



S T A D T

V R E D E N

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 25g
„Industriegebiet Gaxel, 7.
Erweiterung“**

**Stand: frühzeitige Beteiligung
gem. § 4 (1) BauGB**

Inhalt

I. Begründung

- 1. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**
- 3. Einordnung der Planung in die übergeordnete Planung**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 4.1. Art der baulichen Nutzung**
 - 4.2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**
 - 4.4. Verkehrsflächen**
 - 4.5. Wasserrechtliche Festsetzungen**
 - 4.6. Grünstrukturen**
 - 4.7. Bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB**
- 5. Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen**
 - 5.1. Verkehrliche Erschließung**
 - 5.2. Ver- und Entsorgung**
 - 5.3. Abwasserbeseitigung**
- 6. Umweltauswirkungen**
 - 6.1. Umweltprüfung**
 - 6.2. Artenschutz**
 - 6.3. Eingriffsregelung**
 - 6.4. Geruch**
 - 6.5. Immissions- und Störfallschutz**
 - 6.6. Klimaschutz**
- 7. Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 7.1. Denkmalschutz und –pflege**
 - 7.2. Altlasten**
- 8. Umsetzung der Planung**
- 9. Flächengliederung**

II. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 25d „Industriegebiet Gaxel, 7. Erweiterung“ der Stadt Vreden, öKon GmbH, 31.08.2020

Anlagen:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 25g „Industriegebiet Gaxel, 7. Erweiterung“ der Stadt Vreden, öKon GmbH, 31.08.2020

Abstandliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007; MBl. NW S. 659 / SMBl.NRW. 28 (Abstandserlass)

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 25g „Industriegebiet Gaxel, 7. Erweiterung“

1. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung

Das Industriegebiet Gaxel ist in den 1970er-Jahren entstanden und seitdem kontinuierlich gewachsen. Zu den ersten Betrieben, die sich angesiedelt haben, gehören die Betriebe an der Max-Planck-Straße zwischen Winterswijker Straße und Otto-Hahn-Straße. Die hier ansässigen Betriebe nutzen nach verschiedenen Betriebserweiterungen ihre Flächen mittlerweile nahezu vollständig aus und sind auf Erweiterungsflächen angewiesen, um an ihren jeweiligen Standorten weiterhin wettbewerbsorientiert produzieren zu können.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2030 der Stadt Vreden wurden mögliche Erweiterungen des Industriegebietes Gaxel bereits konzeptionell berücksichtigt. Ein Baustein der Gewerbeflächenerweiterung besteht daher in einer Erweiterung der Gewerblichen Bauflächen am Nordrand des Industriegebietes Gaxel. Diese Flächen sollen ohne zusätzliche Verkehrsinfrastruktur den vorhandenen Betrieben als Erweiterungsflächen dienen.

2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 25g liegt unmittelbar nördlich angrenzend an das vorhandene Industriegebiet Gaxel und umfasst die Grundstücke Gemarkung Vreden Flur 130 Flurstücke Nr. 13, 14, 15, 16 tlw., 17 tlw., 59, 60, 61, 62, 72 tlw., 89 tlw., 90 tlw., 91 tlw., 93 tlw., 94, 95, 140, 148 tlw., 149 tlw., 150, 152 tlw., 163, 205 tlw.

Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:



Abb. 1: Abgrenzung des Plangebietes: Bebauungsplan Nr. 25g (Quelle: Eigene Darstellung)

3. Einordnung der Planung in die übergeordnete Planung

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vreden stellt das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dar.

Der Bebauungsplan mit Festsetzung eines Industriegebietes wird demnach aus der übergeordneten Planung entwickelt.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1. Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Hierdurch rückt das Industriegebiet näher an die nördlich des Industriegebietes gelegenen Hofstellen und Wohnhäuser im Außenbereich heran. Zur Sicherstellung eines angemessenen Immissionsschutzes wird das Industriegebiet daher in Abstandsklassen entsprechend der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Az. V- 3 8804.25.1 („Abstandserlass“) gegliedert.

Ziel der textlichen Festsetzungen ist es, die Ansiedlung von Anlagen und Betrieben solchermaßen zu steuern, dass auch nach Aufnahme der zulässigen Nutzungen die umliegenden bestehenden Nutzungen je nach Störanfälligkeit nicht bzw. nicht wesentlich belästigt bzw. gestört werden. Generell können diese Emissionen aus Geräuschen und Luftverunreinigungen (durch Gase, Stäube, Dämpfe oder Geruchsstoffe) bestehen. Die Einhaltung der Schutzkategorien wird durch eine Gliederung der Baugebiete nach der Abstandsliste des o. g. Abstandserlasses vorgenommen, die Bestandteil des Bebauungsplans ist. Bei Einhaltung oder Unterschreitung der angegebenen Mindestabstände ist davon auszugehen, dass Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen in den umliegenden Gebieten nicht entstehen.

Die Abstandsliste 2007 kennzeichnet diejenigen Betriebsarten mit (*), deren Abstände sich ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergeben. Der in der Liste angegebene Abstand basiert hierbei auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz reiner Wohngebiete. In diesem Bebauungsplan handelt es sich bei den zu schützenden Nutzungen jedoch um Wohnhäuser im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, denen ein mit einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO vergleichbarer Schutzanspruch zukommt. Daher können gemäß 2.2.2.5 des Abstandserlasses bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

Des Weiteren ermöglicht der Punkt 2.4.1.1 b) des Abstandserlasses 2007 die Festsetzung von Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB. Ausnahmsweise können Anlagenarten des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltauswirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Beispielsweise können durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nachtarbeit – im Einzelfall die Emissionen einer später zu bauenden Anlage begrenzt oder die Ableitbedingungen positiv gestaltet werden.

Dies führt zu folgenden Festsetzungen für das westliche Plangebiet:

In den mit GI 1 gekennzeichneten Industriegebieten, die in einem Abstand zwischen 100 m und 200 m zu den Wohnhäusern im Außenbereich liegen, sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 - sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse V und VI der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

In den mit GI 1 gekennzeichneten Industriegebieten sind ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die übrigen Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltauswirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden (beispielsweise durch besondere technische Maßnahmen, Betriebsbeschränkungen wie Verzicht auf Nachtbetrieb oder positiv gestaltete Ableitbedingungen).

In den mit GI 2 gekennzeichneten Industriegebieten, die in einem Abstand von mehr als 200 m zu den Wohnhäusern im Außenbereich liegen, sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 - sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse IV und V der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

In den mit GI 2 gekennzeichneten Industriegebieten sind ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die übrigen Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklasse V der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltauswirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden (beispielsweise durch besondere technische Maßnahmen, Betriebsbeschränkungen wie Verzicht auf Nachtbetrieb oder positiv gestaltete Ableitbedingungen).

Einzelhandel

Der generelle Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt aus Gründen der gewerblich-industriellen Flächenvorhaltung und zum Schutz des produzierenden und artverwandten Gewerbes sowie zum Erhalt und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Vreden.

Sonstige Nutzungsregelungen

Im Hinblick auf die Knappheit von attraktiven gewerblich-industriellen Bauflächen in Vreden werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ebenso wie betriebliches Wohnen ausgeklammert.

Ebenfalls sind gemäß § 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) ausgeschlossen.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird folgendes festgesetzt:

Grundflächenzahl (GRZ):	0,8
Baumassenzahl (BMZ):	9,0

Die entspricht den Maßfestsetzungen der letzten Erweiterungen des Industriegebietes, die sich bewährt haben.

Auf die Festsetzung der Geschossigkeit sowie auf die Festsetzung einer maximalen Höhe der baulichen Anlage kann auch hier verzichtet werden, da im Plangebiet auch höhere Anlagen durchaus als landschaftsverträglich eingeschätzt werden können. Die Baumassenzahl von 9,0 verhindert dabei zuverlässig unerwünschte Entwicklungen.

4.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise gem. § 22 BauNVO wird verzichtet. Hierdurch sind neben Baukörpern in offener Bauweise (d.h. mit Grenzabständen) auch Gebäude möglich, die in Abstimmung mit den Grundstücksnachbarn an der Grundstücksgrenze errichtet werden sollen. Darüber hinaus werden hierdurch Baukörper mit einer Länge von über 50 m ermöglicht.

Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche, zu den nördlichen gelegenen Grünstrukturen sowie zu den jeweiligen Rändern des Plangebietes ein. Zu den festgesetzten Flächen für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltung) ist ein Abstand von 3 m ausreichend.

Hierdurch werden sowohl ein einheitliches Straßenbild und eine Umfahrung der gewerblichen Gebäude gewährleistet als auch ein ausreichender Gestaltungsspielraum für eine optimale Nutzung der Gewerbegrundstücke.

4.4. Verkehrsflächen

Die vorhandene Otto-Hahn-Straße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Weitere verkehrliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

4.5. Wasserrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet befindet sich das Gewässer Nr. 402, das verlegt werden soll.

Ein entsprechender Antrag gem. § 68 Landeswassergesetz NRW (LWG) wird im weiteren Verfahren bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.

4.6. Grünstrukturen

Die Erweiterung des Industriegebietes wird nach Norden gegenüber der freien Landschaft eingegrünt. Hierfür werden entsprechende Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Östlich der Otto-Hahn-Straße hat diese Fläche eine Breite von 20 m und wird zum Teil überlagernd als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt, um das Gewässer Nr. 402 aufzunehmen. Westlich der Otto-Hahn-Straße erhält die Eingrünung eine Breite von 10 m.

Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mit standort- und landschaftsgerechten, für eine Wallhecke typische Laubgehölze anzulegen.

4.7. bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

Am jetzigen Nordrand des Industriegebietes Gaxel befindet sich z.T. das Gewässer Nr. 402, das verlegt werden soll. Konzeptionelle Überlegungen zu Verlegung gibt es bereits, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

Des Weiteren befindet sich westlich der Otto-Hahn-Straße ein Wirtschaftsweg, der zum gegebenen Zeitpunkt nach dem Straßen- und Wegegesetz NRW eingezogen werden soll.

Sowohl das Gewässer als auch der Wirtschaftsweg werden in das Plangebiet einbezogen und als Industriegebiet überplant.

Über eine bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird geregelt, dass diese Flächen erst dann einer industriellen Nutzung zugeführt werden können, wenn die Gewässerverlegung bzw. die Wegeeinziehung erfolgt ist.

Hierdurch kann zum einen das Gebiet in einem Verfahren überplant werden und gleichzeitig können die Planung in den Teilen des Plangebietes, die von der bedingten Festsetzung nicht betroffen sind, bereits kurzfristig umgesetzt werden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen

5.1. Verkehrliche Erschließung

Eine eigene verkehrliche Erschließung des Gebietes ist nicht erforderlich, da die Erweiterungsflächen ausschließlich den bereits vorhandenen Betrieben dienen und über die jeweiligen Betriebsflächen erschlossen werden.

Zusätzlich ist eine Erschließung von Teilflächen über die vorhandene Otto-Hahn-Straße möglich.

5.2. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über eine Erweiterung der vorhandenen Systeme.

Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Neben der Nutzung der öffentlichen Wasserversorgung der SVS besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die ausreichende Löschwasserversorgung durch eine zusätzliche Brunnenbohrung auf der Gemeinbedarfsfläche sicherzustellen.

5.3. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die im Plangebiet anfallenden Schmutzwassermengen werden über eine Erweiterung der vorhandenen Druckrohrleitung zur Kläranlage abgeleitet.

Regenwasser

Eine zentrale Regenwasserrückhaltung und -ableitung ist aus wirtschaftlichen Gründen im Plangebiet nicht sinnvoll.

Das Regenwasser soll daher dezentral in offenen Becken oder Staukästen zurückgehalten werden, um gedrosselt in das Gewässer Nr. 402 eingeleitet zu werden.

Die bislang konzeptionell ermittelten Flächen für eine dezentrale Regenrückhaltung wurden im Vorentwurf als Flächen für die Regenrückhaltung übernommen. Über eine textliche Festsetzung wird geregelt, dass sowohl die Ausgestaltung als offenes Becken als auch als Staukasten zulässig ist.

Ein Staukasten hat hierbei den Vorteil, dass die darüberliegende Fläche als Park- oder Lagerfläche o.ä. genutzt werden kann und somit die Flächeninanspruchnahme insgesamt reduziert werden kann.

Die Flächen für die Regenrückhaltung liegen zum Teil im Abstand von unter 100 m zu den nächstgelegenen Wohnhäusern im Außenbereich. Aus diesem Grund wird textlich festgesetzt, dass ausnahmsweise bei der Ausführung als Staukasten die darüberliegende Fläche industriell genutzt werden kann, sofern ein ausreichender Immissionsschutz nachgewiesen wird.

6. Umweltauswirkungen

6.1. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in der Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Umweltbericht nach § 2a BauGB sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Der Umweltbericht der öKon GmbH vom 31.08.2020 kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt resultiert aus der Überplanung des insgesamt ca. 10,5 ha großen Plangebietes. Von der Planung betroffen sind überwiegend gering- bis mittelwertige Biotoptypen. Mit einer Streuobstwiese sowie zwei Feldgehölzen im Osten des Geltungsbereichs sowie den vorhandenen Hecken und Einzelbäumen gehen aber auch hoch- bis sehr hochwertige Biotope verloren.

Erhebliche Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes können bei Beachtung von folgenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen vermieden bzw. kompensiert werden:

- artenschutzrechtliche Maßnahmen (s.u.)
- Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf ca. 1,5 ha
- Waldausgleich
- Kompensation über ein anerkanntes Ökokonto

Die Flächenversiegelung im Plangebiet wird bei Realisierung des Bebauungsplanes um knapp 60 % zunehmen. Landwirtschaftliche Produktionsflächen gehen verloren. Schutzwürdige Bodentypen sind von der Planung nicht betroffen, so dass hierfür kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht. Die Beeinträchtigung allgemeiner Bodenfunktionen wird multifunktional durch die Kompensation der betroffenen Biotoptypen ausgeglichen.

Die beabsichtigte Verlegung des Gewässers Nr. 420 mit einer naturnahen Gewässergestaltung wird sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken. Insgesamt sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

Der Verlust landschaftsprägender Elemente wird durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung sowie den forstrechtlichen Ausgleich kompensiert.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sowie erheblich nachteilige Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Zu Einzelheiten wird auf den Umweltbericht verwiesen.

6.2. Artenschutz

Für die Bauleitplanung wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag der öKon GmbH vom 31.08.2020 ist Anlage zur Begründung. Er kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Bei Berücksichtigung der nachstehenden konfliktmindernden Maßnahmen ist für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 25g eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen:

- Gehölzfällung im Winter (nur vom 01.11. bis zum 28./29.02.)
- Ökologische Baubegleitung „Baumfällung“
- Bauzeitenregelung „Vögel“: Flächenintensive Maßnahmen wie die Baufeldräumung, die Anlage von Zuwegungen und Baustraßen müssen außerhalb der Hauptbrutzeit der festgestellten Arten stattfinden (außerhalb 15.03. bis 15.07.)
- Bauzeitenregelung „Abbruch“: Abbrucharbeiten an den „Schuppen“ sind in einem möglichst winterkalten Zeitraum (01.11. bis 28./29.02.) durchzuführen. Abbrucharbeiten an der Holzhütte sind innerhalb der Aktivitätszeit der Arten (15.03. bis 01.11.) unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen
- Ökologische Baubegleitung „Abbruch“
- Abhängung von Steinkauzröhren: Auch wenn keine Hinweise auf die Nutzung der Röhren vorliegen, sind zur Vermeidung der Tötung von nicht flüggen Jungtieren und der Zerstörung von Gelegen die Steinkauzröhren vor Beginn der Rodungsarbeiten und außerhalb der Brutzeit von Steinkäuzen (01.07. bis 31.03.) abzumontieren. Sofern dies nicht möglich ist, ist eine Überprüfung durch eine fachkundige Person erforderlich.
- Angepasstes Beleuchtungsmanagement: Um die geplante Eingrünung am Nordrand des Gebietes als künftiges Nahrungshabitat zu entwickeln, ist ein angepasstes Beleuchtungsmanagement erforderlich, so dass diese Bereiche als Dunkelräume und somit als Jagdhabitats für Fledermäuse zur Verfügung stehen. Im weiteren Verfahren sind entsprechende Festsetzungen oder Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- Ökologische Baubegleitung „Amphibien“: Da eine Fällung von Gehölzen nur in der Zeit vom 01.11. bis 28./29.02. möglich ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass zu diesem Zeitraum die Gehölze potenziell als Winterhabitat von den festgestellten Amphibienarten genutzt werden. Zur Vermeidung der Tötung von Amphibien im Winterlebensraum sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung Maßnahmen zur umzusetzen wie z.B. das Aufstellen eines Amphibienzauns, das Abfangen einzelner

Individuen o.ä. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde hierfür ist erforderlich.

- Schaffung von 20 Fledermausersatzquartieren an Bäumen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)
- Schaffung von 10 Fledermausersatzquartieren an Gebäuden, davon mindestens 5 Ersatzquartiere vor Beginn der Abbrucharbeiten an nahgelegenen ggf. erhalten bleibenden Gebäuden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)
- Anlage / Optimierung von Nahrungsflächen für Fledermäuse als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF): Die Anlage oder Optimierung von Nahrungsflächen auf einer Fläche von ca. 1 ha ist erforderlich durch Entwicklung und Optimierung baumbestandenen Grünlandes und / oder Anlage von extensiven Grünland- oder Saumflächen entlang von Gehölzen
- Ausgleichsmaßnahmen für Gartenrotschwänze als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF): Es sind mindestens 3 Nisthilfen für Höhlenbrüter an Bäumen in geeigneter Lage zu installieren. Des Weiteren ist ein Nahrungshabitat auf einer Fläche von mindestens 1 ha anzulegen. Für das Nahrungshabitat werden als Maßnahmen die Entwicklung und Optimierung baumbestandenen Grünlandes (Streuobstwiesen, Kopfbäume) sowie Nutzungsverzicht / Auflichtung von (Kiefern-) Wäldern / Strukturierung von Waldrändern mit Saum genannt.
- Ausgleichsmaßnahmen für Stare als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF): Es sind mindestens 6 Nisthilfen für Stare an Bäumen in geeigneter Lage zu installieren. Das umgebende Nahrungshabitat muss für die Ernährung von mindestens zwei Brutpaaren ausreichend sein. Als Maßnahmen zur Schaffung / Entwicklung von Nahrungshabitaten für Stare sind die Entwicklung und Optimierung baumbestandenen Grünlandes (Streuobstwiesen, Kopfbäume), die Anlage von Extensivgrünland und/oder der Nutzungsverzicht / die Auflichtung von Wäldern / Strukturierung von Waldrändern mit Saume möglich. Das Nahrungshabitat sollte mindestens eine Fläche von 1 ha umfassen.

Bei einer fach- und sachgerechten Planung, Umsetzung und Pflege der Maßnahmen ist es möglich, den Ausgleichsbedarf für die Arten Gartenrotschwanz, Stare und Fledermäuse miteinander zu verschneiden.

Zu Einzelheiten wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in der Anlage verwiesen.

Die Flächen, auf denen die erforderlichen konfliktmindernden Maßnahmen umgesetzt werden, werden im weiteren Verfahren benannt. Ebenso wird die weitere Planung zur Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6.3. Eingriffsregelung

Mit dem Bebauungsplan ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der Umfang der internen und externen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergibt sich aus der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, die Teil des Umweltberichtes ist (Umweltbericht öKon GmbH, 31.08.2020, Kap. 2.3.2 zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt).

Nach der Bilanzierung verbleibt ein Kompensationsdefizit von 213.128 Biotopwertpunkten. Dies entspricht bei einer Aufwertung pro m² um 4 Punkte (z.B. bei einer Umwandlung von Acker in eine Streuobstwiese oder standortgerechtem Laubwald) einer Fläche von ca. 5,3 ha.

Zudem ist ein Waldausgleich im Verhältnis 1:2 zu leisten, d.h. es ist eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von knapp 3 ha erforderlich.

Der erforderliche Waldausgleich soll nach Möglichkeit mit dem Ausgleichsbedarf nach Eingriffsregelung verschnitten werden. Dies gilt ebenfalls für die aus Artenschutzgründen erforderlichen Maßnahmen (s.o.).

Der Waldausgleich wird über eine vertragliche Regelung mit der Stiftung Kulturlandschaft des Kreises Borken erfolgen.

Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu regeln.

Das nach Verschneidung mit anderen Ausgleichsmaßnahmen verbleibende Kompensationsdefizit wird über ein im weiteren Verfahren noch zu benennendes, anerkanntes Ökokonto ausgeglichen.

6.4. Geruch

Nördlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von rd. 350 m ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Da der Betrieb außerhalb der Hauptwindrichtung zum Plangebiet liegt und darüber hinaus bereits auf die näher gelegenen Wohnhäuser im Außenbereich Rücksicht nehmen muss, kann zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Gerüche entstehen werden.

6.5. Immissions- und Störfallschutz

Der immissionsschutzrechtliche Konflikt Wohnen versus Gewerbe wird durch die Gliederung des Gewerbegebiets nach der Abstandsliste des Abstandserlasses 2007 des Landes NRW (RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 - SMBl. NW. 283 -) gelöst (s. 4.1).



Abb. 2: Abstände zu Wohnhäusern (rot:100 m-Abstand, gelb: 200 m-Abstand) (Quelle: Eigene Darstellung)

Eine Berücksichtigung der Hofstelle Gaxel 54 ist hierbei nicht erforderlich, da die Hofstelle sich im Eigentum der Stadt Vreden befindet und die Wohnnutzung aufgegeben wurde.

Störfallschutz

Aufgrund der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnhäuser im Außenbereich) werden Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) im Plangebiet ausgeschlossen. Solche Nutzungen wären städtebaulich geeigneter südlicher im Industriegebiet Gaxel mit größeren Abständen zu den Wohnhäusern vorstellbar.

6.6. Klimaschutz

Insgesamt nimmt der Grad der Flächenversiegelung durch die Umsetzung der Planung zu. Durch die Bebauung und Flächenversiegelung sind lokalklimatisch betrachtet Aufwärmeeffekte aufgrund der zunehmenden Bebauungsdichte wahrscheinlich. Zu erkennen ist ein kumulativer Effekt, bei dem im Laufe der letzten Jahre der Anteil hoch versiegelter Gebiete, insbesondere im Süden/Westen der Stadt, zunahm. Der geplante Durchgrünungsgrad und die Eingrünung durch Windschutzhecken sowie die geografische Lage zu besiedelten Bereichen führen im Bereich des Siedlungsklimas am Stadtrand zu keiner wesentlichen Veränderung des dort herrschenden typischen Mikroklimas. Der Gang der Klimaelemente Lufttemperatur, Feuchte, Windgeschwindigkeit etc. wird hier nur schwach modifiziert. Da Vreden noch immer von großen, zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebieten umgeben ist, ist mit einer planbedingten, negativen Veränderung des städtischen Klimas nicht zu rechnen. Luftaustauschbahnen werden von der Planung nicht tangiert. Ansonsten wird auf den Umweltbericht verwiesen.

7. Sonstige Auswirkungen der Planung

7.1. Denkmalschutz und -pflege

Weder innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 25g noch im Nahbereich befinden sich Baudenkmäler oder sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Vreden enthalten sind.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz der Stadt Vreden und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen.

7.2. Altlasten

Im Plangebiet sind Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und schädliche Bodenverunreinigungen nicht bekannt.

Ein Kampfmittelvorkommen ist nach heutigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht bekannt, es kann aber nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird der folgende allgemeine Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände (Munitionsfunde) beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

8. Umsetzung der Planung

Es ist beabsichtigt im Wege einer privaten Umlegung die Flächen von den jeweiligen Eigentümern zu erwerben und neu zu ordnen.

9. Flächengliederung

Industriegebiet	73.780 m ²	
Flächen für die Regenrückhaltung	12.992 m ²	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15.497 m ²	
davon Gewässer		4.171 m ²
Verkehrsfläche	2.512 m ²	
Gesamt	104.781 m ²	