

STADT STRAELEN

Begründung (Vorentwurf) (gem. § 2a Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“

Planungsträger
Stadt Straelen

Verfahrensstand

- frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung
gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Planung:



SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr. 210591

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
I. Begründung (Vorentwurf) Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“	5
1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	5
1.1 Rechtsgrundlagen	6
1.2 Erfordernis / Planungsanlass	6
1.3 Planungsziel	8
2 Allgemeine Informationen zur Planung	8
2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen / Bodenschutz	8
2.2 Klimaschutz und Stadtentwicklung	9
2.3 Verfahren	14
3 Beschreibung des Geltungsbereiches	14
3.1 Lage des Plangebietes	14
3.2 Geltungsbereich	15
3.3 Bestandssituation / Städtebauliche Konzeption	17
3.4 Erschließung	20
3.4.1 Verkehrliche Erschließung	20
3.4.2 Ver- und Entsorgung	21
3.4.2.1. Wasser- und Löschwasserversorgung	21
3.4.2.2. Entwässerung des Plangebietes	21
3.4.2.2.1. Schmutzwasser	21
3.4.2.2.2. Niederschlagswasser	21
3.4.2.3. Energieversorgung	22
3.4.2.4. Telekommunikation	22
3.4.2.5. Postdienstleistungen	22
3.4.2.6. Abfallentsorgung	22
4 Planungsalternativen	22
5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit übergeordneten Plänen sowie Fachplanungen	23
5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)	23
5.2 Landesentwicklungsplan (LEP)	25
5.3 Regionalplanung (Gebietsentwicklungsplan)	26
5.4 Flächennutzungsplan	28
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes	29
6.1 Art der baulichen Nutzung	30
6.1.1 Sonstiges Sondergebiet	30
6.2 Maß der baulichen Nutzung	30
6.3 Baumassenzahl	32
6.4 Anzahl der Vollgeschosse	32
6.5 Bauweise	32
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen	32
6.7 Straßenbegrenzungslinie	33
6.8 Erhaltungs- / Pflanzgebote / Wasserwirtschaft	33
6.9 Maßnahmen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien	34
7 Umweltauswirkungen	34
7.1 Umweltbericht	35
7.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung / externe Kompensation	35

7.3	Artenschutz.....	35
8	Sonstige Auswirkungen der Planung	37
8.1	Immissionsschutz	37
8.1.1	Immissionen	37
8.1.2	Emissionen.....	38
8.2	Altlasten / Kampfmittelgefährdung.....	41
8.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	41
9	Umsetzung der Planung.....	42
10	Flächengliederung.....	42
11	Quellenverzeichnis.....	42
II.	Anhang.....	43

Anlage 1:

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“. Stand 03.08.2023. Bearbeitung Ökon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

Anlage 2:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“ in Straelen. Stand: 03.08.2023. Bearbeitung: öKon GmbH. Liboristr. 13. 48155 Münster

Anlage 3:

Geruchs- und Ammoniak-Gutachten – Immissionsprognose – zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 80 am Körversweg in 47638 Straelen. Bericht Nr. G-208-04 vom 3.4.2023. Bearbeitung: Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Richters & Hüls Erhardstraße 9 in 48683 Ahaus

Abbildungsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebiets mit Umfeld	10
Abbildung 2: Lage des Plangebietes	15
Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches	16
Abbildung 4: Bestand	18
Abbildung 5: Umbau Quarantänestall zu Büro-/Sozialräumen.....	19
Abbildung 6: Anbau einer land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle	20
Abbildung 7: Extremes Ereignis.....	23
Abbildung 8: Seltenes Ereignis (100-jähriges Ereignis).....	24
Abbildung 9: Bestand Flächennutzungsplan mit Abgrenzung der 41. Änderung	28
Abbildung 10: 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)	29
Abbildung 11: Geruchsimmissionen an der nächsten gelegenen Hofstelle	39
Abbildung 12: Stickstoffablagerung 5 bis 10,5 Kg N (ha*a)	40
Abbildung 13: Stickstoffablagerung an geschützten Biotopen.....	40

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Anforderungen nachhaltiges und klimagerechte Planen und Bauen	10
Tabelle 2: Vorgaben nachhaltiges und klimagerechte Planen und Bauen.....	11
Tabelle 3: Flurstücke im Geltungsbereich	16
Tabelle 4: Nutzungsgliederung des Plangebietes.....	42

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

I. Begründung (Vorentwurf) Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“

Zur besseren Lesbarkeit wird in den folgenden Ausführungen bewusst auf Vielfachbezeichnungen für die männliche, neutrale und weibliche Form (z. B. Bürger:innen) verzichtet. Unabhängig davon bedeutet eine monogeschlechtliche Endung nicht den Ausschluss des jeweils anderen und dritten Geschlechtes. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „Körversweg“ und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Entwicklung des landwirtschaftlichen Familienbetriebes am Körversweg 7 ist Anlass der Planung. Auf dem Hof sollen Quarantäneställe in Büro- und Sozialräume umgebaut werden. Gleichzeitig ist eine Maschinenhalle als Anbau an die Hofgebäude für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen vorgesehen. Die Baumaßnahmen erfolgen auf der Hofstelle.

Innerhalb des regionalen Netzwerkes der landwirtschaftlichen Futter- und Lebensmittelerzeugung, in dem die Betriebe aufeinander angewiesen sind, hat sich das Familienunternehmen auf die Ferkelaufzucht spezialisiert. Er hat genehmigte 5.288 Ferkelaufzuchtplätze, 1.500 Mastschweineplätze und 1.225 Sauen-, Jungsauen und Eberplätze. Die maximale Anzahl der genehmigten Tierhaltungsplätze bleibt unverändert.

Das Blockheizkraftwerk versorgt die Ställe mit Wärme und deckt zu 80 % den eigenen Strombedarf. Das Holz stammt aus eigenen und ergänzend aus regionalen Wäldern. Die Dachphotovoltaikanlagen leisten einen weiteren Beitrag zur klimafreundlichen Energieerzeugung. Für die Schweinemast betreibt der landwirtschaftliche Betrieb auch Ackerbau für die Futterproduktion.

Die Futtermittelproduktion ist aber im Sinne des BauGBs unzureichend, sodass der Betrieb nicht mehr als Landwirtschaft im Sinne des Baugesetzbuches angesehen wird. Es handelt sich im baurechtlichen Sinne um einen gewerblichen Tierhaltungsbetrieb, der nicht zu den privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betrieben im Sinne des § 35 BauGB fällt. Es bedarf auch bei Änderungen und Ergänzungen auf der Hofstelle der Bauleitplanung.

Tierhaltungsvorschriften und -zertifikate sehen außerdem mehr Platz für Sauen-, Schweine- und Ferkelhaltung vor. Rückzugsmöglichkeiten, Auslaufbereiche etc. bedürfen nicht nur umfassender Umbaumaßnahmen in den Ställen, sondern auch mehr Platz für Ställe und Auslaufbereiche bei gleicher Tieranzahl.

Bauleitplanung hat neben den heutigen auch die zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen und zu steuern. Diese Planung dient deswegen auch der Schaffung von Baurechten für Tierhaltungsformen, die mehr Platz pro Tier und Auslaufflächen benötigen. Der Betrieb wird in die Lage versetzt, die Betriebsumstellung zu tierfreundlicheren Haltungsformen an die neuen Regelwerke und Zertifikate bedarfsorientiert anzupassen.

Die Stadt Straelen beabsichtigt dem landwirtschaftlichen Familienbetrieb bei seinen Planungsabsichten den Umbau des Quarantänestalls in Sozial- und Büroräume sowie die Errichtung einer Maschinenhalle zu unterstützen. Die Mitarbeiter und die Familie erhalten sichere und angenehme Räumlichkeiten und die landwirtschaftlichen Maschinen einen Witterungsschutz. Gleichzeitig soll die Bauleitplanung Möglichkeiten für eine tierfreundlichere Betriebsweise eröffnen.

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

1.2 Erfordernis / Planungsanlass

Der Tierhaltungsbetrieb mit dem Schwerpunkt Ferkelaufzucht und Schweinemast liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der landwirtschaftliche Familienbetrieb erfüllt die Voraussetzung für Landwirtschaft gem. § 201 BauGB nicht. Eine Genehmigung der Bauvorhaben inkl. Umbaumaßnahmen ist ohne eine Bebauungsplanaufstellung nicht möglich. Zur Umsetzung der Planungsabsichten und Schaffung der Rahmenbedingungen für andere Tierhaltungsformen wird der Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“ aufgestellt.

Neue Tierhaltungsformen bedürfen den sukzessiven Stallumbau und zusätzliche Auslaufflächen. Tierhaltungsvorschriften und Haltungszertifikate ändern sich zurzeit relativ schnell, weswegen erst verlässliche Regelungen abgewartet werden, um dann in die Stallungen zu investieren. Dieser Bebauungsplan dient der Rahmensteuerung der zukünftigen Tierhaltung.

Familienangehörige und Mitarbeiter benötigen für die zunehmende Verwaltung des Hofes adäquate Räumlichkeiten. In einer angenehmen Arbeitsatmosphäre gehen Arbeiten leichter durch die Hand und die EDV kann auf den allerneusten Stand gebracht werden. Ausreichende Ruheräume sind wichtig zur Erhaltung der Arbeitskraft und zur Vorbeugung von Unfällen. Die

neue Maschinenhalle schützt Fahrzeuge und Geräte vor Witterungseinflüssen, sodass weniger Reparaturen anfallen und die Geräte länger halten. Stoff- und Energieressourcen können somit eingespart werden.

Innenentwicklung

Kerngedanke der gesetzlich verankerten und geförderten Innenentwicklung ist Ressourcenschutz inkl. sparsamen Umgang. Im Innenbereich muss die Infrastruktur nur rudimentär angepasst werden. Wegelängen sind kürzer, wodurch weniger Energie verbraucht wird und klima- und ressourcenschonende Verkehrsarten gefördert werden.

Die Innentwicklungsvorgabe zielt insbesondere auf Wohnen und auch auf Gewerbe insbesondere Einzelhandel. Landwirtschaftliche Betriebe liegen im Außenbereich an den Feldern. Die Konzentration von landwirtschaftlichen Betrieben in die Siedlungslage ist vom Gesetzgeber nicht beabsichtigt.

Vollzugsfähigkeit

Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes kann durch andere gesetzliche Bestimmungen verhindert werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung liegt zwar noch nicht vor. Es gibt aber zurzeit keine gegenteiligen Erkenntnisse darüber, dass bei Beachtung der konfliktmindernden Maßnahmen der Artenschutz der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegensteht – siehe Punkt 7.2 auf der Seite 30.

Die Planung steht in keiner Konkurrenz zu anderen Raumansprüchen von Fachplanungen, z. B. Hochwasserschutz oder bestehenden Anlagen, z. B. Windkraftanlagen. Es werden nur in Randbereichen landwirtschaftliche Flächen überplant. Die Ausgleichsflächen dienen zwar dem Erhaltungsziel des Landschaftsplanes und des Landschaftsschutzgebietes. Die nun vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen erfüllen aber den gleichen Zweck.

Stickstoffablagerungen in und in der Umgebung von Schutzgebieten wurden ermittelt. Der Bebauungsplan setzt die genehmigten Tierzahlen / -plätze fest, sodass die Einwirkungen bereits bestehen. Die ermittelten Ablagerungen stehen der Entwicklung dieses Tierhaltungsbetriebes nicht entgegen – siehe Punkt 8.1.2 auf der Seite 38.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutz, das den Erhalt der Kulturlandschaft vorsieht. Der Umbau erfolgt auf und der Anbau direkt an der Hofstelle. Eine Eingrünung um den Hof ist vorgesehen. Die Planung steht dem Erhaltungsziel des Landschaftsschutzgebietes nicht entgegen.

1.3 Planungsziel

Mit der Planung verfolgt die Stadt Straelen die Ziele

- Erhaltung und Entwicklung der regionalen Landwirtschaft
- Förderung von Tierhaltungen mit mehr Raum je Tier
- Ressourcenschonung und Energieeinsparung durch Entwicklung auf der Hofstelle durch funktionale Ergänzung

2 Allgemeine Informationen zur Planung

2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen / Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Flächen für Landwirtschaft, Wald oder für Wohnzwecke nur im notwendigen Umfang umzunutzen.

Die Planung vollzieht sich auf und an der heutigen Hofstelle. Der Neubau der Maschinenhalle wird direkt an die Hofgebäude angebaut. Eine überschaubare Teilfläche des angrenzenden Ackerschlags wird dadurch überplant.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung bilanziert ein ökologisches Defizit von 109.472 Ökopunkten. Die externen Kompensationsmaßnahmen stehen noch nicht fest. Da die externen Ausgleichsmaßnahmen noch nicht feststehen, kann noch keine Einschätzung zur daraus resultierenden landwirtschaftlichen Flächeninanspruchnahme getroffen werden. Der Punkt wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt werden.

Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird im eigenen Interesse auf das notwendige Maß begrenzt.

Flächen für Wohnzwecke und Waldflächen sind durch Baumaßnahmen nicht betroffen. Informationen zu Immissionseinwirkungen durch die Planung auf Waldflächen stehen unter dem Punkt 8.1.2 auf der Seite 38.

2.2 Klimaschutz und Stadtentwicklung

Nach § 1a Abs. 5 BauGB „Klimaschutzklausel“ soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

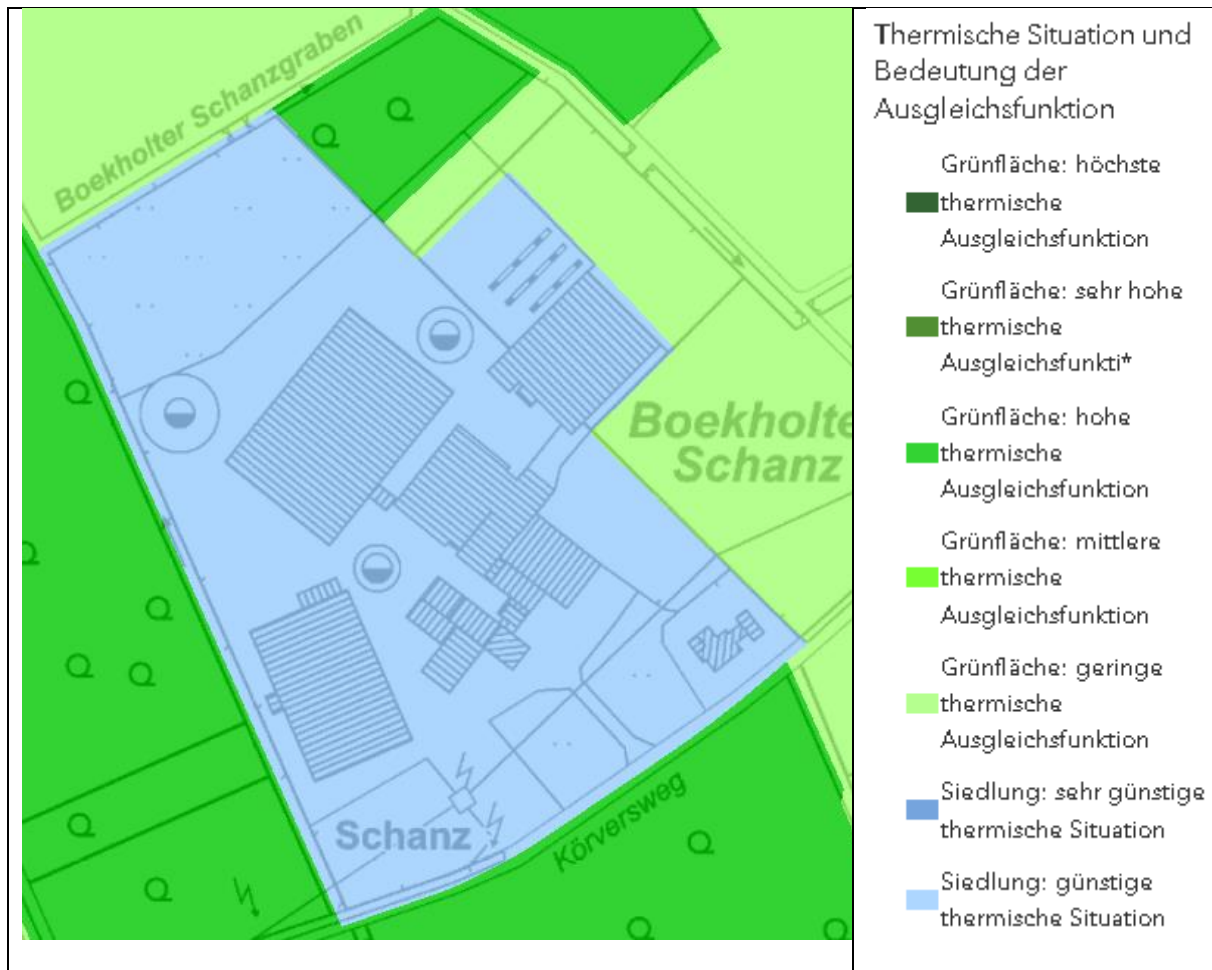
Hier ist zum einen zu klären, wie die Planung den Ausstoß von klimaschädlichen Gasen (z. B. Kohlendioxid oder Methan) vermeiden oder verringern kann und zum anderen klimatische Auswirkungen (z. B. Starkregenereignisse und Hitzeperioden) mindern kann.

Die Planung vollzieht sich an und auf der Hofstelle. Der landwirtschaftliche Betrieb und die nördliche Ausgleichsfläche haben eine günstige thermische Situation. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen eine geringe thermische Ausgleichsfunktion und die Waldflächen eine hohe thermische Ausgleichsfunktion nach der Gesamtbetrachtung des Fachinformationssystems auf. – siehe Abbildung 1. Auch nach Umsetzung der Planung wird sich die thermische Gesamtsituation auf der bestehenden Hofstelle nicht ändern. Die überplanten Ackerflächen werden von einer geringen thermischen Ausgleichsfunktion in eine günstige thermische Situation wechseln. Die umliegenden Wälder bleiben erhalten.

Kaltluft- / Frischluftschneisen bleiben von der Planung unberührt.

Die Stadt Straelen hat einen Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen herausgegeben, um durch seine Anwendung Nachhaltigkeit und Energieeffizienz künftiger Baugebiete sicherzustellen. Der Leitfaden enthält Anforderungen, die als Empfehlungen zu lesen sind und Vorgaben, die für die Planung verbindlich sind (vgl. Straelen. 2022. S. 2). In der Tabelle 2 auf der Seite 11 werden die Anforderungen und Vorgaben aufgelistet und in Bezug zu dieser Planung gestellt.

Abbildung 1: Klimatische Gesamtbetrachtung des Plangebiets mit Umfeld



(Fachinformationssystem Klimaanpassung LANUV NRW © <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-karte>, Zugriff 12.2022)

Tabelle 1: Anforderungen nachhaltiges und klimagerechte Planen und Bauen

Anforderungen (Empfehlungen)	Erläuterung zur Planung
Vermeidung der Verschattung von Baukörper und Bepflanzung	Die Baukörper halten bereits heute Abstand zum umliegenden Wald. Es besteht keine Verschattung der Hofstelle bzw. des Plangebietes durch Nachbargebäude.
Möglichst kompakte Gebäudekörper mit niedrigem Außenhülle/beheiztes Bauvolumenverhältnis	Die Hofstellengebäude stehen kompakt. Die Planung sieht Um- und Anbauten vor. Das Verhältnis Außenhülle zu beheizten Bauvolumen wird durch die Planung nicht verschlechtert.
Maximale durchschnittliche Grundstücksflächen von 400 m ² Einfamilienhäusern	Die Anforderung bezieht sich auf Wohnhäuser.
Geschossflächenzahl (GFZ) nicht unter 0,8 bei Geschosswohnungsbau	Der Bebauungsplan setzt aufgrund der Hofstellenplanung anstatt einer Geschossflächenzahl eine Baumassenzahl fest. Die Baumassenzahl von 10,0 entspricht dem Richtwert der Baunutzungsverordnung.

**Begründung (Vorentwurf)
Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“**

Anforderungen (Empfehlungen)	Erläuterung zur Planung
Maximal 4 Vollgeschosse	Dieser Bebauungsplan setzt für das Wohnhaus eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 fest. Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen
Verkehrsflächenanteil für den motorisierten Verkehr max. 10 % Keine Versiegelung von Vorgärten.	Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Der land- und forstwirtschaftliche Betrieb bedarf einen hohen Anteil von motorisiertem Verkehr. Die einzige nicht motorisierte Alternative sind Pferdegespanne, die weder verfügbar noch wettbewerbsfähig, wirtschaftlich noch zukunftsfähig sind. Der Vorgarten ist gärtnerisch gepflegt.
Ausbau der Straßen als verkehrsberuhigter Bereich, Vermeidung von Durchgangsverkehr	Durchgangsverkehr über die Hofstelle ist nicht zu erwarten. Eine Verkehrsberuhigung ist hier nicht notwendig.
Reduzierung der Fahrbahnseite auf das für Versorgungsfahrzeuge notwendige Maß	Straßen und Wege sind für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge bemessen.
Bestimmung der Frischluftschneisen und klimatischen Ausgleichsräume	Die Planung erfolgt im Bestand und unmittelbar am Hof. Frischluftschneisen sind nicht betroffen. Eine klimatische Ausgleichsfunktion besteht nur am Rande des Plangebietes, die gering ist.
Vermeidung von Standorten, die vorhandene klimatische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigen können	Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer günstigen thermischen Situation und hat am Rande eine geringe thermische Ausgleichsfunktion.
Die Bildung von Kaltluftseen, der Kaltluftabfluss, die Luftregeneration und Klimaoasen dürfen durch die Planung nicht nachteilig beeinflusst werden	Kaltluft- / Frischluftschneisen bleiben von der Planung unberührt. Die Planung vollzieht sich auf Flächen mit einer günstigen thermischen Lage und einer geringen thermischen Ausgleichsfunktion. Nach Nutzung der Planungsrechte wird sich die Fläche mit einer geringen thermischen Ausgleichsfunktion in eine Fläche mit einer günstigen thermischen Lage ändern. Die allgemeine günstige thermische Lage im Plangebiet bleibt erhalten. Die umliegenden Wälder bleiben erhalten. Sie haben eine hohe thermische Ausgleichsfunktion.

(Straelen. 2022. S. 3ff.)

Tabelle 2: Vorgaben nachhaltiges und klimagerechte Planen und Bauen

Vorgaben (verbindlich)	Erläuterung zur Planung
Abweichung von Wohngebäuden von der Südausrichtung im Mittel kleiner 45°	Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur Steuerung der Firstausrichtung. Die Dachsolaranlagen belegen, dass die Nutzung solarer Energie in diesem Baugebiet ohne Festsetzungen erfolgt.

Verfahrensstand:

**Begründung (Vorentwurf)
Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“**

Vorgaben (verbindlich)	Erläuterung zur Planung
<p>Solarenergetische Vorprüfung der städtebaulichen Entwürfe zur Optimierung der aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie</p>	<p>Diese Planung sichert die Hofstelle und den Umbau eines Bestandsgebäudes sowie den Anbau. Auf der organisch gewachsenen Hofstelle nimmt die solare Energiegewinnung einen hohen Stellenwert ein. Die Bestandsgebäude bleiben erhalten, sodass keine weitere Ressourcen- und Energieverbrauch entsteht. Anbauten fördern eine kompakte energieeffiziente Bebauung, die mit der funktionalen Erweiterung abgestimmt ist.</p>
<p>KfW-Effizienzhaus-Standard 40</p>	<p>Nach dem Handlungsleitfaden erfolgt die Umsetzung über Kaufverträge, städtebauliche Verträge und eigenverantwortlich bei kommunalen Neubauten.</p>
<p>Installation von PV-Anlagen auf neuen Wohngebäuden. Bei Einfamilienhäusern Mindestleistung 4 kWp zur Eigenstromversorgung. Bei Mehrfamilienhäusern Mindestleistung 2,5 kWp je Wohneinheit. Installation von PV-Anlagen auf Nichtwohngebäuden mindestens 80 % der nutzbaren Dachfläche</p>	<p>Nach dem Handlungsleitfaden erfolgt die Umsetzung über Kaufverträge, städtebauliche Verträge und eigenverantwortlich bei kommunalen Neubauten. Eine Regelung in der Bauleitplanung ist nach dem Handlungsleitfaden nicht vorgesehen.</p>
<p>Erstellung eines Energiekonzeptes mit unterschiedlichen Varianten der zentralen und dezentralen Energieversorgung. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern sollen keine zwingenden Vorschriften zum Heizsystem erlassen werden.</p>	<p>Die Sanierung auf der Hofstelle erfolgt wärmebedarfsorientiert. Die Maschinenhalle hat einen anderen Wärmebedarf als die Büro- und Sanitärräume. Die Wärmeversorgung erfolgt bereits weitgehend klimaneutral.</p> <p>Der Ausstoß von klimaschädlichen Gasen durch den Viehbestand bleibt unverändert, weil der Tierbestand nicht vergrößert wird. Die weitgehend klimafreundliche Energieversorgung erfolgt über Photovoltaikanlagen und einer Holzhackschnitzelheizung mit 300 kW Leistung. Im Blockheizkraftwerk wird Gas besonders effizient genutzt, sodass geringe Mengen klimaschädliche Gase entweichen. Die Umstellung von Erdgas auf Biogas oder Wasserstoff ist eine Entwicklungsmöglichkeit für eine klimaneutrale Wärmeversorgung. Der Heiz- und Energiebedarf für die Um- und Neubauten wird möglichst aus regenerativen Energiequellen gedeckt.</p> <p>Fast alle Dachflächen sind mit Photovoltaikmodulen bestückt, soweit die Ausrichtung eine solare Nutzung zulässt. Entsprechend ausgerichtete Dachflächen auf Neubauten werden auch weitgehend mit Solarmodulen bestückt werden.</p>

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Begründung (Vorentwurf)
Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“**

Vorgaben (verbindlich)	Erläuterung zur Planung
Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser in an die jeweilige Grundstücksgröße angepassten Systeme	Niederschlagswasser fließt in den angrenzenden Graben. Drosselung und ggf. Vorklärung von verschmutztem Wasser sind im Plangebiet in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.
Verringerung des Oberflächenabflusses von befahrbaren Flächen	Die Fahr- und Bewegungsflächen auf der Hofstelle bestehen bereits. Ein Umbau zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses führt im Bestand zu zusätzlichem Ressourcen- und Energieverbrauch. Konservativ muss mit belastetem Niederschlagswasser auf der Hofstelle ausgegangen werden, dass einer Vorklärung bedarf, bevor es über einer Versickerung dem Grundwasser zu geführt wird.
Begrünung von Flachdächern	Auf der Hofstelle sind nur geneigte Dächer anzutreffen. Der Anbau soll ebenfalls ein Schrägdach erhalten. Die geneigten Dachflächen sind für Dachbegrünungen ungeeignet.
Verwendung von standortgerechten Pflanzen für die öffentlichen und privaten Freiflächen	Pflanz- und Erhaltungsgebote sehen die Verwendung bzw. die Erhaltung von standortheimischen Arten vor.
Begrünung von Stellplatzflächen	Die Stellplätze befinden sich auf dem Hof, der traditionell von Gebäude gefasst wird. Eine landwirtschaftliche Hoffläche ist ein multifunktionaler Raum, der nicht nur zum Abstellen von Fahrzeugen verwendet wird. Eine Einfassung der Stellplätze durch Grün ist hier unangebracht. Die Hofstelle wird eingegrünt.
Positivlisten für die Begrünung von Vorgärten	Dieser Bebauungsplan enthält eine Pflanzliste für die Pflanzgebote.
Dachbegrünung bei Flachdächern und flach geneigten Dachflächen bis 15 ° Dachneigung	Im Plangebiet sind keine Flachdächer anzutreffen. Es sind auch keine Flachdächer vorgesehen, die für eine Dachbegrünung geeignet sind.
<p>Festsetzungsvorgaben in Bebauungsplänen</p> <p><u>Dachbegrünung</u> Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 grad Dachneigung der neuen Gebäude sind fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die wirksame Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen.</p> <p><u>Unbebaute Flächen</u> Die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich</p>	<p>Dieser Bebauungsplan setzt die Festsetzungsvorgaben im Bebauungsplan fest. Zwar sind keine Flachdächer im Bestand vorhanden und auch nicht geplant, aber sie sind grundsätzlich zulässig.</p> <p>Die unbebauten Flächen, die nicht der internen Erschließung dienen sind bereits gärtnerisch gepflegt. Die Festsetzung wird entsprechend festgesetzt.</p>

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

**Begründung (Vorentwurf)
Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“**

Vorgaben (verbindlich)	Erläuterung zur Planung
sind, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Nur untergeordnete Flächen dürfen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag belegt sein. Stellplätze sind mit dauerfahrt wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.	

(Straelen. 2022. S. 3ff.)

Umbaumaßnahmen reduzieren den Stoff- und Energieverbrauch im Unterschied zum Neubau. Ressourcen werden insbesondere durch den Rückgriff bzw. Weiternutzung der Bestandsgebäude eingespart. Gleichwohl können nicht alle notwendigen Maßnahmen durch Umbauten vollzogen werden, weswegen Anbauten notwendig sind.

Bei der Herstellung und Verarbeitung von konventionellen Baustoffen (z. B. Zementherstellung und -verarbeitung) werden zurzeit sehr große Mengen Kohlendioxid freigesetzt. Die Landesbauordnung erleichtert Holzbauten. Ihre Verarbeitung und Herstellung verursachen nicht nur deutlich weniger Kohlendioxid, sondern speichert auch Treibhausgas im Baustoff (Holz). Traditionell verwenden Hofstellen eher natürliche Materialien.

2.3 Verfahren

Der Rat der Stadt Straelen hat am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Weitere Verfahrensinhalte sind im Bebauungsplan eingetragen.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

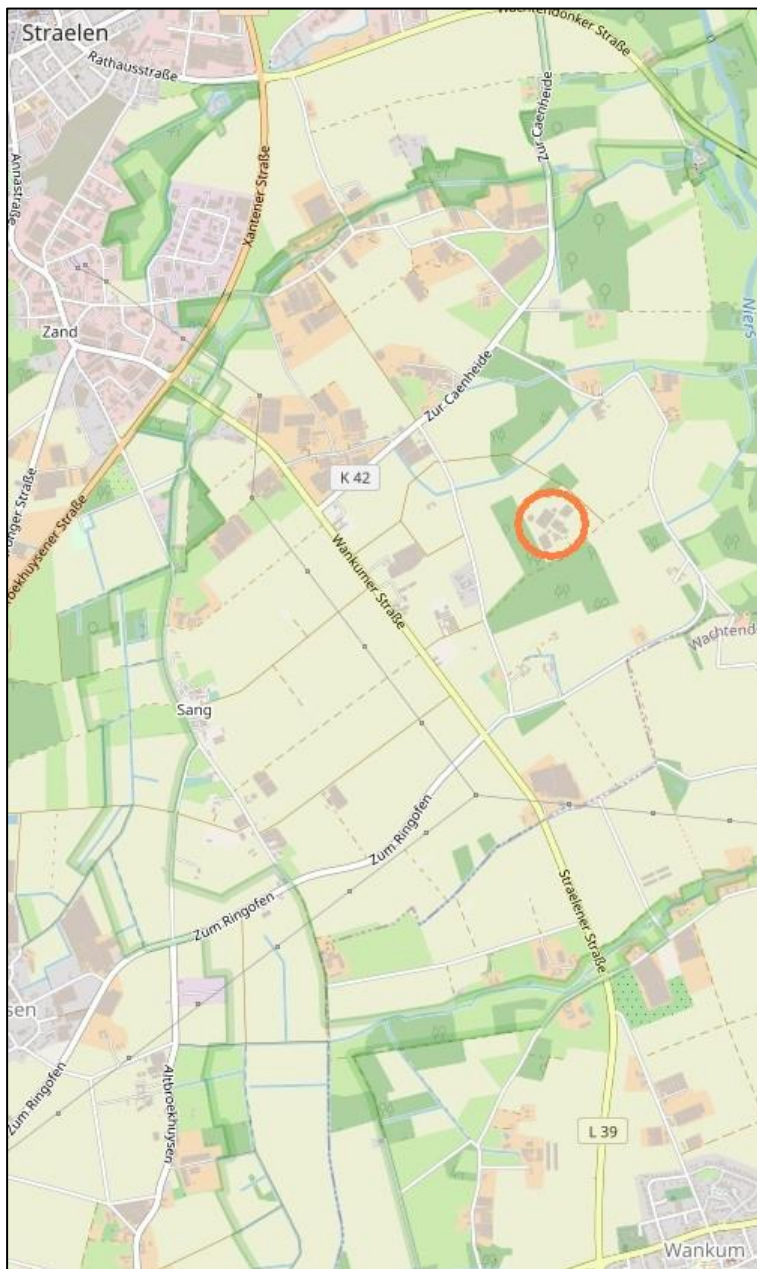
3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt zwischen den Siedlungslagen Straelen und Wankum, östlich der Landesstraße 39 (Wankumer Straße), südöstlich der Kreisstraße 42 (Zur Caenheide) und eingebettet zwischen Wald und Ackerfläche. Die Hofstelle am Körversweg 7 und das zugehörige Wohnhaus Nr. 9 bilden mit der Hofausgleichsfläche und den ackerbaulichen Entwicklungsflächen das Plangebiet. Waldflächen wachsen westlich, südlich und nordöstlich des Hofes.

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



(eigene Eintragung auf Basis von © OpenStreetMap-Mitwirkende 06.2023)

3.2 Geltungsbereich

Zur Sicherung der Zweckbestimmung und der Zielsetzung sowie Lösung der Herausforderungen steuert der Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“ die Entwicklung des Tierhaltungsbetriebes mit dem Scherpunkt Ferkelaufzucht am Körversweg 7 / 9.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Körversweg“ wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch den Boekholter Schanzgraben (Gemarkung Straelen, Flur 29, Flurstück 51) mit davorliegender landwirtschaftlicher Fläche und einem Waldstück (Gemarkung Straelen, Flur 29, Flurstück 125),

Verfahrensstand:

**Begründung (Vorentwurf)
Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“**

im Osten durch den Hoegtergraben (Gemarkung Straelen, Flur 29, Flurstück 102) entlang dem landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg (Gemarkung Straelen, Flur 29, Flurstück 106) und der landwirtschaftlichen ackerbaulich genutzten Fläche einen Gewässergraben (Gemarkung Straelen, Flur 29, Flurstück 104),

im Süden den Körversweg (Gemarkung Straelen, Flur 30, Flurstück 90),

im Westen durch den Zulauf zum Boekholter Schanzgraben (Gemarkung Straelen, Flur 29, Flurstück 49) mit dahinterliegendem Waldstück

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 80 „Körversweg“ umfasst den Tierhaltungsbetrieb einschließlich zugehöriger Ausgleichsmaßnahmenfläche und angrenzenden Ackerflächen am Körversweg 7 / 9 und damit die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

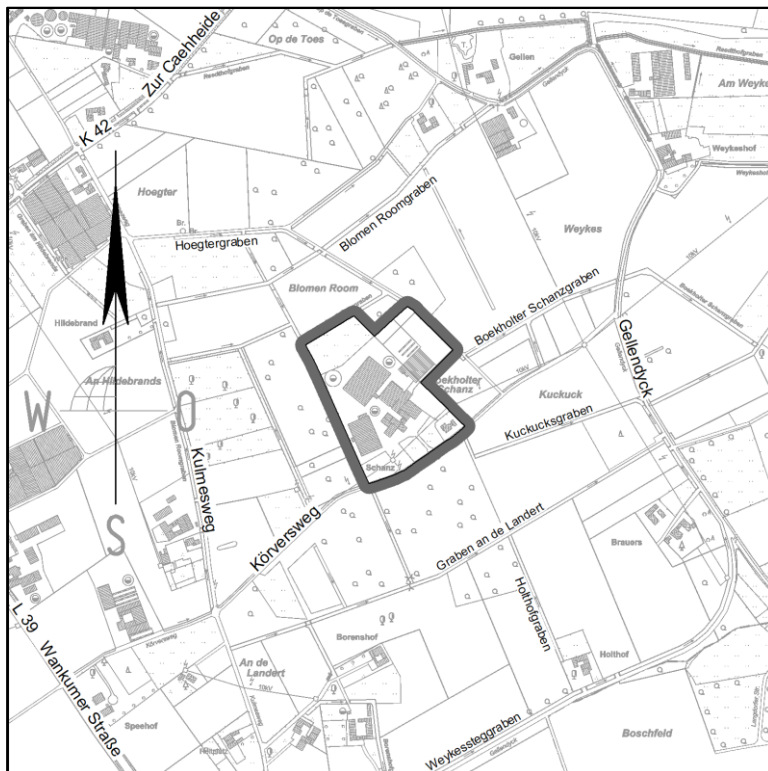
Tabelle 3: Flurstücke im Geltungsbereich¹

Gemarkung	Flur	Flurstücksnummer
Straelen	29	52, 103 und 125 tlw.

(eigene Zusammenstellung)

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist in der Abbildung 3 mit grauer Saumschraffur gekennzeichnet.

Abbildung 3: Lage des Geltungsbereiches



(eigene Zusammenstellung vor ABK-Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

¹ Katasterstand: 07.2021

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

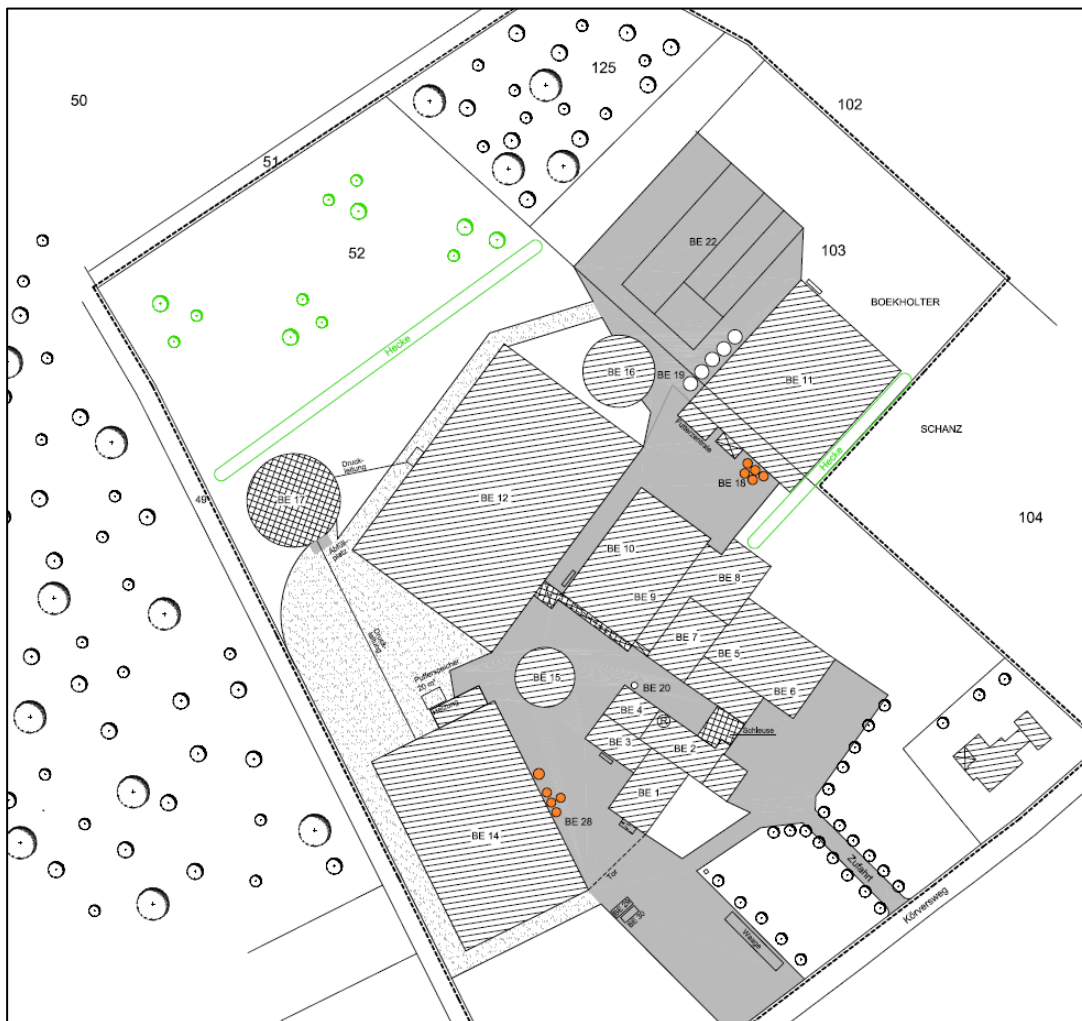
3.3 Bestandssituation / Städtebauliche Konzeption

Der Tierhaltungsbetrieb mit dem Schwerpunkt Ferkelaufzucht liegt eingebettet in dem land- und forstwirtschaftlich geprägten Kulturraum. Der Familienbetrieb hält bis zu 1.225 Sauen, Jungsauern und Eberplätze, 5.288 Ferkelaufzuchtplätze und 1.500 Mastschweineplätze in Ställen, die von Futtersilos, Güllebehälter und Scheunen umgeben sind. Zur Versorgung des Betriebes betreibt der Hof Ackerbau auf den seit Generationen im Familieneigentum befindlichen Flächen, die aber für die Versorgung des Tierbestandes nicht ausreichen. In einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen und einer Altenteilwohnung leben die Familien bzw. Verwandten.

Vom Körversweg aus mittig gelangt man begleitet von einer Robinienallee auf den Vorplatz zur Altenteilwohnung mit Verwaltung. Im weiter östlich freistehenden Wohnhaus am Körversweg wohnt der Hofstellenbetreiber inmitten eines Gartens mit Spielfläche. Die westliche Zufahrt vom Körversweg dient den Ställen und Scheunen. Die Stallungen formieren sich um den historisch gewachsenen Hofkern, wobei drei größere Ställe die kleinteiligeren Altbauten einrahmen. Fahr-/Hochsilos und Güllehochbehälter ergänzen die Stallungen. Die Gebäude haben Satteldächer, die fast vollständig mit Photovoltaikanlagen eingedeckt sind. Die Ziegelfassaden sind in rot bis rotbraun gehalten. Vereinzelt sind sie verblendet mit Metallblechen in roter bis rotbrauner Farbgebung anzutreffen. Güllebehälter sind in grau gehalten und mit Abdeckungen versehen. Sie stehen, ebenso wie das nordöstlich gelegene Fahrsilo, am Rande der Hofstelle.

Der Zulauf zum Boekholter Schanzgraben trennt die Hofstelle vom Wald. Der Schanzgraben selbst liegt zwischen der Ackerfläche Blumen Room und dem Plangebiet. Zum Schanzgraben ist eine Hecke und eine Ausgleichsfläche umgesetzt worden. Zudem trennt eine Waldfläche im Norden das Plangebiet vom Gewässer. Der Hoegtergraben begleitet den Wirtschaftsweg hinter dem Waldstück und begrenzt südöstlich vom Wald das Plangebiet. Weiter südlich liegt ein Acker zwischen dem Graben und der Hofstelle bis zum Körversweg, der den Hof erschließt und den Südwald vom Hof trennt.

Abbildung 4: Bestand



(Lageplan mit den letzten umgesetzten baulichen Änderungen. Architekt Teuwsen. 10.09.2014)

Die **städtebauliche Konzeption** sieht den Umbau des Quarantänestalles in Büro- und Aufenthaltsräume mit Sanitäreinrichtungen für Familienangehörige / Mitarbeiter und den Neubau einer land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle als Anbau an die Hofgebäude auf der angrenzenden Ackerfläche vor.

Der maximale Tierbestand mit 1.225 Sauen-, Jungsau- und Eberplätzen, 5.288 Ferkelaufzuchtplätzen und 1.500 Mastschweineplätze bleibt unverändert. Tierhaltungsvorgaben aus Zertifizierungen und Tierschutzbestimmungen erfordern mehr Raum in und um den Ställen bei gleichen Tierbestand. Für eine tragfähige Ausbauplanung müssen die Rahmenbedingungen für die Tierhaltungsformen abschließend feststehen. Gleichwohl bereitet diese Planung tierfreundlichere Haltungsformen planungsrechtlich vor, damit sich der Tierhaltungsbetrieb an die zukünftigen Rahmenbedingungen anpassen kann. Zur Vorhaltung einer ausreichenden Entwicklungsfläche wird die Ausgleichsfläche am Hof und Teilflächen des westlichen Acker Schlag es in das Plangebiet einbezogen.

Abbildung 5: Umbau Quarantänestall zu Büro-/Sozialräumen



(Architekturbüro Bernd Teuwsen. 13.03.2020, eigene Kennzeichnung)

Abbildung 6: Anbau einer land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle



(Architekturbüro Bernd Teuwsen. 13.03.2020, eigene Kennzeichnung)

3.4 Erschließung

3.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die regionale Anbindung des Plangebietes sichert die Autobahn 40. Von der Autobahnabfahrt Wankum führt die Landesstraße 39 an der Ortslage Wankum vorbei Richtung der Ortslage Straelen. Rund 600 m vor dem Straelener Industriegebiet an Zur Caenheide zweigt der Körversweg zum Plangebiet ab, das nach 600 m auf der rechten Seite liegt. Der Körversweg erschließt das Plangebiet.

Die überörtliche Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Wankumer Straße (Landesstraße 39). Sie führt nach Norden zur Broekhuysener Straße (Bundesstraße 58) und zur Ortslage Straelen. Nach Süden trifft die L 39 auf die Venloer Straße (L 140), führt an der Ortslage Wankum vorbei und trifft im weiteren Straßenverlauf auf die Autobahn 40.

Die nächste Bushaltestelle „Körversweg“ an der Ecke Körversweg/Kulmesweg dient der Schulbuslinie 63. Sie befindet sich rund 350m vom Plangebiet entfernt.

Radfahrer nutzen die Mischverkehrsfläche auf dem Körversweg bzw. die Wirtschaftswege mit.

Es gibt und es sind keine Anschlüsse an das Schienennetz und Wasserwegen geplant.

3.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Grundstücksver- und -entsorgungssysteme bestehen bereits. Der Anbau ist lediglich an die Systeme anzuschließen.

Die unterirdische Verlegung von Versorgungsleitungen wird angeraten. Die Leitungsnetze sind dadurch besser vor Unwetter-, Kriegs- und Katastrophenereignissen geschützt.

3.4.2.1. Wasser- und Löschwasserversorgung

Die **Trinkwasserversorgung** bleibt durch die Planung unangetastet.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden **Löschwasserversorgung** muss mindestens eine Löschwassermenge von 1.600l / Min. für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Die Versorgung kann beispielsweise durch Brunnen, Zisternen etc. sichergestellt werden. Der Löschwasserbedarf kann durch bauliche Maßnahmen (z. B. Materialauswahl) verringert werden.

3.4.2.2. Entwässerung des Plangebietes

3.4.2.2.1. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung bleibt unverändert. Die anfallenden Sozialabwässer können über die eigene Kleinkläranlage aufbereitet werden. Eine besondere Abwasserbehandlung der Abwässer ist nicht notwendig.

3.4.2.2.2. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser fließt in den Graben. Drosselung und ggf. Vorklärung von verschmutztem Wasser sind im Plangebiet in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde zu klären.

Das Plangebiet war erstmals bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut, sodass die Regelungen nach § 55 Abs. 2 WHG nicht zur Anwendung kommen.

3.4.2.3. Energieversorgung

Das Plangebiet ist ans Stromnetz angeschlossen. Der Anbau kann problemlos mitversorgt werden. Das BHKW deckt 80 % des Strombedarfs und die Photovoltaikanlagen erzeugen weiteren Strom, der ins Stromnetz eingespeist wird. Die Wärmeversorgung übernimmt das BHKW, das mit Holz betrieben wird.

3.4.2.4. Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Serviceanbieter. Das Plangebiet ist ans Glasfasernetz angeschlossen.

3.4.2.5. Postdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Universaldienstleistungen fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Serviceanbieter.

3.4.2.6. Abfallentsorgung

Die anfallenden Abfälle können ordnungsgemäß entsorgt werden. Landwirtschaftliche Reststoffe gehen im Kreislauf den Feldern bedarfsgerecht zu.

4 Planungsalternativen

Der Familienbetrieb in der 5. Generation hat sich im Laufe der Zeit verändert und seinen Schwerpunkt auf die Ferkelaufzucht im regionalen landwirtschaftlichen Netzwerk für Futter- und Lebensmittelproduktion gelegt. Der Umbau von Quarantäneställe in Büro-/Sozialräume und der Neubau der land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle dient der Aufrechterhaltung des heutigen Betriebes. Da der Betrieb aufgrund der Spezialisierung über keine ausreichende Futtergrundlage verfügt, bedarf es für derartige Baumaßnahmen einer Bauleitplanung. Das Unternehmen steht zudem aufgrund Tierschutzbestimmungen und Tierhaltungszertifikaten vor neuen Herausforderungen. Ställe sind in den nächsten Jahren umzubauen und um Auslaufflächen zu ergänzen, wenn der Betrieb seinen Schwerpunkt auf Ferkelaufzucht beibehält.

Als Alternative kommt für den Betrieb die Änderung der Schwerpunktsetzung und dadurch ein anderes landwirtschaftliches Hofkonzept in Betracht. Für den Hof ist das aber keine echte Alternative, weil dadurch Jahrzehnte lange Erfahrungen verloren gingen.

Ohne die Planung bliebe es bei der heutigen Tierhaltungsform, ohne dass eine Entwicklungsperspektive für den Hof besteht. Der Hof müsste die Tieranzahl reduzieren und / oder mehr Futterflächen pachten, um in die Privilegierung zu gelangen, sodass die Baumaßnahmen auch ohne Bauleitplanung genehmigt werden.

5 Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit übergeordneten Plänen sowie Fachplanungen

Die Bauleitplanung ist in die überörtliche Planung eingebunden. Neben den überörtlichen Fachplanungen ergeben sich die übergeordneten Anforderungen aus der Landes- und Regionalplanung. Es gilt zu unterscheiden zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die Grundsätze der Raumordnung sind Direktiven für nachgeschaltete Abwägungen gem. § 3 Abs. 1 Nr. 3 Raumordnungsgesetz (ROG). Sie sind somit im Wege der Abwägung überwindbar. Die Ziele der Raumordnung sind Normen, die das Ergebnis einer abschließenden Abwägung sind gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG.

5.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz ohne Übergangsregelungen in Kraft getreten.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Plangebiet bei extremen Ereignissen (hN = 90 mm/qm/h) die in der folgenden Abbildung dargestellte Prognose erstellt.

Abbildung 7: Extremes Ereignis



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022) und Geobasis NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Die Abbildung zum extremen Ereignis zeigt eine Überflutung in zentraler Lage. Zwischen den Stallungen sind Überflutungshöhen von bis zu 1 m prognostiziert. Nach der Einzelauswertung liegt die Überflutungshöhe knapp unter 0,7 m. Die Überflutungshöhen entlang dem Körversweg liegen um die 0,2 m. Im nördlichen Hofbereich sind Überflutungshöhen um die 0,3 m prognostiziert.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat außerdem eine Berechnung für seltene Ereignisse (100 Jahre) erstellt, die in der folgenden Abbildung dargestellt ist.

Abbildung 8: Seltenes Ereignis (100-jähriges Ereignis)



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2023) und Geobasis NRW (2023) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Die Abbildung für das seltene 100-jährige Ereignis zeigt, dass mit Überflutung des Änderungsbereiches mit einer Höhe von bis zu 0,5 m bei einem 100-jährigen Regenereignis zu rechnen ist. Die Einzelauswertung ergab, dass keine Überflutungshöhe über 0,42 m liegt. Die Werte liegen überwiegend um die 0,20 m über Gelände.

Der Körversweg bleibt von Überflutungen verschont. Der Bebauungsplan enthält zum Schutz von Leib und Leben sowie Sachgütern folgenden Hinweis:

„Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (Körversweg) zu legen.“

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Beim Neubau sind die Anlagen mit ausreichenden Erdgeschossfußbodenhöhen zu versehen. Für tiefere Öffnungen sind mobile Hochwasserschutzeinrichtungen zu empfehlen, die bei Gefahren die Öffnung schließen.

Im unmittelbaren Umfeld vom Plangebiet ist kein festgesetztes, vorläufig gesichertes und / oder ermitteltes **Überschwemmungsgebiet** vorhanden. Überflutete Gebiete aus historischen Quellen sind unbekannt.

5.2 Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan (LEP) des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) dient dazu, das Landesgebiet als zusammenfassenden, überörtlichen und fachübergreifenden Raumordnungsplan zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Der LEP NRW ist am 06.08.2019 in Kraft getreten.

Der LEP legt Straelen als Grundzentrum fest. Für die Landwirtschaft hat der LEP für das Plangebiet keine Ziele, sondern die Grundsätze 7.5-1 und 7.5-2 festgelegt.

7.5-1 Grundsatz Räumliche Voraussetzung der Landwirtschaft

Im Rahmen der Sicherung des Freiraums sollen die räumlichen Voraussetzungen dafür erhalten werden, dass sich die Landwirtschaft in allen Landesteilen, insbesondere in den überwiegend ländlich strukturierten Räumen Nordrhein-Westfalens, als raumbedeutsamer und für die Kulturlandschaft bedeutsamer Wirtschaftszweig entwickeln kann.

Einer flächengebundenen, multifunktionalen Landwirtschaft, die auch besondere Funktionen für den Naturhaushalt, die Landschaftspflege, sowie die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume erfüllt, kommt hierbei eine besondere Bedeutung zu.

7.5-2 Grundsatz Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen und Betriebsstandorte

Die im Freiraum liegenden, von der Landwirtschaft genutzten Flächen sollen, als wesentliche Grundlage für die Produktion von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen erhalten werden.

Wertvolle landwirtschaftliche Böden mit besonders hoher natürlicher Bodenfruchtbarkeit oder besonderer Eignung für eine landwirtschaftliche Nutzung sollen für Siedlungs- und Verkehrszwecke nicht in Anspruch genommen werden.

Landwirtschaftliche Betriebe sollen in ihrem Bestand und ihren Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Bei unvermeidbaren Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Nutzflächen sollen negative Wirkungen auf landwirtschaftliche Betriebe so gering wie möglich gehalten werden.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen regionalen und lokalen Gegebenheiten sollen bei der Umsetzung von regionalplanerischen Festlegungen auf der Ebene der Fach- oder Bauleitplanung agrarstrukturverträgliche Lösungen in Kooperation mit den Betroffenen entwickelt und – falls möglich – durch die Instrumente der ländlichen Bodenordnung begleitet werden.

Diese Planung dient der Landwirtschaft. Ihre zentrale Aufgabe ist die Futter- und Lebensmittelfunktion. Sie pflegt zudem die Kulturlandschaft. Landwirtschaftliche Ackerflächen werden lediglich für die landwirtschaftliche Entwicklung, hier land- und forstwirtschaftliche Maschinenhalle, beansprucht. Zusätzlicher landwirtschaftlicher Raumbedarf ergibt sich bei gleicher Tieranzahl durch Tierhaltungsformen, die das Tierwohl höher gewichten. Insgesamt geht diese Planung mit dem LEP konform. Die Umbaumaßnahmen für Büro- / Sozialräume und der Anbau einer land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle an der Hofstelle dienen der Landwirtschaft und ihrer Entwicklung. Auch die Einbeziehung von weiteren Entwicklungsflächen für Tierhaltungsformen steht im Dienst der Landwirtschaft.

Die Landesregierung hat am 02.06.2023 beschlossen, den Landesentwicklungsplan für den Ausbau der erneuerbaren Energien zu ändern. Das Beteiligungsverfahren vom 14.06. bis 21.06.2023 ist abgeschlossen. Die oben genannten Grundsätze 7.5-1 und 7.5-2 bleiben von der Änderung unberührt.

5.3 Regionalplanung (Gebietsentwicklungsplan)

Der Regionalplan Düsseldorf mit Stand vom 23.12.2022 legt zeichnerisch im Änderungsbe-
reich Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche überlagert von Flächen zum Schutz der Land-
schaft und landschaftsorientierten Erholung im Plangebiet fest.

Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung

*„G1 In den BSLE sollen die mit natürlichen Landschaftsbestandteilen landschaftstypisch aus-
gestatteten Räume erhalten werden. Die für die Biotopvernetzung wesentlichen Landschafts-
strukturen, Verbindungselemente und Trittsteine sollen erhalten, untereinander verbunden so-
wie durch geeignete Maßnahmen auch im Rahmen der vorhandenen Nutzungen entwickelt
und gesichert oder wiederhergestellt werden. Im Rahmen raumbedeutsamer Planungen und
Maßnahmen sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Leistungsfähigkeit des Naturhaus-
halts, der erhaltenswerten Kulturlandschaft oder der Erholungseignung der Landschaft ver-
mieden werden.*

*G2 In den BSLE sollen bezogen auf die Erholungsfunktion insbesondere die Voraussetzungen
für die landschaftsorientierte und naturvertragliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung er-
halten und entwickelt werden. Ihre Erschließung und Ausstattung mit Einrichtungen der Erho-*

lungsinfrastruktur soll landschafts- und naturvertraglich erfolgen. Die Entwicklung soll sich vorrangig an den vorhandenen Wegenetzen orientieren und insbesondere die Zugänglichkeit der Landschaft für die landschaftsorientierte Erholung und die Lenkung der Erholungsnutzung zum Schutz empfindlicher Bereiche gewährleisten.“

Landbewirtschaftung und natürliche Ressourcen

„G1 In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen sollen die landwirtschaftlichen Nutzflächen als wesentliche Produktionsgrundlage erhalten und in ihrer natürlichen Beschaffenheit und natürlichen Leistungskraft gesichert werden.

G2 In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen sollen die folgenden Flächen, Bereiche bzw. Räume nicht für raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Anspruch genommen werden, sofern diese deren agrarwirtschaftliche Bedeutung beeinträchtigen:

- *agrarstrukturell bedeutsame Flächen in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität, die in Beikarte 4J – Landwirtschaft – dargestellt sind;*
- *Bereiche, in denen durch aufwendige agrarstrukturelle Maßnahmen besonders gute agrarstrukturelle Bedingungen geschaffen wurden;*
- *von der Landwirtschaft genutzte Räume, in denen hohe Investitionen der Landbewirtschaftung getätigt wurden.*

G3 In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen sollen die Kommunen die Bauleitplanung so auf die Vereinbarkeit mit den agrarstrukturellen Belangen abstimmen, dass die Nutzbarkeit der landwirtschaftlichen Betriebsstandorte und der Bestand sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährdet werden.“

Landwirtschaft prägt und entwickelt die Kulturlandschaft. Die Planung dient der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes. Der Neubau der landwirtschaftlichen Maschinenhalle erfolgt am Bestandsgebäude auf einer Teilfläche des angrenzenden Ackerschlags. Die Büro- und Sozialräume werden im ehemaligen Quarantänestall eingerichtet. Die Anpassung an neue Tierhaltungsformen führt zur Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche an der Hofstelle. In welchem Umfang steht heute noch nicht fest. Allerdings werden zukünftig Auslauflächen für Schweine benötigt, woraus eine höhere Flächeninanspruchnahme resultiert, die nicht allein durch den angrenzenden Ackerschlag gedeckt werden kann. Landwirtschaftliche Flächen von besonderer Bedeutung nimmt die Planung nicht in Anspruch. Die Grundsätze der Regionalplanung stehen dieser Planung nicht entgegen.

5.4 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Straelen stellt im Plangebiet Flächen für Landwirtschaft dar. Es ist zudem umgeben von Flächen für Wald und Landwirtschaft. Der Bereich liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet „Terrassenplatten und Höhenzüge“, das den Erhalt der Landschaft vorsieht.

Abbildung 9: Bestand Flächennutzungsplan mit Abgrenzung der 41. Änderung



(eigene Darstellung nach Stadt Straelen, Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Straelen wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum .. Mal geändert. Nach dem 41. Änderungsorentwurf stellt der Flächennutzungsplan zukünftig ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „gewerbliche Schweinetierhal-

tungsanlagen“ gem. § 11 BauNVO dar. Das sonstige Sondergebiet mit der gleichen Zweckbestimmung in diesem Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nach der Flächennutzungsplanänderung aus ihm entwickelt.

Abbildung 10: 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf)



(eigene Darstellung nach Stadt Straelen, Kartenhintergrund: Geobasis NRW Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0)

6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung. Sie ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Die städtebauliche Konzeption sieht die Entwicklung des Tierhaltungsbetriebes mit dem Schwerpunkt Ferkelaufzucht vor. Der Planungszweck kann nicht mit den Zweckbestimmungen der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Deckung gebracht werden. Zur Steuerung der gewerblichen Tierhaltungsanlage wird deswegen ein auf den Planungszweck zugeschnittenes sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „gewerbliche Schweinetierhaltungsanlagen“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „gewerbliche Schweinetierhaltungsanlagen“ dient der Unterbringung von Wirtschaftsstellen eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Schweinehaltung.

Allgemein zulässig sind:

- maximal 1.500 Schweinemastplätze
- maximal 1.225 Sauen-, Jungsauen- und Eberplätze
- maximal 5.288 Ferkelaufzuchtplätze
- landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen
- Wohnhäuser und Wohnungen für Betriebsinhaber, -mitarbeiter und ehemalige -inhaber
- Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, zu denen auch Einrichtungen gehören, sind als untergeordnete Nebenanlagen, die dem Baugebiet dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig gem. § 14 BauNVO.

Stellplätze und Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sind grundsätzlich aufgrund der Festsetzung eines Baugebietes nach der BauNVO zulässig. Allerdings sind sie im Plangebiet allenfalls in Verbindung mit einer Ladestation denkbar. Die Vorhabenplanung sieht zurzeit keine vor.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Entwicklung soll auf und an der Hofstelle durch Um- und Anbauten vollzogen werden, um möglichst wenig unbebaute Fläche in Anspruch zu nehmen. Eine kompakte Hofbebauung mit

ausreichenden Zu- und Umfahrten für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge ist notwendig. Es ergibt sich dadurch ein teilweise hoher Verdichtungsgrad, den die Planung mit der zulässigen GRZ von 0,8 berücksichtigt. Sie entspricht dem Richtwert für ein sonstiges Sondergebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.

6.2.2 Höhen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung werden Gebäude- und Anlagenhöhen festgesetzt.

6.2.2.1. Gebäudehöhe (GH)

Die Gebäudehöhe orientiert sich an den Firsthöhen der Bestandshofstellengebäuden. Sie liegen u.a. bei 41,1, 43,4, 43,8, 44,0, 44,4, 44,8 und 46,1 in Metern über Normalhöhennull (NHN). Der Bebauungsplan setzt auf dem Hof eine maximale Gebäudehöhe von 46,2 m NHN fest. Das abgesetzte freistehende Wohnhaus hat eine Firsthöhe von 43,8 m NHN.

Die Modernisierung der Altbauten insbesondere die Dachdämmung wird zu zusätzlichen Höhenwachstum des Altbestandes von bis zu einem Meter führen. Zudem könnte das Erdgeschoss angehoben und / oder eine Geländeanhebung vorgenommen werden, um vor Überflutungen und Überschwemmungen zu schützen. Zur Berücksichtigung von Energieeinsparvorgaben bei Dacherneuerungen wird die maximale Gebäudehöhe auf 45,0 m festgesetzt.

6.2.2.2. Anlagenhöhe (AH)

Von der Gebäudehöhe werden Futtersilos, Güllehochbehälter, Solaranlagen nicht erfasst. Güllebehälter erreichen Höhen von 44,2 oder 45,0 m NHN. Futtersilos haben eine Höhe von 42,5 bis 50,2 m NHN. Die Dachsolaranlagen auf den Ställen und Scheunen erreichen Höhen von 41,8, 43,1 und, 43,2 m NHN.

Neue Futtersilos ersetzen häufig mehrere kleinere Futtersilos. Sie können größere Mengen einlagern, sodass ihr Umfang und ihre Anlagenhöhe höher sind. Die Planung orientiert sich an dem höchsten Futtersilo. Die abgedeckten Güllebehälter zeigen, dass die Anlagenhöhe von 51,0 m NHN zur gasdichten Abdeckung ausreichend ist.

6.2.2.3. Höhenbezugspunkte

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen sind obere und untere Bezugspunkte zu definieren.

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Anlagenhöhe (AH) ist der obere Anlagenabschluss ohne Vegetation und der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante oder der Wandabschluss.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhen ist Normalhöhennull (NHN) in Metern (m).

6.3 Baumassenzahl

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist. Sie ist ein wichtiges Steuerungsinstrument der städtebaulichen Dichte, die ansonsten durch die Geschossflächenzahl gesteuert wird. Gewerbeobjekte haben aber häufig nur wenige Vollgeschosse.

Zur Förderung der kompakten Hofentwicklung mit geringem Flächenverbrauch und möglichst niedrigem Versiegelungsgrad setzt der Bebauungsplan eine Baumassenzahl von 10,0 fest. Sie entspricht dem Richtwert für ein sonstiges Sondergebiet.

6.4 Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für den Bereich des freistehenden Wohnhauses festgesetzt. Auf der Hofffläche mit hohen Geschossen ist diese Festsetzung weitgehend wirkungslos, um die Ausmaße der Hofstelle zu steuern. Beim Wohnhaus hingegen sind max. 2 Vollgeschosse angemessen, die dieser Bebauungsplan festsetzt.

6.5 Bauweise

Auf der Hofstelle stehen längere Gebäude (Ställe), die teilweise auch aneinandergelagert sind. Auch ohne Anbauten werden Gebäudelängen von über 50 m erreicht, sodass es sich nicht mehr um eine offene Bauweise im Sinne der BauNVO handelt. Die Gebäude stehen ohne Grenzbezug. Es handelt sich hierbei deswegen um eine Sonderform, der sogenannten abweichenden Bauweise im Sinne der BauNVO.

Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest, um die erforderliche Gebäudelänge für Ställe insbesondere auch vor dem Hintergrund von notwendigen Stallausbauten von über 50 m grundsätzlich zuzulassen. Die Abstandsvorschriften nach der Bauordnung bleiben von der Festsetzung unberührt.

Für den Teilbereich am Wohnhaus setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest.

6.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen legen die überbaubare Grundstücksfläche für Hauptanlagen fest. Sie fassen den Gebäude- und Anlagebestand ein. Der Anbau der land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle ist berücksichtigt. Im Norden wird die Hofstelle über die Ausgleichsfläche bis zum Boekholter Schanzgraben und im Nordwesten die Ackerfläche bis zum Hoegtergraben in Flucht der

Bestandsgebäude und der Fahrsilos verlängert. Dem Tierhaltungsbetrieb wird so die Anpassung seiner Stallungen an Tierhaltungsformen ermöglicht. Die Baugrenze hält zu den Böschungsoberkanten der beiden Gräben einen Mindestabstand von 7 m ein. Zum dazwischen liegenden nördlichen Waldstück bleibt ein Abstand von 3 m, weil der Wald dort einen abgestuften Waldrand ausgebildet hat. Zum südwestlichen Wald hält die Baugrenze einen Abstand von mehr als 10 m, wobei ein Graben dazwischen liegt. Zu seiner Böschungsoberkante wird ein Mindestabstand von 5 m eingehalten. Lediglich der vorhandene Güllehochbehälter hält einen Abstand von 3,6 m und ein ca. 6,7 m breiter Stallanbau 4,6 m zur Gewässeroberkante ein.

Für das freistehende Wohnhaus setzt der Bebauungsplan eine eigene überbaubare Grundstücksfläche fest. Sie hält einen Mindestabstand zum Grundstück des Körversweges von 10 m und zur überbaubaren Grundstücksfläche des Hofes von 15 m ein. Zur angrenzenden Ackerfläche wird ein Abstand von 6 m eingehalten.

6.7 Straßenbegrenzungslinie

Die Straßenbegrenzungslinie entlang dem Körversweg setzt der Bebauungsplan entsprechend dem Straßengrundstück fest.

6.8 Erhaltungs- / Pflanzgebote / Wasserwirtschaft

Die Lage im Freiraum und Landschaftsschutzgebiet bedarf einer ausreichenden Eingrünung, die bereits insbesondere durch umliegende Wälder besteht.

Zur angrenzenden Ackerfläche sichert der Bebauungsplan bestehende Hecken am Wohnhaus und einer Stallung. Die Anpflanzung einer 4-reihigen Hecke auf einer 5 m breiten Fläche wird die bestehenden Hecken verbinden und eine einheitliche Raumkante zum Acker bilden.

Entlang dem Boekholter Schanzgraben und dem Hoegtergraben sind Pflanzungen festgesetzt. Dort sind 5 m breite Pufferstreifen zur Vermeidung von unbeabsichtigten Einträgen durch die Tierhaltung und Entwicklung der Gewässerrandstreifen, die der Wasserwirtschaft dienen, ergänzend festgesetzt. Im Gewässerrandstreifen ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserrechtlich erforderlich sind, unzulässig.

Nach dem Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen in Straelen sind insbesondere folgende Festsetzungen in Bebauungsplänen aufzunehmen.

„Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung der neuen Gebäude sind fachgerecht zu begrünen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die wirksame Substratschicht hat mindestens 10 cm zu betragen.

Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude innerhalb des Baugrundstücks erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Nur untergeordnete Flächen dürfen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag belegt sein. Stellplätze sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.“ (Straelen. 2022. S. 9).

Obwohl keine Flachdächer bestehen und geplant sind, sind sie grundsätzlich zulässig, weswegen die Festsetzung zur Dachbegrünung Festsetzungsgegenstand dieses Bebauungsplanes ist. Vorgärten sind grün zu gestalten. Schotter, Steinwüsten sind zu vermeiden. Die Festsetzung dient einer angemessenen Begrünung des Grundstückes entsprechend der Vorgaben für Baugebiete.

6.9 Maßnahmen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien

Solaranlagen zur Gewinnung klimafreundlicher Wärmeenergie und Elektrizität sind allgemein zulässig. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind bodenständige Anlagen zu vermeiden.

Dieser Bebauungsplan weist das Sondergebiet mit Entwicklungsfläche aus, um zukünftige Tierhaltungsformen zu unterstützen. Bodenständige Freiflächensolaranlagen wären in den noch unbebauten Bereichen zulässig. Solaranlagen können gut auf Dächern oder an Fassaden installiert werden. Auf den Dächern sind bereits einige Solaranlagen installiert. Die Fehlentwicklung für bodenständige Solaranlagen auf dem Hof soll mit dieser Festsetzung vermieden werden. Solaranlagen sind auf Dächern und an Fassaden anzubringen. Der Bebauungsplan setzt fest, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie nur auf Dachflächen, Außenwandflächen und über Stellplatzflächen zulässig sind.

7 Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zusammengestellt und bewertet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft bewertet die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht. Artenschutzrechtliche Belange sind der artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

7.1 Umweltbericht

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Der Umweltbericht gelangt zum Ergebnis, dass alle Immissionswerte für Gerüche, Schall und Stäube an den relevanten Immissionsorten für den genehmigten Betrieb eingehalten werden. Die Ammoniakkonzentration liegt bei Wäldern ohne besonderen Schutzanspruch bei $2 \mu\text{g NH}_3/\text{m}^3$. Die $5 \text{ kg}/\text{ha}$ im Jahr werden beim nächsten stickstoffempfindlichen Lebensraum nicht erreicht. Das Abscheidekriterium von $0,3 \text{ kg N}/\text{ha}$ im Jahr wird beim nächstgelegenen europäischen Natura 2000-Gebiet eingehalten. (vgl. Ökon. 2023a. S. 38f.)

Die artenschutzrechtlichen Konflikte können durch

- Gehölzfällung im Winter vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig,
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume / Angepasstes Beleuchtungsmanagement,
- ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabrissen

gemindert werden. (ibid.)

An den Außenbereichshäusern sind Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 0,24 prognostiziert.

Der anstehende Bodentyp ist nicht schutzwürdig. Gewässerrandstreifen sind im Bebauungsplan zum Schutz der Gewässer gesichert. Die Ergebnisse zeigen, dass bei Umsetzung aller Maßnahmen inkl. Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

7.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung / externe Kompensation

Die Abhandlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht integriert. Nach der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von 109.472 Ökopunkten (vgl. Ökon. 2023a. S. 38). Die Maßnahmenzuordnung bzw. Ablösung durch ein Ökokonto wird im weiteren Aufstellungsverfahren geklärt werden.

7.3 Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) 2007 und 2010 passte deutsches Artenschutzrecht an europäische Vorgaben an. Ziel ist es, die biologische Vielfalt in Europa zu erhalten und eine Trendwende im Artenrückgang zu erreichen.

Rechtlich wird der Artenschutz in Deutschland in den §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG umgesetzt, welche die entsprechenden Vorgaben der Natura-2000-Gebiete, also der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL: Art. 12, 13 und 16) und der Vogelschutzrichtlinie (V-RL: Art 5, 9 und 13) enthalten.

Das BNatSchG schreibt vor, dass bei allen bauleitplan- und baurechtlichen Genehmigungsverfahren die Artenschutzbelange im Rahmen einer Artenschutzprüfung untersucht und berücksichtigt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I gelangt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der folgenden konfliktmindernden Maßnahmen mit hinreichender Sicherheit Artenschutzkonflikte durch Umsetzung der Baurechte dieser Planung auszuschließen sind. Folgende Maßnahmen sind vorzusehen:

- Gehölzfällung im Winter vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig
- Erhalt lichtarmer Dunkelräume / Angepasstes Beleuchtungsmanagement
- ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabrissen (vgl. Ökon. 2023b. S. 17).

Eine Baumfällung darf nur vom 01.10. bis 28. / 29.02. erfolgen. Die Regelung lehnt sich an den unabhängig vom Bebauungsplan geltenden § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz an. Demnach ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Dieser Bebauungsplan nimmt die Regelung deswegen als Hinweis in den Bebauungsplan auf.

Zur Konfliktvermeidung mit Artenschutzbelangen sind insektenfreundliche Außenbeleuchtungen im Bebauungsplan festgesetzt. Das Nahrungsangebot soll dadurch für geschützte Arten erhalten bleiben.

Zum Schutz von Fledermäusen und Gebäudebrütern ist der Gebäudeabriss im Zeitraum vom 15.03. bis 30.10. mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die Gebäude sind auf Vorkommen von Vogelarten (z.B. Rauchschwalbe) zu prüfen. Für Fledermäusen sind im Vorfeld relevante Teilbereiche in der Nacht / am Morgen vor dem Abrissbeginn von einer fachkundigen Person auf ein-/ausfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Die Untersuchungen sind zu dokumentieren. Bei Befunden sind Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzusehen (vgl. Ökon. 2023B. S. 16).

Bei Einhaltung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen wird es nicht zu einer Betroffenheit von planungsrelevanten Tierarten kommen und nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden. Besondere weitere Maßnahmen, etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II oder III, sind nicht erforderlich.

8 Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

8.1.1 Immissionen

Tierhaltungsbetriebe sind gegenüber äußeren Einwirkungen, Gerüche, Strahlung (z. B. Licht), Stäube und Lärm weniger empfindlich als beispielsweise Wohngebiete. Allerdings besteht für sie auch ein Mindestschutz, um Familienangehörige und Mitarbeiter zu schützen.

Schalleinwirkungen wirken allenfalls von Straßenverkehr auf dem Körversweg auf das Plangebiet ein. Es handelt sich überwiegend um landwirtschaftlichen Verkehr auf dem Körversweg. Die Grenzwerte an den maßgeblichen Immissionsorten sind aufgrund der Lage, beispielsweise des Wohnhauses und der Verkehrsbelastung eingehalten. Gewerbeschalleinwirkungen sind aufgrund der Mindestentfernung von 280 m zum nächsten landwirtschaftlichen Betrieb nicht zu prognostizieren.

Die aktuellen Gebäudedämmvorschriften sorgen für Energieeinsparungen und indirekt für einen besseren Schallschutz insbesondere für das Wohnhaus. Die Aussage gilt, obwohl der maßgebliche Immissionsort vor den Öffnungen von schutzbedürftigen Räumen liegt. Gut gedämmte Wohnungen müssen durch eine Lüftungseinrichtung mit Luft versorgt werden, die zur Energieeinsparung gedämmt ist, weswegen kein Fenster für nächtliche Frischluft geöffnet werden muss. Büronutzungen verfügen mittlerweile auch zur Belüftung über schallgedämmte Klimaanlageanlagen. Die Planung führt zu keinen Schallkonflikten mit anderen Unternehmen.

Geruchseinwirkungen gehen von landwirtschaftlichen Hofstellen insbesondere Tierhaltungsbetrieben aus. Die Geruchsimmissionsprognose zeigt Jahresgeruchshäufigkeiten von bis zu 0,24 (24 %) (vgl. Richters & Hüls. 2023. S. 24). Auf landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben ist der Wert zumutbar.

Unvermeidbar sind temporäre Geruchseinwirkungen durch die Aufbringung von organischen Düngemitteln und der Anlage von Fahrsilos bzw. Abtransport der Futtermittel.

Geruchseinwirkungen durch Unternehmen sind unbekannt.

Staubimmissionen gehen von Betrieben durch Verbrennungsprozesse, trockene oder unreine Oberflächen und Lüftungsanlagen aus. Von den Ackerflächen wehen von offenen Böden Stäube ins Plangebiet. Die erhaltenden Hecken und das ergänzende Pflanzgebot schützen teilweise vor den Staubeinwirkungen. Staubeinwirkungen durch Verbrennungsprozesse sind aufgrund der Lage kaum zu erwarten.

Lichtemissionen gehen von Außenbeleuchtungen von Betriebs- und Straßenflächen aus. Das Plangebiet ist von landwirtschaftlichen Flächen und Wald umgeben. Lichtimmissionen sind von außerhalb vernachlässigbar.

8.1.2 Emissionen

Staubemissionen gehen von unreinen Hofflächen und trockenen wassergebundenen Decken aus. Die befestigten Flächen bedürfen einer regelmäßigen Pflege, sodass Staubemissionen gemindert werden. Wassergebundene Decken sind bei längeren Trockenzeiten regelmäßig zu bewässern, um Staubemissionen zu mindern.

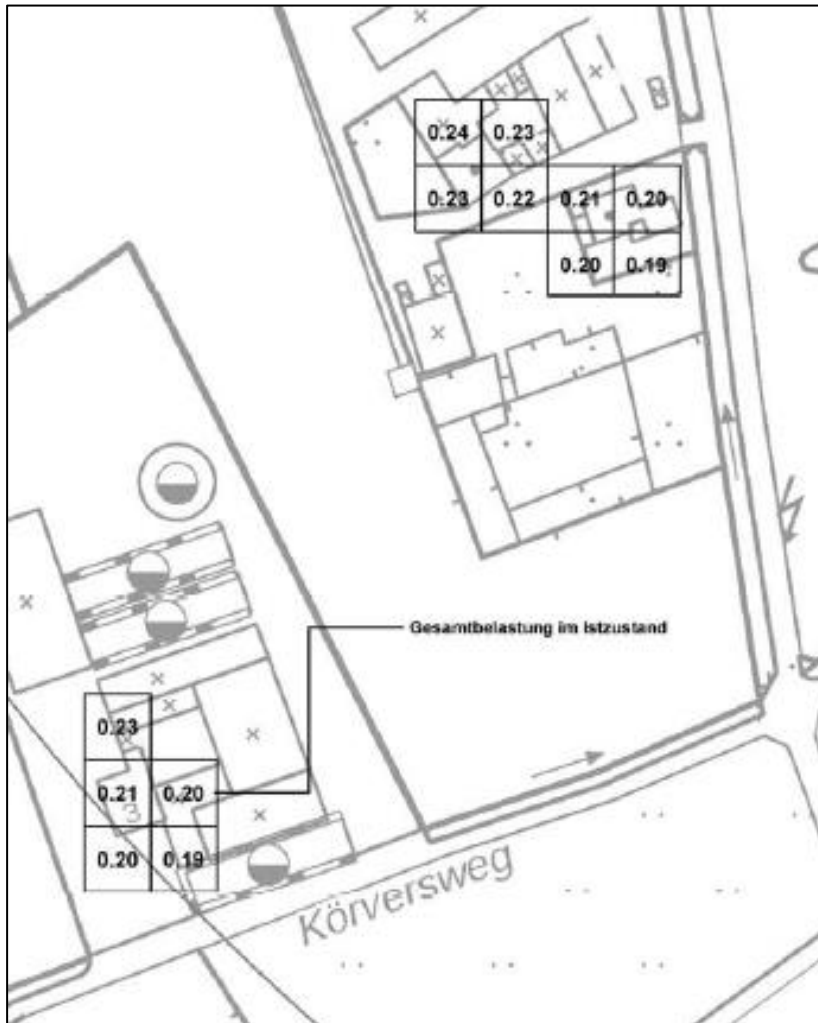
Eine weitere Staubemissionsquelle ist der Heizungsbrand durch das Blockheizkraftwerk. Es hält alle technischen Vorgaben und Regelwerke ein, sodass die Emissionen als verträglich anzusehen sind. Weitere Emittenten sind Abgase von landwirtschaftlichen Fahrzeugen bzw. Kraftfahrzeugen mit Verbrennungsmotoren. Die Vorgaben an Neufahrzeuge werden regelmäßig erhöht, sodass tendenziell ihre Emissionen abnehmen.

Staubemissionen emittieren auch Ställe in der Abluft von Tierhaltungsanlagen. Für den Hof liegt hierzu keine Berechnung vor.

Schallemissionen gehen vom Blockheizkraftwerk, Stalllüftungsanlagen und dem landwirtschaftlichen Verkehr auf dem Hof aus. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der Fahrzeuganzahl sind keine Überschreitungen der Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten im Plangebiet zu prognostizieren. Die Entfernung von beinahe 300 m bis zum nächsten Betrieb lässt ein Schallkonflikt durch den Tierhaltungsbetrieb nicht erkennen.

Die **Geruchsausbreitungsberechnung** zeigt, dass unter Berücksichtigung der Vorbelastung an den umliegenden Wohnhäusern Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 0,24 (24 %) berechnet sind. Es handelt sich um Wohnhäuser auf landwirtschaftlichen Betrieben mit ehemaliger Tierhaltung, sodass ihr Standort seit Generationen von Tierhaltung geprägt ist (vgl. Richters & Hüls. 2023. S. 34). Geruchseinwirkungen auf Wohnungen im Außenbereich ohne landwirtschaftlichen Bezug sind bis 0,25 hinnehmbar.

Abbildung 11: Geruchsimmissionen an der nächsten gelegenen Hofstelle

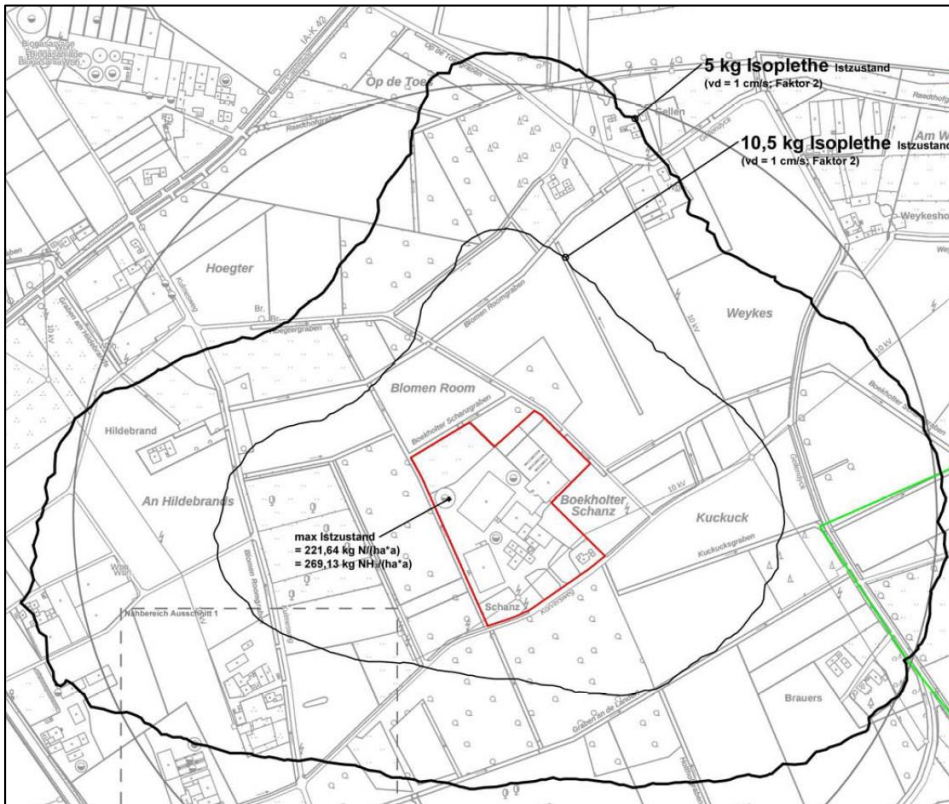


(Richters & Hüls. 2023. S. 24)

Die **Ammoniak**ausbreitungsberechnung gelangt zu dem Ergebnis, dass in der Höhengschicht von bis zu 3 m die Ammoniakkonzentration $2 \mu\text{gNH}_3/\text{m}^3$ im Wald ohne besonderem Schutzanspruch erreicht. Außerhalb der $2 \mu\text{gNH}_3/\text{m}^3$ Linie ist der Schutz von besonders empfindlichen Pflanzen gewährleistet (ibid. S. 35).

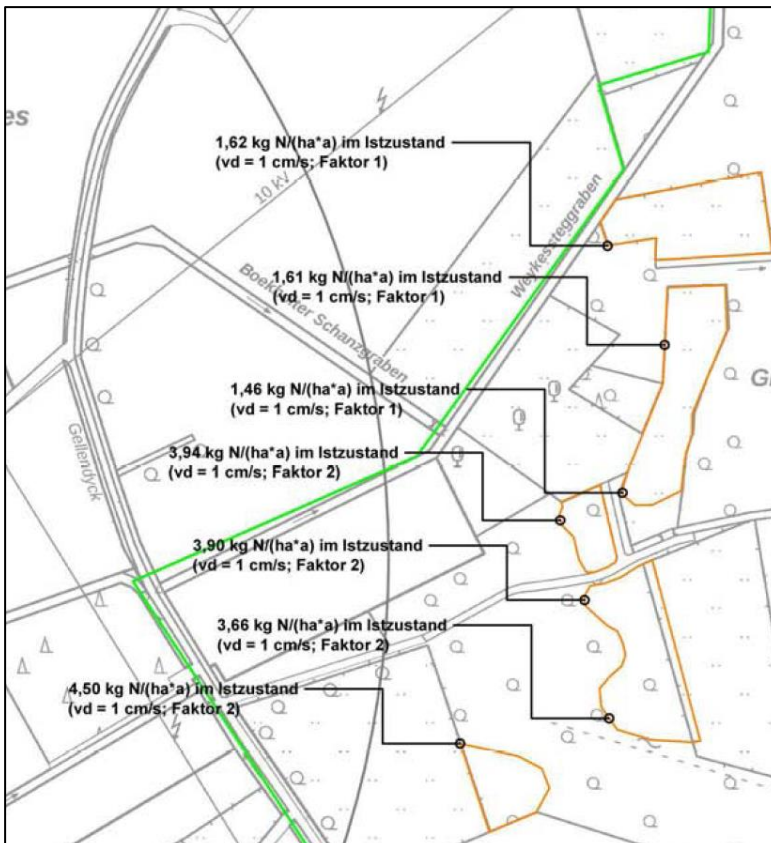
Die Stickstoffablagerungsgrenze von $5 \text{ kg N}/(\text{ha} \cdot \text{a})$ über den Luftweg tangiert nicht geschützte Waldflächen. Die Stickstoffablagerungen liegen bei den geschützten Biotopen zwischen 1,61 bis $4,50 \text{ kg N}/(\text{ha} \cdot \text{a})$ (ibid.).

Abbildung 12: Stickstoffablagerung 5 bis 10,5 Kg N (ha*a)



(Richters & Hüls. 2023. S. 28)

Abbildung 13: Stickstoffablagerung an geschützten Biotopen



(Richters & Hüls. 2023. S. 29)

Verfahrensstand:

frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB
frühzeitige Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Immissionsberechnung prüfte außerdem, ob 0,30 Kg N/(ha*a) auf europäische Natura-2000-Gebiete einwirken. Die Stickstoffablagerungsberechnung zeigt, dass die Immissionsgrenze von 0,30 Kg N/(ha*a) rund 3,2 km vom nächstgelegenen FFH-Gebiet liegt. Eine FFH-Prüfung ist somit entbehrlich (vgl. Richters & Hüls. 2023. S. 35).

Tierhaltungsanlagen sind für Geruchsimmissionen und Stickstoffablagerungen im Umfeld verantwortlich. Diese Planung begrenzt den genehmigten Tierbestand. Die Geruchs- und Stickstoffablagerungsprognose zeigt den Istzustand der gleichzeitig auch der Planzustand ist. Die maximale **Tierplatzanzahl bleibt gleich** oder wird sich in den nächsten Jahren verringern. Schließlich erhalten die Tiere mehr Raum, der auch durch Stallneubauten voraussichtlich nicht komplett umgesetzt werden kann. Auslaufbereiche, die für das Tierwohl sehr förderlich sind, verändern die Geruchs- und Ammoniakemissionen. Die tatsächlichen Änderungen sind stark abhängig von der jeweiligen Anlage. Sie kann aber so gebaut werden, dass die in der vorliegenden Berechnung prognostizierten Werte eingehalten bzw. unterschritten werden.

Lichtemissionen gehen von Außenbeleuchtungen von Betriebs- und Verkehrsflächen aus. Die Beleuchtung konzentriert sich auf den Hof, der zum Freiraum weitgehend von den Bestandsgebäuden abgeschirmt ist.

8.2 Altlasten / Kampfmittelgefährdung

Im Plangebiet besteht ein landwirtschaftlicher Familienbetrieb. Die Anlagen lassen keine Rückschlüsse auf Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen zu.

Es kann grundsätzlich keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

8.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und seinem Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Die Fernwirkung bzw. die Sichtbeziehungen werden durch den Anbau, der sich an den Bestand anlehnt, nicht tangiert. Die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen orientieren sich am Hofbestand.

Archäologische Fundstätten und **Bodendenkmäler** sind im Plangebiet unbekannt.

9 Umsetzung der Planung

Die Durchführung und Finanzierung der Planung erfolgen durch den Familienbetrieb.

10 Flächengliederung

Die Nutzungsaufteilung des Bauleitplanes ist in der Tabelle 4 zusammengestellt.

Tabelle 4: Nutzungsgliederung des Plangebietes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
sonstiges Sondergebiet gewerbliche Schweinetierhaltungsanlagen	45.870m ²	100,0%		
davon Gewässerrandstreifen			1.281m ²	2,8%
davon Flächen zur Anpflanzung			1.366m ²	3,0%
davon Flächen zur Erhaltung			274m ²	0,6%
Plangebiet	45.870m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

11 Quellenverzeichnis

OPPENSTREETMAP (2023) OpenStreetMap - Die freie Weltkarte. Internetseite: www.openstreetmap.org. Zugriff: Juni 2023

ÖKON (2023A) Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“. Stand 03.08.2023. Bearbeitung Ökon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

ÖKON (2023B) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“ in Straelen. Stand: 03.08.2023. Bearbeitung: öKon GmbH. Liboristr. 13. 48155 Münster

RICHTERS & HÜLS (2023) Geruchs- und Ammoniak-Gutachten – Immissionsprognose – zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 80 am Körversweg in 47638 Straelen. Bericht Nr. G-208-04 vom 3.4.2023. Bearbeitung: Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Richters & Hüls Erhardstraße 9 in 48683 Ahaus

STRAELEN (2022) Handlungsleitfaden für das nachhaltige und klimagerechte Planen und Bauen in Straelen vom 29.11.2022. Hrsg. Stadt Straelen. Der Bürgermeister. Stabsstelle Klima, Umwelt und Nachhaltigkeit Rathausstraße 1, 47638 Straelen

Aufgestellt: Borken, Stand: 04.10.2023

gez. Schulte

Torben Schulte
(Stadtplaner AKNW/Dipl.-Ing. Raumplanung)

SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

II. Anhang