



Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Dipl.-Ing. **Thomas Rox** • Dipl.-Ing. **Bernhard Mertens**

Sachverständige für Immobilienwertermittlung

Übernahme der Geschäftsstelle bzw. Nachfolger der ÖbVI i.R.

Dipl.-Ing. **Heinz-Josef Rox**

Dr.-Ing. **Hans Dieter Hannen**



Vermessungs- und Ingenieurbüro

Rox und Mertens

Heinrich-Horten-Str. 1

47906 Kempen

Tel.: 02152 - 14 48 0

Fax: 02152 - 14 48 59

E-Mail: Rox.Mertens@oebvi.de

Homepage: www.roxmertens.de

Begründung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Straelen

(Bereich des Bebauungsplanes Nr. 79
„Sondergebiet Altbroekhuysen“
Ortsteil Straelen-Altbroekhuysen)

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Lage und Größe des Plangebiets
3. Beschreibung des Änderungsbereiches
4. Vorbereitende und übergeordnete Planungen
 - 4.1 Bundesraumordnung
 - 4.2 Regionalplan
 - 4.3 Landschaftsplan
 - 4.4 Flächennutzungsplan
 - 4.5 Bebauungsplan
5. Prüfung alternativer Standorte
6. Inhalt der Änderung
7. Gleichberechtigte Teilhabe
8. Bodenschutzklausel
9. Klimaschutzklausel
10. Verkehrliche Erschließung



11. Immissionen

12. Hinweise

13. Altlasten

14. Kampfmittel

15. Baudenkmal- und Bodendenkmalschutz

16. Hochwasserschutz

17. Naturschutz und Landespflege

18. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

19. Maßnahmen zur Verwirklichung

20. Flächenbilanz

Anlagen:

Umweltbericht vom 11.12.2025



1. Anlass und Ziel der Planung

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Straelen sollen die vorbereitenden planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um im Plangebiet ein Sondergebiet für die Aufbereitung und Großhandelsvermarktung landwirtschaftlicher Produkte auszuweisen, mit dem die Planungssicherheit sowohl für den Betriebsbestand als auch für die vorgesehene neue Halle sowie für künftige Entwicklungen gewährleistet wird.

Im Ortsteil Straelen-Altbroekhuysen ist die Josef Thissen GmbH, eine Kartoffelgroßhandelsgesellschaft, ansässig.

Die Standortgunst der Großhandelsgesellschaft begründet sich durch die zentrale Lage im Anbaugebiet, durch die günstigen Anbindungen zur Bundesautobahn 40 und zur Bundesstraße 221 sowie auf eine gewachsene regionale Wertschöpfungskette. Die Waren werden in einem Umkreis von ca. 30 km bezogen.

Insbesondere werden Pflanz- und Speisekartoffeln sowie Zwiebeln für den Groß- und Einzelhandel im In- und Ausland gereinigt, qualitativ sortiert und kommissioniert.

Die Thissen GmbH ist seit 1978 ortsansässig und erzielt mit 32 Beschäftigten einen durchschnittlichen Jahresumsatz von 13 Mio. Euro. Es werden jährlich ca. 25.000 Tonnen Speisekartoffeln, ca. 5.000 Tonnen Speisezwiebeln und ca. 700 Tonnen Pflanzkartoffeln umgesetzt.

Aufgrund der heutigen Verpackungsvorschriften und –methoden sind neue ressourcenschonende Verpackungstechniken erforderlich. Diese Materialien sind gesondert zu lagern und bedürfen für die Verarbeitung einer neuen Maschinenteknologie.

Es ist zudem beabsichtigt, die verstärkte Nachfrage nach Bioprodukten zu bedienen. Hierfür sind separate Produktionsräumlichkeiten mit von der konventionellen Verpackung getrennten Verpackungslinien vorzuhalten.



Der Wirkstoff Chlorpropham als keimhemmendes Mittel für eingelagerte Kartoffeln ist seit September 2020 nicht mehr zugelassen. Die Kartoffeln müssen mithin – wie bereits langjährig bei der Josef Thissen GmbH umgesetzt – in dichtschießenden Kühlhäusern bis zur Verarbeitung eingelagert werden. Die bisherige Praxis vieler Erzeuger, die Ernte in Scheunen unter Einsatz von Chlorpropham zwischenzulagern, entfällt, so dass für die regionalen Landwirte zusätzliche Lagerflächen vorzuhalten sind.

Für die Umsetzung der betrieblichen Planungsziele bedarf es in einem ersten Schritt den Bau einer weiteren Halle mit einer Nutzfläche von ca. 2.400 m² zuzüglich der erforderlichen Rangierflächen. Die Betriebsfläche umfasst derzeit ca. 3,0 ha und weist einen Gebäudebestand von 7.783 m² auf. Die Freiflächen werden überwiegend als Rangierbereiche, Stellplätze, Lagerflächen und für Klär- und Versickerungsanlagen für das anfallende Waschwasser genutzt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die heutige Betriebsfläche als landwirtschaftliche Fläche und als Fläche für Wald dargestellt. Die für das Flurstück 153 dargestellte Waldfläche wird bereits langjährig zur Hälfte gewerblich genutzt. Durch ein im Jahre 2000 durchgeführtes Waldumwandungsverfahren wurde eine Umwandlung von 3.500 qm Wald in Gebäude vom Staatlichen Forstamt Kleve genehmigt.

Im Interesse einer Planungssicherheit sollen sowohl für den Betriebsbestand, für die in einem ersten Schritt geplante Halle als auch für künftige Erweiterungsmöglichkeiten ein Sondergebiet für die Aufbereitung und Großhandelsvermarktung landwirtschaftlicher Produkte ausgewiesen werden.

In einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan durch die 26. Änderung zu ändern und die bisher dargestellten Flächen für Landwirtschaft und Wald in Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Baunutzungsverordnung umzuwandeln.

Hierzu hat die Stadtverwaltung das erforderliche landesplanerische Einvernehmen bei der Bezirksregierung Düsseldorf bereits eingeholt und erhalten.



2. Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Altbroekhuysen der Stadt Straelen (siehe Bild 1), südöstlich des Ortsteils Broekhuysen und südlich des Hauptortes Straelen in der Nähe der Grenze zur Gemeinde Wachtendonk.

Der räumliche Geltungsbereich der 26. Änderung des Flächennutzungsplans liegt in der Gemarkung Straelen, Flur 45, Flurstücke Teil von 23, Teil von 113, 137, 142, 149, 150, 151, 152 und Teil von 153. Der nördliche Teil des Planbereiches grenzt im Westen an die Stadtstraße Altbroekhuysen, im Norden an das Flurstück 148, im Osten an die Flurstücke 153, 161 und 23. Der südlich des Weges gelegene Planbereich wird im Osten, Süden und Westen durch die Grenze des Flurstücks 158 gebildet. Insgesamt weist der Geltungsbereich eine Fläche von ca. 4,08 ha auf. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung der 26. Änderung des Flächennutzungsplans gekennzeichnet.

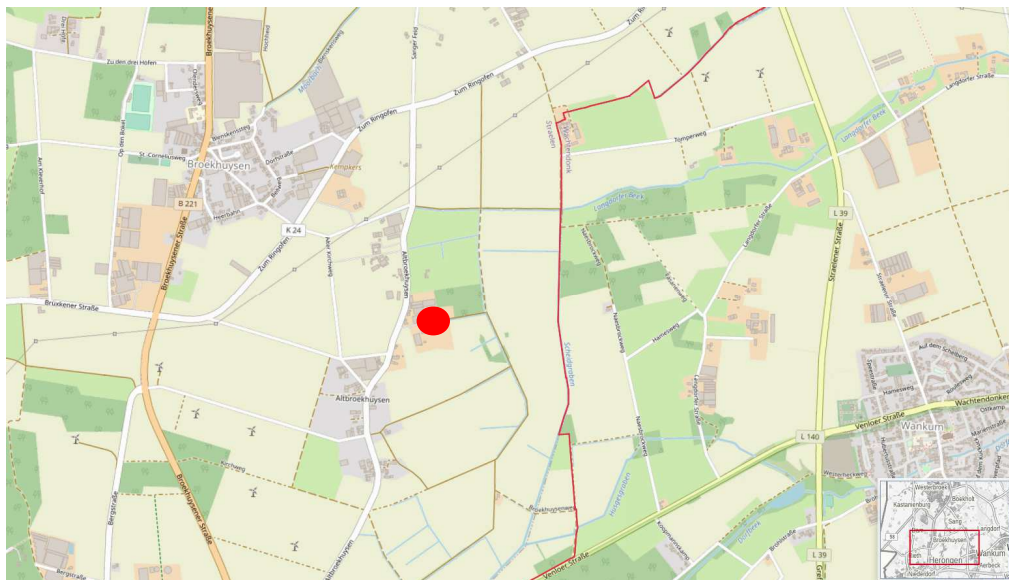


Bild 1: Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (unmaßstäblich)

3. Beschreibung des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist mit den Bestandsgebäuden der Kartoffelgroßhandels-gesellschaft bebaut. Die Freiflächen werden überwiegend als Rangierbereiche, Stellplätze, Lagerflächen und für Klär- und Versickerungsanlagen genutzt.



Die Betriebsfläche umfasst derzeit ca. 3,0 ha und weist einen Gebäudbestand von 7.783 m² auf. Im Osten schließt eine Waldfläche an, im Norden befindet sich eine Weide, die z. T. als Reitfläche genutzt wird.

4. Vorbereitende und übergeordnete Planungen

4.1 Bundesraumordnung

Am 1. September 2021 ist der länderübergreifende Raumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (BGBl. I 2021, S. 3712) in Kraft getreten. Als Ergänzung zum Landesentwicklungsplan NRW enthält dieser Ziele und Grundsätze zur Gefahrenverringerung von Starkregen und Hochwasser.

Als Ziel ist dort festgelegt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern zu prüfen sind, insbesondere unter Berücksichtigung der Auswirkungen des Klimawandels, wie Starkregen. Dadurch kann großen Schäden durch Hochwasserereignisse begegnet werden.

Starkregen

Eine Überlagerung mit festgesetzten oder geplanten Überschwemmungsgebieten bestehen im Plangebiet nicht. Gemäß der Starkregengefahren (BKG-Karte) kann das Plangebiet bei extremen, aber auch bei seltenen Starkregenereignissen durch Einstautiefen von 0,1 bis 0,5 m betroffen sein. Betroffen ist vor allem hierbei der südliche Bereich des Plangebietes mit dem Flurstück 142. Der vorhandene wasserführende Graben kann durch Einstautiefen von 1 bis 2 m, die südlichen und nördlichen Randbereiche des Grabens mit Einstautiefen von 0,5 bis 1 m betroffen sein.

Da die Höhe der versiegelten Fläche nach der Bebauung ungefähr gleich bleibt, werden die Flächen, die bisher unter Wasser standen, auch zukünftig in einem gleichen Ausmaß unter Wasser stehen.



Die Fläche sollte aus diesem Grunde hochwasserangepasst bebaut werden, um durch eine angepasste Bauweise bzw. Ausrüstung die Gebäude vor Starkregen zu sichern. Die potentiell Betroffenen müssen selbst Eigenvorsorge treffen und sich vor Auswirkungen des Starkregens in geeigneter Weise schützen.

4.2 Regionalplan

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Düsseldorf (RPD), Blattschnitt 12 Grefrath, Nettetal, Straelen, Wachtendonk (siehe Bild 2). In der zeichnerischen Festlegung wird es dort als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFA) sowie in Teilen als „Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ (BSLE) dargestellt. Das Plangebiet ist mit einem roten Punkt markiert.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Gemäß Ziel 2-3 des Entwurfs der 3. Änderung des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) zweiter Spiegelstrich können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ausnahmsweise Bauflächen und –gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn

- „es sich um angemessene Erweiterungen vorhandener oder angemessene Nachfolgenutzungen aufgegebenen Betriebsstandorte handelt.“

Da die Ausnahmeregelung des Zieles 2-3 der 3. Änderung des LEP NRW zweiter Spiegelstrich angewandt wird, bestehen gegen die Erweiterung der Kartoffelgroßhandels-gesellschaft an diesem Standort keine landesplanerischen Bedenken.

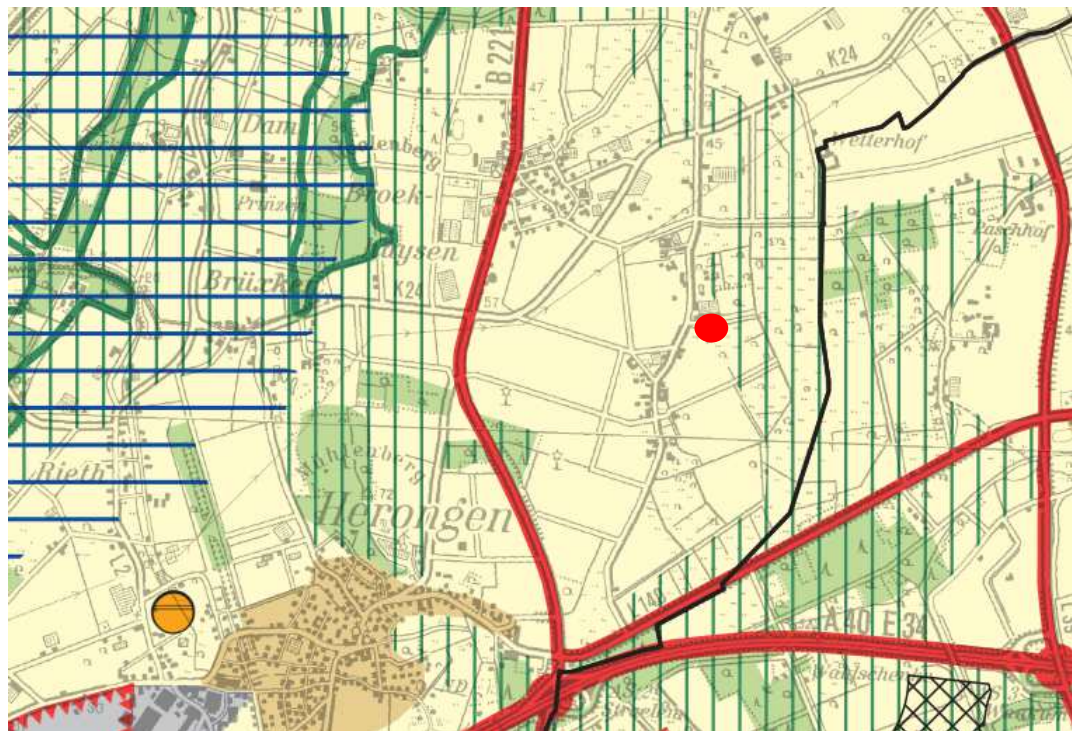


Bild 2: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (unmaßstäblich)

4.3 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Nr. 14 Straelen - Wachtendonk des Kreises Kleve. Der Geltungsbereich liegt gemäß Karte A „Entwicklungsziele für die Landschaft“ (siehe Bild 3) in einem Bereich mit dem Ziel: „Erhalt der Flächen, die für die spezialisierte Intensivnutzung der Landschaft bestimmt sind.“ Der in Frage kommende Entwicklungsraum 7.5 „Broekhuysen Feld“ besitzt eine Größe von ca. 365 ha. In Karte B sind keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft und in Karte C keine Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen dargestellt.

Landschaftsplanerische Bedenken gegen die 26. Änderung des Flächennutzungsplans sind somit nicht zu erwarten.

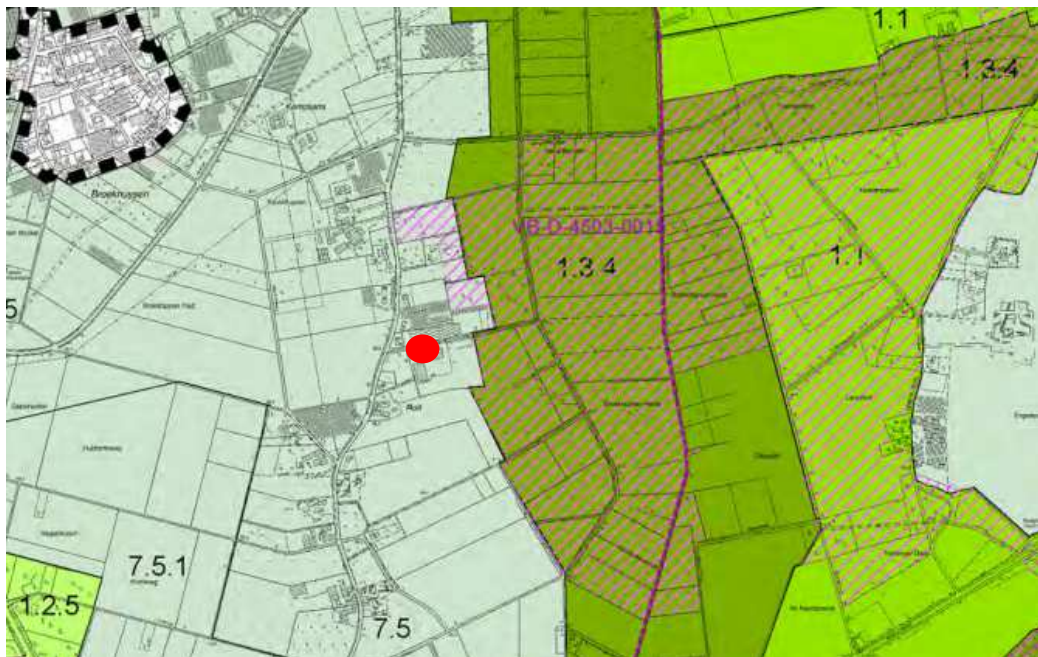


Bild 3: Auszug aus Karte A des Landschaftsplans Nr. 14 (unmaßstäblich)

4.4 Flächennutzungsplan

Der 1999 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Straelen sieht für den Geltungsbereich dieser 26. Änderung (siehe Bild 4) überwiegend Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Bereich Fläche für Wald vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die für das Flurstück 153 dargestellte Waldfläche bereits langjährig zur Hälfte gewerblich genutzt wird. Durch ein im Jahre 2000 durchgeführtes Waldumwandlungsverfahren wurde eine Umwandlung von 3.500 qm Wald in Gebäude vom Staatlichen Forstamt Kleve genehmigt.

Da die vorhandene und die geplante Nutzung nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechen, ist zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Zu beachtende Wasserschutzgebiete bestehen nicht.

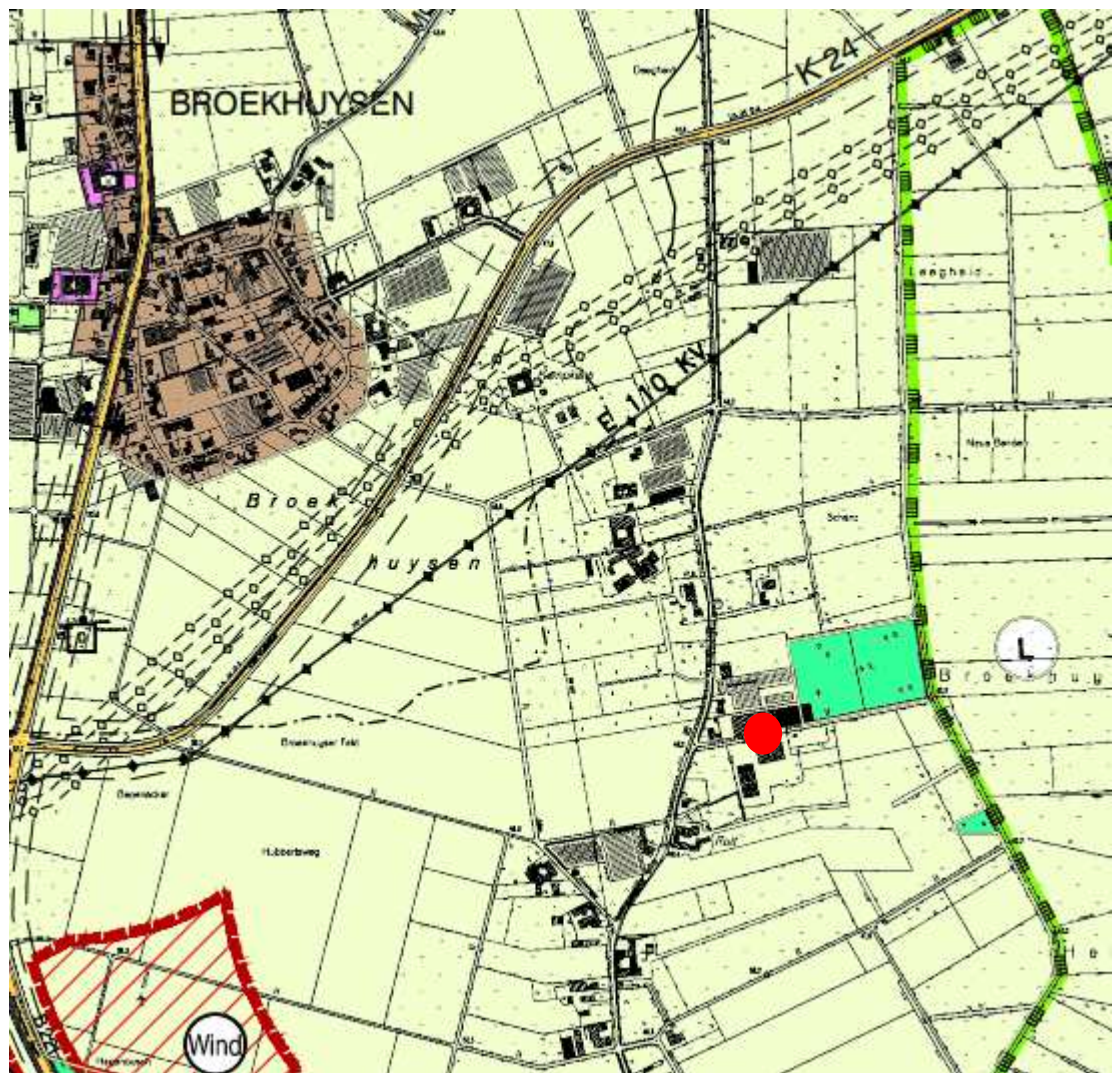


Bild 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (unmaßstäblich)

4.5 Bebauungsplan

Für das Plangebiet wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt. Die bauliche und sonstige Nutzung wurde bisher gemäß § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ geregelt.

5. Prüfung alternativer Standorte

Im Ortsteil Straelen-Altbroekhuysen ist die Josef Thissen GmbH, eine Kartoffelgroßhandelsgesellschaft, seit 1978 ortsansässig.



Die Standortgunst der Großhandelsgesellschaft begründet sich durch die zentrale Lage im Anbaugebiet, durch die günstigen Anbindungen zur Bundesautobahn 40 und zur Bundesstraße 221 sowie auf eine gewachsene regionale Wertschöpfungskette. Die Waren werden in einem Umkreis von ca. 30 km bezogen.

Insbesondere werden Pflanz- und Speisekartoffeln sowie Zwiebeln für den Groß- und Einzelhandel im In- und Ausland gereinigt, qualitativ sortiert und kommissioniert. Es werden jährlich ca. 25.000 Tonnen Speisekartoffeln, ca. 5.000 Tonnen Speisezwiebeln und ca. 700 Tonnen Pflanzkartoffeln umgesetzt.

Aufgrund der heutigen Verpackungsvorschriften und –methoden sind neue ressourcenschonende Verpackungstechniken erforderlich. Diese Materialien sind gesondert zu lagern und bedürfen für die Verarbeitung einer neuen Maschinenteknologie.

Es ist beabsichtigt, die verstärkte Nachfrage nach Bioprodukten zu bedienen. Hierfür sind separate Produktionsräumlichkeiten mit von der konventionellen Verpackung getrennten Verpackungslinien vorzuhalten.

Da die Umsetzung der betrieblichen Planungsziele nur am bestehenden Standort möglich ist, stellt die Verlagerung des gesamten Betriebs keine sinnvolle Option dar. Es handelt sich um die Erweiterung einer bestehenden Großhandelsgesellschaft, die durch ihre zentrale Lage im Anbaugebiet bereits jetzt ihren optimalen Standort gefunden hat.

Aus diesen Gründen wurden keine alternativen Standorte gesucht und geprüft.

Im Interesse einer langfristigen Planungssicherheit soll der derzeitige Standort sowohl für den Betriebsbestand als auch für künftige Erweiterungsmöglichkeiten als Sondergebiet für die Aufbereitung und Großhandelsvermarktung landwirtschaftlicher Produkte ausgewiesen werden.



6. Inhalt der Änderung

Der 1999 rechtswirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Straelen sieht für den Geltungsbereich dieser 26. Änderung (siehe Bild 4) überwiegend Fläche für die Landwirtschaft sowie im östlichen Bereich Fläche für Wald vor. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die für das Flurstück 153 dargestellte Waldfläche bereits langjährig zur Hälfte gewerblich genutzt wird. Durch ein im Jahre 2000 durchgeführtes Waldumwandlungsverfahren wurde eine Umwandlung von 3.500 qm Wald in Gebäude vom Staatlichen Forstamt Kleve genehmigt.

Da die vorhandene und die geplante Nutzung nicht der Darstellung im Flächennutzungsplan entsprechen, ist zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan wird dabei wie folgt geändert:

Die bisher dargestellte Fläche für die Landwirtschaft sowie die Fläche für Wald werden im Änderungsbereich umgewandelt in ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Aufbereitung und Großhandelsvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“.

Flächenangaben

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Aufbereitung und Großhandelsvermarktung landwirtschaftlicher Produkte“ besitzt eine Größe von ca. 4,08 ha.

Die Betriebsfläche umfasst derzeit ca. 3,0 ha und weist einen Gebäudbestand von 7.783 m² auf. Die Freiflächen werden überwiegend als Rangierbereiche, Stellplätze, Lagerflächen und für Klär- und Versickerungsanlagen für das anfallende Waschwasser genutzt.

Bei alleiniger Betrachtung der geplanten Darstellung beträgt die Vergrößerung der bisher genutzten Betriebsfläche mehr als 30 %. Hier ist aber auf die Festsetzungen der im Parallelverfahren erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ hinzuweisen. Neben der Erweiterung der Betriebsfläche insbesondere nördlich der bestehenden Betriebshallen setzt der künftige Bebauungsplan Nr. 79 im Norden des Änderungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude für Be-



triebsinhaber und Betriebsleiter, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen“ fest. Zusätzlich werden diese Festsetzungen ergänzt durch großzügige Grün- und Anpflanzungsflächen, sowie Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. In der privaten Grünfläche wird weiter ein Löschwasserteich in Form eines Feuchtbiotops ermöglicht.

Der Erweiterungsanteil allein für die gewerblichen Nutzungen beträgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 in Bezug auf die jetzt genutzte Betriebsfläche weniger als 30%. Das oben beschriebene Sonstige Sondergebiet in dem ausschließlich Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen usw. zulässig sind, ist nicht Bestandteil der künftigen Betriebsfläche.

7. Gleichberechtigte Teilhabe

Als öffentlicher Belang ist die gleichberechtigte Teilhabe unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen mit ihren sozialen und kulturellen Bedürfnissen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Familien, junge, alte und behinderte Menschen sowie Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht. Eine inklusive Bauleitplanung bezieht sich dabei ebenso auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse wie auf die Belange des Bildungswesens, des Sports sowie der Freizeit und Erholung.

Sowohl die landwirtschaftlich genutzten Flächen als auch die im Flächennutzungsplan noch dargestellte Waldfläche erfüllen keine sozialen und kulturellen Funktionen. Eine negative Veränderung hinsichtlich der gleichberechtigten Teilhabe ist daher nicht zu erwarten.

8. Bodenschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dabei ist auf eine Minimierung zusätzlicher Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen zu achten.



Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist auch gegenüber der Möglichkeit zur Innenentwicklung zu begründen.

Für das geplante Vorhaben werden im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald in Fläche für ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO umgewandelt.

Hier ist zu berücksichtigen, dass die vorhandene Betriebsfläche bereits heute eine Größe von ca. 3,0 ha umfasst und einen Gebäudebestand von ca. 7.783 m² aufweist. Die betrieblichen Freiflächen werden überwiegend als Rangierbereiche, Stellplätze, Lagerflächen und für Klär- und Versickerungsanlagen für das anfallende Waschwasser genutzt.

Bei alleiniger Betrachtung der geplanten Darstellung beträgt die Vergrößerung der bisher genutzten Betriebsfläche mehr als 30 %. Hier ist aber auf die Festsetzungen der im Parallelverfahren erfolgenden Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ hinzuweisen. Neben der Erweiterung der Betriebsfläche insbesondere nördlich der bestehenden Betriebshallen setzt der künftige Bebauungsplan Nr. 79 im Norden des Änderungsbereiches ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohngebäude für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen“ fest. Zusätzlich werden diese Festsetzungen ergänzt durch großzügige Grün- und Anpflanzungsflächen, sowie Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. In der privaten Grünfläche wird weiter ein Löschwasserteich in Form eines Feuchtbiotops ermöglicht.

Der Erweiterungsanteil allein für die gewerblichen Nutzungen beträgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 in Bezug auf die jetzt genutzte Betriebsfläche weniger als 30%.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die für das Flurstück 153 dargestellte Waldfläche bereits langjährig zur Hälfte gewerblich genutzt wird. Durch ein im Jahre 2000 durchgeführtes Waldumwandlungsverfahren wurde eine Umwandlung von 3.500 qm Wald in Gebäude vom Staatlichen Forstamt Kleve genehmigt.



Zu berücksichtigen ist somit, dass 2/3 des Geländes bereits betrieblich genutzt werden. Ca. 9.490 m² waren in der Vergangenheit bereits durch die Nutzung als Gärtnerei mit Gewächshäusern versiegelt, nach deren Abriss kein neuer Oberboden aufgebracht, sondern lediglich Gras angesät wurde. Auf einer Fläche von ca. 675 m² befindet sich ein besandeter Reitplatz mit fehlendem Bodenprofil. Nach den Aussagen des Umweltberichtes sind die Vorbelastungen der Flächen daher als erheblich einzustufen.

Im Rahmen der Umweltprüfung in der verbindlichen Bauleitplanung werden Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme des Bodens erarbeitet. Eine Kompensation der in Anspruch genommenen Bodenfunktionen wird durch Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgenommen.

Im Umweltbericht wird festgestellt, dass bedingt durch die umfangreichen Anpflanzungen und den naturnahen Löschwasserteich die Umweltauswirkungen des neuen Planrechtes gleichbleibend zu der bestehenden Situation einzuschätzen sind.

9. Klimaschutzklausel

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden Flächen für die Landwirtschaft und Fläche für Wald in Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO umgewandelt.

Die Veränderungen, die sich negativ auf die Erfordernisse des Klimaschutzes oder die Anpassung an den Klimawandel auswirken können, werden im Rahmen der Umweltprüfung in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und geeignete Maßnahmen erarbeitet.

Im Umweltbericht wird festgestellt, dass bedingt durch die Ausgestaltung des Bebauungsplans in Bezug auf das Klima keine geänderten Umweltauswirkungen zum jetzigen Bebauungsbestand zu erwarten sind.



10. Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich grenzt im Westen an die vollständig ausgebaute Erschließungsstraße Altbroekhuysen, die als Stadtstraße klassifiziert ist.

Die innere Erschließung wird gebildet durch die vorhandene private Zufahrt, Altbroekhuysen, die von der Stadtstraße in Richtung Osten abzweigt. Vorgesehen ist eine zweite Erschließungsstraße, die ebenfalls als Privatstraße ausgebildet wird und damit einen Ringverkehr ermöglicht. Geprüft wird, ob durch eine Einbahnstraßenregelung die verkehrlichen Abläufe noch weiter optimiert werden können. Dadurch wird zum einen im Plangebiet der Rangierverkehr von Lkw vermindert und zum anderen die Ein- und Ausfahrten an der Straße Altbroekhuysen auf zwei Einmündungen verteilt. Es wird darauf hingewiesen, dass mit maximal 15 Lkw-Fahrten pro Tag gerechnet wird.

Die verkehrliche Erschließung ist damit gesichert, so dass auf die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen verzichtet werden kann.

11. Immissionen

Geräuschemissionen

Es sind Geräuschemissionen durch den LKW-Verkehr auf dem Grundstück zu erwarten, weiterhin durch die Be- und Entladung, ggf. durch die Verpackungsmaschinen und Staplerverkehr sowie durch die Aggregate zur Kühlung eingelagerter Kartoffeln.

Betriebsgeräusche wurden während mehrmaliger Ortstermine mit Ausnahme der Emissionen durch den LKW-Verkehr so gut wie nicht wahrgenommen. Nach Aussagen des Inhabers ist mit maximal 15 LKW-Fahrten pro Tag zu rechnen, die überwiegend in der Zeit zwischen 6.00 Uhr und 16.00 Uhr stattfinden, in seltenen Fällen bis 19.00 Uhr.

Im festgesetzten Sondergebiet werden unverändert die Richtwerte von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten. Es wird kein Gewerbegebiet mit höheren Richtwerten festgesetzt, zulässig sind wie bisher die Richtwerte eines Mischgebiets.



Die weitere Prüfung der Schallsituation ist daher nicht im Bauleitplanverfahren durchzuführen, sondern wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Geruchsemissionen

Geruchsemissionen sind im Regelfall durch frische gelagerte Kartoffeln nicht zu erwarten. Theoretisch können ungekühlte Kartoffeln mit hohem Wasseranteil schnell verrotten und dabei unangenehme Gerüche verursachen.

Auf dem Betriebsgelände wird aber die Entstehung von Geruchsemissionen bereits durch die verschlossene Lagerung der vorhandenen Produkte verhindert. Auch Kartoffelabfälle aus Waschung und Sortierung sind Produkte, die weiter verwertet werden, z. B. zur Stärkegewinnung. Aus diesem Grund wird die aussortierte Ware vollständig in Kartoffelkisten verbracht und bis zur Weiterverwertung in einer Lagerhalle gelagert. Die durchschnittliche Lagerdauer für diese Produkte beläuft sich auf drei bis vier Tage. Mit diesen Maßnahmen ist ein geeigneter Schutz vor der Entstehung von belästigenden Geruchsemissionen gegeben.

Eine detaillierte Verfahrensweise zum Schutz vor der Entstehung von belästigenden Gerüchen im Umgang mit Kartoffelabfällen ist im Baugenehmigungsverfahren zur ersten baulichen Entwicklungsstufe dazulegen.

12. Hinweise

Erdbebenzone

Der Änderungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse T der Bundesrepublik Deutschland. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.



13. Altlasten

Laut Auskunft des Kreises Kleve, Fachbereich Technik, Abt. Bauen und Umwelt, ist das Plangebiet nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Zudem liegen der Behörde keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.

14. Kampfmittel

Kampfmittelrückstände sind im Plangebiet nicht bekannt, aber auch nicht auszuschließen. Eine Auswertung beim Kampfmittelräumdienst wurde beantragt. In der verbindlichen Bauleitplanung werden Hinweise gegeben, die bei der Durchführung von eventuell erforderlichen Bohrungen zu berücksichtigen sind.

15. Baudenkmal- und Bodendenkmalschutz

Im Änderungsbereich ist kein Bau- oder Bodendenkmal dargestellt.

16. Hochwasserschutz

Im Änderungsbereich ist kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

17. Naturschutz und Landespflege

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes ist über die Belange des Naturschutzes und der Landespflege in der Abwägung nach § 1 a BauGB zu entscheiden. Dazu gehören auch Entscheidungen über Darstellungen und Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.



Ein Umweltbericht ist dieser Begründung als Anlage beigelegt. Aus den Beschreibungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter ergibt sich, dass unter der Voraussetzung der Einhaltung der vorgeschriebenen Schutzzeiten bei Rodungsarbeiten eine artenschutzrechtliche Beeinträchtigung durch die Umsetzung des neuen Baurechts sicher ausgeschlossen werden kann. Eine entsprechende Festsetzung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1, ein landschaftspflegerischer Begleitplan sowie ein Umweltbericht erstellt.

In der Zusammenfassung des Umweltberichts zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans wird festgestellt, dass sich die Auswirkungen auf alle Schutzgüter nicht verschlechtern. Bedingt durch die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufstellen zu können, welcher das Maß der baulichen Nutzung beschreibt und Festsetzungen zum Erhalt, Anpflanzung und Ausgleich von Natur und Landschaft festsetzt, ist die 26. Änderung des Flächennutzungsplans zu begrüßen.

18. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung können zur Vermeidung bzw. Verringerung sowie zum Ausgleich möglicher erheblicher Beeinträchtigungen verschiedene bautechnische und landschaftspflegerische Maßnahmen herangezogen werden, die im nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren (verbindliche Bauleitplanung) detailliert zu prüfen, zu berücksichtigen und festzusetzen sind.

Die vorbereitende Bauleitplanung stellt für sich betrachtet zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, sie kann jedoch einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Wie bereits in Kapitel 17 beschrieben, wurde für diese 26. Änderung des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht erstellt, der als Anlage dieser Begründung beigelegt ist. Aus den Beschreibungen der Auswirkungen auf die Schutzgüter ergibt sich, dass die Auswirkungen auf alle Schutzgüter sich nicht verschlechtern. In der Zusammenfassung dieses Berichts wird festgestellt, dass, bedingt durch die Möglichkeit einen Bebauungsplan aufstellen zu können, welcher das Maß der baulichen Nutzung beschreibt und Festsetzungen zum Erhalt, An-



pflanzung und Ausgleich von Natur und Landschaft festsetzt, die 26. Änderung des Flächennutzungsplans zu begrüßen ist.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellte Landschaftspflegerischen Begleitplan bewertet den Ausgangszustand des Untersuchungsraumes mit 93.289 Punkten. Als Ergebnis werden die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Beeinträchtigungen sowie Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen aufgeführt.

Die im Landschaftspflegerischen Begleitplans aufgeführten grünordnerischen Maßnahmen, Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (Sicherungsmaßnahme S1 und Vermeidungsmaßnahmen V1 – V4) (§ 15 LNatSchG NRW), Ausgleichsmaßnahme für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung (nach § 31 LNatSchG NRW), sowie die Liste der zu verwendenden Bäume und Sträucher, die Maßnahmen M1 bis M4 werden verbindlich in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhyesen“ festgesetzt.

Nach Schaffung des Baurechts, sowie Durchführung der Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, durch die Nutzung einer vorhandenen Ersatzaufforstungsgutschrift von 8.530 Punkten und durch die Realisierung einer externen Ersatzmaßnahme entsteht ein Punkteüberschuss von 10.165 Ökopunkten. Dieser Überschuss soll für den Aufbau eines Ökokontos verwendet werden.

19. Maßnahmen zur Verwirklichung

Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Erschließung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist durch die an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzende Stadtstraße gesichert. Die innere Erschließung wird entsprechend den verkehrlichen Notwendigkeiten ausgebaut.



Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse an die bestehenden Netze.

Um die künftigen Erweiterungen ausreichend mit Energie zu versorgen, wird im Norden des Plangebietes ein zusätzlicher Trafo benötigt. Um dies planungsrechtlich zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan Nr. 79 „Sondergebiet Altbroekhuysen“ eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über die vorhandenen Pflanzenklär- und Versickerungsanlagen. Dort wird zum einen das anfallende Waschwasser aus der Kartoffelreinigung und zum anderen das im Betrieb entstehende Abwasser in mehreren Absetzbecken gefiltert und gereinigt. Der anfallende Schlamm wird dabei in regelmäßigen Abständen fachgerecht entsorgt. Der Anschluss an einen Abwasserkanal ist für den Betrieb nicht vorhanden und auch nicht vorgesehen.

20. Flächenbilanz

Gesamtfläche Änderungsbereich: ca. 4,08 ha

Vor der Änderung:

Flächen für die Landwirtschaft ca. 3,53 ha

Fläche für Wald ca. 0,55 ha

Nach der Änderung:

Sonstiges Sondergebiet ca. 3,99 ha

Fläche für Wald ca. 0,09 ha

Kempen, den 06.08.2025



Diese Begründung hat zusammen mit den Planunterlagen zur 26. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Straelen nach ortsüblicher Bekanntmachung vom xx.xx.2025 in der Zeit vom xx.xx.2025 bis einschließlich xx.xx.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Straelen, den xx.xx.2025

Der Bürgermeister

Im Auftrag