

Stadt Isselburg

84. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der 3. Erweiterung des Gewerbege- biets Ochsenstraße/Isselburger Feld

Begründung zum Vorentwurf

Planverfasser:



15. November 2016

Inhaltsverzeichnis:

1	Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung.....	3
4	Planungsvorgaben.....	3
4.1	Landesplanerische Vorgaben	3
4.2	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	3
5	Erschließung	4
6	Ver- und Entsorgung.....	4
7	Immissionsschutz.....	4
8	Altlasten.....	4
9	Belange von Natur und Landschaft.....	4
10	Umweltbericht	5
10.1	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen	5
10.2	Standort und Umfang des Vorhabens	5
10.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	6
10.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	6
10.4.1	Schutzgut Mensch.....	6
10.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
10.4.3	Schutzgut Boden.....	9
10.4.4	Schutzgut Wasser	11
10.4.5	Schutzgut Luft und Klima	11
10.4.6	Schutzgut Landschaft.....	12
10.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	12
10.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	12
10.4.9	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	13

10.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.....	13
10.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	14
10.7	Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen.....	14
10.8	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	15
10.9	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	16
10.10	Zusammenfassung.....	16

1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Die Stadt Isselburg plant eine Gewerbeflächenerweiterung im Süden des Stadtgebiets im Ortsteil Heelden.

Hintergrund für die Entwicklung des Plangebiets ist die wachsende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen entlang der Bundesautobahn 3 (BAB 3) und die Tatsache, dass die Stadt Isselburg derzeit nicht über freie Gewerbeflächen verfügt.

Deshalb ist die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets in einem Teilabschnitt um ca. 11,8 ha vorgesehen. Insgesamt sollen in der Umgebung des Plangebiets rund 22 ha für die Gewerbenutzung bereitgestellt werden.

Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Zielsetzung der 84. FNP-Änderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets. Dies erfordert eine FNP-Änderung hin zu einer Darstellung als Gewerbliche Baufläche. Ein weiteres Ziel ist eine umfangreiche Eingrünung der gewerblichen Bauflächen. Auf die Grünflächen und Pflanzstreifen entfallen rund 2,2 ha der 11,8 ha.

Größe, Lage und Struktur des Plangebietes sind geeignet, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und den örtlichen Bedarf nach gewerblichen Baugrundstücken der Marktlage entsprechend zu decken.

Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung steht die Aufstellung eines Bebauungsplans, der für den Bereich eine städtebaulich geordnete Nutzung und Bebauung vorbereiten soll.

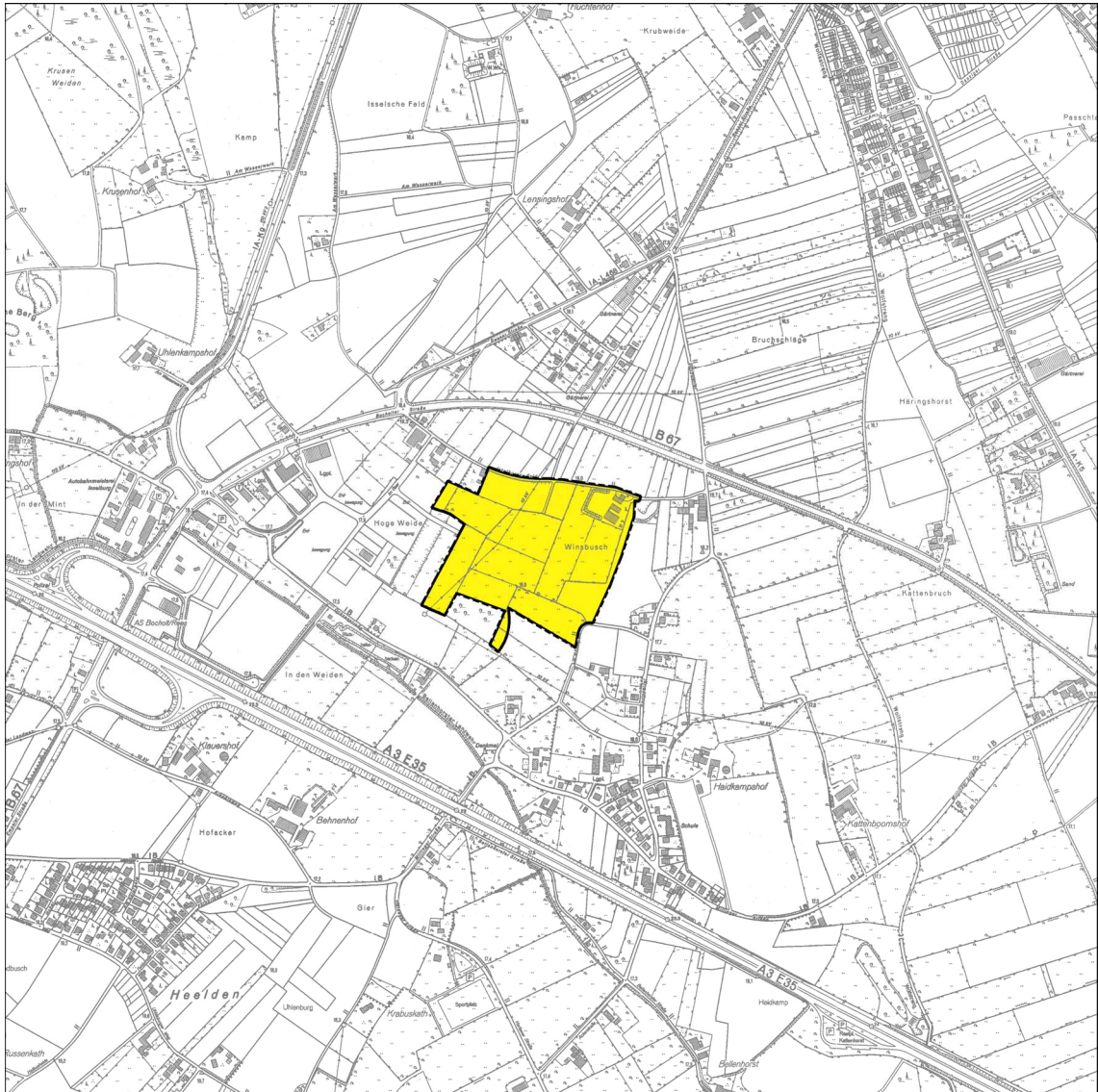
Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht liegt als Vorentwurf als Teil der vorliegenden Begründung vor. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen werden berücksichtigt und der Umweltbericht fortgeschrieben. Die Entwurfsfassung wird dann als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Aufgrund des hier angewandten Parallelverfahrens wird für die Änderung des Flächennutzungsplans und die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Isselburg Nr. 13 eine gemeinsame Umweltprüfung durchgeführt. Der Planungsstufe der vorbereitenden Bauleitplanung entsprechend, stellt der hier vorgelegte Vorentwurf des Umweltberichts eine teilweise gekürzte Fassung des Umweltberichts zum Bebauungsplan dar. Insofern wird auf die ausführlichere Darstellung in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 11,8 ha groß und befindet sich im Süden der Stadt Isselburg im Ortsteil Heelden, nördlich der Bundesautobahn 3 und südlich der Bundesstraße 67.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage des Plangebiets im Stadtgebiet.



3 Beschreibung des Plangebiets und der Umgebung

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „Isselburger Feld“ im Ortsteil Heelden der Stadt Isselburg. Das Areal schließt direkt östlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. An der südlichen Grenze befindet sich ein kleiner Laubwald. Im Nordosten befindet sich eine Hofstelle.

Die unmittelbare Umgebung ist zum einen durch landwirtschaftliche Flächen und einzelne Hoflagen und zum anderen durch die bereits vorbereiteten oder realisierten Teilflächen des Gewerbegebiets Ochsenstraße/Isselburger Feld geprägt. In rund 300 m Luftlinie südlich verläuft die Autobahn A3.

4 Planungsvorgaben

4.1 Landesplanerische Vorgaben

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland –, der 27.06.2014 bekanntgemacht wurde und somit rechtswirksam die Ziele der Raumordnung darstellt, ist der überwiegende Teil des Plangebiets dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugeordnet. Die Grenze zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich verläuft im Osten des Plangebiets in einem Bereich, für den der Bebauungsplan Grünflächen festsetzt. Nicht mehr dem GIB zugeordnet ist auch die bestehende Hoflage im Nordosten des Plangebiets. Sonstige regionalplanerische Zielaussagen existieren für das Plangebiet nicht.

4.2 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Isselburg des Kreises Borken. Es ist nicht Teil eines Landschaftsschutzgebietes oder Naturschutzgebietes.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist dem Entwicklungsraum 1.3.3 mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung von Landschaften mit naturnahen Lebensräumen und Landschaftselementen“ zugeordnet. Der südliche Teil des Plangebietes ist dem Entwicklungsraum 1.2. zugeordnet mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung von Landschaften“.

Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes hat somit Auswirkungen auf die Inhalte der Entwicklungskarte sowie auf die Festsetzungskarte 1 des Landschaftsplans.

Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich. Die bestehenden textlichen Darstellungen des Landschaftsplanes für den in Rede stehenden Bereich, die den künftigen Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes widersprechen, sollen gemäß § 29 Abs.4 Landschaftsgesetz (LG) mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt werden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

5 Erschließung

Zur Erschließung des Plangebiets ist vorgesehen, den von Westen kommenden Stichweg der Straße „Im Geer“ in das Plangebiet hinein zu verlängern und innerhalb dieser neuen öffentlichen Verkehrsfläche eine ausreichend große Wendeanlage zu errichten.

6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in den angrenzenden Straßen befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Das anfallende Schmutzwasser soll in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser soll ortsnah in ein neu zu bauendes Regenwasserrückhaltebecken nordöstlich der Bellenhorster Landwehr eingeleitet werden. Einzelheiten werden in einem Entwässerungskonzept festgelegt, dass spätestens zur öffentlichen Auslegung vorliegen wird.

7 Immissionsschutz

Eine Betrachtung der Immissionssituation erfolgt auf der Ebene des für die vorliegende Fläche aufzustellenden Bebauungsplans.

8 Altlasten

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

9 Belange von Natur und Landschaft

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Diese sollen teilweise eingriffsnah stattfinden. Es ist vorgesehen, innerhalb des Plangebiets Pflanzstreifen zur Eingrünung anzulegen sowie bestehende Heckenstrukturen zu erhalten.

Zusätzlicher externer Ausgleich wird bis zur Offenlage berechnet und Regelungen zur Sicherstellung getroffen.

10 Umweltbericht

10.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen

Die Stadt Isselburg plant, die 84. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets Heelden durchzuführen.

Hintergrund für die Entwicklung des Plangebiets ist die wachsende Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen entlang der Bundesautobahn 3 (BAB 3) und die Tatsache, dass die Stadt Isselburg derzeit nicht über freie Gewerbeflächen verfügt.

Baugenehmigungen für gewerbliche Vorhaben sind am vorgesehenen Standort im planungsrechtlichen Außenbereich nicht möglich. Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben soll durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen erreicht werden. Diese Voraussetzung soll durch die 84. Änderung des Flächennutzungsplans mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche sowie einen parallel aufzustellenden Bebauungsplan erfüllt werden. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg stellt den Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

10.2 Standort und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet ist rund 11,8 ha groß und befindet sich im Süden der Stadt Isselburg im Ortsteil Heelden.

Die Fläche befindet sich südlich der Straße „Isselburger Feld“ im Ortsteil Heelden der Stadt Isselburg. Das Areal schließt direkt östlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland genutzt. An der südlichen Grenze befindet sich ein kleiner Laubwald. Im Nordosten befindet sich eine Hofstelle.

Die unmittelbare Umgebung ist zum einen durch landwirtschaftliche Flächen und einzelne Hoflagen und zum anderen durch die bereits vorbereiteten oder realisierten Teilflächen des Gewerbegebiets Ochsenstraße/Isselburger Feld geprägt. In rund 300 m Luftlinie südlich verläuft die Autobahn A3.

10.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Regionalplan

Im Regionalplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugeordnet. Die Grenze zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich verläuft im Osten des Plangebiets in einem Bereich, für den der Bebauungsplan Grünflächen festsetzt. Nicht mehr dem GIB zugeordnet ist auch die bestehende Hoflage im Nordosten des Plangebiets.

Sonstige regionalplanerische Zielaussagen existieren für das Plangebiet nicht.

Landschaftsplan und Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Isselburg des Kreises Borken. Es ist nicht Teil eines Landschaftsschutzgebietes oder Naturschutzgebietes.

Der nördliche Teil des Plangebiets ist dem Entwicklungsraum 1.3.3 mit dem Entwicklungsziel „Anreicherung von Landschaften mit naturnahen Lebensräumen und Landschaftselementen“ zugeordnet. Der südliche Teil des Plangebietes ist dem Entwicklungsraum 1.2. zugeordnet mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung von Landschaften“.

Die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes hat somit Auswirkungen auf die Inhalte der Entwicklungskarte sowie auf die Festsetzungskarte 1 des Landschaftsplans.

Ein eigenständiges Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich. Die bestehenden textlichen Darstellungen des Landschaftsplanes für den in Rede stehenden Bereich, die den künftigen Festsetzungen des geplanten Bebauungsplanes widersprechen, sollen gemäß § 29 Abs.4 Landschaftsgesetz (LG) mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes außer Kraft gesetzt werden.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Sonstige Fachplanungen

Im Bereich des Plangebiets sind keine weiteren Fachplanungen mit Umweltrelevanz bekannt.

Im Bauleitplanverfahren werden zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials verschiedene Gutachten erstellt bzw. herangezogen.

10.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

10.4.1 Schutzgut Mensch

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird nicht von Menschen bewohnt, sondern nur im Rahmen der Bewirtschaftung der Grünflächen und Äcker genutzt. Eine einzelne Wohnnutzung befindet sich in Form eines Gehöfts im Nordosten des Geltungsbereichs.

Im Zusammenhang mit der angestrebten Planung sind deshalb zum einen die Auswirkungen auf das vorhandene Umfeld, auf der anderen Seite aber auch die Auswirkungen auf die Wohnnutzung im Plangebiet zu betrachten.

Neben der räumlichen und funktionalen Vorprägung durch das angrenzende Gewerbegebiet wird die Planfläche und die nähere Umgebung auch durch die Lage unweit der Autobahn A3 und die dadurch bedingte Verlärmung geprägt.

Durch die Entfernung zur Ortslage Isselburg sowie die unmittelbare Nähe zur viel frequentierten Bundesautobahn A3 und die Bundesstraße B 67 mit deren Verlärmung sowie das Fehlen größerer Waldgebiete oder Wasserflächen kann das Erholungspotential des Untersuchungsgebietes als eher mittelwertig eingestuft werden.

Die bestehenden Beeinträchtigungen auf das unmittelbare Wohnumfeld durch Verkehrslärm, Luftschadstoffe, Gerüche, visuelle Beeinträchtigung und Barrierewirkung werden durch die geplante Maßnahme anlagebedingt erhöht. Jedoch ist aufgrund der bestehenden Vorbelastungen diese Erhöhung als geringfügig einzustufen.

Minimierungsmaßnahmen für zusätzlichen Verkehr sind aufgrund der Lage im Außenbereich und den damit verbundenen zulässigen Lärmgrenzwerten nicht erforderlich.

Unter den genannten Voraussetzungen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus jetziger Sicht im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

10.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Fauna

Im Rahmen des § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG ist eine artenschutzrechtliche Prüfung für Planungs- und Zulassungsverfahren vorgeschrieben. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Das Ingenieurbüro Flick hat für einen wesentlich größeren Untersuchungsraum 2008 eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.¹ Im Zuge dieses Gutachtens wurden mehrere planungsrelevante Arten nachgewiesen, von denen der Steinkauz die bedeutendste ist. Diese planungsrelevanten Arten wurden sämtlich außerhalb des aktuellen Untersuchungsraums beobachtet. Das Ingenieurbüro Flick kommt in der Artenschutzrechtlichen Prüfung zu der Einschätzung, dass für die vom Vorhaben betroffenen Arten mit Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen (Anpflanzung einer Obstwiese) keine Verbotstatbestände des § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Später wurde das Planungsbüro StadtUmBau GmbH beauftragt, in einer weiteren Prüfung² festzustellen, ob sich das Vorkommen planungsrelevanter Arten verändert hat und durch den geplanten Eingriff weiterhin planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Dazu wurde in einem ersten Schritt das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurden mehrere Ortsbegehungen

¹ Flick Ingenieurgemeinschaft GmbH: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 13, Ochsenstraße / Isselburger Feld, 2008

² StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Erweiterung des Gewerbegebietes an der Ochsenstraße in Isselburg, Ortsteil Heelden, Kevelaer, 28.4.2016

im März und Mai 2016 durchgeführt (sowie auf die Daten früherer Begehungen zurückgegriffen) zur Bestimmung der Eignung der beeinträchtigten Lebensräume und -strukturen (Potentialanalyse) sowie zur Erfassung planungsrelevanter Arten.

Auf der Fläche wurden mehrere planungsrelevante Vogelarten angetroffen. Sechs Individuen des Mäusebussards wurden in der Nähe des Wäldchens im Segelflug kreisend sowie die Altnester anfliegend gesichtet; die Rauchschwalbe wurde jagend in der Nähe der Brutplätze sowie über dem vorhandenen Regenrückhaltebecken gesichtet; der Graureiher, der Gänsesäger und die Lachmöwe wurden im Überflug gesichtet. Außerdem wurden zwei Schleiereulen jagend Bereich der Extensivwiese am Haus Ochsenstraße / Am Rompott gesichtet. Für Steinkauz und Gartenrotschwanz konnte je eines der zwei bereits im Jahre 2008 erfassten Reviere erneut nachgewiesen werden.

Für die planungsrelevanten Brutvögel Steinkauz, Mäusebussard, Rauchschwalbe, Gartenrotschwanz und Schleiereule wurde eine Art-für-Art-Betrachtung durchgeführt. Bei den anderen angetroffenen Vogelarten handelt es sich überwiegend um in NRW weit verbreitete Vogelarten und solche der Vorwarnliste, so dass sie für die Artenschutzrechtliche Vorprüfung keine Relevanz haben. Die Art-für-Art-Betrachtungen ergaben, dass für den Steinkauz und den Gartenrotschwanz CEF-Maßnahmen durchzuführen sind. Zum Ausgleich des Verlusts an Nahrungsfläche ist auf dem Flurstück 952, Flur 3, Gemarkung Heelden eine Obstwiese mit Extensivgrünland auf einer Fläche von 8.400 m² anzulegen, die umgrenzenden Gehölze sind zu erhalten. Des Weiteren sind mindestens 3 artspezifische Nistkästen für den Gartenrotschwanz im Bereich der neuen Obstwiese anzubringen.

Das Revier des Gartenrotschwanzes liegt außerhalb des Änderungsbereiches, während Nahrungsflächen des Steinkauzes sowie der Rauchschwalbe und der Schleiereule innerhalb des Änderungsbereiches liegen. Durch o.g. CEF-Maßnahmen wird der Nahrungshabitatverlust nicht nur für den Steinkauz sondern auch für die anderen betroffenen planungsrelevanten Arten (Rauchschwalbe, Schleiereule) ausgeglichen.

Um eine Störung des Mäusebussards während des Brutgeschäfts zu vermeiden, wurde als Maßnahme die zeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen in einem 100 m Radius um das Wäldchen formuliert (außerhalb der Monate Ende Februar/Anfang März bis Ende Juli/ Anfang August).

Laichhabitats oder potentielle Landhabitats von Amphibien und Reptilien sind von der Eingriffsmaßnahme nicht betroffen.

Die Gutachterin kommt abschließend zu der Einschätzung, dass unter Berücksichtigung der definierten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine negativen Auswirkungen auf die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten noch auf den Erhaltungszustand der geprüften planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Die Verbotstatbestände des § 44 [1] BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Von dem Büro Graevendal aus Goch wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung³ im Hinblick auf das Vorkommen von Fledermausarten durchgeführt. Mit Realisierung des Bauvorhabens gehen

³ Graevendal GbR: Artenschutzrechtliche Begutachten (ASP Stufe I) Worst-Case Betrachtung, Goch , 27.4.2016

Nahrungshabitate für Fledermäuse verloren, des Weiteren kann es durch Lichtimmissionen zu Vergrämungseffekten kommen. Es wurden folgende Arten nachgewiesen: Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler, Rauhauffledermaus, Kleinabendsegler und Zwergfledermaus sowie ein Vertreter der Bartfledermäuse. Für diese Arten wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert: Verbesserung der Habitate, Vermeidung von Störwirkungen durch Licht und Vermeidung der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Der Gutachter kommt abschließend zu der Einschätzung, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der CEF-Maßnahmen für die betroffenen Vogelarten keine negativen Auswirkungen auf die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten noch auf den Erhaltungszustand der geprüften planungsrelevanten Arten zu erwarten sind. Die Verbotstatbestände des § 44 [1] BNatSchG werden nicht ausgelöst.

Biotoptypen

Im Rahmen des parallel bearbeiteten Bebauungsplans sind die vorhandenen Biotoptypen im Einzelnen kartiert und bewertet worden. Diese Bestandsaufnahme liegt der Bilanzierung von Eingriff und Kompensation zugrunde.

Neben den Intensivgrünlandflächen befinden sich auf dem Gelände auch einige versiegelte Flächen bzw. teilversiegelte Flächen (Straße Isselburger Feld, Feldweg, Hoflage) sowie ein Waldstück und Hecken- bzw. Gebüschstrukturen und eine Kopfbaumreihe.

Von der Planung sind vor allem Biotopstrukturen mittlerer Wertigkeit betroffen. Ein Ausgleich dieser Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch den Bebauungsplan sicherzustellen.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind aus jetziger Sicht im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

10.4.3 Schutzgut Boden

Der Planungsraum liegt im „Niederrheinischen Tiefland“ (Haupteinheit 57) und wird in weiterer Untergliederung der „Isselebene“ (Untereinheit 576) und der „Millinger Ebene“ (576.20) zugeordnet. Es handelt sich um die Niederterrassenflächen der Rheinniederung, deren Sande und Kiese von Hochflutlehm und z.T. auch von geringmächtigen Flugsanddecken überlagert sind. Auf diesen Flächen haben sich hauptsächlich Parabraunerden mit Übergangsbildungen zu Gleyen und Pseudogleyen entwickelt.⁴

Durch Ablagerungen des Rheins haben sich im Pleistozän Niederterrassen mit Kiesen und Sanden aus der Weichsel-Kaltzeit entwickelt, in die holozäne Auenlehme und Auensande eingelagert sind. Im Holozän haben sich Rinnen (tiefere Talstufe) ausgebildet.⁵ Die sandig-kiesigen Rheinterrassen sind durch sehr mächtige und gut durchlässige Grundwasserleiter gekennzeichnet.

⁴ von Kürten, W. (1977): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 95/96 Kleve/Wesel, M 1:200.000. - Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.). Geographische Landesaufnahme 1:200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Bonn-Bad Godesberg.

⁵ Deutscher Planungsatlas, Band I Nordrhein-Westfalen, Lieferung 8 Geologie, Veröffentlichungen der Akademie für Raumordnung und Landesplanung, Hannover.

Der Boden des Planungsgebietes besteht aus Gley, stellenweise Pseudogley und Braunerde-Gley. Dieser Boden besteht aus Auenlehm und Hochflutlehm (Holozän, Pleistozän), darunter Sand und Kies der Niederterrassen (Pleistozän). Die anstehenden schluffigen Lehmböden weisen im Allgemeinen eine hohe Sorptionsfähigkeit und eine geringe Wasserdurchlässigkeit auf. Die Fruchtbarkeit des Bodens im Plangebiet ist allgemein als mittel bis hoch einzustufen⁶. Die Bodenwertzahlen liegen hier zwischen 45 und 60.

Das Plangebiet liegt etwa 17,5 m über NN.

Im nördlichen Teil des Plangebietes an der Straße „Isselburger Feld“ westlich der Bestandsbebauung sind sehr schutzwürdige Böden in Form von Plaggenesch und tiefreichend humosen Braunerden betroffen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

Auch wenn die Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung schon überformt ist, stellt die Bebauung gewerblicher Flächen eine erhebliche Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar.

Durch die Realisierung der Planung wird der Boden auf der Fläche als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung verlieren. Es ist mit einer Veränderung der physikalischen (insb. Bodenfeuchte und Wasserdurchlässigkeit) und chemischen Bodeneigenschaften (Sorptionsfähigkeit, Nährstoffhaushalt, Fruchtbarkeit) zu rechnen. Schadstoffeinträge in den Boden, ausgehend vom Kraftfahrzeugverkehr, sind nicht vollständig auszuschließen.

Die bei der Realisierung der Planung entstehenden Konflikte bestehen also vor allem im Verlust fruchtbaren Bodens und dem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Im parallel erarbeiteten Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs vorgesehen. Der entgegenstehende Belang ist im vorliegenden Fall der Bedarf an zusätzlichen Baugrundstücken für gewerbliche Nutzungen. Die Stadt Isselburg setzt mit der vorliegenden Bauleitplanung Rahmenbedingungen zur Sicherung und Stärkung des Gewerbestandortes Heelden und trägt den Belangen der Wirtschaft sowie den Belangen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB besonders Rechnung.

In der Abwägung der konkurrierenden Belange des Bodenschutzes und der lokalen Wirtschaft ist zudem zu berücksichtigen, dass die Fläche durch das angrenzende bestehende Gewerbegebiet sowie die angrenzende Straße Isselburger Feld teilweise bereits erschlossen ist. Unter diesen Voraussetzungen ist in der Abwägung der verschiedenen Belange der Verlust des fruchtbaren Ackerbodens hinzunehmen. Des Weiteren stehen Alternativflächen zur Erweiterung des Gewerbegebietes, insbesondere durch Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen, im Bereich Isselburg nicht zur Verfügung, so dass zur Bereitstellung nachgefragter Gewerbeflächen auf bisher nicht baulich genutzte Flächen zurückzugreifen ist.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch den Verlust fruchtbaren Bodens zu erwarten, unter der Berücksichtigung der verschiedenen

⁶ Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4104 (Bocholt)

entgegenstehenden Belange und der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen aber hinzunehmen.

10.4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes liegt nach Aussagen des Kartenwerkes (Blatt L 4104 Bocholt, Stand April 1988) der Grundwasserspiegel zwischen 4-13 dm unter Flur vor, z.T. ist er abgesenkt. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von geplanten oder festgesetzten Wasserschutzzonen.

Für das vorliegende Plangebiet ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser ortsnah in ein neu zu bauendes Regenwasserrückhaltebecken nordöstlich der Bellenhorster Landwehr einzuleiten.

Die Gefahr baubedingter Schadstoffeinträge ins Grundwasser wird unter Annahme der Verwendung von Baugeräten, die dem neuesten Stand der Technik entsprechen, als gering beurteilt. Ein verbleibendes Restrisiko im Falle von Unfällen oder Leckagen ist jedoch unvermeidbar.

Aufgrund der beabsichtigten ortsnahen Einleitung des Regenwassers wird die Grundwasserneubildungsrate im Zusammenhang mit der vorliegenden Bauleitplanung nicht erheblich beeinträchtigt.

Die geplanten Eingriffe im Plangebiet wirken sich nicht auf die öffentliche Wasserversorgung aus.

Unter den genannten Voraussetzungen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen der Bauleitplanung aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

10.4.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet liegt im atlantischen, generell als mild und ausgeglichen zu bezeichnenden Klimabereich „Nordwestdeutschland“. Für die Region des Niederrheins sind relativ hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen typisch. Der Jahresmittelwert der Temperatur liegt zwischen 9 und 10°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Mitteltemperatur von etwa 17,0°C. Vorherrschende Windrichtungen sind Südwesten und Westen. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt 680 bis 734 mm.

Aufgrund der benachbarten Autobahn 3 ist von einer Vorbelastung durch Luftschadstoffe auszugehen. Die Durchlüftung des Plangebiets innerhalb der freien Landschaft ist jedoch als gut zu bezeichnen, da eine ausreichende Verteilung und Verwirbelung der Schadstoffe stattfindet.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

10.4.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Heelden nördlich der A 3.

Im Bereich und im Umfeld des Plangebietes wird das Landschaftsbild durch das Nebeneinander von Siedlungselementen und landschaftlichen Strukturen sowie dem Gewerbegebiet geprägt. Östlich liegen lockere Wohnbebauungen mit Gartenbereichen, an die Flächen verschiedener landwirtschaftlicher Nutzung grenzen. Im Westen grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet an.

Insgesamt ist eine starke anthropogene Vorprägung für das Landschaftsbild bestimmend.

Erholung

Das Plangebiet besitzt durch die siedlungsnahe Lage zwar eine gewisse Bedeutung für Erholungszwecke (Wandern, Spazierengehen, Radfahren, Hunde ausführen), durch die nicht vorhandene Erschließung über Fußwege und die unmittelbare Nähe zur Autobahn ist diese jedoch minimal.

Potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird baubedingt temporär durch Baumaschinen und technische Anlagen gestört werden. Anlagebedingte Auswirkungen bedeuten hier eine mittlere ästhetische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das Vorhaben. Betriebsbedingt ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, das sich auf das Landschaftsbild aber nicht erheblich auswirkt.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

10.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet ist mit archäologischen Fundstellen und Bodendenkmälern nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu rechnen. Baudenkmäler bzw. sonstige Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet bzw. direkt angrenzend dazu nicht bekannt.

Der parallel erarbeitete Bebauungsplan enthält einen Hinweis darauf, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Unteren Denkmalbehörde und der LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW) ist.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

10.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Unter dem Begriff Wechselwirkungen werden ökosystemare Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt verstanden, sofern sie aufgrund von zu erwartenden Umweltauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sein können. Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auch in ihrer Wechselwirkung zueinander zu betrachten sind. Da mit der Planung bereits überformte Flächen in Anspruch genommen werden, ist hauptsächlich der Wechselwirkungskreis zwischen den vielfältigen Funktionen des Bodens (Reglerfunktion, Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion) und einem poten-

ziellen Lebensraum für wildlebende Tiere und wild wachsende Pflanzen betroffen. Durch die Versiegelung von Boden wird unmittelbar eine Änderung der Wirkfunktion des Bodens herbeigeführt.

Eine sich stark verstärkende Wechselwirkung ist aufgrund der Vorgaben im Plangebiet, der Art der Nutzung und der Vorprägung des Raumes nicht zu erwarten.

10.4.9 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Betrachtung der sog. Nullvariante, die die Entwicklung des Raumes ohne das Vorhaben aufzeigt, ist nur als hypothetischer Fall zu betrachten. Bei Nichtdurchführung der Maßnahme werden die Teilbereiche wie bisher landwirtschaftlich genutzt. Eine Änderung bzw. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtrealisierung der Planung ist nicht zu erwarten.

Ohne jegliche Nutzung würden die Flächen brach fallen und eine Sukzession hin zum Wald einsetzen. Als „Sukzession“ bezeichnet man ein zeitliches Nacheinander von Organisationsgemeinschaften. So entwickeln sich mit Stauden oder Gras bestandene Flächen, über Pionierbäume (Weichholzarten), Dickung bis hin zum Wald als Endstadium.

10.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Allgemeine Maßnahmen

Schutzgut Boden

- Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln: sachgerechter Auftrag und Lagerung von Oberboden, Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915 und DIN 18320
- Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingebaut werden (ausgeglichene Massenbilanz)
- Nicht zur Versiegelung vorgesehene Flächen sind während der Bauarbeiten nicht mit schwerem Gerät zu befahren, um eine Verdichtung des Bodens zu verhindern
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens sollten mit Raupenfahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen.
- Böden sollen nur in trockenem Zustand befahren bzw. bearbeitet werden. Daher ist der Zeitpunkt für Erdarbeiten, wie z.B. Abtrag, Umlagerung und Wiedereinbau, auf Witterung und Bodenfeuchte abzustimmen.
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die (Wieder-)Herstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück „vergraben“ oder verbrannt werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Wenn möglich, Erhalt von Gehölzstrukturen inkl. Wurzel- und Stammschutzmaßnahmen

- Verwendung bodenständiger Gehölze bei den durchzuführenden Pflanzmaßnahmen (s. Pflanzliste),
- Beginn der Erschließungsarbeiten in der Zeit vom 15.08. bis zum 01. März und damit außerhalb der Fortpflanzungszeit
- Erhalt und Neuanlage von Gehölzstreifen aus heimischem Saatgut

Schutzgut Wasser

- Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen während der Bauphase

10.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungskonzepte wurden betrachtet und verworfen, da sich weitere angrenzende Flächen nicht im Besitz der Stadt befinden und keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. Des Weiteren besteht ein Anschluss an das bereits bestehende Gewerbegebiet, wodurch die vorhandene Infrastruktur weiter genutzt und ausgebaut werden kann. Somit wird eine Zersiedlung andernorts vermieden. Der Standort ist auch insofern bereits vorgegeben, da er sich innerhalb des regionalplanerisch festgelegten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs befindet.

Der Bebauungsplan soll eine bauliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets ermöglichen und den Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen.

10.7 Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche mit fruchtbarem Boden erfordert eine genaue Betrachtung des Bedarfs nach einer Ausweisung eines Gewerbegebiets an dieser Stelle. Insbesondere ist im Rahmen der Bauleitplanung im Zuge der Gegenüberstellung der konfligierenden Belange des Boden- und Freiraumschutzes auf der einen Seite und des Gemeindeförderung an neuen gewerblichen Bauflächen zu prüfen, inwieweit die in der Gemeinde aktivierbaren bestehenden Gewerbeflächen nicht die mit der Planung verfolgten Ziele genauso gut erfüllen können.

Im Vergleich zur Ausweisung neuer Wohngebiete besitzt der Aspekt der Innenbereichsentwicklung (etwa im Sinne des § 13 a BauGB) bei Gewerbegebieten schon aus Immissionsschutzgründen nicht die gleiche Relevanz. Eine Nachverdichtung im Innenbereich mit emittierenden Gewerbebetrieben in der direkten Nachbarschaft schutzbedürftiger Nutzungen schafft neue Konflikte, die mit den Instrumenten der Bauleitplanung auch nur bis zu einem gewissen Grad gelöst werden können. Im Falle einer Wohngebietsausweisung würden also bei einer Prüfung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen insbesondere die in der Gemeinde verfügbaren Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich in den Blick genommen werden, um entscheiden zu können, ob die mit der Planung verfolgten Ziele auch ohne die Inanspruchnahme des bisherigen Außenbereichs erfüllt werden können. Diese Möglichkeit entfällt hier weitgehend.

Die Stadt Isselburg hat sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die vorliegende Bauleitplanung mit den grundsätzlichen Hinweisen zu den planungsrechtlichen Erfordernissen insbesondere des 1 a Abs. 2 Satz 2 und Satz 4 BauGB auseinandergesetzt (Umwidmungssperrklausel und Begründungsgebot).

Jeder Gemeinde steht bezüglich der zu entwickelnden planerischen Konzeption ein weites planerisches Ermessen zu. Es unterliegt der Verantwortung der Gemeinde, wie sie ihre Planungshoheit handhabt und welche Konzeption sie ihr zugrunde legt. Die Entscheidung über planerische Zielsetzungen ist dementsprechend eine Frage der Gemeindepolitik. Die geordnete städtebauliche Entwicklung bestimmt sich im Einzelfall nach den vorhandenen, hinreichend konkretisierten planerischen Willensbetätigungen der Gemeinde.

In Anbetracht dieser Ausgangslage ist davon auszugehen, dass die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele auch durch eine vollständige bauliche Ausnutzung sämtlicher Innenentwicklungsbereiche nicht zu erreichen wären.

Unter Berücksichtigung der genannten Zusammenhänge und unter Abwägung der verschiedenen betroffenen Belange hat sich die Stadt Isselburg für die Erweiterung des Gewerbegebiets Heelden entschieden, da eine Aktivierung bestehender Gewerbeflächen nicht dazu geeignet wäre, die mit der Realisierung der Planung verbundenen Ziele zu erreichen. Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in Autobahnnähe ist unverändert hoch. In Isselburg kommt als einschränkender Faktor bei der Alternativenprüfung auch noch die Hochwasserproblematik hinzu, die weite Teile des Stadtgebiets betrifft.

Durch die das Plangebiet begrenzenden Straßen, die südlich verlaufende Autobahntrasse und die östlich beginnenden Landschaftsschutzgebiete und geschützten Landschaftsbestandteile sowie die regionalplanerische GIB-Ausweisung ist die Flächenausdehnung für die Gewerbegebietserweiterung de facto vorgegeben.

Bei der Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Bebauung hat sich die Stadt Isselburg gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt. Im Rahmen der Abwägung wurde dazu eine zusätzliche umfangreiche Begründung vorgenommen.

Entsprechende Baulandreserven stehen in der notwendigen Größenordnung innerhalb der übrigen bestehenden Gewerbegebiete nicht zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung der v.g. Ausführungen ist zusammenfassend festzustellen, dass die vorliegende Planung mit den planungsrechtlichen Forderungen des Baugesetzbuches in Übereinstimmung steht.

10.8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Besondere technische Verfahren wurden nicht verwendet. Bei der Zusammenstellung der Angaben traten keine besonderen Schwierigkeiten auf.

10.9 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung eines Bauleitplanes entstehen, zu überwachen. Grund hierfür ist, dass insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und die Gemeinde in der Lage ist, geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

10.10 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die 84. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Isselburg. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6, Satz 7 und § 1a BauGB geprüft und beschrieben.

Gegenstand der Planung ist die Änderung der FNP-Darstellung für eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in eine gewerbliche Baufläche sowie mehrere Grünflächen für die Anlage und den Erhalt von Gehölzen.

Der Geltungsbereich ist ca. 11,8 ha groß.

Im Regionalplan ist der überwiegende Teil des Plangebiets dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugeordnet.

Natur- oder Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Nur ein kleiner Teil des Planbereichs wird von Menschen bewohnt, der überwiegende Teil wird als Grünland und Acker genutzt. Die direkte Umgebung ist vom angrenzenden Gewerbegebiet, umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie der Autobahn A 3 geprägt. Eine lärmbedingte Vorprägung des Untersuchungsraums existiert durch die benachbarte Autobahn A 3 und die nah gelegene Bundesstraße 67. Aufgrund der Vorbelastung und der geringen Erholungsfunktion des Gebietes sind keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch im Rahmen der Bauleitplanung zu erwarten.

Das Plangebiet ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung bereits stark vorgeprägt und besitzt für das Schutzgut Tiere und Pflanzen mittlere Bedeutung. Die Realisierung der Planung hat unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Beeinträchtigung einer lokalen Population oder einer besonders streng geschützten Vogelart zur Folge.

Durch die Planung wird der Boden auf der Fläche als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung verlieren. Im parallel erarbeiteten Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs vorgesehen. Unter diesen Voraussetzungen und unter Abwägung der verschiedenen zu berücksichtigenden Belange ist der Verlust der unversiegelten Flächen hinzunehmen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch den Verlust fruchtbaren Ackerbodens zu erwarten, unter der Berücksichtigung der verschiedenen entgegenstehenden Belange und der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen aber hinzunehmen.

Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Da das anfallende Niederschlagswasser ortsnah eingeleitet werden soll, wird die Grundwasserneubildungsrate nicht erheblich beeinträchtigt. Unter den genannten Voraussetzungen sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen der Bauleitplanung aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

Die Versiegelung bisher unbebauter Flächen führt aufgrund der unmittelbaren Nähe zu weiteren Freiflächen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft und Klima.

Das Plangebiet weist durch die vorhandenen und umgebenden Nutzungen bereits eine anthropogene Vorprägung auf. Für Erholungssuchende (Spaziergänger, Wanderer) besitzt das Plangebiet bisher eine untergeordnete Bedeutung. Durch die beabsichtigte zusätzliche Bebauung der Fläche wird es zu einer geringfügigen ästhetischen Beeinträchtigung des Landschaftsbilds kommen. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind im Rahmen der Bauleitplanung aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind auch auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Erarbeitet:



November 2016