

Stadt Isselburg

Bebauungsplan Isselburg Nr. 13

3. Änderung und Erweiterung

„Gewerbegebiet Ochsenstraße / Isselburger Feld“

Begründung zum Vorentwurf

Planverfasser:



StadtUmBau GmbH
Basilikastrasse 10
D- 47623 Kevelaer
tel +49 (0)2832 / 97 29 29
fax +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de

22.November 2016

Inhaltsverzeichnis:

1	Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Beschreibung des Plangebiets	3
3.1	Bestandssituation im Geltungsbereich.....	3
3.2	Bestandssituation in der Umgebung.....	3
4	Planungsvorgaben.....	3
4.1	Regionalplan.....	3
4.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans.....	4
4.3	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzrechts.....	4
5	Planungsziele des Bebauungsplans	4
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	5
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
6.4	Verkehrsflächen	6
6.5	Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungspflichten.....	6
7	Ver- und Entsorgung.....	6
8	Immissionsschutz	7
9	Altlasten.....	7
10	Hochwasserschutz und Überschwemmungsbereiche	7
11	Bodenordnende Maßnahmen	8
12	Bau- und Bodendenkmale	8

13	Umweltbericht	9
13.1	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans	9
13.2	Standort und Umfang des Vorhabens	9
13.3	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen	10
13.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
13.4.1	Schutzgut Mensch	13
13.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
13.4.3	Schutzgut Boden	16
13.4.4	Schutzgut Wasser	18
13.4.5	Schutzgut Luft und Klima	19
13.4.6	Schutzgut Landschaft	19
13.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
13.4.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	20
13.4.9	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	20
13.4.10	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
13.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	23
13.5.1	Allgemeine Schutzmaßnahmen	23
13.5.2	Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
13.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
13.7	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	31
13.8	Zusammenfassung	31

1 Veranlassung, Erforderlichkeit und Ziele

Die Stadt Isselburg hat die Aufstellung des Bebauungsplans Isselburg Nr. 13, 3. Änderung und Erweiterung beschlossen.

Die Stadt Isselburg benötigt dringend Gewerbegebietsflächen in Fortführung des angrenzenden, bestehenden Gewerbegebietes, wobei Alternativflächen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen.

Da die Stadt Isselburg derzeit nicht mehr über freie Gewerbeflächen verfügt bzw. aufgrund der wachsenden Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen entlang der Bundesautobahn 3 (BAB 3), ist nunmehr beabsichtigt, das vorliegende Gebiet als Gewerbegebiet zu entwickeln.

Der Bebauungsplan bildet somit die Fortführung einer städtebaulichen Entwicklung im Bereich Isselburg-Süd (Ortsteil Heelden), die auf die Versorgung der Unternehmerschaft mit gewerblichem Bauland abzielt.

Mit der geplanten 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans setzt die Stadt Isselburg Rahmenbedingungen zur Sicherung und Stärkung des Gewerbebestandes 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.

Angesichts dieser städtebaulichen Aufgaben und der Lage des Plangebiets ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Ziel des Bebauungsplanes Isselburg Nr. 13, 3. Änderung und Erweiterung ist,

- die Fläche östlich und nördlich des bestehenden Gewerbegebietes einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen,
- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbebebauung zu schaffen,
- eine Randeingrünung mit einheimischen Gehölzen nach Norden, Süden und Osten sicherzustellen und
- die Erschließung zu sichern.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um die verschiedenen, möglicherweise konkurrierenden Belange, die durch die geplante Gewerbegebietserweiterung berührt werden, einer begründeten Abwägung zuzuführen.

Mit der Erarbeitung dieses Bebauungsplans wurde die StadtUmBau GmbH aus Kevelaer von der Stadt Isselburg beauftragt.

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.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Bestandssituation im Geltungsbereich

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

3.2 Bestandssituation in der Umgebung

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 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland –, der am 27.06.2014 bekanntgemacht wurde und somit rechtswirksam die Ziele der Raumordnung dar-

stellt, 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 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Die zur Gewerbegebietserweiterung vorgesehenen Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt vorlaufend zu diesem Bebauungsplan.

Insofern wird durch die gewählten Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuchs entsprochen.

4.3 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 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 Planungsziele des Bebauungsplans

Das wesentliche städtebauliche Ziel, das mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Isselburg Nr. 13 „Gewerbegebiet Ochsenstraße / Isselburger Feld“ verfolgt wird, ist die Schaffung gewerblicher Bauflächen, um zunächst der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtteil Isselburg, Ortsteil Heelden, Rechnung zu tragen und die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen zu ermöglichen.

Überdies sollen die nach Westen angrenzenden gewerblichen Bauflächen entsprechend arron- diert werden, da für das Stadtgebiet Isselburg Reserveflächen für gewerblich nutzbare Flächen im Bereich der BAB 3 zur Zeit nicht mehr zur Verfügung stehen.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen des Plangebiets werden als „Gewerbegebiet“ festge- setzt.

Nutzungseinschränkungen

Die Zulässigkeit einzelner Nutzungen einschränkende Festsetzungen erfolgen vor dem Hinter- grund, dass die Ausweisung als Gewerbegebiet die Möglichkeit mit sich bringt, dass sich Ein- zelhandelsbetriebe im Rahmen ihrer Zulässigkeit im Gewerbegebiet ansiedeln können.

Zum Schutz benachbarter Wohngebiete vor gebietsübergreifenden Immissionen werden ledig- lich Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII des RdErl. des Ministers für Umwelt und Na- turschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 für zuläs- sig erklärt.

Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im nachfolgenden Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht werden kann, dass diese hinsichtlich der Anforderungen des Immissionsschutzes unbedenklich sind.

Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet würden jedoch eine Fehlentwicklung bedeuten und negative städtebauliche Auswirkungen für den Ortskern Isselburg (nachteilige Strukturverände- rungen, Kaufkraftabzug, Leerstände etc.) erwarten lassen.

Dem kann nur durch einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen begegnet werden, wobei als Ausnahmeregelung Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden können, wenn der Einzel- handel als untergeordneter Bestandteil im inneren Zusammenhang mit der gewerblichen Nut- zung steht und nur mit dieser zusammen ausgeübt wird. Zusätzlich dürfen keine städtebauli- chen Auswirkungen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder anderer Städte zu erwarten sein.

Der entsprechende Nachweis ist unter Umständen durch ein Gutachten eines unabhängigen Sachverständigen zu erbringen.

Spielhallen und Vergnügsstätten aller Art sind generell ausgeschlossen. Die Festsetzung dient dazu, eine ungesteuerte Ausbreitung dieser Nutzungen insbesondere dort zu verhindern, wo sie mit anderen Nutzungen kollidieren oder zu städtebaulich unerwünschten Effekten führen können.

Ausschluss von Wohnungen

Für das gesamte Bebauungsplangebiet ist eine Gewerbenutzung nach § 8 Baunutzungsverord- nung (BauNVO) vorgesehen. Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für

Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht vorgesehen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan einheitlich festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 lässt eine maximal 80 %-ige Befestigung der Grundstücksflächen zu. Die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO werden nicht überschritten.

Die maximale Gebäudehöhe von 20,0 m orientiert sich zum einen an den Höhen der angrenzenden Gewerbegebiete und andererseits an den Erfordernissen moderner Gewerbehallen, die z.B. auch Hochregallager aufnehmen sollen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen umschlossen, die so bemessen sind, dass Bauherren und Architekten ausreichender Gestaltungsspielraum bei der Anordnung von Neubauten geboten wird. Andererseits reicht die Festsetzung aus, die gewünschte städtebauliche Ordnung herzustellen.

Die Festsetzung von Baulinien ist nicht erforderlich.

6.4 Verkehrsflächen

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.

6.5 Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungspflichten

Innerhalb des Plangebiets sind verschiedene Flächen als Pflanzstreifen festgesetzt. Ein bestehendes Feldgehölz im Nordosten soll erhalten werden und ist dementsprechend mit der passenden Erhaltungssignatur versehen, ebenso wie das kleine Wäldchen und die Gehölzstreifen im Süden sowie die Kopfbaumreihe und die Obstwiese im Südosten.

Diese Festsetzungen dienen der Sicherung einer Bepflanzung und Eingrünung des Plangebiets mit heimischen Sträuchern, Hecken und Feldgehölzen.

Mittels dieser Festsetzung wird zudem der Verpflichtung zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort Rechnung getragen, auch wenn der Eingriff mittels dieser Festsetzung voraussichtlich nicht allein ausgeglichen werden kann.

7 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Bebauung des Plangebiets bereitgestellt.

Eine Neuverlegung von Leitungen ist im Rahmen der Tiefbauarbeiten erforderlich. Dabei kann voraussichtlich an die vorhandenen Versorgungsnetze, wie Gas, Wasser und Strom, die sich in der Ochsenstraße befinden, angeschlossen werden.

Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im Verlauf des Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

Durch das bereits vorhandene Wasserleitungsnetz in der Ochsenstraße ist auch die Löschwasserversorgung für das Plangebiet über die zentrale Wasserversorgung gewährleistet.

Abwasserbeseitigung

Gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) soll Niederschlagswasser von neu bebauten Grundstücken vor Ort versickert oder ortsnah eingeleitet werden.

Entsprechend des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 erfordert die Umsetzung der gesetzlichen Rechtsvorschriften frühzeitige Planungsaussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung der betroffenen Baugebiete. Bereits im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die dafür notwendigen Flächen zu sichern.

Zur Beurteilung, ob eine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort oder eine ortsnaher Einleitung in ein Gewässer möglich ist, sind regelmäßig mindestens Grundaussagen zu den geohydrologischen Randbedingungen (bei ortsnaher Einleitung zusätzliche Angaben zur Leistungsfähigkeit des oberirdischen Gewässers) und zur Sicherstellung der ggf. erforderlichen Flächen für die Entwässerungsanlagen notwendig.

Für das vorliegende Plangebiet ist geplant, das anfallende Niederschlagswasser ortsnah in ein neu zu bauendes Regenwasserrückhaltebecken nordöstlich der Bellenhorster Landwehr einzuleiten. Der Standort der Anlage befindet sich südlich außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Ableitung der anfallenden Wässer wird in einem gesonderten Antrag nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz bei den zuständigen Genehmigungsbehörden gestellt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine hydraulische Berechnung über die funktionale Leistungsfähigkeit und die Dimensionierung des Retentionsraumes.

8 Immissionsschutz

Für das geplante Gewerbegebiet ist durch die im Süden verlaufende BAB 3 sowie das angrenzende bestehende Gewerbegebiet eine Vorbelastung vorhanden. Immissionskonflikte sind durch die Planung nicht zu erwarten.

9 Altlasten

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

10 Hochwasserschutz und Überschwemmungsbereiche

Das Plangebiet befindet sich laut der Karte für Überschwemmungstiefen HW 100 „Issel“ nicht im Überschwemmungsgebiet.

Das Plangebiet befindet sich laut der Karte der hochwassergefährdeten Bereiche des Landesumweltamtes NRW – September 2001 – im 200-jährlichen Überschwemmungsbereich des Rheins (gefährdete Fläche hinter Deichen).

11 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind durch die jeweiligen Grundstückserwerber durchzuführen.

12 Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bau- und Bodendenkmäler nicht bekannt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Isselburg oder dem Westfälischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

13 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Berücksichtigung des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen durchzuführen.

Die auf Grund der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gem. § 2a Nr. 2 BauGB in einem Umweltbericht darzulegen.

Hierzu werden im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu tätigen.

Kommt es im Rahmen der Beteiligung zu Änderungen oder Ergänzungen der im Umweltbericht enthaltenen Angaben, ist dieser entsprechend fortzuschreiben.

Die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen der nachteiligen Folgen für die betroffenen Umweltbelange gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

13.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bebauungsplans

Die Stadt Isselburg hat die Aufstellung des Bebauungsplans Isselburg Nr. 13, 3. Änderung und Erweiterung beschlossen.

Zielsetzung der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Bebauung weiterer Gewerbeflächen nördlich der A 3. Der Bebauungsplan soll zudem durch seine Festsetzungen dem Erhalt der bestehenden wertvollen Grünstrukturen sowie der weiteren Eingrünung des neuen Gewerbegebietes mit einheimischen Gehölzen dienen.

13.2 Standort und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich südlich der Straße „Isselburger Feld“ im Ortsteil Heelden der Stadt Isselburg. Es umfasst eine Fläche von rd. 11,3 ha.

Das Areal schließt direkt nördlich und östlich an das bestehende Gewerbegebiet an. Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland und Ackerland genutzt. An der südlichen Grenze befinden sich ein kleiner Laubwald sowie eine Obstwiese. 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 Gewerbegebietes Ochsenstraße/Isselburger Feld geprägt. In rund 300 m Luftlinie südlich verläuft die Autobahn A3.

13.3 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Schutzgut Mensch	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.
	Bundesimmissionschutzgesetz einschließlich Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Einhaltung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.
Schutzgut Boden	Bundesbodenschutzgesetz Landesbodenschutzgesetz NRW	Zweck dieser Gesetze ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren (Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens) und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen vermieden werden.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Maßnahmen zum Bodenschutz im BauGB sind ein Rückbau- oder ein Entsiegelungsgebot.
	Landschaftsgesetz NRW	Die natürlichen Bodenfunktionen sind zu erhalten und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Bei Neuversiegelungen ist der Ausgleich vorrangig durch eine Entsiegelung an anderer Stelle in dem betroffenen Raum zu bewirken.
Schutzgut Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz NRW	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.

Schutzgut Luft und Klima	Bundesimmissions- schutzgesetz ein- schließlich Verord- nungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Schutzgut Landschaft	Bundesnaturschutz- gesetz Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Schutzgut Kultur	Denkmalschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung und wissenschaftliche Erforschung von Kultur- und Sachgütern sowie ihrer gesellschaftlichen Bedeutung für die Öffentlichkeit.

Regionalplan / Flächennutzungsplan

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.

Die zur Gewerbegebietserweiterung vorgesehenen Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt vorlaufend zu diesem Bebauungsplan.

Landschaftsplan und Vorgaben des nationalen Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Isselburg des Kreises Borken.

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“.

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Landschaftsschutzgebietes.

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.

FFH/Vogelschutzrichtlinie

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.

13.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

13.4.1 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 zur 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.

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

13.4.2 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 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.

¹ Flick Ingenieurgesellschaft 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, 18.8.2016

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 Plangebiets, während Nahrungsflächen des Steinkauzes sowie der Rauchschwalbe und der Schleiereule innerhalb des Geltungsbereiches 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 Nahrungshabitats für Fledermäuse verloren, des Weiteren kann es durch Lichtimmissionen zu Vergrämungseffekten kommen. Es wurden folgende Arten nachgewiesen: Breitflügelfledermaus, Wasserfledermaus, Abendsegler, Rauhhautfledermaus, Kleinabendsegler und Zwergfledermaus sowie ein Vertreter der Bartfledermäuse. Für diese Arten wurden folgende Vermeidungsmaßnahmen formuliert: Verbesserung der Habitats, 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.

³ Graevendal GbR: Artenschutzrechtliche Beurteilung (ASP Stufe I&II) Bebauungsplan 13, 2.&3.Änderung, Goch, 03.08.2016

Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand zu entwickeln.⁴ Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen (z.B. Anpflanzungen).

Innerhalb des Naturraums Millinger Ebene würde sich grundsätzlich bei ausbleibender menschlicher Nutzung ein Buchen-Eichenwald (Fago-Quercetum) ausbreiten. Diese sind stets durch die Vorherrschaft der Buche (*Fagus sylvatica*) gekennzeichnet. Die Strauchschicht wird von der Stech-Palme (*Ilex aquifolium*) und vom Faulbaum (*Rhamnus frangula*) geprägt. Kraut- und Moosschicht werden von säuretoleranten Arten wie Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), Hain-Weilchen (*Viola riviniana*), Weiches Honiggras (*Holcus mollis*), Frauen-Haarmoos (*Polytrichum formosum*), Maiglöckchen (*Convallaria majalis*) und Gemeinem Sternmoos (*Mnium hornum*) gekennzeichnet.

Im Plangebiet wurde aufgrund der bisherigen Nutzungen die potenzielle natürliche Vegetation vollständig zurückgedrängt.

Biotoptypen

Im Rahmen des 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.

13.4.3 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.⁵

⁴ Tüxen, R. (1956): Die heutige potentielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. - Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 - 42, Stolzenau.

⁵ 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.

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.⁶ Die sandig-kiesigen Rheinterrassen sind durch sehr mächtige und gut durchlässige Grundwasserleiter gekennzeichnet.

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 einzustufen⁷. 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 Plaggensch und tiefreichend humosen Braunerden betroffen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Untersuchungsraum nicht bekannt.

Potenzielle Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Boden

Die Realisierung des Bebauungsplans schafft die Voraussetzungen dafür, Böden zu überbauen und damit vollständig oder teilweise zu versiegeln. Der Entwurf des Bebauungsplans erlaubt mit einer Grundflächenzahl von 0,8 eine maximale neue Überbauung durch Gebäude, Zufahrten, Stellplätze etc. von rund 6 ha Bodenoberfläche. Die derzeitigen Gleye auf diesen Flächen gehen damit dauerhaft verloren.

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 Planung wird der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung verlieren. Das Plangebiet ist überwiegend unversiegelt, wird jedoch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es ist in den bisher unversiegelten Bereichen 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 vorliegenden 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 Bau-

⁶ Deutscher Planungsatlas, Band I Nordrhein-Westfalen, Lieferung 8 Geologie, Veröffentlichungen der Akademie für Raumordnung und Landesplanung, Hannover.

⁷ Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4104 (Bocholt)

leitplanung 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 entgegenstehenden Belange und der durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen aber hinzunehmen.

13.4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer.

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.

Potenzielle Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Wasser

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 in ein neu zu bauendes Regenwasserrückhaltebecken nordöstlich der Bellenhorster Landwehr 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.

13.4.5 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.

Potenzielle Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Luft und Klima

Die baubedingten Auswirkungen werden durch die zeitlich begrenzte Erhöhung der Immissionsbelastung als mäßig beurteilt.

Durch die anlagebedingte Erhöhung des Anteils der versiegelten Flächen in Verbindung mit der Änderung der Flächennutzung ist mit einer nachteiligen Veränderung der klima- und lufthygienischen Situation (Reduzierung der Kaltluftproduktion, Überwärmung) zu rechnen. Die Auswirkungen werden insgesamt als mäßig beurteilt.

Betriebsbedingt führt die Realisierung der Planung zu einer geringen Erhöhung der Schadstoffemissionen durch eine Zunahme des Verkehrs. Die Lage des Plangebiets im Übergang zwischen bebauten Flächen und freier Landschaft begünstigt aber die Verteilung und Verwirbelung der Schadstoffe.

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

13.4.6 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 und Süden grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet an.

Insgesamt ist eine starke anthropogene Vorprägung für das Landschaftsbild bestimmend.

Erholung

Das Plangebiet besitzt durch die siedlungsnahen Lage zwar eine gewisse Bedeutung für Erholungszwecke (Wandern, Spazierengehen, Radfahren, Hunde ausführen), durch die nicht vor-

handene Erschließung über Fußwege und die unmittelbare Nähe zur Autobahn ist diese jedoch minimal.

Potenzielle Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird baubedingt temporär durch Baumaschinen und technische Anlagen gestört werden. Anlagebedingte Auswirkungen bedeuten hier durch die geplante Eingrünung eine geringe 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.

13.4.7 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 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.

13.4.8 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 potenziellen 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.

13.4.9 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.

13.4.10 Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die nachfolgende Wirkungsmatrix soll Aufschluss über die vermuteten Wirkzusammenhänge geben.

Tabelle : Matrix möglicher Projektauswirkungen auf die Schutzgüter

Erwartete Projektwirkungen		Umweltschutzgüter				Sonstige Schutzgüter		
		Tiere und Pflanzen	Boden	Wasser	Luft und Klima	Mensch	Landschaft	Kultur- und Sachgüter
baubedingte Wirkungen	Schadstoffemissionen	□	□	□	□	□	□	-
	Bodenverdichtung bzw. -veränderung	■	■	-	-	-	-	-
	Grundwasserverunreinigung	-	-	■	-	-	-	-
	Flächenverlust bzw. -inanspruchnahme (temporär)	■	■	□	□	-	□	-
	Lärm- und Geruchsemissionen	□	-	-	□	□	□	-
	Veränderung des Landschaftsbildes (temporär)	-	-	-	-	■	■	-
anlagebedingte Wirkungen	Flächenverlust bzw. -inanspruchnahme	■	■	■	■	■	■	-
	Bodenveränderung	■	■	□	-	-	-	-
	Grundwasserveränderungen	□	-	■	-	-	-	-
	Veränderung des Mikroklimas	□	-	-	■	-	-	-
	Habitatänderung	■	-	-	-	-	-	-
	Veränderung des Landschaftsbildes	-	-	-	-	■	■	-
betriebsbedingte Wirkungen	Schadstoffemissionen / -immissionen	□	□	□	□	□	□	-
	Habitatänderung (z.B. Beeinträchtigung durch Störung)	■	-	-	-	-	-	-
	Lärmemissionen / -immissionen	□	-	-	-	□	□	-

Intensität der Wechselwirkungen

- | | | | |
|---|------------------------------------|---|---------------------------------|
| ■ | erhebliche zu erwartende Wirkungen | □ | geringe zu erwartende Wirkungen |
| ■ | mäßige zu erwartende Wirkungen | - | keine Wirkungen zu erwarten |

13.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes bereits im Bauleitplanverfahren planerisch zu bewältigen. Die grünordnerischen Maßnahmen erfüllen im Baugebiet die Vermeidungs- und Verminderungserfordernisse der Eingriffsregelung.

13.5.1 Allgemeine Schutzmaßnahmen

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)
- Fällung von Bäumen oder das Schneiden oder Roden von Hecken in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig
- Baumaßnahmen innerhalb eines Radius von 100 m um das Wäldchen auf dem Flurstück 835 in der Flur 2, Gemarkung Isselburg außerhalb des Brutgeschäfts des Mäusebussards durchzuführen (ab Ende Juli, Anfang August)
- Erhalt und Neuanlage von Gehölzstreifen aus heimischem Saatgut

- Reduzierung der Beleuchtung auf ein Mindestmaß und Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung
- Anlage einer Obstwiese mit Extensivwiese auf der Fläche Flurstück 952, Flur 3, Gemarkung Heelden zur Kompensation des Verlusts an Nahrungsflächen (CEF-Maßnahme; auch zum Verfahren der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Isselburg Nr. 13; bereits umgesetzt)
- Anbringen von mindestens 3 Nistkästen für den Gartenrotschwanz auf der Obstwiese (CEF-Maßnahme; auch zum Verfahren der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Isselburg Nr. 13; bereits umgesetzt)

Schutzgut Wasser

- Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen während der Bauphase

13.5.2 Im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

M1: Erhalt und Erweiterung der Heckenstruktur westlich des Waldes

Die Heckenstrukturen entlang der südlichen Plangebietsgrenze westlich des Wäldchens ist in einer Breite von 10 m zu erhalten bzw. auf 10 m Breite zu erweitern. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die zu erweiternde Fläche ist als Gehölzpflanzung mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m sowie einem Zuwachsstreifen von 1,0 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baumpflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzupflanzen.

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

- Bäume: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)
- Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

M2: Erhalt der Kopfbaumreihe im Süden des Plangebietes

Die Kopfbaumreihe im südlichen Teil des Plangebietes ist zu erhalten sowie bis zur östlichen Gebietsgrenze zu erweitern. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

-Bäume: Silberweide (*Salix alba*), Fahlweide (*Salix rubens*), Bruchweide (*Salix fragilis*)

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

M3: Erhalt und Erweiterung der Heckenstruktur im Norden des Plangebietes

Die Heckenstruktur im nördlichen Teil des Plangebietes entlang der südlichen Hofgrenze des Hofes Isselburger Feld Nr. 8 ist zu erhalten sowie um die Pflanzung eines 5 m breiten Gehölzstreifens an der südlichen Grundstücksgrenze zu erweitern.

Die zu erweiternde Fläche ist als vierreihige Gehölzpflanzung mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1,0 m x 1,0 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,0 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baumpflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzupflanzen.

Bei den Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden. Es ist ein Zuwachsstreifen von 1 m Breite zu gewährleisten.

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

M4: Pflanzung von 10 m breiten Gehölzstreifen im Norden des Plangebietes

Pflanzung eines 10 m breiten Gehölzstreifens an der nordwestlichen Plangebietsgrenze als Abgrenzung zum Grundstück Isselburger Feld 6. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist als fünfreihige Gehölzpflanzung mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,25 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baumpflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzupflanzen.

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden.

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

M5: Pflanzung zweier 7,5 m breiten Gehölzstreifen im Norden des Plangebietes

Pflanzung zweier 7,5 m breiten Gehölzstreifen an der nördlichen Plangebietsgrenze entlang der Straße Isselburger Feld. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist als viereihige Gehölzpflanzung mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1,3 m x 1,3 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,15 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baumpflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzupflanzen.

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden.

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

M6: Pflanzung eines 8,5 m breiten Gehölzstreifens im Osten des Plangebietes

Pflanzung eines 8,5 m breiten Gehölzstreifens an der östlichen Plangebietsgrenze als Verbindung zwischen den beiden bereiteren Heckenstrukturen entlang der östlichen Gebietsgrenze. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist als vierreihige Gehölzpflanzung mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,25 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baumpflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzupflanzen.

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden.

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

M7: Pflanzung von 10,5 m breiten Gehölzstreifen im Osten des Plangebietes

Pflanzung eines 10,5 m breiten Gehölzstreifens an der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist als fünfzeihige Gehölzpflanzung mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,5 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baumpflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzupflanzen.

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden.

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

M8: Pflanzung eines 15 m breiten Gehölzstreifens im Osten des Plangebietes

Pflanzung eines 15 m breiten Gehölzstreifens an der nordöstlichen Plangebietsgrenze. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche ist als achtreihige Gehölzpflanzung mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m sowie einem beidseitigen Zuwachsstreifen von je 1,5 m anzulegen. Die Pflanzung der Sträucher soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Der Anteil der Baumpflanzung beträgt 10 % des Pflanzgutes, der Anteil der Strauchpflanzung entsprechend 90%. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzupflanzen.

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme 1 zu verwenden.

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

M9: Pflanzung eines 10 m breiten Waldsaums entlang des Waldes im Süden des Plangebietes

Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Waldes bis zur Hecke ist ein 10 m breiter Waldsaum anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Die waldnahe erste Reihe ist mit Bäumen in einem Pflanzraster von 1,4 m x 1,4 m anzupflanzen. Die nachfolgende Fläche ist als sechsstreihige Gehölzpflanzung aus Sträuchern mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1,2 m x 1,2 m sowie einem Zuwachsstreifen von 1,40 m anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzupflanzen.

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

- Bäume: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

- Sträucher: Hasel (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hundsrose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)

Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.

Der Strauchgürtel des Waldsaumes sind alle 10 Jahre abschnittsweise auf Stock zu setzen. Der

auf Stock zu setzende Abschnitt soll hierbei etwa 1/3 der Heckenlänge umfassen, maximale Gesamtlänge jedoch nur 20 m betragen. Der Krautsaum ist alle 2 Jahre zu mähen und das Mahdgut abzutragen.

M10: Erhalt der Obstbaumwiese im südlichen Plangebiet

Die Obstbaumwiese im südlichen Plangebiet ist zu erhalten und vor schädigenden Einflüssen zu schützen.

M11: Anlage einer Gehölzfläche westlich der Obstwiese

Auf der Grünfläche westlich der Obstwiese ist eine Gehölzstruktur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als Gehölzpflanzung aus Sträuchern mit Untersaat in einem Pflanzraster von 1,2 m x 1,2 m sowie einem Zuwachsstreifen von 1,40 m anzulegen. Die Pflanzung der Gehölze soll je Art in Gruppen zu 3-4 Gehölzen erfolgen. Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss 1,25 m bis 1,50 m betragen, bei Hochstammpflanzungen ist ein Mindeststammumfang von 16/18 cm zu verwenden. Es ist eine Anwuchspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig nachzupflanzen.

Bei den genannten Pflanzmaßnahmen sind Gehölze aus heimischem Saatgut aus der Pflanzliste der Maßnahme M 9 zu verwenden.

M12: Anbringen von Fledermausnistkästen an Gebäuden

Bei den Neubauten ist pro Gebäude je ein Fledermausquartier in Form von Fledermauskästen (Flach- und Höhlenkästen) oder Fledermaussteinen in die Fassade einzubauen. Beim Einbau sind folgende Punkte zu beachten: freier Anflug des Kastens / Steins, Ausrichtung nach Osten, Westen oder Süden, Mindesthöhe 3 m, keine Klettermöglichkeiten für Prädatoren.

Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Der aus der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Ochsenstraße / Isselburger Feld“ resultierende Eingriff wird in Anlehnung an die „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ bewertet. Mit diesem Verfahren können der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz abgeschätzt und der entsprechende Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden.

Methodisch besteht die Bilanzierung aus einer Gegenüberstellung von Bestandssituation und Planung.

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan als Gewerbegebietsfläche festgesetzt. Das Maß der Versiegelung wird aus den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) abgeleitet.

Tabelle 2: Ausgangszustand des Untersuchungsgebietes

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
			m ²			Spalte 5 x 6	Spalte 4 x 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	versiegelte Fläche (Straße)	982	0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude)	1.226	0,0	1,0	0,0	0
3	1.3	versiegelte Fläche (Hofflächen, Zufahrten)	8.852	1,0	1,0	1,0	8.852
4	1.4	Feldweg	392	3,0	1,0	3,0	1.176
5	3.4	Grünland	79.822	3,0	1,0	3,0	239.466
6	3.8	Obstwiese	8.400	5,0	1,0	5,0	42.000
7	6.4	Wald,Feldgehölz	8.095	7,0	1,0	7,0	56.665
8	7.1	Hecke, lebensraumuntypisch	441	3,0	1,0	3,0	1.323
9	7.2	Hecke, Gebüsch	3.839	5,0	1,0	5,0	19.195
10	7.4	Kopfbaumreihe	612	7,0	1,0	7,0	4.284
11	7.4	Einzelbaum	157	6,0	1,0	6,0	942
Summe (Gesamtflächenwert A)			112.818				373.903

Tabelle 3: Zustand des Untersuchungsgebiets gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
			m ²			Spalte 5 x 6	Spalte 4 x 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	Gebäude, Bestand	1.226	0,0	1,0	0,0	0
2	1.2	Straßen	3.077	0,5	1,0	0,5	1.539
3	1.2	Gebäude und versiegelte Flächen im Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	56.119	0,5	1,0	0,5	28.060
4	1.3	versiegelte Flächen Bestand (Hoffläche)	8.611	1,0	1,0	1,0	8.611
5	4.5	Grünflächen in Gewerbegebieten	14.030	2,0	1,0	2,0	28.060
6	3.8	Grünanlage, Obstwiese	8.400	5,0	1,0	5,0	42.000
7	6.4	Wald	7.481	7,0	1,0	7,0	52.367
8	7.1	Hecke, lebensraumuntypisch	428	3,0	1,0	3,0	1.284
9	7.2	Gebüsch, Feldgehölz	13.482	5,0	1,0	5,0	67.410
10	7.4	Kopfbaumreihe, Bestand	612	7,0	1,0	7,0	4.284
11	7.4	Kopfbaumreihe, Nachpflanzung	383	5,0	1,0	5,0	1.915
12	7.4	Einzelbaum	195	6,0	1,0	6,0	1.170
Summe (Gesamtflächenwert B)			112.818				236.699
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)							-137.204

Aus den Tabellen 2 und 3 lässt sich ablesen, dass der Eingriffsbereich vor der Maßnahme 373.903 und gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan 236.699 Werteinheiten aufweist. Es verbleibt somit eine **negative Gesamtbilanz von 137.204 Werteinheiten**. Aus diesem Grund sind **externe Ausgleichsmaßnahmen** oder Ausgleichszahlungen erforderlich.

Tabelle 4: Kompensation des Eingriffs – Externe Ausgleichsfläche

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert	
			in m ²			Sp. 5 x Sp. 6	Sp. 4 x Sp. 7	
1	2	3	4	5	6	7	8	
A: Ausgangszustand der Ausgleichsfläche vor Umsetzung der Maßnahmen								
1	3.1	Acker	45.735	2,0	1,0	2,0	91.470	
B: Zustand der Ausgleichsfläche nach Umsetzung der Maßnahmen								
2	8.1	Feldgehölz	45.735	5,0	1,0	5,0	228.675	
Gesamtbilanz:		Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A					137.205	

Aus Tabelle 4 wird ersichtlich, dass durch die Anlage eines Feldgehölzes oder einer Extensivwiese auf einer bisher als Acker genutzten Fläche von 45.735 m² ein Überschuss von 137.205 Werteeinheiten entsteht.

Eine Konkretisierung der Ausgleichsmaßnahmen und die Benennung der Standorte erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken.

13.6 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.

13.7 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Stadt 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 Stadt in der Lage ist, geeignete Abhilfemaßnahmen zu treffen.

Allgemein wird zur Überwachung der umweltfachlichen Maßnahmen, sowohl während der Bauphase selbst als auch zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen eine Umwelt-Baubegleitung empfohlen.

13.8 Zusammenfassung

Die Stadt Isselburg beabsichtigt die planungsrechtliche Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Ochsenstraße. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Isselburg Nr. 13

Ochsenstraße / Isselburger Feld“, 3. Änderung und Erweiterung, soll das vorliegende Gebiet mit einer Fläche von rd.11,3 ha als Gewerbegebiet entwickelt werden.

Zielsetzung ist die Schaffung gewerblicher Bauflächen, um zunächst der aktuellen Nachfrage nach Gewerbeflächen im Stadtteil Isselburg, Ortsteil Heelden, Rechnung zu tragen und die Ansiedlung gewerblicher Unternehmen zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan soll zudem durch seine Festsetzungen den Erhalt der bestehenden wertvollen Grünstrukturen auf dem Gelände sowie die Neuanpflanzung weiterer Feldgehölze zur Erreichung einer vollständigen Eingrünung sicherstellen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland –, der rechts-wirksam die Ziele der Raumordnung darstellt, ist das Plangebiet überwiegend dem Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich zugeordnet.

Die zur Gewerbegebietserweiterung vorgesehenen Bauflächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt vorlaufend zu diesem Bebauungsplan.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Isselburg. Es befindet sich nicht innerhalb eines Natur- oder Landschaftsschutzgebiets. Sonstige Kategorien des nationalen Naturschutzrechts sind ebenfalls nicht betroffen.

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

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. Aufgrund der Vorbelastung und der geringen Erholungsfunktion des Gebietes sind keine erheblichen nachteiligen Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Mensch im Rahmen dieses Bebauungsplans 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 vorliegenden 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 versickert 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