzfenster/ Lüftungseinrichtungen) Vorrang zu geben. Abgesehen davon, dass nördlich der im Plangebiet befindlichen ca. 3,50 m breiten Erschließung keine Flächenver-

* Immissionsschutz-Gutachten – Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm im Rahmen der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 2 in Schermbeck, Bericht Nr. 105070821, Uppenkamp und Partner, Ahaus, September 2021

fügbare des Eigentümers besteht, würde eine Lärmschutzwand, die für einen entsprechend messbaren Effekt über eine gewisse Länge und Höhe verfügen müsste, die Einsehbarkeit im Bereich der Haus-Gahlen-Straße deutlich einschränken und wäre im Hinblick auf die Größe des Plangebietes (ein Wohnhaus) unverhältnismäßig. Aktive Maßnahmen kommen folglich im vorliegenden Fall nicht in Betracht. Auf Grund der festgestellten Immissionssituation im Plangebiet werden daher planungsrechtlich passive Lärminderungsmaßnahmen gesichert:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Östricher Straße (L463) werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80

Die im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche beziehen sich auf das Erdgeschoss. Oberhalb des Erdgeschosses sind Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ausgeschlossen. Auf Grund der einwirkenden Immissionen wären gesunde Wohnverhältnisse ansonsten nicht gewährleistet bzw. nur mit sehr umfassenden Lärminderungsmaßnahmen.

Da bereits bei Außengeräuschpegeln über 45 dB(A) bei teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist, sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb des gesamten Plangebietes – sofern die Fassaden nicht von der Lärmquelle abgewandt sind und höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45$ dB(A) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen.

In den Außenwohnbereichen soll die Einhaltung der Mischgebietswerte (60dB[A] tags) sichergestellt sein. Daher sind innerhalb der im

Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche keine Terrassen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7 Sonstige Belange

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch Ausbau und Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Die Entwässerung **des Schmutzwassers** erfolgt durch Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Eine Einleitung des Niederschlagswassers ist wegen möglicher Überflutungsgefahren im angrenzenden Mischwasserkanal voraussichtlich nicht möglich. Bis zum Baugenehmigungsverfahren wird geprüft, ob eine Versickerung im Plangebiet möglich ist. Sofern auf Grund der gegebenen Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht erfolgen kann, kann das Niederschlagswasser gedrosselt in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Dies verhindert eine Überlastung des bestehenden Kanalnetzes.

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende Leitungsnetz mit 800l/ min durch mehrere in unmittelbarer Nähe vorhandene Hydranten sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Gemeinde konzessioniertes Unternehmen.

7.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlastenvorkommen sind aufgrund früherer und derzeitiger Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.

Ein Kampfmittelvorkommen ist ebenfalls nicht bekannt.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

7.3 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien)

entdeckt werden, ist die Entdeckung der Gemeinde Schermbeck oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Geldener Str. unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	720 qm	–	100 %
davon:			
– Reines Wohngebiet	720 qm	–	100 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Schermbeck
Coesfeld, Februar 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Weseler Straße 15 · 48653 Coesfeld