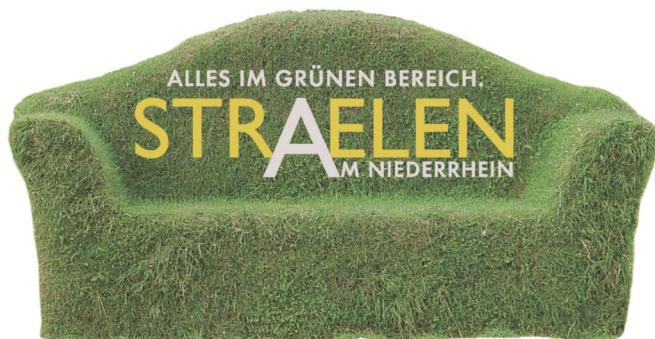


# **Stadt Straelen**



## **24. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Begründung mit Umweltbericht**

*Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

### **Vorentwurf**

Planungsstand: 22.04.2024

Der 24. Änderung des Flächennutzungsplans "**Sondergebiet Boardinghouse**" wird gemäß § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), folgende Begründung beigegeben:

Inhalt:

## Inhalt

1	Einführung	5
2	Lage des Änderungsbereiches	5
3	Anlass der Planung und Planungsziele	6
3.1	Standortwahl	6
3.2	Ziele und Zwecke der Planung	7
4	Planungsrechtliche Situation	9
4.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH 2021)	9
4.2	Regionalplan / Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	11
4.3	Landschaftsplan	12
4.4	Flächennutzungsplan	12
4.5	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	13
4.6	Sonstige Schutzgebiete	13
5	Aktuelle Nutzung des Änderungsbereiches	13
6	Planinhalte	14
6.1	Grünflächen	14
7	Sonstiges	15
7.1	Verkehrserschließung	15
7.2	Ver- und Entsorgung	15
7.3	Grundwasserschutz / Oberflächengewässer	15
7.4	Entwässerung	15
7.5	Bodendenkmalpflege	15
7.6	Altlasten / Bergbau	15
7.7	Immissionsschutz	16

<b>7.8</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>16</b>
<b>7.9</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>17</b>
<b>8.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>17</b>
<b>8.2</b>	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</b>	<b>18</b>
<b>8.2.1</b>	<b>Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Flächennutzungsplan - Änderung</b>	<b>18</b>
<b>8.2.2</b>	<b>Standort und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>18</b>
<b>8.3</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden</b>	<b>19</b>
<b>8.4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauwirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2(4) S. 1 BauGB ermittelt wurden</b>	<b>27</b>
<b>8.4.1</b>	<b>Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt</b>	<b>28</b>
<b>8.4.2</b>	<b>Fläche</b>	<b>29</b>
<b>8.4.3</b>	<b>Boden</b>	<b>30</b>
<b>8.4.4</b>	<b>Wasser</b>	<b>32</b>
<b>8.4.5</b>	<b>Klima und Luft</b>	<b>34</b>
<b>8.4.6</b>	<b>Wirkungsgefüge</b>	<b>36</b>
<b>8.4.7</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>37</b>
<b>8.4.8</b>	<b>Natura 2000-Gebiete</b>	<b>38</b>
<b>8.4.9</b>	<b>Mensch</b>	<b>39</b>
<b>8.4.10</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>40</b>
<b>8.5</b>	<b>Entwicklungsprognosen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b)</b>	<b>41</b>
<b>8.5.1</b>	<b>Bau des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten</b>	<b>41</b>
<b>8.5.2</b>	<b>Nutzung natürlicher Ressourcen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe bb)</b>	<b>44</b>
<b>8.5.3</b>	<b>Art und Menge an Emissionen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe cc)</b>	<b>44</b>
<b>8.5.4</b>	<b>Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe dd)</b>	<b>44</b>

<b>8.5.5</b>	<b>Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee)</b>	<b>45</b>
<b>8.5.6</b>	<b>Kumulierung von Auswirkungen</b>	<b>46</b>
<b>8.5.7</b>	<b>Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe gg)</b>	<b>46</b>
<b>8.5.8</b>	<b>Eingesetzte Stoffe und Techniken (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe hh)</b>	<b>46</b>
<b>8.6</b>	<b>Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe c)</b>	<b>47</b>
<b>8.6.1</b>	<b>Tiere</b>	<b>47</b>
<b>8.6.2</b>	<b>Pflanzen</b>	<b>47</b>
<b>8.6.3</b>	<b>Fläche</b>	<b>47</b>
<b>8.6.4</b>	<b>Boden</b>	<b>48</b>
<b>8.6.5</b>	<b>Wasser</b>	<b>48</b>
<b>8.6.6</b>	<b>Klima und Luft</b>	<b>48</b>
<b>8.6.7</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>48</b>
<b>8.6.8</b>	<b>Biologische Vielfalt</b>	<b>48</b>
<b>8.6.9</b>	<b>Mensch</b>	<b>48</b>
<b>8.6.10</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>48</b>
<b>8.7</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe d)</b>	<b>49</b>
<b>8.8</b>	<b>Erhebliche nachteilige Auswirkungen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e)</b>	<b>49</b>
<b>8.9</b>	<b>Zusätzliche Angaben (BauGB Anlage 1 Nr. 3)</b>	<b>49</b>
<b>8.9.1</b>	<b>Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe a)</b>	<b>49</b>
<b>8.9.2</b>	<b>Geplante Überwachungsmaßnahmen (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe b)</b>	<b>50</b>
<b>8.9.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe c)</b>	<b>50</b>
<b>9</b>	<b>Eingriffs- / Ausgleichs – Bilanzierung</b>	<b>51</b>

# Teil A

## Begründung

---

### 1 Einführung

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Straelen und ist Bestandteil des Ortsteiles Herongen. Es ist von der Heronger Ortslage durch die Bundesautobahn A 40 getrennt und wird vollständig von Waldflächen umgeben. Im Osten verläuft die Bundesstraße B 221 in einem Abstand von etwa 150 m am Standort vorbei.

In der Vergangenheit war das im Eigentum der Stadt Krefeld befindliche Grundstück durch ein Landschulheim, genutzt, in dem über Jahrzehnte Krefelder Jugendliche eine mehrtägige Klassenfahrt genossen und nach dem Krefelder Kinderarzt Dr. Hirschfelder benannt war. Auch Krefelder Familien nutzten in den Ferien im Sinne der Herbergsbewegung die Örtlichkeit für einen mehrtägigen Aufenthalt. Sie bestand aus einem Hauptgebäude und zwei Seitentrakten sowie Nebengebäuden (Schuppen, Garage). Die Nutzung als Landschulheim war jedoch seit geraumer Zeit aufgrund eines massiven Sanierungsstaus aufgegeben, so dass die Gebäude leer standen und ein Verfall drohte. Für einen Zwischenzeitraum wurde die Immobilie als Wohnheim für unbegleitete jugendliche Flüchtlinge durch das DRK angemietet. Dieses Mietverhältnis ist mittlerweile ausgelaufen, das DRK ist mitsamt den Jugendlichen daraufhin in eine alternative Unterkunft gezogen.

Um einem weiteren drohenden Verfall entgegenzuwirken wurde das Gebäudeensemble durch die Stadt Krefeld zum Verkauf angeboten.

Zwischenzeitlich hat die RMW Vermögens GmbH Geilenkirchen die Liegenschaft mit dem Ziel erworben, die bestehenden Gebäude baulich zu entwickeln und eine gewerbliche Wohnnutzung (Boardinghouse) zu etablieren. Infolge eines massiven Brandschadens im Frühjahr 2023 ist eine Weiternutzung des Gebäudebestandes zu diesem Zweck jedoch nicht mehr möglich, so dass eine vollständige Beseitigung der Brandruine und ein kompletter Wiederaufbau des Gebäudes erforderlich ist.

Das Planverfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Straelen, das in der Aufstellung eines Bebauungsplanes zwecks Errichtung und Nutzung dieses Boardinghouses mündet, soll diese bauliche Entwicklung ermöglichen. Das bisher geltende Planungsrecht basierte auf einer planungsrechtlichen Beurteilung gemäß § 34 BauGB, die nun initiierte 24. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung von qualifiziertem Planungsrecht. Damit wird dem Entwicklungsgebot von verbindlichem Planungsrecht aus dem vorbereitenden Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

### 2 Lage des Änderungsbereiches

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Straelen bezieht sich auf ein Gebiet am südlichen Rand der Ortslage Herongen, Gemarkung Herongen, Flur 7, Flurstück 29. Es handelt sich um ein

von Wald umgebenes Areal, auf dem ein bisher durch das Landschulheim genutztes Bestandsgebäude steht, welches jedoch im Frühjahr 2023 einem Brand zum Opfer gefallen ist. Der überwiegende Teil des der Flächennutzungsplanänderung unterliegenden Areals ist ebenfalls bewaldet, der kleinere Teil stellt eine Freifläche mit den Resten der aufstehenden Brandruine dar. Die Freifläche ist teilweise gepflastert, überwiegend besteht sie jedoch aus Rasenflächen.

Die Größe des Flurstücks 29 beträgt 19.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung betrifft einen Teil dieses Grundstücks mit einer Größe von ca. 9.000 m<sup>2</sup>. Er ist Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

### 3 Anlass der Planung und Planungsziele

#### 3.1 Standortwahl

Der Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die beabsichtigte Wiedererrichtung des durch Brand zerstörten Gebäudes und dessen Umnutzung zu einem Gebäude des gewerblichen Wohnens in Form eines Boardinghouses als Unterfall eines Hotels.. Die Lage des Standortes in direkter Nachbarschaft zum Freizeitzentrum „Blaue Lagune“ rechtfertigt den Wiederaufbau und die angestrebte Nutzung, da sich aus diesen benachbarten Nutzungen vielfältige Synergien ergeben.

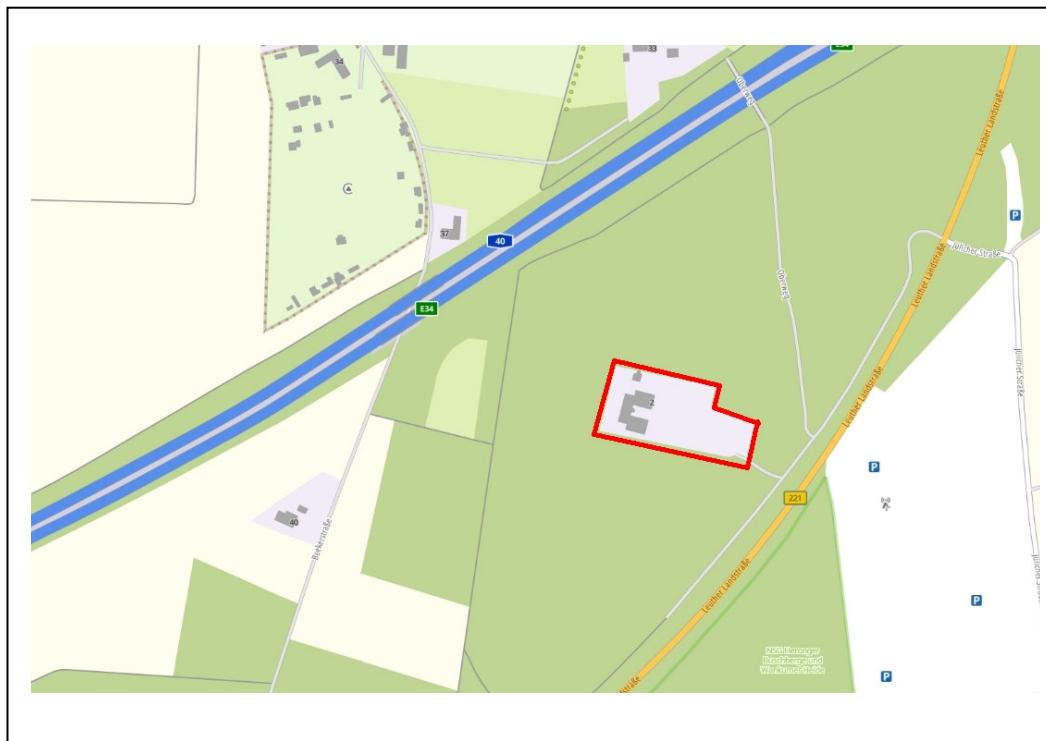


Abb. 1: Ausschnitt aus der topografischen Karte mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan – Änderung (Quelle: Bezirksregierung Köln GEOBASIS NRW)



Abb. 2: Luftbild mit Kennzeichnung des Standortes der Flächennutzungsplan – Änderung  
(Quelle: Bezirksregierung Köln GEOBASIS NRW)

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan ist der Bereich entsprechend seiner Nutzung als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Zukünftig wird die Fläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Boardinghouse“ dargestellt.

### 3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck ist es, die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Wiedererrichtung eines langjährig existierenden nach einem Brand vollkommen zerstörten Gebäudes und dessen Nutzung als ein Gebäude des gewerblichen Wohnens (Boardinghouse) vorzubereiten. Die planungsrechtliche Fixierung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Das Gebäude soll gewerbliches Wohnen auf Zeit ermöglichen. In einer derartigen gewerblich orientierten Einrichtung dürfen sich die Nutzenden nicht dauerhaft zu Wohnzwecken aufhalten. Der Begriff des gewerblichen Wohnens umfasst alle Räume, die ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren Lebensmittelpunkt haben. Diese Räume können auch über eine Küchenzeile (Pantry) verfügen.

Maßgebliches Kriterium neben der zeitlich befristeten Aufenthaltsdauer ist die verbrauchsunabhängige Abrechnung wie in einem Hotelbetrieb, wo gesonderte Nebenkosten nicht ausgewiesen werden. Regelmäßig verfügt gewerbliches Wohnen auch über Serviceangebote wie Reinigungs- und Wäscheservice. Derartige gewerbliche Wohnformen werden im modernen Sprachgebrauch als Boardinghouse bezeichnet.

Zwar hat an dem betreffenden Standort bereits seit vielen Jahrzehnten ein Gebäude existiert und es könnte das Prinzip des Bestandsschutzes herangezogen werden, jedoch steht die im geltenden Flächennutzungsplan dargestellte Nutzung als Gemeinbedarfsfläche nicht im Einklang mit der geplanten zukünftigen Nutzung. Auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dezidierten Angaben zum geplanten Boardinghouse zu entwickeln.

Inhalt der Flächennutzungsplan - Änderung ist somit die Umwidmung einer bisherigen Gemeinbedarfsfläche in eine Sonderbaufläche für ein Gebäude mit entsprechender gewerblicher Wohnnutzung. Die flächenmäßige Ausdehnung dieser Umwidmung bezieht sich dabei auf einen eng begrenzten Bereich des ehemaligen Gebäudekomplexes mit seinen vorgelagerten Freiflächen.

Mit dieser Umwidmung wird der Status quo des Areals nicht verändert. Die bisher erfolgte Nutzungsintensität wird nicht ausgeweitet, die bauliche Inanspruchnahme wird durch den noch aufzustellenden Bebauungsplan derart begrenzt, dass über die bisher bebauten Flächen keine bauliche Erweiterung zulässig ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die städtebaulichen, ökologischen und landschaftlichen Strukturen im Plangebiet und dessen näherer Umgebung sind durch die geplante Entwicklung innerhalb des Änderungsbereiches nicht zu erwarten. Entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen bzw. Artenschutz, Flora-, Fauna-, Habitat sowie Lärmauswirkungen konnten derartige Befürchtungen weitestgehend widerlegen.<sup>1</sup> Näheres dazu in Kapitel B – Umweltbericht.

Der überwiegende Bereich des zukünftigen Plangebietes ist planungsrechtlich unbestimmt. Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt derzeit unter Anwendung des § 34 BauGB.

Die Entfernung zum Herongener Ortszentrum beträgt etwa 300 m. Eine direkte fußläufige Verbindung ist durch einen Waldweg, der die Autobahn mittels einer Fußgängerbrücke quert, gegeben. Aufgrund seiner Lage an der Hauptverkehrsstraße B 221 und der unmittelbaren Nähe zu den Naherholungsgebieten „Blaue Lagune“ und „Krickenbecker Seen“ weist das Plangebiet eine für die Freizeitnutzung der Bevölkerung günstige Lage auf, welche durch die Schaffung von Übernachtungsmöglichkeiten weiter verbessert wird.

---

<sup>1</sup> Artenschutzprüfung Stufe I, Büro für Umweltplanung Alexandra Königsmark, Bonn im Oktober 2023

Schalltechnische Untersuchung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans, TAD – Technische Akustik Düsseldorf, Düsseldorf im November 2023

FFH – Vorprüfung, Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften, Bonn im Dezember 2023

## 4 Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH 2021)

Eine Berücksichtigung der Gefahren von Hochwasser- und Starkregenereignissen als Folgen des Klimawandels ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzichtbar.

Einem verbesserten Hochwasserschutz durch Instrumente der Raumordnung soll auch der am 01.09.2021 in Kraft getretene länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BGBl. 2021 Teil I Nr. 57, 3712) dienen. Er zielt darauf ab, durch entsprechende Vorgaben für die räumliche Planung Schadenspotentiale für Siedlungen und kritische Infrastrukturen zu begrenzen.

Aufgabe der Raumordnung ist es, durch Festlegungen zum vorbeugenden Hochwasserschutz (Überschwemmungsgebiete, Sicherung und Rückgewinnung von Auen, Rückhalteflächen usw.) die Raumnutzung so zu steuern, dass sie Hochwassergefahren möglichst wenig ausgesetzt ist.

Aufgrund der bundesweiten Gültigkeit des BRPH und der damit verbundenen Maßstäblichkeit zeichnen sich die Inhalte des BRPH durch einen sehr hohen Abstraktionsgrad aus ohne konkreten flächenscharfen Raumbezug.

Für die planerische Ebene der kommunalen Bauleitplanung bedarf es demgegenüber einer ganz spezifischen lagegenauen Betrachtung und Abwägung der Rahmenbedingungen des vorbeugenden Hochwasserschutzes. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u.a. die Belange der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich gemäß den Karten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz nicht innerhalb eines ordnungsbehördlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Auch in den Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten sind keine gefährdeten Flächen innerhalb des Plangebietes dargestellt. Bestehende Fließ- oder Binnengewässer sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Die Hochwasserkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie weist für den umgebenden Planungsraum im nordöstlich gelegenen Bereich der Autobahnauffahrt eine Senke auf, die im Starkregenfall Wasserhöhen bis zu 1,4 m prognostiziert. Westlich der L 212 findet sich eine weitere Senke, die im Starkregenfall bis zu 0,72 m geflutet wird (vgl. Abb. 3). Laut dieser Hochwasserkarte wird der hier betrachtete Geltungsbereich der FNÜ – Änderung nur minimal von einem potentiellen Hochwasser aufgrund eines Starkregens betroffen. Dies sind zwei auf dem Grundstück bestehende Senken in geringer Ausdehnung, auf denen sich eine Wasseransammlung bis zu einer Wasserhöhe von 0,2 m ergeben kann, was unproblematisch ist (vgl. Abb. 4). Insofern kann eine Gefährdung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan – Änderung durch Starkregen ausgeschlossen werden, zumal die beiden bezeichneten

kleinen Flächen nicht überbaut werden und somit das anfallende Niederschlagswasser in die angrenzenden Frei- bzw. Grünflächen abfließen kann, wo es sodann versickert.



Abb. 3: Starkregenkarte „Extremer Starkregen (90 mm/h)“ (Quelle: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG) mit Abgrenzung des Plangebietes

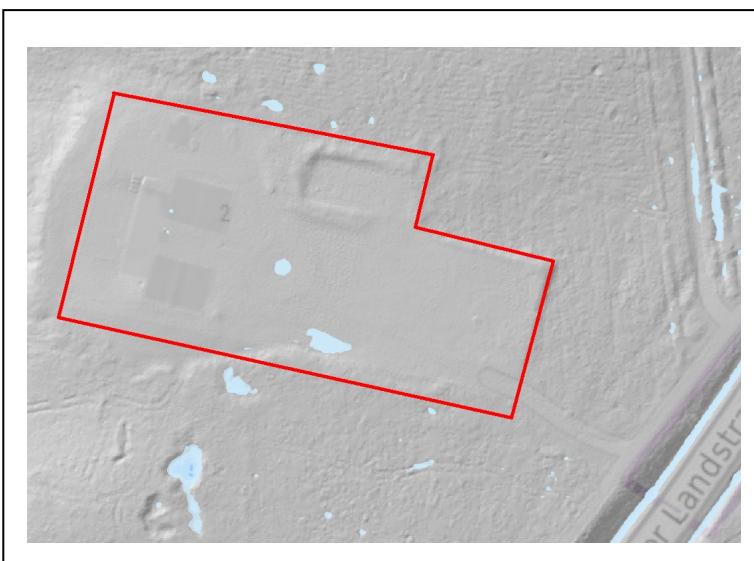


Abb. 4: Starkregenkarte „Extremer Starkregen (90 mm/h)“ (Quelle: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG) mit Abgrenzung des Plangebietes

## 4.2 Regionalplan / Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

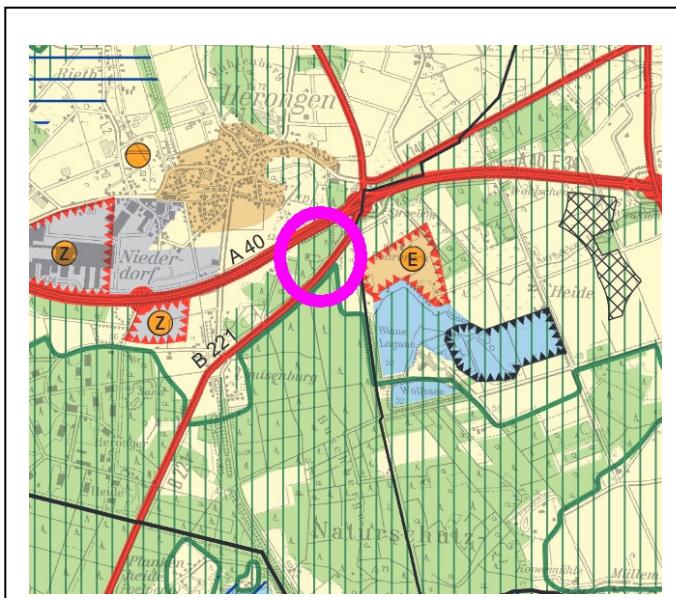


Abb. 5: Ausschnitt aus dem aktuellen GEP 2003 mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-Änderung (Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf, Ergänzung durch Suchy)

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf sind das Grundstück und seine unmittelbare Umgebung als Waldbereich dargestellt. Aufgrund der Darstellungen des Regionalplanes in einem kleinen Maßstab können Details wie die Bebauung eines Einzelgebäudes nicht parzellenscharf abgelesen werden.

Mit Schreiben vom 26. August 2020 bestätigt die Bezirksregierung Düsseldorf die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Aktenzeichen 32.02.01.01-24-1517).

Zitat:

„Gegen die von Ihnen gemäß § 34 Abs. 1 LPIG vorgelegte o.g. Flächennutzungsplan – Änderung bestehen keine landesplanerischen Bedenken“

Die weiteren im LEP NRW festgelegten Ziele werden durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Insofern kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die Änderung des Flächennutzungsplans und damit einhergehend die Umnutzung einer Gemeinbedarfsfläche bzw. die Errichtung eines Boardinghouses die landesplanerischen Ziele und Grundsätze nicht beeinträchtigt werden.

Eine Anpassung des Regionalplanes ist somit nicht erforderlich.

#### 4.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wird durch den Geltungsbereich des vorhandenen Landschaftsplans des Kreises Kleve näher bestimmt. Der Vorhabenstandort wird unmittelbar nicht durch Festsetzungen des Landschaftsplans betroffen.

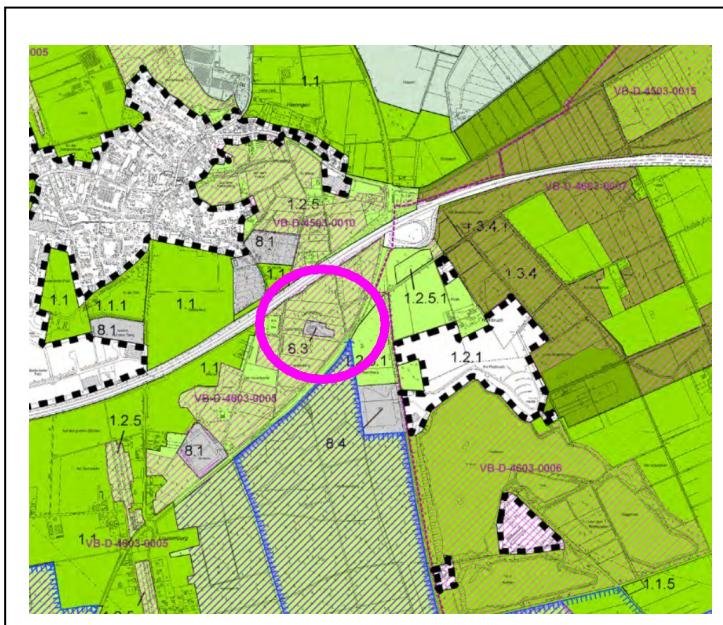


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan des Kreises Kleve, Nr. 14 Straelen - Wachtendonk mit Kennzeichnung der Lage der FNP-Änderung (Quelle: Der Landrat Kreis Kleve, bearbeitet durch Suchy)

Der Landschaftsplan weist für den Bereich der Flächennutzungsplan – Änderung ein Landschaftsschutzgebiet aus. Schutzgegenstand sind die Bereiche der Straelener Terrassenplatte und der Terrassenkante bei Herongen sowie Teilbereiche der Heronger und der Wankumer Heide.

Die Schutzausweisungen dienen der Sicherung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die von Wald-, Heide- und landwirtschaftlichen Flächen geprägten Landschaften der Straelener Terrassenplatte, der Terrassenkante bei Herongen und der Wankumer Heide stellen einen ökologisch wertvollen und prägenden Landschaftsteil dar und sollen zur Bewahrung von Lebensstätten seltener und bedrohter Tier- und Pflanzenarten erhalten werden.

Eine Anpassung des Landschaftsplans an die kommunale Bauleitplanung aufgrund der geplanten Nutzungsänderung und der damit ermöglichten Baumaßnahmen ist erforderlich.

#### 4.4 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Straelen stellt den Bereich der Flächennutzungsplan-Änderung überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf, darüber hinaus als Fläche für den Wald dar. Die Festlegung des Landschaftsschutzes ist nachrichtlich dargestellt.

Aufgrund dieser Darstellungen ist der Flächennutzungsplan der Stadt Straelen im betreffenden Bereich zu ändern, um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB folgend die verbindliche Bauleitpla-

nung zur Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung eines gewerblich orientierten Beherbergungsbetriebes vornehmen zu können.

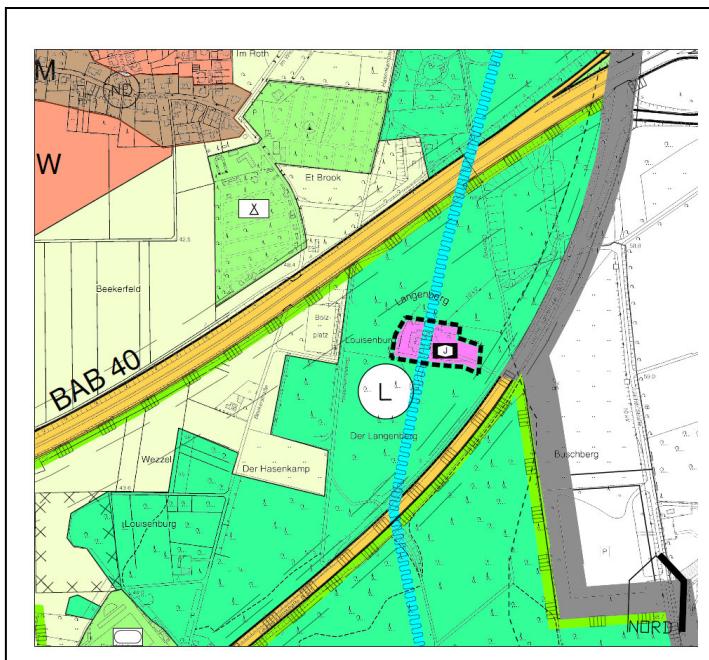


Abb. 7:

Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Straelen (ohne Maßstab) mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 24. Änderung des Flächennutzungsplans

Quelle: Stadt Straelen

Künftig ist für den gesamten Geltungsbereich der Flächennutzungsplan – Änderung die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Boardinghouse" vorgesehen.

#### 4.5 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für den Flächennutzungsplan - Änderungsbereich besteht ein qualifiziertes Planungsrecht in Form des Bebauungsplans Nr. 34 „Freizeit und Erholungspark Wankumer Heide“. Im Bebauungsplan ist ein Planareal als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Spezifikation „sozialen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtungen“ (Kirchenheim) festgesetzt.

Im Parallelverfahren soll für den Änderungsbereich auch das verbindliche Planungsrecht geändert werden. Dabei wird im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Geltungsbereich gem. § 10 BauGB planungsrechtlich neu bestimmt und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Boardinghouse“ festgesetzt werden.

#### 4.6 Sonstige Schutzgebiete

Naturschutzgebiete werden durch die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. In der näheren Umgebung befinden sich die FFH – Gebiete DE 4603-301 „Krickenbecker Seen - De Witt See“ und das benachbarte Vogelschutzgebiet DE 4603-401 „VSG Schwalm-Nette-Platte mit Grenzweld und Meinweg“. Die Auswirkungen der Planung auf diese Gebiete werden im Umweltbericht dargestellt.

### 5 Aktuelle Nutzung des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 24. Flächennutzungsplan – Änderung wurde bisher als Fläche für den Gemeinbedarf durch ein Landschulheim mit angegliederten Freiflächen genutzt. Die entsprechende

Darstellung im Flächennutzungsplan betrifft den überwiegenden Teil des Grundstücks, auch denjenigen im östlichen Gebietsteil, der mit Ausnahme der Zuwegung vollständig bewaldet ist.

## 6 Planinhalte

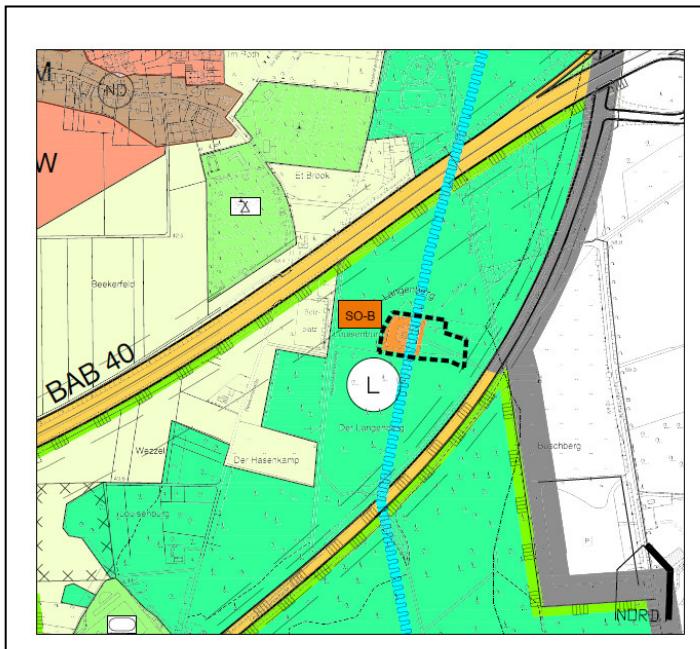


Abb. 8:

Geänderte Plandarstellung für den Flächennutzungsplan der Stadt Straelen, (ohne Maßstab)

Quelle: Stadt Straelen / Bearbeitung Suchy

Die Bauflächen des Änderungsbereiches sollen entsprechend der geplanten baulichen Nutzung als Sonderbaufläche SO mit der Nutzungsart „Boardinghouse“ gemäß § 11 BauNVO dargestellt werden.

Bezeichnung		Zulässigkeit / Einschränkung
SO	Sonderbaufläche Boardinghouse	zulässig: <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein Gebäude des gewerblichen Wohnens (Boardinghouse)</li> <li>• Stellplatzanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf</li> </ul>

### 6.1 Grünflächen

Mit der Schaffung eines Sondergebietes erfolgen im verbindlichen Bauleitplan zusätzliche punktuelle und flächenhafte grünordnerische Festsetzungen. So werden am östlichen Plangebietsrand grünordnerische Maßnahmen zum Schutz des vorhandenen Grünbestandes (Wald) vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes werden grünordnerische Festsetzungen getroffen. Aufgrund der Maßstäblichkeit werden diese Festsetzungen jedoch nicht in der 24. Flächennutzungsplanänderung dar-

gestellt. Ihre Verbindlichkeit ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan, der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

## **7 Sonstiges**

### **7.1 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unmittelbar von der Ausbaustrecke der B 221 – Leuther Straße. Von dort zweigt ein vorhandener Erschließungsstrang (ehemalige Leuther Straße) von der Ausbaustrecke ab und führt am Plangebiet vorbei. Daran bindet die vorhandene Zufahrt zum Plangebiet an. Insofern ist die Erschließung des Standortes gesichert. Die B 221 liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan – Änderung.

Die notwendigen Bedingungen für die Leistungsfähigkeit der Strecke und der nächsten Knotenpunkte im Hinblick auf die vorgesehene Projektierung sind gegeben. Die verkehrliche Intensität der zukünftigen Nutzung wird die der bisherigen Nutzung des Standortes nicht wesentlich übersteigen, da die geringe Größe des Vorhabens und die aufgrund der konkreten Nutzung zu erwartende geringe Wechselrate der Appartementbelegung nur geringe Verkehre erwarten lassen.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes (Strom, Wasser, Telekommunikation) erfolgt über vorhandene Leitungen, die bereits das ehemalige Landschulheim bedient haben.

Auch für das Schmutzwasser ist über eine vorhandene private Leitung, die an den öffentlichen Schmutzwasserkanal Nr. 20457 DN 150 in der Beekerstraße, ca. 200 m westlich des Plangebietes anbindet, die Entsorgung gesichert.

### **7.3 Grundwasserschutz / Oberflächengewässer**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Wasserschutzgebietszonen.

### **7.4 Entwässerung**

Inwiefern die geologischen Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben sind, wird im Rahmen der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes überprüft. Das Gelände ist ausreichend groß, um das Niederschlagswasser gegebenenfalls über Mulden und Rigolen in den Grundwasserkreislauf einspeisen zu können.

### **7.5 Bodendenkmalpflege**

Konkrete Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern innerhalb des Änderungsbereichs bestehen nicht. Jedoch ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde / Bodenbefunde aufgedeckt werden. Auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern) und 16 (Verhalten bei der Aufdeckung von Bodendenkmälern) DSchG NW wird in dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan hingewiesen.

### **7.6 Altlasten / Bergbau**

Kenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten liegen nicht vor. Als ehemals genutztes Landschulheim ist davon auszugehen, dass keine Altlasten vorhanden sind. Inwiefern anlässlich des Brandes ein Eintrag von kontaminiertem Löschwasser gegeben ist wird in dem im Nachgang aufzustellenden Bebauungsplan geprüft.

## **7.7 Immissionsschutz**

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Wiedererrichtung eines Gebäudes und dessen Umnutzung als Standort für gewerbliches Wohnen vorgesehen. Der Änderungsbereich ist durch Verkehrslärm der B 221 und der Autobahn A 40 bereits vorbelastet. Ferner gehen von der benachbarten Freizeiteinrichtung „Blaue Lagune“ und insbesondere von der dortigen Stellplatzanlage Emissionen aus. Ein im Zuge der 24. Änderung des Flächennutzungsplan erarbeitetes Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Entfernung zu den Lärmquellen und der vorgesehenen Nutzung keine Beeinträchtigung der Nutzung als gewerbliches Wohngebäude zu befürchten sind, wenn im Rahmen der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Januar 2018) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so ausgeführt werden, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Der im Nachgang aufzustellende Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.

## **7.8 Grünordnung**

Die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans von einer Gemeinbedarfsfläche in eine Sonderbaufläche für gewerbliches Wohnen (Boardinghouse) stellt an sich noch keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie im Sinne des § 4 des Landschaftsgesetzes (LG) Nordrhein-Westfalen dar. Eine detaillierte Eingriffsbewertung erfolgt jedoch im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu dem förmlichen Bauleitplanverfahren, sofern eine solche erforderlich ist. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, ggf. die Anwendung des § 13a BauGB zur Anwendung kommen kann. Sofern dies der Fall ist, kann auf die Bewertung von Eingriff und Bestimmung des notwendigen Ausgleichs verzichtet werden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind.

## **7.9 Umweltbelange**

Die Auswirkungen der Vorhaben innerhalb der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes auf die umweltrelevanten Schutzwerte sind im Umweltbericht zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans darzustellen und zu bewerten (§ 2a BauGB und Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB). Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil dieser Begründung.

# Teil B

## Umweltbericht

---

### 8 Umweltbericht

#### 8.1 Einleitung

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

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.

Grundsätzlich sind auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – hier 24. Flächennutzungsplanänderung – aufgrund des kleinen Maßstabes detaillierte Aussagen zu den Umweltwirkungen nur eingeschränkt möglich. Mit Fortschreiten der Aufstellung des nachgeordneten Bebauungsplanes für diesen Standort können sodann unter Rückgriff auf dessen Inhalte nähere Angaben zur Wirkung der Planung auf die Schutzgüter gemacht werden.

Aufgrund der Zweistufigkeit des Verfahrens können zum jetzigen Zeitpunkt mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB keine abschließenden Aussagen zu den einzelnen Schutzgütern formuliert werden.

Der Umweltbericht hat den gesetzlichen Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB zu entsprechen, die sich an den Grundelementen des planerischen Vorgehens (Bestandsaufnahme, Prognose, Eingriffsregelung, Alternativenprüfung und Monitoring) orientiert. Aus dem unmittelbaren Zusammenhang zur Vorbereitung der planerischen Abwägungsentscheidung ergibt sich dabei die Notwendigkeit zur Untersuchung und Darstellung der nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB für die Abwägung insbesondere zu berücksichtigenden Umweltbelange.

Mit der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans wird zunächst ein vorläufiger Umweltbericht vorgelegt, da sich gegebenenfalls die wesentlichen Erkenntnisse im Laufe des weiteren Planverfahrens verdichten. Der vollständig ausgearbeitete Umweltbericht wird im Zuge der öffentlichen Auslegung der Flächennutzungsplan – Änderung der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben. Der Umweltbericht wird nach nachfolgendem Schema gegliedert und enthält alle umweltrelevanten und im weiteren Planverfahren erkennbaren zu berücksichtigenden Umweltbelange.

- Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.
- Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit durch Lärm- oder Geruchsimmissionen und zur Erholungsfunktion des Gebiets getroffen. Im Folgenden werden die für die Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbedingten Wirkungen mehr oder minder stark beeinträchtigt werden, aufgezeigt.
- Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Aussagen zu Biotoptypen, Lebensraumpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.
- Bezogen auf die Schutzgüter Boden und Fläche werden Aussagen zur Altlastensituation, zu Bodentypen- und -funktionen, Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen durch Bodenversiegelung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen getroffen.
- Bezogen auf das Schutzgut Wasser werden Aussagen zu Grundwasser, Überschwemmungsbereichen und der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.
- Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima werden Aussagen zu Siedlungsflächen, Schadstoffbelastung bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die beabsichtigte Nutzung getroffen.
- Bezogen auf das Schutzgut Landschaft werden Aussagen zu anthropogener Vorprägung, Erholungseignung und Auswirkungen durch visuelle Veränderungen getroffen.
- Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden Aussagen zu Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmälern, Bodendenkmälern und Kulturlandschaftsbereichen sowie dem Verhalten bei Funden getroffen.

## **8.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

### **8.2.1 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen der Flächennutzungsplan - Änderung**

Ziel der hier vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung bzw. Erneuerung eines Gebäudes zur Unterbringung einer gewerblich orientierten Wohnnutzung (Boardinghouse).

### **8.2.2 Standort und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich der Stadt Straelen und ist Bestandteil des Ortsteiles Herongen. Es ist von der Heronger Ortslage durch die Bundesautobahn A 40. Im Osten verläuft die Bundesstraße B 221 in einem Abstand von etwa 150 m am Standort vorbei.

In der Vergangenheit war das im Eigentum der Stadt Krefeld befindliche Grundstück durch ein Landes Schulheim, genutzt, in dem über Jahrzehnte Krefelder Jugendliche eine mehrtägige Klassenfahrt genossen.

Insgesamt wird folgende Flächennutzung vorgesehen:

**Sonderbaufläche – So                    ca. 0,9 ha**

Durch die Neuplanung werden keine bisher ungenutzten Flächen in Anspruch genommen. Der überwiegende Teil dieser Fläche besteht aus Wald, der durch die Planung nicht berührt wird. Die private innere Erschließungsfläche wird im Flächennutzungsplan aufgrund der Maßstäßlichkeit der Planung nicht dargestellt.

Ein zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden entsteht durch die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung nicht.

**8.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist die Umweltprüfung nicht in der Detailschärfe erforderlich und möglich wie auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Trotzdem sind auch auf dieser Ebene alle Umweltmedien und -belange zu prüfen, die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt sind.

Dabei wird auch dargestellt, auf welche Weise die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes umgesetzt werden, die für die Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind und wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
<b>Mensch</b>	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse  Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen  Weitere Belange nach §1 BauGB  Festsetzungsmöglichkeiten zum Immissions- schutz gem. § 9
	BauNVO	Nutzungsbezogene Gliederung, eigenschaftsbezogene Gliederung von Baugebieten
	Abstandsliste NRW	In Kombination mit BauNVO Feingliederung nach Betriebsart. (Abstandserlass 2007)

	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	<p>Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt:</p> <p>Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde.</p> <p>Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der Emittenten und der Immissionsbetroffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Emittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.</p>
	Insbesondere 16.BImSchV	Bindende Grenzwerte bei Errichtung oder wesentlicher Änderung von Straßen und Schienenwegen, bindend auch für die Bauleitplanung (Lärm).
	18.BImSchV	Weitgehend bindende Richtwerte für Sportanlagen, Prüfung der Verträglichkeit geplanter Sportanlagen (Lärm).
	§ 50 BImSchG	Räumliche Trennung von Gebieten mit emissiонsträchtiger Nutzung und immissionsempfindlicher Nutzung als Abwägungsdirektive (kein Etikettenschwindel bei Gebietsausweisung).
	Freizeitlärm Richtlinie	Hinweise zur Beurteilung von durch Freizeitanlagen verursachten Geräuschen
	TA Lärm	Richtwerte für die Zulassung von Anlagen die § 5 und § 22 BImSchG unterliegen, Anwendung auf gewerbliche Anlagen bei zulässigen Grenzwertfestsetzungen, Grundlage für die Ermittlung des IFSP und von Emissionskontingenten

		nach der DIN 45691 (Lärm).
DIN 4109 Schallschutz im Hochbau		Angabe von Schalldämmmaßen zum Schallschutz an Gebäuden
DIN 45691 Geräuschkontingierung		Grundlage für die Berechnung und Festlegung von Emissionskontingenzen mit dem Ziel, dass an der jeweiligen schutzwürdigen Nutzung die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Möglichkeit der Festlegung gerichteter Emissionskontingente.
DIN 18005		Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (Lärm), anzustrebende Werte von Verkehrs- und Gewerbelärm bei der Ausweisung von Baugebieten, deren Überschreitung abwägend zu rechtfertigen ist
VDI-Richtlinien bzgl. Geruch		Schweinehaltung
VDI 3471		Hühnerhaltung
VDI 3472		Rinderhaltung
VDI 3473 (Entwurf)		Abschätzung ausreichender Abstände zwischen emittierenden Betrieben und Wohnbebauung, Sonderbeurteilung bei Abstandsunterschreitungen oder im Nahbereich unter 100m erforderlich
GIRL		Geruchsimmissionsschutzrichtlinie, konzipiert für Genehmigungen und Überwachungen (Riechprobe oder Ausbreitungsrechnung) Prüfung nach GIRL möglich bei Planungen schützenswerter Bebauung im Einwirkungsbereich von störenden Anlagen, Rechtsprechung steht z.T. kritisch zur GIRL als ein Kriterium jedoch nicht abschließend, Würdigung des Einzelfalls.
22.BImSchV		Grenzwerte, Toleranzschwellen und Alarmwerte bestimmter Luftschadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahme und Gebietseinstufung bzgl. Luftschadstoffen in der Bauleitplanung Berücksichtigung als abwägungsrelevanter Belang im Umweltbericht.
LAI-Hinweise, Runderlass Lichtimmissionen NRW		zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen dienen als Orientierungshilfe, in der Bauleitplanung ggf. Abschätzung erforderlich, erkennbare Nichteinhaltung der Zumutbarkeitschwelle führt zur Unwirksamkeit des Planes.

	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	<p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Berücksichtigung Natur- und Landschaftsschutzgebiete, gesetzlicher Biotopschutz, FFH- und Vogelschutzgebiete. Besondere Eingriffsregelung bzgl. Natur auf Zeit</p>
	BauGB	<p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1(7) Nr.7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung), die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</p> <p>Eingriffsregelung gem. BauGB, abwägende Prüfung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.</p> <p>Festsetzungen zum Naturschutz</p>
<b>Tiere und Pflanzen</b>	LSG nach Festlegung des § 30 BNatSchG	Normative Festlegung der Biotoptypen durch LSG Schutzkraft Gesetz bei Vorliegen der Merkmale des Biotoptypes, Eintragung in Listen, Kartierungen hat jeweils nur deklaratorische Wirkung, Handhabung von Ausnahmen und Befreiungen muss Grundsatz der Verhält-

		<p>nismäßigkeit beachten.</p> <p>Bei Überplanung von Biotopen:</p> <p>Beeinträchtigende Überplanung führt regelmäßig zur Unwirksamkeit der Festsetzung, in Einzelfällen Überplanung zulässig bei Vorliegen einer Ausnahme oder Befreiungslage.</p> <p>Artenschutz: in Einzelfällen kann bereits die Bauleitplanung mit Verboten unvereinbar sein, keine Vollzugsunfähigkeit bei Vorliegen einer Befreiungslage.</p>
	Vogelschutzrichtlinie (VRL)	<p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume.</p> <p>Alle Vogelarten des Anhangs I der V-RL, alle regelmäßig auftretenden Zugvogelarten, Sicherstellung von Überleben und Vermehrung im Verbreitungsgebiet auch Mauser und Überwinterungsgebiete von Zugvogelarten im Wanderrungsgebiet, Gebiet muss nach ornithologischen Kriterien zu den für die Erhaltung der Arten zahlen- und flächenmäßig geeigneten Gebieten gehören, Pflicht der Mitgliedsstaaten zur Ausweisung entsprechender Schutzgebiete bei Erfüllung der Voraussetzung Art. 4 (1,2) der VRL.</p>
<b>Biotop- und Arten-schutz</b>	FFH RL	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie wildlebender Tiere und Pflanzen</p> <p>Natürliche Lebensraumtypen, Habitate der Arten, prioritäre Lebensraumtypen und Arten je nach Anhang der FFH - RL,</p> <p>Meldung der Gebiete durch Mitgliedsstaaten, Erstellung einer Liste der EUKommission (1998), Ausweisung besonderer Schutzgebiete durch die Mitgliedsstaaten binnen 6 Jahren,</p> <p>Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG wäre auf der bauleitplanerischen Ebene abzuarbeiten (u.a. Prüfung von Alternativlösungen, zwingende Gründe öffentlichen Interesses, die überwiegen).</p>
<b>FFH und Vogelschutz-</b>	Bundesbodenschutzgesetz	<p>Ziele des BBodSchG sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hin-</li> </ul>

<b>gebiete</b>		<p>sichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• insbesondere als Lebensgrundlage und – raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen BodenVeränderungen</li> <li>• Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher BodenVeränderungen</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher BodenVeränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachte Gewässerverunreinigungen</li> </ul>
	Baugesetzbuch	<p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden.</p>
<b>Boden</b>	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit, § 51a LWG Thema der Versickerung und ortsnahen Einleitung in ein Gewässer

<b>Wasser</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz	<p>Das Immissionsschutzrecht gibt den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen vor. Zugleich eröffnet es Möglichkeiten auf den vorbeugenden Immissionsschutz. Das Immissionsschutzrecht wirkt nicht mit verbindlichen Vorgaben unmittelbar auf die Bauleitplanung. Seine rechtlichen Grundlagen greifen auf der Ebene der Anlagenzulassung. Allerdings muss dem Immissionschutzrecht insoweit Rechnung getragen werden, dass der Bauleitplan vollzugsfähig ist, von daher gilt:</p> <p>Die Einhaltung bindender Werte bei der Planumsetzung muss gewährleistet sein. Der Plan wäre unwirksam, wenn seine Umsetzung an immissionsschutzrechtlichen Hindernissen scheitern würde.</p>
	incl. Verordnungen	Nicht bindende Orientierungswerte können im Einzelnen überschritten werden. Bei Einhaltung der Grenz- und Richtwerte sind Interessen der Emittenten und der Immissionsbetroffenen gegeneinander abzuwägen. Im Interesse des vorbeugenden Emissionsschutzes kann den Emittenten die Ausnutzung von Grenz- und Richtwerten verwehrt werden.
<b>Luft</b>	22.BImSchV	Grenzwerte, Toleranzmargen und Alarmschwellen für bestimmte Luftschaadstoffe, Vorgaben für Bestandsaufnahmen und Gebietseinstufungen, bei der Bauleitplanung Berücksichtigung der Vorgaben als abwägungsbedeutsamer Belang im Umweltbericht.
	23.BImSchV	Kfz-bedingte Schadstoffe wurde mit der 33. BImSchV aufgehoben bietet jedoch „Faustformeln“ für die Abschätzung der Belastung.
	33.BImSchV	Programm zur Vermeidung von Ozonkonzentrationen und zur Einhaltung von Emissionshöchstgrenzen (Schwefeldioxid, Stickstoffoxiden, flüchtigen organischen Verbindungen und Ammoniak) ist von der Bundesregierung aufzustellen, dieses Programm kann ggf. abwägungsrelevanter Belang sein.
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen

		Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	BauGB	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
	Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege u. Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (u. damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen u. Grundlage für seine Erholung.
	BauGB	Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz sowie Darstellung klimarelevanter Instrumente.
<b>Klima</b>	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NW	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.
	Landschaftspläne	Keine Überplanung mit verbotenen Nutzungen (führte zur Unwirksamkeit Bauleitplan), in Einzelfällen Überplanung möglich, wenn Konfliktlösung durch Befreiung möglich, Schutzausweisung ist vor Überplanung aufzuheben.
<b>Landschaft</b>	BauGB	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

<b>Kultur- und Sachgüter</b>	BauGB	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bau- und Leitplänen.
	Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Für das Umfeld des Plangebietes sind keine relevanten Ziele von Fachplänen, die die Umwelt betreffen bekannt.

#### Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf ist der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nicht einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zugeordnet. Die Planung befindet sich gemäß Auskunft der Planungsbehörde im Hinblick auf Umweltaspekte in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Eine Fortschreibung bzw. Überarbeitung des Regionalplanes aufgrund der Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

#### Landschaftsplan und Vorgaben des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich und ist Bestandteil eines Landschaftsplans.

Sonstige Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet selbst nicht, jedoch weist die nähere Umgebung ein Vogelschutzgebiet sowie einen Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie) auf.

#### Baumschutzsatzung der Stadt Straelen

Durch die Planung werden keine der Baumschutzsatzung unterliegende Bäume betroffen.

### **8.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2(4) S. 1 BauGB ermittelt wurden**

#### **Vorgehensweise**

Anlage 1 Nr. 2 BauGB fordert die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden. Dieser Schritt umfasst neben der Bestandsbeschreibung und den Entwicklungsprognosen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung auch die Darlegung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen gegenüber erheblichen Umweltauswirkungen, die Prüfung von Planungsalternativen sowie eine zusammenfassende Beschreibung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Gemäß BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe a besteht der Umweltbericht unter Anderem aus

- **Basiszenario:** Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden
- **Empfindlichkeit:** Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
- **Nullvariante:** Nichtdurchführung der Planung sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basiszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt nachfolgend anhand der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

#### 8.4.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Tiere sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

Pflanzen sind ein zentraler Bestandteil des Naturhaushaltes. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, prägende Bestandteile der Landschaft, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor auf andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

Unter biologischer Vielfalt wird die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft verstanden. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme (BMUB 2015). Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existentielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. Stoffkreisläufe, die Qualität der Böden und das Klima.

##### A) BASISZENARIO

Die Fauna im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird bereits durch die zuvor gegebene anthropogene Nutzung belastet. Eine Artenschutzprüfung hat ergeben, dass das Gelände selbst aufgrund dieser Nutzung und der eingetretenen Brandschäden nicht von geschützten Arten besiedelt ist, das nähere Umfeld hingegen ein hohes Potential als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel aufweist<sup>2</sup>. Bei Bauvorhaben könnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sowie Horste und Höhlenbäume von Greifvögeln und Eulen im angrenzenden Wald betroffen sein. Daher ist es möglich, dass bei europäisch geschützten Arten die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

Insofern ist eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich (ASP Stufe 2). Diese soll im Zuge der weiteren Planung im Zusammenhang mit der Durchführung der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Darin sollen die Aspekte

---

<sup>2</sup> Artenschutzrechtliche Überprüfung Stufe 1 für die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Sraelen im Bereich Leuther Straße / Herongen, Büro für Umweltplanung, Dipl. Ing. agrar Alexandra Königsmark, Bonn, Oktober 2023

- Quartiernutzung der angrenzenden Bäume durch Fledermäuse
- Ermittlung von Flugrassen im Eingriffsgebiet
- Horste und Eulenbäume an der Grenze zum Eingriffsbereich

vertiefend beleuchtet werden.

Aufgrund der bisher ausgeübten teilweise intensiven Nutzung und der sehr eingeschränkten Potentiale für Flora und Fauna ist im Bereich des unmittelbaren Vorhabengrundstücks keine biologische Vielfalt gegeben. Insofern wird kein Eingriff in das Schutzgut Biologische Vielfalt bewirkt.

#### B) EMPFINDLICHKEIT

Beim vorliegenden Planbereich handelt es sich um einen teilweise bereits bebauten und darüber hinaus brachliegenden Bereich, der im momentanen Zustand durch eine Brandruine gekennzeichnet ist. In der Vergangenheit war der Standort durch ein Landschulheim genutzt, was mit entsprechenden menschlichen Lebensäußerungen und Begleiterscheinungen verbunden war.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird der Lebensraum für Flora und Fauna im Vergleich zur bisherigen Nutzung nicht wesentlich verändert. Das bisher vorhandene Gebäude, welches sich jetzt als Brandruine darstellt, soll im Zuge der weiteren Entwicklung durch eine strukturierte Flächengestaltung mit wiedererrichtetem Gebäude, Erschließungsflächen, Grünflächen usw. ersetzt werden. Der zukünftige Zustand des Geländes und die Intensität der Nutzung werden etwa mit der bisherigen Situation vor dem Brand vergleichbar sein.

Es bleibt festzustellen, dass sich an der grundsätzlichen Charakteristik des Plangebietes und dessen Umgebung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch die Neubebauung keine Änderung ergeben wird, da im Bestand keine nennenswerten Pflanzen- und Tierbestände vorhanden sind und sich die zukünftige bauliche Entwicklung sowie die Bodennutzung ausschließlich auf das bisher vorhandene Volumen beschränken wird. Diese Beschränkungen werden im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt.

#### C) NULLVARIANTE

Bei Beibehaltung der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung als Gemeinbedarfsfläche wäre eine Veränderung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die Biologische Vielfalt nicht zu erwarten, da das Gelände in gleicher Intensität genutzt würde und das anthropogen beeinflusste Areal sich in gleicher Weise wie bisher darstellen würde.

Bei Beibehaltung des derzeitigen Zustandes als Brandruine ohne Wiedernutzung könnte sich die Natur den Bereich, in dem die geplante bauliche Entwicklung stattfinden soll, vollkommen zurückholen und sich insofern ein vom Menschen unbeeinflusster Raum ergeben.

#### 8.4.2 Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungszielen, andererseits zu Produktionszielen, wobei es sich sowohl um die Inanspruchnahme für landwirtschaftliche Produktion als auch um die Inanspruchnahme für gewerbliche und industrielle Produktionen handeln kann. Auch für die Herstellung von Verkehrswegen wird Fläche benötigt. Das Gut Fläche stellt daher die Grundlage aller Handlungen einer Gesellschaft dar und ist aufgrund seiner Begrenztheit sparsam einzusetzen. Dieser sparsame Umgang mit Grund und Boden wird durch das 30-Hektar-Ziel der Bundesregierung verfolgt, welches eine Reduzierung der täglichen durch Siedlungs- und Verkehrsflächen

bundesweit auf 30 ha bis zum Jahr 2030 fordert. Das 30-Hektar-Ziel soll – ebenso wie die Bodenschutzklausel – die Flächeninanspruchnahme begrenzen und die unbebaute, unzersiedelte und unzerschnittene Freifläche im Außenbereich schützen (Die Bundesregierung 2016).

#### A) BASISZENARIO

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist teilweise bebaut bzw. es existiert eine Brandruine, teilweise liegt die Fläche, zum überwiegenden Teil besteht sie aus Wald. Das unmittelbare Baugrundstück ist abgesehen von Rasenflächen nahezu frei von jeglicher Vegetation. Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden die Voraussetzungen für die Wiedererrichtung des durch Brand zerstörten ehemaligen Landschulheimes und dessen Umnutzung zu einem Boardinghouse geschaffen. Die dem ehemaligen Landschulheim zugeordneten Nebenanlagen (Zufahrt, Stellplätze, Terrasse, Freianlagen) werden weiterhin genutzt.

Eine Inanspruchnahme von weiteren Flächen ist nicht vorgesehen.

#### B) EMPFINDLICHKEIT

Das Schutzgut Fläche ist gegenüber einer Neuinanspruchnahme empfindlich, da auf diese Weise insbesondere die ökologischen Funktionen, welche die Fläche erfüllt, beeinträchtigt werden. Insbesondere ist hier die Umwandlung von Freiflächen zu bebauten bzw. versiegelten Flächen zu nennen, wodurch in vielfältiger Weise Einfluss auf den Naturhaushalt genommen wird. Es werden beispielsweise die Bodenfunktionen eingeschränkt, aber auch klimatische Zusammenhänge beeinflusst, beispielsweise durch die Bildung von Wärmeinseln. Auch das Schutzgut Wasser wird durch die Inanspruchnahme und die damit verbundene Versiegelung von Flächen beeinflusst. Hier ist beispielhaft die Erhöhung des Niederschlagsabflusses zu nennen. Insgesamt zeigen sich die Empfindlichkeiten des Schutzgutes Fläche demnach vor allem durch Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Fläche handelt, die bereits bebaut war und die mit einem neuen Gebäude mit identischen Ausmaßen wie zuvor bebaut werden soll, erfolgt keine Inanspruchnahme wertvoller neuer unbebauter Flächen. Insofern wird die Bodenschutzklausel berücksichtigt.

#### C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzgut Fläche, da für den Bereich, in dem die geplante bauliche Entwicklung stattfinden wird, eine der bisherigen Nutzung vergleichbare Inanspruchnahme der Fläche erfolgen wird.

### 8.4.3 Boden

Die Funktion des Bodens für den Naturhaushalt ist auf vielfältige Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Infrastruktur, Land- und Forstwirtschaft), Kohlenstoff- und Wasserspeicher und Schadstofffilter. Unversiegelter Boden hat die Fähigkeit, Niederschlagswasser aufzunehmen, zu speichern und zeitlich verzögert an die Atmosphäre, an die Vegetation oder an die Vorfluter abzugeben. So wirkt er ausgleichend auf den Wasserhaushalt und hemmt die Entstehung von Hochwasser. Die Bodenteilfunktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ wird durch das Infiltrationsvermögen des Bodens gegenüber Niederschlagswasser und der damit verbundenen Abflussverzögerung bzw. -verminderung definiert und wird aus den Bodenkennwerten gesättigte Wasserleitfähigkeit, nutzbare Feldkapazität und Luftkapazität abgeleitet. Die gesättigte Wasser-

leitfähigkeit wird ermittelt aus der finalen Rate bei dem Prozess des Eindringens von Wasser nach Niederschlägen, die sich einstellt, wenn der Boden vollständig gesättigt ist.

#### A) BASISZENARIO

Das überplante Grundstück ist bisher teilweise durch ein Landschulheim, welches als Brandruine lediglich nur in Resten besteht, sowie durch Nebengebäude und Pflasterflächen versiegelt. Der größere Teil des Areals besteht aus Wald. Freiliegender Boden ist nicht vorhanden.

Im Zuge der Baumaßnahmen soll im Bereich des ehemaligen Landschulheimes eine neue bauliche Anlage entstehen, die im Umfang dem ehemaligen Bestandsgebäude entspricht. Die Außenflächen werden ebenfalls im gleichen Umfang wie die bisher durch Pflaster befestigten Flächen versiegelt. Darüber hinaus werden keine Flächen in Anspruch genommen.

Bereiche, die nicht bebaut werden, werden unter Umständen in der Bauphase als Lager- oder Arbeitsfläche im Rahmen der Baumaßnahmen genutzt. Der Einsatz schwerer Baumaschinen kann zu Verdichtungen des Bodens in diesen Bereichen führen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung ergibt sich im Vergleich zum heutigen Zustand keine zusätzliche Versiegelung, die zu einem Verlust von gewachsenen und belebten Böden, die dem Naturhaushalt mit all ihren Funktionen, wie Vegetationsstandort, Lebensraum für Bodenlebewesen, Filtervermögen und Ertragsfähigkeit zur Verfügung stehen.

Es ist davon auszugehen, dass eine Beeinflussung durch Altlast-/Altstandorte nicht gegeben ist. Im Zuge der Bauausführung ist eine mögliche Kontamination des Bodens durch Löschwasser aufgrund des Brandes zu prüfen.

#### B) EMPFINDLICHKEIT

Generell ist Boden empfindlich gegenüber Eingriffen und Veränderungen der Schichtenfolge sowie anderen mechanischen Einwirkungen (z.B. Verdichtung). Insbesondere im Rahmen von Baumaßnahmen wird die Bodenstruktur durch Flächenversiegelung, Verdichtung, Abtragungen und Aufschüttungen negativ verändert. Eine Belastung erfolgt auch durch den Eintrag von Schadstoffen, die erstens die Bodenfunktionen negativ beeinflussen und zweitens auch andere Schutzgüter belasten können, insbesondere durch Auswaschung in das Grundwasser.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden ausschließlich Bereiche überplant, die bereits heute einer Versiegelung unterliegen. Hierdurch kommt es insofern zu keinem Eingriff in den Boden selbst. Da keine Bepflanzungen existieren, die einen Beitrag zur Erfüllung der natürlichen Bodenfunktionen leisten könnten, findet diesbezüglich auch keine Beeinträchtigung statt.

Insgesamt ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, da in der Summe ausschließlich bereits versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Gegebenenfalls randlich in Anspruch zu nehmende unversiegelte Flächen ohne Vegetation haben keine wesentliche Bedeutung.

Es sind bei den anstehenden Baumaßnahmen Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

### C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzwat. Boden, da in dem Bereich, in dem die geplante bauliche Entwicklung stattfinden wird, der jetzige Status erhalten bleibt und demnach die kleinklimatischen Gegebenheiten und das Schutzwat. Boden unverändert bleiben.

#### 8.4.4 Wasser

Wasser ist in seiner vielfältigen Zustandsgröße und Ausbildung ein grundlegender Baustein im Ökosystem. Hydrologisch gesehen ist Wasser als Transportmedium für die Weiterleitung von Stoffen von entscheidender Bedeutung. Wasser ist Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen und bietet darüber hinaus Lebensraum für spezifische Organismengemeinschaften. Vom Wasserangebot ist die Vegetation direkt oder indirekt sowie auch die Fauna in einem Gebiet abhängig. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst. Für den Menschen ist der natürliche Wasserhaushalt v.a. als Trinkwasserreservoir zu schützen. Darüber hinaus ist als Abwehr vor der zerstörischen Kraft des Wassers der Hochwasserschutz zu beachten.

#### A) BASISZENARIO

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt das Schutzwat. Wasser unberührt. Die Niederschlagswässer des teilweise bereits versiegelten Bereichs können zum überwiegenden Teil über Mulden und Rigolen im Geltungsbereich der Planänderung versickert werden. Auch für das Schmutzwasser ist über eine vorhandene private Leitung, die an den öffentlichen Schmutzwasserkanal Nr. 20457 DN 150 in der Beekerstraße, ca. 200 m westlich des Plangebietes anbindet, die Entsorgung gesichert.

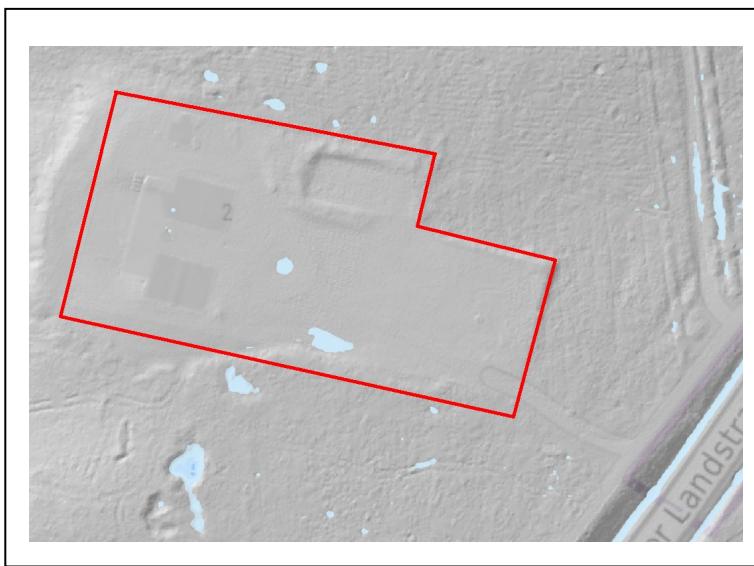
Durch eine ordnungsgemäße Parkplatzentwässerung im Bereich des neu zu errichtenden Gebäudes und der Erschließungsfläche wird ein Eintrag von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb, Ruß, Staub, Streusalz) ins Grundwasser vermieden. Bei sachgemäßer Handhabung sollte es durch die private Kraftverkehrsbenutzung nicht zu Ölenträgen kommen.

Eine Wasserschutzzzone besteht in dem Bereich des Plangebietes nicht.

Die Hochwasserkarte des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie weist für den umgebenden Planungsraum im nordöstlich gelegenen Bereich der Autobahnauffahrt eine Senke auf, die im Starkregenfall Wasserhöhen bis zu 1,4 m prognostiziert. Westlich der L 212 findet sich eine weitere Senke, die im Starkregenfall bis zu 0,72 m geflutet wird (vgl. Abb. 3). Laut dieser Hochwasserkarte wird der hier betrachtete Geltungsbereich der FNÜ – Änderung nur minimal von einem potentiellen Hochwasser aufgrund eines Starkregens betroffen. Dies sind zwei auf dem Grundstück bestehende Senken in geringer Ausdehnung, auf denen sich eine Wasseransammlung bis zu einer Wasserhöhe von 0,2 m ergeben kann, was unproblematisch ist (vgl. Abb. 4). Insofern kann eine Gefährdung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan – Änderung durch Starkregen ausgeschlossen werden, zumal die beiden bezeichneten kleinen Flächen nicht überbaut werden und somit das anfallende Niederschlagswasser in die angrenzenden Frei- bzw. Grünflächen abfließen kann, wo es sodann versickert.



Starkregenkarte „Extremer Starkregen (90 mm/h)“ (Quelle: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG) mit Abgrenzung des Plangebietes



## B) EMPFINDLICHKEIT

Allgemein ist das Schutzgut Wasser empfindlich gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung und einer Beseitigung von Bepflanzungen. Hierdurch kommt es zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Veränderungen an Oberflächengewässern können deren ökologische Funktion beeinträchtigen oder die Hochwassergefahr erhöhen.

Die Flächennutzungsplanänderung begründet keine wesentliche Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate, da sämtliche Niederschläge über Mulden und Rigolen aufgenommen und wieder an das Grundwasser abgegeben werden.

Der Eingriff in das Schutzwasser wird daher gegenüber den derzeitigen Eingriffsmöglichkeiten nicht verändert.

Durch das Vorhaben sind keine schädlichen Stoffeinträge zu befürchten. Insgesamt werden weder erhebliche mengenmäßige noch stoffliche Beeinträchtigungen erwartet.

### C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzwasser in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Entwicklung stattfinden wird, bereits teilweise versiegelt ist und das Niederschlagswasser größtenteils bereits heute versickern kann.

## 8.4.5 Klima und Luft

Das lokale Kleinklima bildet die Grundlage insbesondere für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Luft bzw. das Gasgemisch der Erdatmosphäre ist lebensnotwendig zum Atmen für Mensch und Tier. Zudem übernimmt die Atmosphäre Funktionen als Schutz- und Übertragungsmedium für Stoffflüsse. Eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist die Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

### A) BASISZENARIO

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ein ca. 13.300 m<sup>2</sup> großes Areal, auf dem ein eingeschossiges Gebäude vorhanden ist, welches sich momentan als Brandruine darstellt und zukünftig in identischer Ausdehnung als gewerblich ausgerichtetes Wohngebäude wieder errichtet werden soll.

Die Umgebung des Geltungsbereichs wird vollständig von Wald eingenommen, auch der Geltungsbereich selbst besteht zu Teilen aus Wald. Der unmittelbare Bereich des ehemaligen Landschulheimes besteht aus dem ehemaligen Gebäudeensemble sowie Pflaster- und Rasenflächen. Mit der Wiedererrichtung des Gebäudes und dessen Umnutzung als Boardinghouse ergeben sich keine Veränderungen im Hinblick auf die klimatische Situation.

Die anstehende verbindliche Bauleitplanung trägt dem Aspekt „Klima, klimatische Auswirkungen der Planung“ in mehrfacher Hinsicht Rechnung. Sie beschränkt die Intensität der zukünftigen Ausnutzung des Grundstückes auf das bisher Dagewesene und verhindert durch entsprechende Festsetzungen jeglichen Eingriff in die vorhandene Grünkulisse des umgebenden Waldes.

Die Planung vermeidet den Bau von geschlossenen Großformen und belässt weitreichende Freiräume, die eine Durchströmung des Grundstücks von Luft ermöglichen, sofern diese Luftströmung aufgrund der geschlossenen Waldstruktur das Grundstück erreicht.

Mikroklimatisch setzt der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Impulse durch eine Begrünung aller Freiflächen, sofern sie nicht durch Terrassen, Stellplatzflächen und Zuwegungen in Anspruch genommen werden.

Der Verzicht auf eine gegenüber dem bisherigen Umfang zusätzliche Bebauung mindert die Aufwärmung der Umgebung und trägt zum CO<sub>2</sub>-Abbau sowie zur Sauerstoffsbildung bei.

Insgesamt sind keine wesentlichen Änderungen der klimatischen Verhältnisse durch die Bauleitplanung zu erwarten. Die Veränderungen beschränken sich auf das Plangebiet selbst, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Grundstück einerseits bereits teilweise bebaut und versiegelt ist, andererseits die klimatischen Funktionen aufgrund des umgebenden ausgedehnten Waldgebietes ohnehin sehr günstig sind.

Es liegen keine Erhebungen zu Schadstoffeinträgen in die Luft durch verkehrsbedingte Emissionen vor. Es ist davon auszugehen, dass die „üblichen“ Schadstoffe für Kfz-Emissionen wie z.B. Kohlenwasserstoff, Stickoxyde, Schwefeldioxid, Bleiverbindungen, Kohlenmonoxyd, sowie Ozon (Folgeverbindung von Kohlenwasserstoff und Stickoxyde), Ruß und Staub vorliegen, der Umfang dieser Einträge aber aufgrund der isolierten Lage und der geringen Nutzungsintensität keine messbaren Dimensionen annimmt.

Die im Plangebiet vorhandene Stellplatzanlage wird künftig in ähnlicher Weise und Umfang frequentiert sein wie bisher. Unter dem Punkt „Schutzbau Mensch“ werden die Auswirkungen durch eine mögliche – wenn auch geringe – Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen erörtert. Bei einer „Nichtplanung“ - also Zulassungsvoraussetzungen gemäß bestehendem Planungsrecht – würden sich die verkehrsbedingten Emissionen etwa in gleicher Größenordnung bewegen, da nur der Parkplatzbereich verkehrlich nutzbar ist. Aufgrund der zunehmend sich entwickelnden technischen Möglichkeiten zur Reduzierung von Schadstoffen und des zunehmenden Einsatzes der Elektromobilität ist davon auszugehen, dass sich keine Zunahme der Verkehrsemissionen gegenüber der bisherigen Situation einstellen wird.

## B) EMPFINDLICHKEIT

Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen auch die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Eine zusätzliche, negative, klimatische Wirkung erfolgt bei Bebauung von Freiflächen, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Durch die Errichtung von Baukörpern könnten außerdem die Windströmungen im Plangebiet verändert werden. Somit ist das Schutzbau Klima und Luft allgemein empfindlich gegenüber einer Versiegelung und Überbauung sowie gegenüber einer Beeinträchtigung vorhandener Vegetation.

Da keine klimatisch wirksamen Vegetationsstrukturen im Plangebiet betroffen werden und auch im Umfeld keine Beeinträchtigungen des Waldes zulässig sind, ist mit den Planungsinhalten insofern keine Bedeutung für die örtliche Frischluftproduktion gegeben.

Mit der geplanten Wiedererrichtung des Gebäudes und dessen Umnutzung sind insofern keine erheblichen Eingriffe in das Schutzbau Klima zu erwarten.

Das Schutzbau Luft ist allgemein empfindlich gegenüber einer Belastung durch Luftschaudstoffe sowie gegenüber einer Beeinträchtigung vorhandener Vegetation, da diese Schadstoffe filtern und binden kann. Da innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan - Änderung aufgrund der vorgesehenen einschränkenden Festsetzungen gemäß verbindlichem Planungsrecht keine klimatisch wirk-

samen Vegetationsstrukturen betroffen werden, entfaltet das Plangebiet insofern auch keine Bedeutung für die örtliche Frischluftproduktion.

Die Vorbelastungen durch Luftschaudstoffe bewegen sich aufgrund der Inanspruchnahme durch den motorisierten Verkehr (Zufahrt, Parkplätze) in unterdurchschnittlicher Höhe, sodass vorliegend von einer sehr geringen Empfindlichkeit des Schutzwesens Luft auszugehen ist. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird kein zusätzlicher Eingriff in Teile der klimatisch wirksamen Bepflanzungen des Plangebietes ermöglicht. Weiterhin werden durch die Planung keine zusätzlichen Emissionen begründet, die erheblich über die bereits heute zulässigen Emissionen hinausgehen.

### C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzwesen Klima und Luft in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Entwicklung stattfinden wird, schon heute aufgrund seiner Beschaffenheit keinen Beitrag dazu liefert.

#### **8.4.6 Wirkungsgefüge**

Als Wirkungsgefüge wird das naturgesetzlich geregelte Zusammenwirken der Elemente (z.B. Bodenart, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Boden, Klima, Lebensgemeinschaft) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes beschrieben. Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzwerte bedingt daher indirekt auch die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges.

### A) BASISZENARIO

Das Wirkungsgefüge im Planbereich ist als unbeeinträchtigt zu beschreiben. Die teilweise vorhandene Versiegelung von Flächen ist identisch mit den entsprechenden geplanten Versiegelungen für die vorgesehenen Nutzungen. Sie führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzwerte Boden, Fläche und Pflanzen. Demnach ergeben sich auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzwerte Wasser, Klima und Luft. Die Intensivierung von Wärmeinseln kann vollständig ausgeschlossen werden, ebenso die Beeinträchtigung des lokalen Klimas. Diese sind ohnehin marginal und ihr Effekt besteht bereits im jetzigen Planungszustand in sehr geringem Umfang. Die Planung setzt an all diesen Aspekten an und sieht eine Beibehaltung der zukünftigen Situation im Vergleich zum heutigen Zustand vor.

Auswirkungen auf die Schutzwerte Tiere und Pflanzen sind nicht erkennbar, da keine Habitate verloren gehen. Im konkreten Planungsfall sind keine Wechselwirkungen besonders relevant.

### B) EMPFINDLICHKEIT

Das Wirkungsgefüge ist empfindlich gegenüber einer Vielzahl von Beeinflussungen der einzelnen Bestandteile des Systems. Wird ein Schutzwert beeinflusst, sind daher Veränderungen im Wirkungsgefüge möglich. Um nur einige Beispiele zu nennen, wirkt z.B. die Beseitigung von Vegetation negativ auf das Klima und vernichtet Habitate für bestimmte Tier- und Pflanzenarten und kann weiterhin Auswirkungen auf die Schutzwerte Boden und Wasser haben. Im Plangebiet ist das Wirkungsgefüge bereits aufgrund der bestehenden Inanspruchnahme von Fläche in Form von Versiegelungen sowie des Fehlens von Vegetation sowie den damit verbundenen Auswirkungen auf die Luftqualität und das

Klima im Plangebiet vorbelastet. Eine Empfindlichkeit bestünde allenfalls hinsichtlich zusätzlicher Versiegelungen im Bereich bisher unversiegelter Flächen. Da diese zusätzlichen Versiegelungen über Festsetzungen im verbindlichen Planungsrecht ausgeschlossen werden, ist von keiner Empfindlichkeit des Wirkungsgefüges auszugehen.

### C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander in positiver oder negativer Art, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Entwicklung stattfinden wird, bereits teilweise versiegelt ist und die übrige Fläche aufgrund ihrer derzeitigen Beschaffenheit keine negative Wirkung entfaltet.

#### **8.4.7 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild hat in erster Linie ästhetische und identitätsbewahrende Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Neben der Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt dies auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

##### A) BASISZENARIO

Das Ortsbild des Plangebietes ist geprägt durch eine waldreiche Umgebung, in die das Plangrundstück eingebettet ist. Das ehemalige Landschulheim kann von außen aufgrund der isolierten Lage nicht wahrgenommen werden. Gleches gilt auch für die zukünftige geplante Bebauung, die vollständig hinter die Baumkulisse tritt

Das Landschaftsbild wird sich insofern durch die geplante Bebauung nicht verändern.

Zur Minimierung des Eingriffs wird die Höhe der Bebauung in Anlehnung an die bisherige Bauhöhe der Gebäude erfolgen.

##### B) EMPFINDLICHKEIT

Das Landschaftsbild und die Erholung als Naturpotenzial sind allgemein empfindlich gegenüber einer Veränderung der Landschaft, insbesondere in Form von Bebauung und „landschaftsfremden“ Nutzungen. Dadurch wird auch die Erholungsnutzung für den Menschen, die durch den Eindruck der „freien Landschaft“ entsteht, beeinträchtigt. Neben dem Hinzufügen von störenden Elementen kann das Landschaftsbild auch durch das Entfernen von typischen und prägenden Elementen, wie etwa Grünstrukturen, beeinträchtigt werden.

Bereits heute hat der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung als Bestandteil einer von Wald umgebenden Gemeinbedarfseinrichtung keine landschaftliche Bedeutung. Die Neubebauung erfolgt in Anlehnung an die ehemals vorhandene Bebauung und es findet eine bauliche Entwicklung statt. An die Stelle des bisherigen Landschulheimes tritt ein moderner Neubau. Auf der übrigen Fläche erfolgt keine Bebauung, so dass insgesamt keine beeinträchtigende Fernwirkung erzeugt wird.

##### C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine negativen Veränderungen für das Landschaftsbild, da der Bereich, in dem die geplante bauliche Weiterentwicklung stattfinden wird, bereits teilweise bebaut ist und vom jetzigen Zustand keine positive Wirkung in Bezug auf das Landschaftsbild ausgeht. Die Wahrnehmung des Standortes von außen ist aktuell wie zukünftig nicht gegeben.

#### **8.4.8 Natura 2000-Gebiete**

Die Natura 2000-Gebiete sind ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union. Es wird seit 1992 gemäß der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) aufgebaut. Es dient dem Schutz seltener und gefährdeter Arten sowie seltener natürlicher Habitate, mit dem Ziel, Europas wertvolle und gefährdete Arten und Habitate langfristig zu sichern und zu schützen.

##### **A) BASISZENARIO**

Das Plangebiet selbst ist nicht Bestandteil eines Natura 2000-Gebietes. In der näheren Umgebung südlich der Bundesstraße B 221 befindet sich das FFH-Gebiet DE-4603-301 „Krickenbecker Seen - Kl. De Witt-See“. Die Grenzen dieses FFH-Gebiets sind hier identisch mit denen des insgesamt deutlich größeren Vogelschutzgebietes DE-4603-40 „Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg“.

##### **B) EMPFINDLICHKEIT**

Die Nachbarschaft zu dem FFH-Gebiet und dem Vogelschutzgebiet begründet eine FFH-Vorprüfung, denn grundsätzlich ist es gleichgültig, ob das Vorhaben direkt im Gebiet stattfindet oder von außen seinen Einfluss auf das FFH-Gebiet ausübt. Eine FFH-Vorprüfung bildet die Grundlage für die Entscheidung, ob eine FFH-Verträglichkeitshauptprüfung durchgeführt werden muss. Maßgeblich ist, ob der Plan oder das Projekt das FFH-Gebiet erheblich beeinträchtigen könnte. Falls danach erhebliche Beeinträchtigungen nicht auszuschließen sind, folgt die eigentliche Verträglichkeitsprüfung. Dabei ist vor allem zu prüfen, ob die Erhaltungsziele und maßgeblichen Bestandteile der vorkommenden FFH- oder Vogelschutzgebiete durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden oder nicht (Europäische Kommission GD Umwelt (2001). Es ist auch auf kumulative Effekte zu achten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

Eine durchgeführte FFH-Vorprüfung<sup>3</sup> ergab, dass es durch das Projekt zwar zu geringfügigen Störungen während der Bauphase kommen kann, die direkte Betroffenheit von Flächen innerhalb der Schutzgebiete bzw. von FFH-Lebensraumtypen (LRT) aber insgesamt sehr gering ist. Zudem kommt es zu keiner zusätzlichen Zerschneidungswirkung für die Natura 2000-Gebiete. Damit wird der Forderung nach Kohärenz von Natura 2000 entsprochen.

Das Gutachten kommt zu der Feststellung:

- Die ökologische Durchgängigkeit bleibt erhalten.
- Eine Flächeninanspruchnahme von FFH-Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-RL in Form einer dauerhaften Beseitigung erfolgt nicht. Auch werden keine bedeutenden Habitate der Zielarten dauerhaft beeinträchtigt. Im Verhältnis zur Gesamtgröße des Schutzgebiets ist das

---

<sup>3</sup> GefAG Bonn; FFH – Vorprüfung, Bonn Dezember 2023

Projekt zudem sehr kleinflächig. Habitatstrukturen werden nicht beeinträchtigt oder verändert.

- Die Flächeninanspruchnahme durch das Vorhaben betrifft zudem ausschließlich Flächen, die bereits bebaut waren und ihm Rahmen des Bestandsschutzes bebaut werden könnten.
- Von Bau und Betrieb des Boardinghouses ausgehende stoffliche und nichtstoffliche Störungen sind gering. Eine Beeinträchtigung ist für die meisten Arten in den Schutzgebieten ausgeschlossen und für nur wenige Arten sehr unwahrscheinlich
- Der durch den Boardinghousebetrieb verursachte zusätzliche Besucher- und Lieferverkehr ist im Vergleich zu den von der näher im FFH-Gebiet verlaufenden Bundesstraße B 221 und zur Bundesautobahn BAB A 40 marginal.
- Für keine Art im Vogelschutzgebiet DE-4603-401, für die Erhaltungsziele formuliert wurden, sind neue oder zusätzliche Gefährdungspotentiale abzusehen.
- Die vergleichsweise stärksten Beeinträchtigungen wirken nur baubedingt über einen eingeschränkten Zeitraum.
- Mögliche Projekte, die im Rahmen kumulativer Wirkungen zu einer Erheblichkeit von Beeinträchtigungen führen könnten, liegen nicht vor.
- Das Projekt wird damit insgesamt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete führen.

### C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für etwaige Natura 2000-Gebiete.

#### 8.4.9 Mensch

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, im Sinne der Daseinsvorsorge die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Neben dem indirekten Schutz durch Sicherung der übrigen Schutzgüter sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie quantitativ und qualitativ ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

#### A) BASISZENARIO

Bei dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung handelt es sich um einen bestehenden Standort für eine Gemeinbedarfseinrichtung, welcher als Landschulheim genutzt wurde. Heute finden sich bauliche Relikte dieses Landschulheimes, da es durch Brand vollkommen zerstört wurde.

Im Wesentlichen wird die Geräuschsituation innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung durch die umliegenden Straßen gebildet. Durch die Lage im Einflussgebiet dieser Verkehrs- und Gewerbeeinrichtungen ist das Plangebiet durch Lärm in geringem Umfang vorbelastet. Zudem kann durch den Freizeitbereich jenseits der B 221 (Blaue Lagune) Freizeitlärm auf den Standort einwirken.

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung für den gesamten Planungsraum durchgeführt.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen wird die erforderliche Schalldämmung der Außenteile nach DIN 4109 entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel festgelegt. Im Ergebnis kann unter Einsatz von passiven Lärmschutzmaßnahmen ein gesundes Wohnen im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan – Änderung sichergestellt werden.

Das Verkehrsaufkommen durch den zusätzlichen Quell- und Zielverkehr des Plangebietes auf Öffentlichen Verkehrswegen ist weitestgehend marginal. Die Querschnittsbelastungen der umliegenden Straßenzüge sind auch mit den zusätzlichen Verkehren aus der Grundstücksentwicklung verkehrstechnisch vertretbar. Die Verkehrsqualität wird sich nicht nennenswert ändern, da die vorhandenen öffentlichen Straßen sowie die private Zufahrt zum Vorhabenstandort den zu erwartenden Verkehr problemlos aufnehmen können. Vormals wie zukünftig ist die Inanspruchnahme des Standortes nur gering.

#### B) EMPFINDLICHKEIT

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht durch das Vorhaben nicht. Es soll vorrangig die bestehende Nutzung des Landschulheimes in ein Objekt des gewerblichen Wohnens umgewidmet und die zukünftige bauliche Nutzung der Flächen planerisch vorbereitet werden. Mit der geplanten Nutzung als Boardinghouse sind keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzbüro Mensch verbunden. Die Fläche war außerhalb der Öffnungszeiten nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Insofern findet auch zukünftig kein Entzug der Zugänglichkeit statt.

Von den Verkehrsbandern und vom Freizeitpark können Schallemissionen ausgehen, die auf die angrenzenden Nutzungen wirken können. Im verbindlichen Bauleitplan werden Festsetzungen getroffen, die bauliche Vorkehrungen gegen den schädlichen Einfluss der Lärmemissionen sicher stellen.

#### C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutzbüro Mensch, da im derzeitigen Zustand keine Menschen angesiedelt sind und insofern keine Betroffenheiten ausgelöst werden können. Auch eine Zugänglichkeit für die Allgemeinheit zwecks Erholungsnutzung ist nicht denkbar, da sich die Fläche in Privatbesitz befindet.

### **8.4.10 Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotenzials sowie ihrer wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Nutzung. Unter den Begriff Kulturgüter fallen die Bau- und Bodendenkmale als Einzelobjekt oder als Ensemble einschließlich ihres Umgebungsschutzes sowie das Ortsbild. Dazu zählen auch räumliche Beziehungen, kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsteile, Sichtbeziehungen etc.

#### A) BASISZENARIO

##### Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine Kulturgüter vorhanden.

Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16

DSchG („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) im künftigen verbindlichen Bauleitplan hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### Sachgüter

Die von der Planung betroffenen Sachgüter beschränken sich auf die baulichen Anlagen, die sich im Eigentum des Grundstückseigentümers liegen. Diese werden jedoch vollständig beseitigt, da aufgrund des Brandschadens eine Sanierungsfähigkeit nicht gegeben ist.

An die Stelle des Landschulheimes tritt ein Objekt des gewerblichen Wohnens in vergleichbarer Ausdehnung und Umfang wie das ehemalige Landschulheim

#### B) EMPFINDLICHKEIT

Neben direkten Beeinträchtigungen wie Beschädigung oder Beseitigung sind Kultur- und Sachgüter auch durch indirekte Einflüsse z.B. durch wertmindernde Nutzungen auf Nachbargrundstücken betroffen. Werden während der Bauarbeiten Kulturgüter bzw. Denkmäler entdeckt so sind diese unverzüglich der entsprechenden Behörde mitzuteilen, um ggf. Spuren und Artefakte sichern zu können. Hierdurch kann eine Beeinträchtigung wirksam vermieden oder gemindert werden, sodass von einer geringen Empfindlichkeit auszugehen ist.

#### C) NULLVARIANTE

Durch die Beibehaltung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes ergeben sich keine Veränderungen für das Schutgzug Kultur- und Sachgüter, da keine entsprechenden Belange betroffen werden.

### **8.5 Entwicklungsprognosen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b)**

Gemäß BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen während der Bau- und Betriebsphase auftretenden Einwirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben.

#### **8.5.1 Bau des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten**

Durch die bauliche Umsetzung des geplanten Vorhabens sind temporäre Auswirkungen auf mehrere in § Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange zu erwarten.

Der Bau kann verschiedene Auswirkungen auf den Umweltbelang Tiere haben: Durch mit dem Einsatz von schwerem Gerät und mit Baustellenfahrzeugen verbundenen Schall-, Licht- und Staubimmissionen können störempfindliche Arten vorübergehend oder auch dauerhaft aus ihren Lebensräumen oder Brutstätten vertrieben werden. Durch die Baufeldräumung kann es zu Zerstörung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Tieren kommen. Tötungen oder Verletzungen (gem. §

44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Tieren inkl. Gelegeverlusten oder Tötungen von Jungvögeln könnten vor allem aus der Baufeldfreimachung (Beseitigung von Gehölzen, Abschieben von Oberboden) resultieren. Dieser Verbotsstatbestand kann durch eine Bauzeitenregelung vermieden werden. Soweit Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03- und 30.09. eines Jahres) entnommen werden, ist nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen.

Wegen des Mangels an Biotopstrukturen im unmittelbaren Bereich des geplanten Vorhabens ist kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten zu erwarten. Aufgrund der Lage und der Vorbelastungen durch anthropogene Nutzung innerhalb des direkten Plangebiets sind Vorkommen von störsensiblen Arten mit speziellen Ansprüchen an ihren Lebensraum auszuschließen. Im näheren Umfeld hingegen können planungsrelevante Arten betroffen werden, die im Zuge der Bauausführung Beeinträchtigungen erfahren könnten. Dazu sieht das Planverfahren die Durchführung einer Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II) vor, um derartigen Beeinträchtigungen zu begegnen. Dies ASP II wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen.

Der Boden ist in den Bereichen der Baumaßnahmen von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft in erster Linie die Bau- und Nebenflächen. Auf diesen Flächen ist bereits heute keine wertvolle ökologische Funktionsfähigkeit der Böden gegeben. Da gegenüber dem derzeit baulichen Zustand keine Erhöhung der zulässigen Versiegelung begründet wird, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodens auszugehen, die eine Kompensation erforderlich machen. In der Bauphase können minimale Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser in Form von Schadstoffeinträgen (bspw. Öl von Fahrzeugen) auftreten. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe sind Schadstoffeinträge jedoch vermeidbar. Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund des Vorhabens sind diesbezüglich nicht herauszustellen. Auch sind Schadstoffeinträge in den Boden und somit in das Grundwasser nicht mit absoluter Sicherheit auszuschließen. Bei sachgemäßer Handhabung potenziell wassergefährdender Stoffe kann eine Beeinträchtigung dieses Schutzgutes jedoch als unwahrscheinlich angesehen werden.

In Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft können durch den Baustellenbetrieb und -verkehr sektorale kleinklimatische bzw. lufthygienische Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Luftverunreinigungen dieser Art treten lediglich temporär begrenzt während der Bauphase auf und sind daher als nicht erheblich einzustufen – auch wenn aufgrund des Umfangs des Vorhabens von einer längeren Bauzeit auszugehen ist. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist nicht mit zusätzlichen erheblichen Belastungen des Klimas und der Luft durch das geplante Vorhaben zu rechnen.

Das Landschaftsbild kann aufgrund der eingesetzten Fahrzeuge und Maschinen eine vorübergehende optische Beeinträchtigung erfahren. Diese Beeinträchtigung ist jedoch auf die Bauphase beschränkt und daher lediglich temporärer Natur. Zudem erfolgt die Baumaßnahme in isolierter Lage bei vollständiger optischer Abschottung durch den Wald.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Biologische Vielfalt sind weder während der Bau- noch der Betriebsphase zu erwarten.

Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) sind nicht betroffen. Im Plangebiet selbst sind keine Natura 2000-Gebiete vorhanden.

Die Planung bereitet keine Nutzungen vor, die zu einer Barrierewirkung für mögliche Flugkorridore führen könnte und direkte Eingriffe werden nicht begründet. Eine Beeinträchtigung in weiterer Entfernung vorhandener FFH-Gebiete ist nicht zu erwarten.

Auf das Schutzgut Mensch können baubedingte Emissionen negative Auswirkungen haben. Schall-, Licht- und Staubemissionen können insbesondere in direkter Umgebung von Wohnnutzungen gesundheitsschädliche Wirkungen entfalten. Schutzwürdige Flächen in diesem Zusammenhang sind jedoch im direkten und auch im weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden. Kultur- und Sachgüter werden im vorliegenden Fall nicht betroffen.

Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern kann auf der Ebene der Bauleitplanung nicht im Detail gesteuert werden. Während der Bauphase haben die Nutzung sparsamer und effizienter Geräte, Fahrzeuge und Maschinen sowie die sachgerechte Handhabung von Abfällen und Abwässern im Sinne des KrWG einen Einfluss auf diesen Umweltbelang. Während der Betriebsphase obliegen sowohl die Vermeidung von Emissionen als auch der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern den Betreibern der jeweiligen Betriebe. Eine Einflussnahme durch die Bauleitplanung kann somit auch hier nicht erfolgen. Aufgrund der zulässigen Nutzungen ist jedoch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf diesen Umweltbelang zu rechnen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann während der Bauphase nicht durch die Bauleitplanung gesteuert werden. Durch den Einsatz moderner Technik, beispielsweise durch Fahrzeuge und Maschinen mit geringem Energieverbrauch, kann jedoch Einfluss auf das Maß der Beeinträchtigung dieses Umweltbelanges genommen werden. Da ein sparsamer Umgang und eine effiziente Nutzung von Energie(-trägern) bereits aus Kostengründen von Interesse für die Unternehmen sein dürfte, die den Bau ausführen, ist mit einer Beachtung dieses Umweltbelanges zu rechnen, weshalb keine erheblichen Auswirkungen zu befürchten sind. Gleiches gilt für den Betrieb der mit dem Vorhaben zulässigen Nutzungen. Auch hier dürfte ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ein wirtschaftlicher Anreiz für die Eigentümer sein, weshalb auch während der Nutzungsphase nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist.

Das Plangebiet ist Bestandteil des Landschaftsplans Nr. 14 – Straelen – Wachtendonk des Kreises Kleve. Es ist bei sachgemäßem Umgang und Entsorgung von wassergefährdenden Stoffen nicht mit einer Beeinträchtigung dieses Umweltbelanges zu rechnen. Für die Abfallbeseitigung und für den Immissionsschutz liegen keine spezifischen Pläne vor.

Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität unterliegt einer begrenzten Steuerung durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung. Während der Bauphase kann eine Einflussnahme nicht erfolgen, hier liegt die Verantwortung bei den Unternehmen, welche den Bau ausführen. Auf die Betriebsphase kann lediglich durch die Darstellung des Gebietstyps Einfluss genommen werden. Hier sind aufgrund der Zulässigkeit von einem Sondergebiet - Boardinghouse - keine erheblichen Belastungen mit Luftschaadstoffen zu erwarten.

Während der Bauphase ergeben sich verschiedene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, welche das Wirkungsgefüge beeinflussen können. Durch die Veränderungen des Bodens in Form von Verdichtung, Abtragung, Aufschüttung und Veränderung der Schichtenfolge können Lebensräume von Pflanzen und Tieren beeinträchtigt oder zerstört werden. Gleichzeitig kann das Schutzgut Wasser durch eine verminderte Speicherfähigkeit des Bodens beeinflusst werden, wodurch Überschwem-

mungen möglich sind. Die Beseitigung von Pflanzen wiederum kann Auswirkungen auf die Tierwelt, die Luftqualität und das Klima haben. Die Tierwelt kann betroffen sein, da Pflanzen einen Teil des Nahrungsangebotes darstellen. Der Wegfall dieses Angebotes kann zur Vertreibung besonders empfindlicher Tierarten führen. Weiterhin übernehmen Pflanzen eine Filterfunktion für Schadstoffe, weshalb eine Beseitigung von Vegetation eine Verschlechterung der Luftqualität nach sich ziehen kann. Auch auf das Klima haben Pflanzen durch ihre Fähigkeit CO<sub>2</sub> zu binden und Sauerstoff zu produzieren einen erheblichen Einfluss, ebenso auf den Boden und das Wasser, indem sie Wasser speichern und Nährstoffe aufnehmen. Zusätzlich beleben sie den Boden durch die Entstehung von Humus. Durch ihre Beseitigung wäre daher eine Störung dieser Wechselwirkungen zu erwarten. Auf den Menschen hätte eine Berührung der übrigen Umweltbelange Auswirkungen, da ein Großteil dieser die Lebensgrundlage des Menschen darstellt. Dadurch könnte insbesondere aufgrund der dauerhaften Entfernung von Vegetation und flächenhaften Versiegelungen das Eintreten einiger der oben bereits beschriebenen Wechselwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Zu nennen wären der erhöhte Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser aufgrund von Bodenverdichtungen sowie die Zerstörung von Habitaten von Tier- und Pflanzenarten.

Da die vorliegende Planung jedoch in einen vormals bereits überbauten Bereich eingreift und die geplanten Nutzungen in ihrer Wirkung unmittelbar überwiegend dem menschlichen Wohnen dienen, sind die durch die Planung ausgelösten Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern als nicht erheblich anzusehen.

#### **8.5.2 Nutzung natürlicher Ressourcen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe bb)**

Die baubedingte Nutzung natürlicher Ressourcen betrifft im Falle des vorliegenden Vorhabens weder die Schutzgüter Fläche, Boden sowie Landschaft noch die übrigen Schutzgüter. Die damit verbundenen Wechselwirkungen sind nicht betroffen.

Der Flächennutzungsplan trifft keine Regelungen zur Nutzung natürlicher Ressourcen während des Betriebs des Vorhabens.

#### **8.5.3 Art und Menge an Emissionen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe cc)**

Die bauliche Umsetzung der zulässigen Nutzungen führt vorwiegend zu Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- und Lichemissionen, die insbesondere zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tier, Klima und Luft führen können. Die übrigen Schutzgüter sind nicht oder allenfalls indirekt und geringfügig betroffen. Die tatsächliche Nutzung wird Schall- und Lichemissionen in voraussichtlich geringem Ausmaß mit sich bringen. Störungsempfindliche Tierarten, die durch diese Emissionen betroffen sein könnten, sind gemäß Artenschutzwgutachten ggf. vorhanden. Hierzu muss im Zuge der weiterführenden verbindlichen Bauleitplanung durch konkrete Festsetzungen reagiert werden. Auf den Menschen sind aufgrund der zulässigen Nutzung keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten. Eine Belastung der übrigen Schutzgüter ist aufgrund der vorliegenden Planung nicht anzunehmen.

#### **8.5.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe dd)**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle kann im vorliegenden Fall nicht eindeutig benannt und beziffert werden. Gemäß KrWG gilt jedoch grundsätzlich folgende Rangfolge bei der Abfallbewirtschaftung:

1. Vermeidung des Entstehens von Abfällen
2. Vorbereitung zur Wiederverwendung von Abfällen
3. Recycling von Abfällen
4. Sonstige Verwertung, insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung
5. Beseitigung von nicht wiederverwendbaren oder verwertbaren Abfällen

Durch die Einhaltung dieser Rangfolge und ergänzende Gesetze zur Verbringung, Behandlung, Lagerung und Verwertung des Abfalles können schädliche Auswirkungen auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Wirkungsgefüge, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter) grundsätzlich vermieden werden. Bei nicht sachgemäßem Umgang mit belasteten Abfällen können auf direktem Wege die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft kontaminiert werden, was aufgrund der Wechselwirkungen mit den übrigen Schutzgütern zu erheblichen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, das Klima, das Wirkungsgefüge, die biologische Vielfalt sowie den Menschen haben kann. Auch auf das Landschaftsbild könnten bei wilder Müllentsorgung negative Auswirkungen entstehen.

Die mit dem Betrieb der im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans ermöglichten Nutzungen erzeugten Abfälle können weder hinsichtlich ihrer Art noch ihrer Menge an dieser Stelle konkret beziffert werden. Grundsätzlich kann jedoch durch die Wiederverwertung unbelasteter Abfälle und die sachgemäße Entsorgung nicht verwertbarer Abfälle eine Beeinträchtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis e BauGB ausgeschlossen werden.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist von der Art und Menge des produzierten Abflasses nicht betroffen, gleichwohl stellen das Recycling und die (energetische) Verwertung von Abfällen einen Beitrag zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie dar, da im Falle einer Wiederverwertung Ressourcen (und damit auch Energie) eingespart werden können und im Falle einer energetischen Verwertung Energie erzeugt wird.

#### **8.5.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe ee)**

Erhebliche Risiken könnten beispielsweise in der Emission von stark gesundheitsgefährdenden Schadstoffen bestehen. Diese können grundsätzlich während des Baus und des Betriebs anfallen. Sie würden sowohl ein Risiko für die menschliche Gesundheit, als auch für die Umwelt und ihre Belange darstellen. Durch einen Eintrag solcher Stoffe würden der Boden und das Grundwasser belastet, ebenso wie die Luft und das Klima. Durch die Aufnahme kontaminierten Wassers würden sich Schadstoffe in Pflanzen anreichern und diese erheblich belasten. Dies könnte einerseits zu einer negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes durch das Absterben von Pflanzen, andererseits zu einer Gefährdung von Tieren und Menschen durch den Konsum von belastetem Wasser, Pflanzen oder Luft führen. Durch die genannten Belastungen und Gefährdungen würden auch das Wirkungsgefüge zwischen den genannten Schutzgütern sowie die biologische Vielfalt und Schutzgebiete gefährdet.

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes die Schaffung eines Gebäudes für Wohnnutzung (Boardinghouse) dient, kann ausgeschlossen werden, dass von der geplanten Nutzung erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt ausgehen.

#### **8.5.6 Kumulierung von Auswirkungen**

Kumulierende Auswirkungen äußern sich aufgrund der Umsetzung und Ausübung eines Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben. Denn die Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben können dazu führen, dass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Momentan findet im näheren Planungsraum zu diesem Vorhaben keine weitere Planung statt. Kumulierungen mit der vorliegenden Planung sind nicht zu erwarten.

#### **8.5.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe gg)**

Deutschland hat sich im Rahmen des Agenda 21-Prozesses der Vereinten Nationen dem Ziel unterworfen, bis zum Jahr 2020 seine Treibhausgasemissionen um 40 Prozent zu senken und eine Reduktion der Emissionen von 80 bis 95 Prozent bis 2050 gegenüber 1990 zu erreichen. Die daraus abgeleiteten nationalen Klimaschutzziele beinhalten technisch-wirtschaftliche Minderungspotenziale für die Sektoren Industrie und Gewerbe, Handel, Dienstleistungen hinsichtlich des Ausstoßes von CO<sub>2</sub> beispielsweise durch den Emissionshandel, Investitionen in höhere Energieproduktivität und den verstärkten Einsatz erneuerbarer Energien. Diese Ziele sind in ihren Grundzügen bereits im Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 festgeschrieben (Die Bundesregierung 2015)

Da es sich bei der Änderung des Flächennutzungsplanes aus klimatischer Sicht um einen sehr kleinräumigen Planbereich handelt und die damit verbundenen Maßnahmen im Vergleich zur Bestands situation eine kaum messbare Größenordnung annehmen, können konkrete Aussagen über die Auswirkungen von daraus abzuleitenden Vorhaben auf das Klima und die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels nicht getroffen werden.

Pauschal lässt sich sagen, dass durch Siedlungsnutzungen, aber auch durch gewerbliche Nutzungen, klimarelevante Gase ausgestoßen werden. Auch wenn der Anteil dieser Sektoren an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf den Ausstoß klimarelevanter Emissionen. Dieser Folge kann durch maximalen Einsatz regenerativer Energieformen, durch Maßnahmen des Mobilitätskonzepts und durch massive Nutzung der Elektromobilität entgegengewirkt werden. Eine entsprechende Regelung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist jedoch nicht möglich. Im weiterführenden verbindlichen Bauleitplan werden entsprechende Maßnahmen konkretisiert.

Folgen des Klimawandels können vorliegend z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei steigendem Meeresspiegel nicht zu erwarten.

#### **8.5.8 Eingesetzte Stoffe und Techniken (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe hh)**

Weder durch den Bau noch durch den Betrieb des Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den späteren Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer optimalen Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, regelmäßiger Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.

## **8.6 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe c)**

Nachfolgend erfolgt eine Beschreibung der geplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen anhand der jeweiligen Schutzwerte.

### **8.6.1 Tiere**

In der Planung zur Entwicklung des ehemaligen Landschulheimgeländes sind Abrissarbeiten geplant. Da es sich dabei um eine Brandruine handelt, sind Zerstörungen von Quartieren innerhalb des Gebäudes ausgeschlossen. Eine durchgeführte Artenschutzprüfung konnte geschützte Arten in unmittelbarer Nachbarschaft detektieren, so dass im Zuge der weitergehenden Planung eine Artenschutzprüfung der Stufe II erforderlich wird.

Der gesamte Bereich des unmittelbaren Plangebietes bietet keine Quartierpotentiale für geschützte Arten. Im umgebenden Wald sind hingegen geschützte Arten heimisch bzw. vorhanden.

Aufgrund dieser Ausgangslage ergibt sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes somit kein Eingriff in Natur und Landschaft. Dennoch soll im Rahmen der geplanten Abrissarbeiten entgegen der o.g. Vermutung eine baubegleitende Untersuchung durchgeführt werden, die im Falle einer unvorhergesehenen Detektion planungsrelevanter Arten innerhalb der Gebäudesubstanz notwendige Maßnahmen zum Schutz oder Umsiedlung der Arten durchführt. Durch textliche Festsetzungen im weiterführenden Bebauungsplan werden entsprechende Vorgaben getroffen.

Die Beurteilung, ob der Eingriff eine erhebliche Störung verursachen kann, die auch Arten im Umfeld der Nachbarbebauung außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans betreffen könnte, kommt zu einem negativen Ergebnis. Die Lage im Waldgebiet fördert das Vorhandensein von geeigneten Strukturen und Habitaten im direkten Umfeld, so dass ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht sicher ausgeschlossen werden kann. Insbesondere wurde für den angrenzenden Waldbereich ein hohes Potential als Lebensraum für Fledermäuse und Brutvögel ermittelt. Bei Bauvorhaben könnten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, sowie Horste und Höhlenbaume von Greifvögeln und Eulen betroffen sein. Daher ist es möglich, dass bei europäisch geschützten Arten die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

### **8.6.2 Pflanzen**

Pflanzen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen. Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

### **8.6.3 Fläche**

Durch die Überplanung einer bereits besiedelten Fläche können bereits bestehende Erschließungsanlagen genutzt und so zusätzliche Flächeninanspruchnahmen vermieden werden. Dies trägt zu einer Schonung von bisher nicht beanspruchten Flächen an anderer Stelle bei.

#### **8.6.4 Boden**

Durch den potenziellen Baustellenverkehr können auch temporäre Beeinträchtigungen entstehen. Diese sind aufgrund des geringen Umfangs der zu erwartenden Baumaßnahmen als nicht gravierend zu betrachten.

#### **8.6.5 Wasser**

Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers des Plangebietes erfolgt überwiegend durch Versickerung über Mulden und Rigolen, in geringem Umfang über Einleitung in den Kanal.

#### **8.6.6 Klima und Luft**

Die vorhandenen bioklimatisch bedeutsamen Strukturen (z.B. Grün- und Waldflächen) im Geltungsbereich der Flächennutzungsplan – Änderung werden durch die vorgesehene Baumaßnahme nicht tangiert.

Dadurch bleibt der Status quo im Planungsraum im Vergleich zum heutigen Zustand unverändert.

#### **8.6.7 Landschaftsbild**

Durch die im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehene Beschränkung der Gebäudehöhen auf ein verträgliches Maß wird der Eingriff in das Landschaftsbild weitestgehend begrenzt. Die sich daraus ergebende Gebäudeentwicklung orientiert sich am bisherigen Bestandsgebäude.

#### **8.6.8 Biologische Vielfalt**

Wie ausgeführt finden keine Beeinträchtigungen auf die biologische Vielfalt statt. Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### **8.6.9 Mensch**

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes vorrangig der Vorbereitung zur Wiedererrichtung und Nutzung eines Wohngebäudes (Boardinghouse) dient, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die gesetzlichen Regelungen zum Immissionsschutz sichern gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen hat für die vorgesehene Baumaßnahme als Solitärgebäude keine Relevanz.

#### **8.6.10 Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine schützenswerte Kultur- und Sachgüter, insbesondere dem Denkmalschutz unterworfen Objekte vorhanden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes macht keine Vermeidungs-, Verminderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **8.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe d)**

Mit der städtebaulichen Entwicklung wird eine Fläche, die bisher durch ein Landschulheim genutzt wurde und mittlerweile brachgefallen ist, einer neuen hochwertigen Nutzung zugeführt. Eine anderweitige sinnvolle Nutzungsmöglichkeit des Geländes bestünde allenfalls in einem Verzicht auf dieses mit der Flächennutzungsplanung vorgesehene Vorhaben und Überlassung der Fläche der natürlichen Entwicklung.

Aufgrund der Rechtmäßigkeit der bisherigen Nutzung an diesem Standort in Verbindung mit dem Prinzip des geltenden Bestandsschutzes ist die mit der Flächennutzungsplanung vorgesehene zukünftige Nutzung alternativlos, da dadurch ein geringstmöglicher Eingriff in Natur und Landschaft und das umgebende Ökosystem gewährleistet wird. Der nachfolgend aufgestellte verbindliche Bauleitplan sichert mit seinen Festsetzungen eine entsprechende Qualität.

## **8.8 Erhebliche nachteilige Auswirkungen (BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe e)**

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für erhebliche nachteilige Auswirkungen i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe j BauGB (namentlich schwere Unfälle und Katastrophen) ist nicht erkennbar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt Möglichkeiten zur Nutzung des Geltungsbereichs durch ein Boardinghouse zum gewerblichen Wohnen dar. Es ist davon auszugehen, dass von diesen nutzungen keine Gefahren ausgehen.

Der Begriff eines schweren Unfalls ist bisher nicht eindeutig definiert, bei einem Unfall (ohne Berücksichtigung der Schwere) handelt es sich jedoch um ein plötzliches, zeitlich und örtlich bestimmtes und von außen einwirkendes Ereignis, bei dem ein Personen- oder Sachschaden entsteht. Ein schwerer Unfall kann daher als Unfall mit erheblichem Schadensausmaß oder erheblichem Umfang der Betroffenen eingeordnet werden.

Eine Katastrophe ist laut DIN 13050 ein über das Großschadensereignis hinausgehendes Ereignis mit einer wesentlichen Zerstörung oder Schädigung der örtlichen Infrastruktur, das im Rahmen der medizinischen Versorgung und Gefahrenabwehr mit den Mitteln und Einsatzstrukturen des Rettungsdienstes alleine nicht bewältigt werden kann. Das Großschadensereignis wird dabei als Ereignis mit einer großen Anzahl von Verletzten oder Erkrankten sowie anderen Geschädigten oder Betroffenen und/oder erheblichen Sachschäden definiert.

Von den beabsichtigten zukünftigen nutzungen gehen grundsätzlich keine erhöhten Risiken einer Gefährdung aus. Insofern ist vorliegend von einem insgesamt geringen Risiko von Unfällen oder Katastrophen auszugehen.

## **8.9 Zusätzliche Angaben (BauGB Anlage 1 Nr. 3)**

### **8.9.1 Technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe a)**

Bei der Zusammenstellung der Informationen für den Umweltbericht wurde auf die im Zuge der Bauleitplanung erarbeiteten Gutachten zurückgegriffen. Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben auftraten, hat es nicht gegeben. Die jeweils verwendeten technischen Methoden sind in den Fachgutachten erläutert. Folgende Unterlagen wurden verwendet:

- Büro für Umweltplanung Bonn: Artenschutzprüfung Stufe 1. zum Flächennutzungsplan der Stadt Straelen, Dipl. Ing. agrar Alexandra Königsmark, Bonn Oktober 2023
- TAD - Technische Akustik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zur 24. Flächennutzungsplanänderung, Düsseldorf Dezember 2023
- GefaG Bonn; FFH – Vorprüfung, Bonn Dezember 2023

Ferner wurden allgemein zugängliche Daten der Stadt Straelen aus deren Internetauftritt (B-Plan, Flächennutzungsplan), des Kreises Kleve (Landschaftsplan), der Bezirksregierung Düsseldorf (Regionalplan), der Bezirksregierung Köln (Luftbildausschnitte) abgerufen.

### **8.9.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe b)**

Gemäß § 4 c BauGB sind die Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu schaffen. Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Durchführung zulässt und insofern aus den Darstellungen zunächst keine nachteiligen Wirkungen erkennbar werden, wird die Überwachung auf die Ebene des in Aufstellung befindlichen verbindlichen Bauleitplanes verschoben.

### **8.9.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung (BauGB Anlage 1 Nr. 3 Buchstabe c)**

Das Gebiet in der Stadt Straelen am südlichen Rand des Ortsteiles Herongen zwischen der Autobahn A 40 und der B 221 ist derzeit geprägt durch ein ehemaliges als Landschulheim genutztes Gebäudeensemble, das durch einen Brand vollkommen zerstört wurde, so dass aktuell keine aktive Nutzung besteht.

Die Umnutzung zu einem gewerblich ausgerichteten Wohngebäude (Boardinghouse) ermöglicht eine Reaktivierung des Standortes. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung hin zu dieser Nutzung geschaffen werden, um darauf aufbauend eine Realisierung einer Neubebauung zu ermöglichen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans führt zu einer geänderten Darstellung:

Bisherige Darstellung: **Sonderbaufläche für den Gemeinbedarf**

Zukünftige Darstellung: **Sonderbaufläche Boardinghouse**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung befindet sich außerhalb bestehender bebauter Ortsteile (Außenbereich). Natura 2000-Gebiete sowie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete werden berührt, aber nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG, noch Biotopverbundflächen.

Das Vorhaben führt unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen für Vögel zu keinen wesentlichen Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG. Um dennoch etwaige Verletzungen auszuschließen wird im Zuge der weiteren Planrechtssetzung eine Artenschutzprüfung der Stufe II durchgeführt.

Da keine schutzwürdigen oder natürlichen Böden im Plangebiet betroffen sind ist in der Summe keine Verschlechterung der Bodensituation gegeben.

Das Vorhaben führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Bestands situation.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb einer umgebenden Waldfläche führt die durch den Flächennutzungsplan vorbereitete geplante Bebauung zu keinen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes. Innerhalb des Plangebietes sind nach dem vorliegenden Schallgutachten Über schreitungen von Orientierungswerten zu erwarten, die jedoch durch entsprechende bauliche Maß nahmen begrenzt werden können.

Es sind derzeit keine bekannten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

### **Fazit**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine dauerhaften wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu erwarten.

### **9 Eingriffs- / Ausgleichs – Bilanzierung**

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ist aufgrund der Maßstäblichkeit der Planung zur Flächennutzungsplanänderung nicht möglich. Eine solche Bilanzierung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplans.

Bonn / Straelen im April 2024

Ing.-Büro für Vermessung, Planung, Stadtentwicklung

Dr. Johannes Suchy

Büchelgarten 10

53225 Bonn

gez. Suchy