

STADT STRAELEN

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

Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“

Planungsträger
Stadt Straelen

Verfahrensstand

- Veröffentlichung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung
gem. § 4 Abs. 2 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

Teil A der Begründung

	<u>Seite</u>
I. Begründung (Entwurf) 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	9
2.1 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und Waldflächen / Bodenschutz	9
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 Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung	23
5.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Überflutungen)	23
5.1.2 Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer	26
5.2 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW	26
5.3 Regionalplanung	30
5.4 Flächennutzungsplan	32
6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes	33
6.1 Art der baulichen Nutzung	34
6.1.1 Sonstiges Sondergebiet	34
6.2 Maß der baulichen Nutzung	35
6.3 Baumassenzahl	36
6.4 Anzahl der Vollgeschosse	36
6.5 Bauweise	36
6.6 Überbaubare Grundstücksflächen	37
6.7 Straßenbegrenzungslinie	37

6.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Wasserwirtschaft.....	37
6.9	Maßnahmen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien.....	38
7	Umweltauswirkungen	39
7.1	Umweltberichtshinweis	39
7.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung / externe Kompensation	40
7.3	Artenschutz	43
8	Sonstige Auswirkungen der Planung	44
8.1	Immissionsschutz.....	44
8.1.1	Immissionen	44
8.1.2	Emissionen	45
8.2	Altlasten / Kampfmittelgefährdung	48
8.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	48
9	Umsetzung der Planung	48
10	Flächengliederung	49
11	Quellenverzeichnis.....	49
II.	Anhang	50

Teil B der Begründung

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“. Entwurf. Stand 06.02.2026, geändert am 08.06.2026. Bearbeitung öKon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

Anlage 1:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“ in Straelen. Stand: 03.05.2024. Bearbeitung: öKon GmbH. Liboristr. 13. 48155 Münster

Anlage 2:

Ammoniak- und Geruchsgutachten – Immissionsprognose – zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 80 am Körversweg in 47638 Straelen. Bericht Nr. G-208-05 vom 06.06.2025. Bearbeitung: Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz Richters & Hüls Erhardstraße 9 in 48683 Ahaus

Anlage 3:

Obstsortenempfehlung für Streuobst des "Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW" - Stand 23.10.2023

Abbildungsverzeichnis

Seite

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 Starkregenereignis.....	24
Abbildung 8: Außergewöhnliches Starkregenereignis (100-jähriges Ereignis)	25
Abbildung 9: Bestand Flächennutzungsplan mit Abgrenzung der 41. Änderung	32
Abbildung 10: 41. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf)	33
Abbildung 11: Geruchsimmissionen an der nächsten gelegenen Hofstelle	46
Abbildung 12: Stickstoffablagerung 5, 7,5 und 10,5 Kg N (ha*a) mit Schutzgebieten	47

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Anforderungen nachhaltiges und klimagerechtes Planen und Bauen.....	11
Tabelle 2: Vorgaben nachhaltiges und klimagerechte Planen und Bauen.....	12
Tabelle 3: Flurstücke im Geltungsbereich.....	16
Tabelle 4: LEP NRW inkl. 2. Änderung.....	26
Tabelle 5: LEP NRW, 3. Änderung, Entwurf 26.02.2026	28
Tabelle 6: Regionalplan Düsseldorf, textliche Ziele und Grundsätze.....	30
Tabelle 7: Nutzungsgliederung des Plangebietes.....	49

Teil A der Begründung

I. Begründung (Entwurf) 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

Anlass der Planung ist die Entwicklung des landwirtschaftlichen Familienbetriebes am Körversweg 7. Auf dem Hof sollen kurzfristig Quarantäneställe in Büro- und Sozialräume umgebaut werden. Gleichzeitig ist eine Maschinenhalle als Anbau an die Hofgebäude für land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge und Maschinen geplant. 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. Es verfügt über 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 Eigenstrombedarf. 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 unter die privilegierten land- und forstwirtschaftlichen Betriebe im Sinne des § 35 BauGB fällt. Der Betrieb fällt nicht unter dem Begriff der Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB. 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 Fläche für Ställe und Auslaufbereiche bei gleicher Tieranzahl. Tierhaltung erfolgt hier nicht wie in China auf mehreren Etagen.

Bauleitplanung hat neben den heutigen auch die zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen und zu steuern. Diese Planung dient deswegen auch der Schaffung von Baurechten für absehbare 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 im Rahmen der Bauleitplanung 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 und klimafreundlichere Betriebsweise der Zukunft 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 zukünftige tierfreundlichere und / oder klimafreundlichere 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 von der Hand und die EDV kann auf den allerneuesten 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 werden dadurch eingespart.

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 Gewerbe insbesondere Einzelhandel ab. Landwirtschaftliche inkl. gewerbliche landwirtschaftliche Betriebe liegen im Außenbereich am besten 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 Bauleitplanung hat die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung einzuhalten. Grundsätze sind der kommunalen Abwägung zugänglich – siehe Punkte 5.2 und 5.3 ab der Seite 26.

Die artenschutzrechtliche Prüfung belegt, dass bei Einhaltung der konfliktmindernden Maßnahmen, der Artenschutz der Vollzugsfähigkeit dieses Planes nicht 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, aber die nun vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen erfüllen 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 45.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet, 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.

Der landwirtschaftliche Betrieb befindet sich im Landschaftsplan Straelen-Wachtendonk.

Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat gem. § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW).

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die Untere Naturschutzbehörde als Träger der Landschaftsplanung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes, die im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird und für seine Rechtskraft erforderlich ist, vorsorglich widersprochen. Der Kreistag als Planungsgeber des Landschaftsplanes entscheidet über die Beschlussfassung zur Planung. Ihn berät der im Vorfeld tagende Naturschutzbeirat. Aus den Beratungen können sich Ergänzungen, Anregungen oder Auflagen ergeben, die in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde nicht enthalten waren.

Diese Planung berücksichtigt die Anregungen und Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde aus der frühzeitigen Beteiligung. Es ist vorbehaltlich der Zustimmung des Kreisausschusses mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die Landschaftsplanung der 41. Änderung und damit indirekt dieser Bauleitplanung nicht entgegensteht.

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 64.512 Ökopunkten. Zwei ackerbauliche Flächen und eine Grünlandfläche werden zur Anlage von Streuobstwiesen in Anspruch genommen. Die Anlage von Streuobstwiesen erreicht ein hohes Ökopunkteguthaben je Quadratmeter, sodass weniger landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden können. Waldumbaumaßnahmen oder produktionsintegrierte Maßnahmen waren nicht verfügbar, die zu keiner oder einer geringeren Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen geführt hätten. – siehe Punkt 7.2 ab der Seite 40. Weitere Informationen sind im Umweltbericht der Teil B der Begründung ist zu finden – siehe auch Punkt 7.1 auf der Seite 39.

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 45.

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.

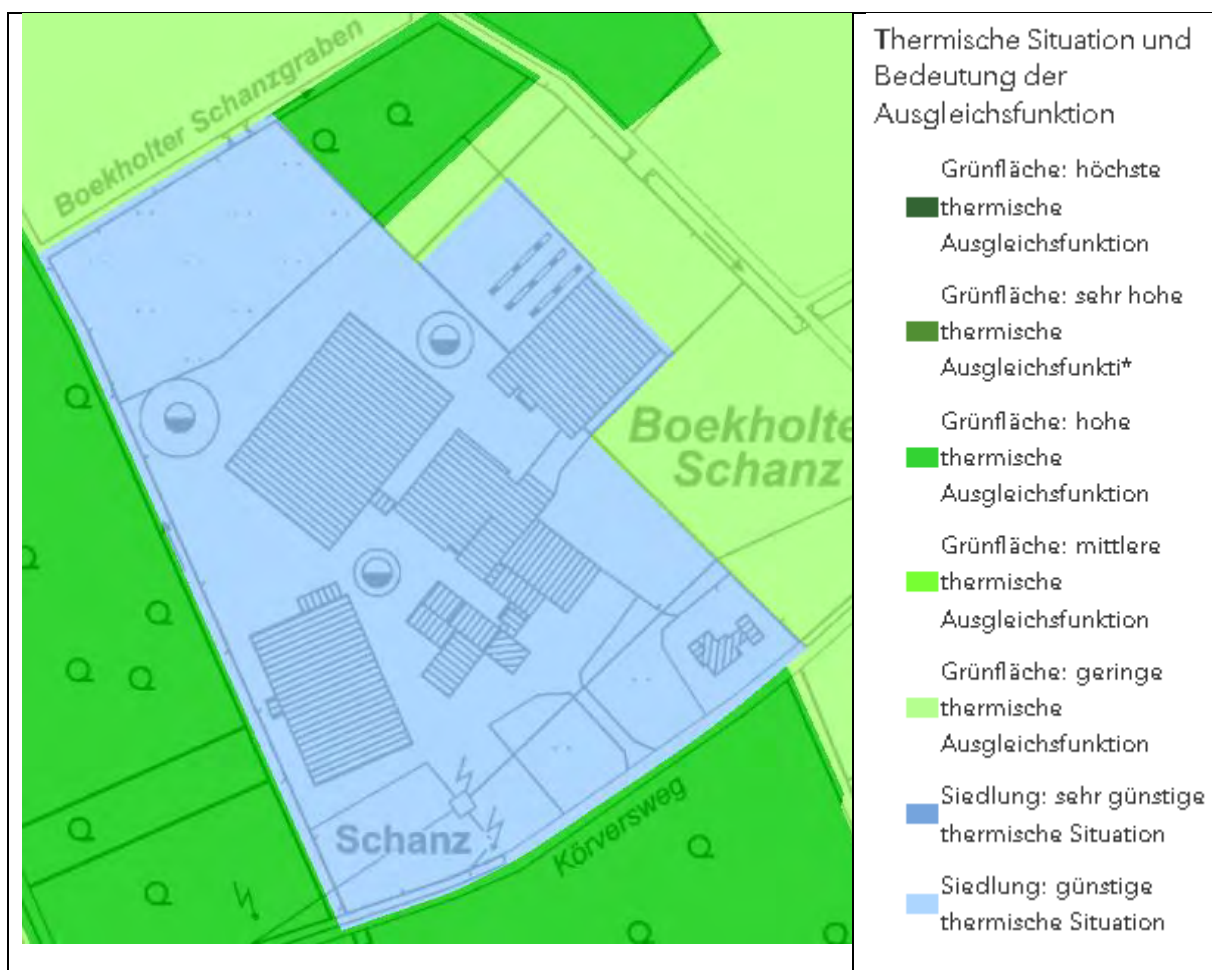
Die Planung vollzieht sich an und auf der Hofstelle. Der landwirtschaftliche Betrieb und die nördliche Ausgleichsfläche haben eine günstige thermische Situation. Die landwirtschaftlichen

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 1 auf der Seite 11 werden die Anforderungen (Empfehlungen) und in der Tabelle 2 auf ab der Seite 12 Vorgaben (verbindlich) 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 klimagerechtes 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 m² 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.
Maximal 4 Vollgeschosse	Dieser Bebauungsplan setzt für das Wohnhaus eine maximale Anzahl der Vollgeschosse von 2 fest. Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen auf der Hofstelle ist nicht notwendig, weil Tierhaltungsanlagen zumeist eingeschossig sind.
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, 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 Dachso-laranlagen belegen, dass die Nutzung solarer Energie in diesem Baugebiet ohne Festsetzungen erfolgt.
Solarenergetische Vorprüfung der städtebaulichen Entwürfe zur Optimierung der aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie	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 kein weiterer Ressourcen- und Energieverbrauch entsteht. Anbauten fördern eine kompakte energieeffiziente Bebauung, die mit der funktionalen Erweiterung abgestimmt ist.
KFW-Effizienzhaus-Standard 40	Nach dem Handlungsleitfaden erfolgt die Umsetzung über Kaufverträge, städtebauliche Verträge und eigenverantwortlich bei kommunalen Neubauten.
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	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.
Erstellung eines Energiekonzeptes mit unterschiedlichen Varianten der zentralen und dezentralen Energieversorgung. Bei Einfamilien- und Doppelhäusern sollen keine zwingenden Vorschriften zum Heizsystem erlassen werden.	Die Sanierung auf der Hofstelle erfolgt wärmebedarfsorientiert. Die Maschinenhalle hat einen anderen Wärmebedarf als die Büro- und Sanitärräume. Die Wärmeversorgung erfolgt bereits weitgehend klimaneutral. 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. 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.
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

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

Vorgaben (verbindlich)	Erläuterung zur Planung
	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 von belastetem Niederschlagswasser auf der Hofstelle ausgegangen werden, das einer Vorklärung bedarf, bevor es über einer Versickerung dem Grundwasser zugeführt wird.
Begrünung von Flachdächern	Auf der Hofstelle sind nur geeignete Dächer anzutreffen. Der Anbau soll ebenfalls ein Schrägdach erhalten. Die geeigneten 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.
Festsetzungsvorgaben in Bebauungsplänen <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. <u>Unbebaute Flächen</u> 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.	Dieser Bebauungsplan setzt die Festsetzungsvorgaben im Bebauungsplan fest. Zwar sind keine Flachdächer im Bestand vorhanden und auch nicht geplant, aber sie sind grundsätzlich zulässig. Die unbebauten Flächen, die nicht der internen Erschließung dienen, sind bereits gärtnerisch gepflegt. Die Festsetzung wird entsprechend festgesetzt.

(Straelen. 2022. S. 3ff.)

Verfahrensstand:

Veröffentlichung gem. § 3 Abs.2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Umbaumaßnahmen reduzieren den Material- und Energieverbrauch im Vergleich zum Neubau. Ressourcen werden insbesondere durch die Um- bzw. Weiternutzung bestehender Gebäude eingespart. Allerdings können nicht alle notwendigen Maßnahmen durch Umbauten realisiert werden, so dass Anbauten erforderlich sind.

Bei der Herstellung und Verarbeitung konventioneller Baustoffe (z.B. Zementherstellung und -verarbeitung) werden derzeit sehr große Mengen Kohlendioxid freigesetzt. Die Landesbauordnung fördert das Bauen mit Holz. Deren Verarbeitung und Herstellung verursacht nicht nur deutlich weniger Kohlendioxid, sondern speichert das Treibhausgas auch im Baustoff (Holz). Traditionell werden auf Bauernhöfen eher natürliche Baustoffe verwendet.

2.3 Verfahren

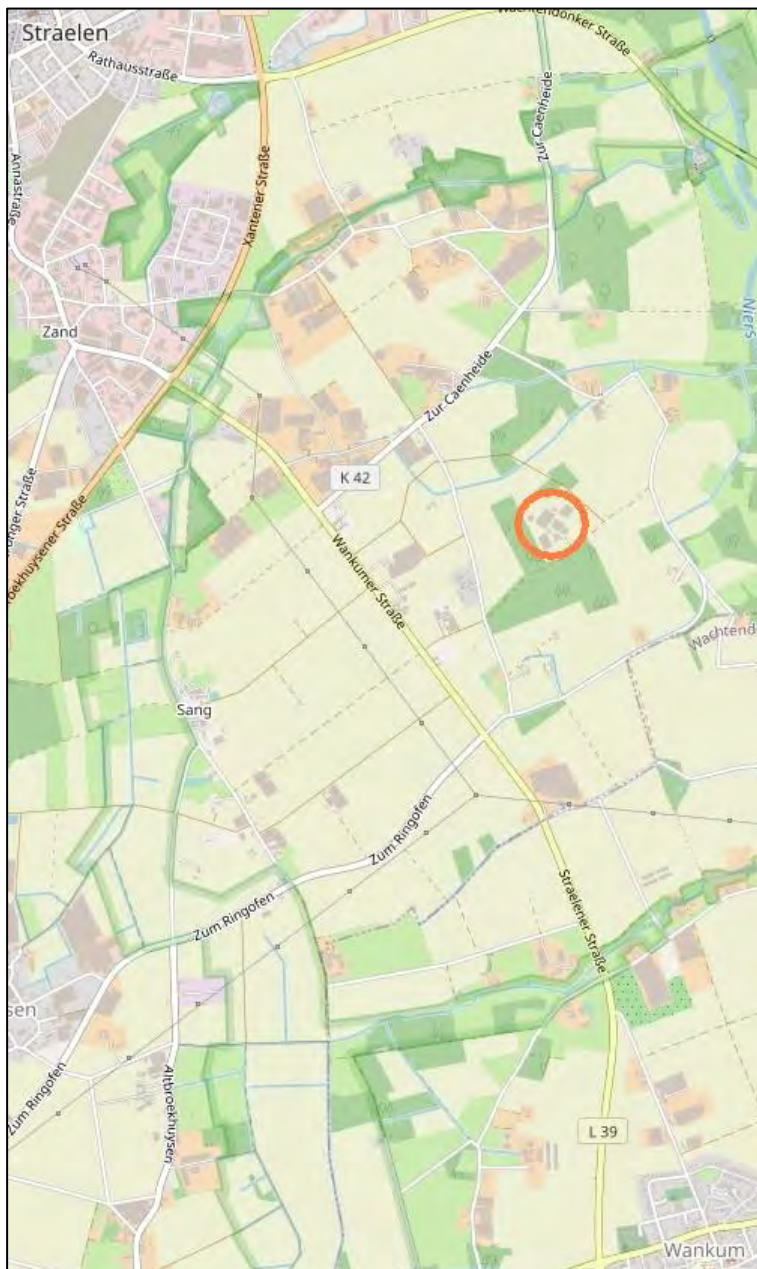
Der Rat der Stadt Straelen hat am 17.10.2023 den verfahrenseinleitenden Beschluss gefasst. Verfahrensinhalte sind im Bebauungsplan eingetragen.

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.

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 Schwerpunkt 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),

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 (Gemarkung Straelen, Flur 29, Flurstück 104),

im Süden durch 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 Tierhaltungsbe-
trieb einschließlich zugehöriger Ausgleichsmaßnahmenfläche und angrenzenden Ackerflä-
chen am Körversweg 7 / 9 und damit die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Parzellen.

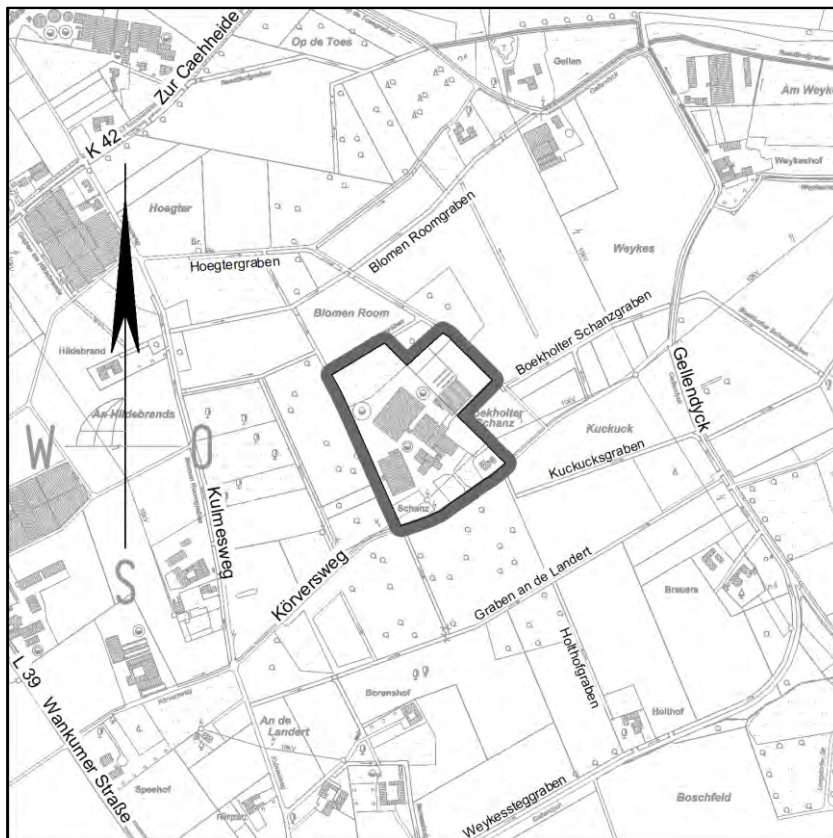
Tabelle 3: Flurstücke im Geltungsbereich

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)

3.3 Bestandssituation / Städtebauliche Konzeption

Der Viehzuchtbetrieb mit Schwerpunkt Ferkelaufzucht liegt eingebettet in den land- und forstwirtschaftlich geprägten Kulturräum. Der Familienbetrieb hält bis zu 1.225 Sauen-, Jungsauen- und Eberplätze, 5.288 Ferkelaufzuchtplätze und 1.500 Mastschweineplätze in Ställen, die von Futtersilos, Güllebehältern und Scheunen umgeben sind. Zur Versorgung des Betriebes wird auf den seit Generationen im Familienbesitz befindlichen Flächen Ackerbau betrieben, der jedoch für die Versorgung des Tierbestandes nicht ausreicht. In einem Wohnhaus mit zwei Wohnungen und einer Altenteilerwohnung lebt die Familie bzw. deren Angehörige.

Vom zentral gelegenen Körversweg gelangt man, begleitet von einer Robinienallee, auf den Vorplatz zur Altenteilerwohnung mit Verwaltung. In dem weiter östlich am Körversweg gelegenen freistehenden Wohnhaus wohnt der Betreiber des Hofes inmitten eines Gartens mit Spielplatz. Die westliche Zufahrt vom Körversweg erschließt die Stallungen und Scheunen. Die Stallungen gruppieren sich um den historisch gewachsenen Hofkern, wobei drei größere Ställe die kleinteiligeren Altbauten einrahmen. Fahrsilos und Güllehochbehälter ergänzen die Stallungen. Die Gebäude haben Satteldächer, die fast vollständig mit Photovoltaikanlagen belegt sind. Die Klinkerfassaden sind rot bis rotbraun. Vereinzelt sind sie mit roten bis rotbraunen Metallblechen verkleidet. Die Güllebehälter sind grau und mit Abdeckungen versehen. Sie stehen, wie auch das nordöstlich gelegene Fahrsilo, am Rand des Hofes.

Der Zufluss des Boekholter Schanzgrabens trennt das Gebiet vom Wald. Der Schanzgraben selbst liegt zwischen der Ackerfläche Blumen Room und dem Plangebiet. Zum Schanzgraben hin wurde eine Hecke und eine Ausgleichsfläche angelegt. Zusätzlich trennt eine Waldfläche im Norden das Plangebiet vom Gewässer. Der Hoegtergraben begleitet den Wirtschaftsweg hinter der Waldfläche und begrenzt das Plangebiet südöstlich des Waldes. Weiter südlich liegt eine Ackerfläche zwischen dem Graben und der Hofstelle bis zum Körversweg, der die Hofstelle erschließt und den südlichen Wald von der Hofstelle 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-, Jungsaue- und Eberplätzen, 5.288 Ferkelaufzuchtplätzen und 1.500 Mastschweineplätze bleibt unverändert. Tierhaltungsvorgaben aus Zertifizierungen und Tierschutzbestimmungen erfordern mehr Raum in und um die Ställe bei gleichem 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 Ackerschlags am Körversweg in das Plangebiet einbezogen.

Abbildung 5: Umbau Quarantänestall zu Büro-/Sozialräumen¹



(Architekturbüro Bernd Teuwsen. 13.03.2020, eigene Kennzeichnung)

¹ Hecken und Grünbereiche in der Zeichnung entsprechen nicht der Planung. Die Zeichnung dient der Verdeutlichung der geplanten Umbauten.

Abbildung 6: Anbau einer land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle²



(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.

² Hecken und Grünbereiche in der Zeichnung entsprechen nicht der Planung. Die Zeichnung dient der Verdeutlichung der geplanten Umbauten.

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.

Für die Einleitung in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG erforderlich und der zuständige Wasser- und Bodenverband zu beteiligen.

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 gewandelt und den Schwerpunkt auf die Ferkelaufzucht im regionalen landwirtschaftlichen Verbund der Futter- und Lebensmittelproduktion gelegt. Der Umbau der Quarantäneställe zu Büro-/Sozialräumen und der Neubau der land- und forstwirtschaftlichen Maschinenhalle dienen der Aufrechterhaltung des heutigen Betriebes. Da der Betrieb aufgrund seiner Spezialisierung über keine ausreichende Futtergrundlage verfügt, ist für diese Baumaßnahmen eine Bauleitplanung erforderlich.

Auch durch Tierschutzbestimmungen und Haltungszertifikate steht der Betrieb vor neuen Herausforderungen. Die Ställe müssen in den nächsten Jahren umgebaut und durch Auslaufflächen ergänzt werden, wenn der Betrieb seinen Schwerpunkt in der Ferkelaufzucht beibehält.

Eine Alternative für den Betrieb ist die Umstellung auf ein anderes Betriebskonzept, z.B. Gemüseanbau. Für den Betrieb ist dies jedoch keine wirkliche Alternative, da damit jahrzehntelange Erfahrungen verloren gehen würden.

Ohne die Planung würde es bei der jetzigen Tierhaltung bleiben, ohne dass es eine Entwicklungsperspektive für den Hof gäbe. Der Betrieb müsste die Tierzahl reduzieren und/oder mehr

Futterflächen pachten, um in die Privilegierung zu kommen, so dass die Baumaßnahmen auch ohne Bauleitplanung genehmigt werden.

Landwirtschaftliche Betriebe sind, auch wenn sie nicht über ausreichende Futterflächen verfügen, an ihre Flächen gebunden. Ihre Lage im landwirtschaftlichen Außenbereich, möglichst nahe an der Feldflur, ist daher notwendig. Alternative Standorte für den Tierhaltungsbetrieb wären andere Hofstellen, da der Neubau eines Betriebes im Freiraum weder im Interesse der Landwirtschaft noch der Landschaftsplanung oder des Naturschutzes liegt. Als Alternativstandort käme daher nur eine andere Hofstelle in Frage. Ein solcher Standort steht in der Feldflur und in Straelen nicht zur Verfügung.

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 Überflutungs- und Überschwemmungsgefährdung

Überflutungen, die durch Starkregenereignisse verursacht werden und Überschwemmungen, die von Gewässern ausgehen, sind zu unterscheiden.

5.1.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) (Überflutungen)

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

Starkregen ist der Niederschlag großer Regenmengen innerhalb sehr kurzer Zeit. Diese Regenmengen übersteigen die Leistungsfähigkeit kommunaler Entwässerungsanlagen (z.B. Abwasserkanäle), die für solche Ereignisse nicht ausgelegt sind. Das Wasser kann beim Abfluss über die Geländeoberflächen erhebliche Schäden anrichten.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat flächendeckend für ganz NRW zwei Starkregen-Szenarien berechnen lassen:

- außergewöhnliches Starkregenereignis

36-50 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²) bei einer Jährlichkeit von 100 Jahren.

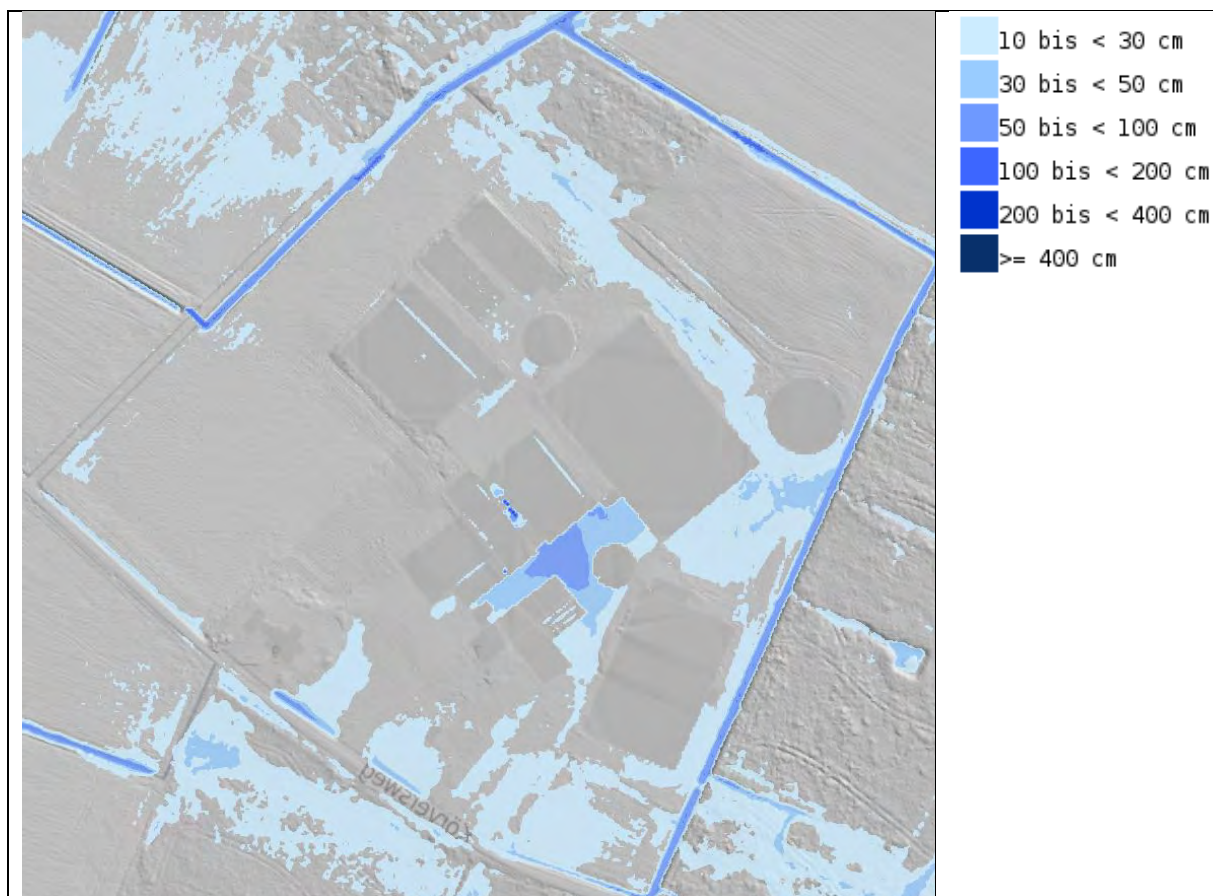
- extremes Starkregenereignis

90 mm Niederschlag pro Stunde (1 mm Niederschlag entspricht 1 Liter pro m²).

(Anmerkung: Dieses Ereignis wird gerne als 500-jähriges Ereignis bezeichnet. Die Berechnung beruht ausschließlich auf die Niederschlagsmenge im Szenario.)

Das extreme Starkregenereignis im Plangebiet zeigt die folgende Abbildung.

Abbildung 7: Extremes Starkregenereignis

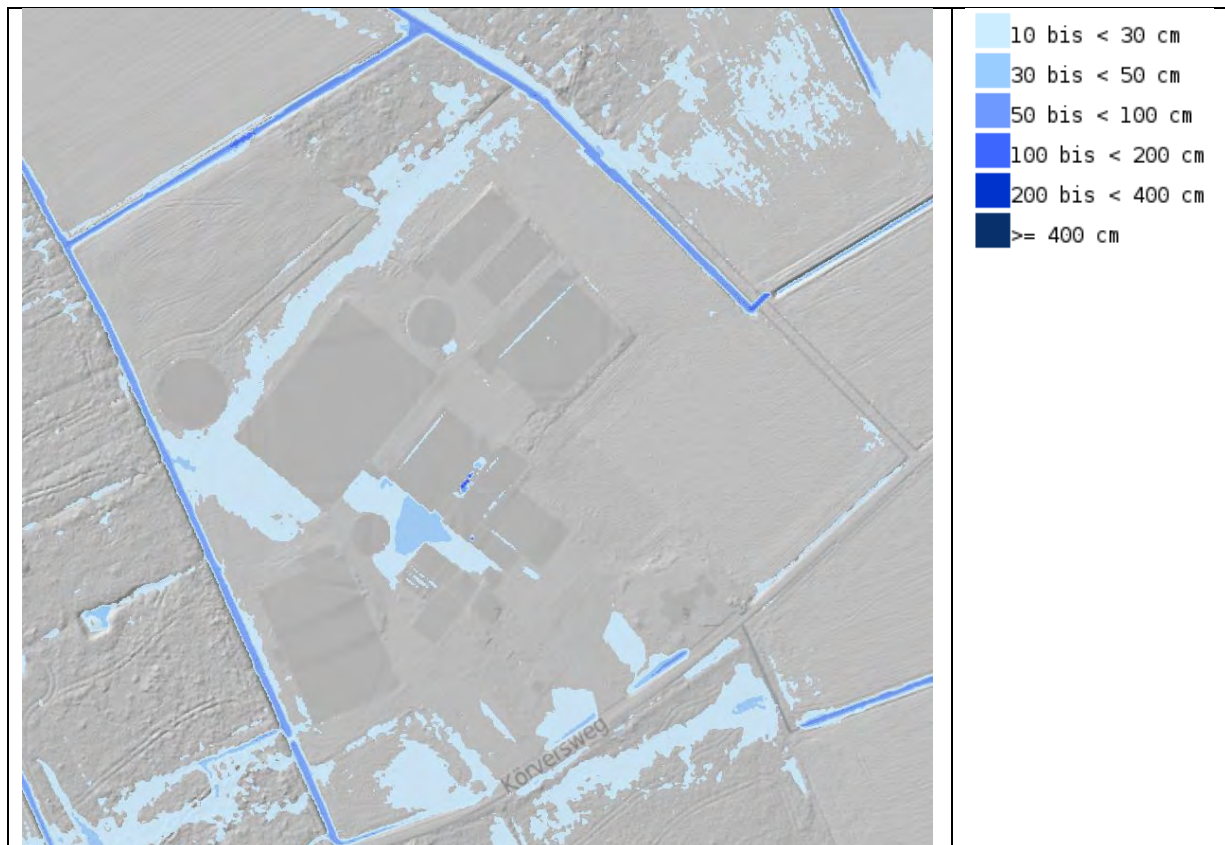


© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025) und Geobasis NRW (2025) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Die Abbildung zum extremen Starkregenereignis 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 außergewöhnliche Ereignisse (100 Jahre) erstellt, die in der folgenden Abbildung dargestellt ist.

Abbildung 8: Außergewöhnliches Starkregenereignis (100-jähriges Ereignis)



© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2025) und Geobasis NRW (2025) Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>

Die Abbildung für das außergewöhnliche 100-jährige Starkregenereignis 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 0,43 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.“

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

5.1.2 Überschwemmungsgefährdung durch Gewässer

Überschwemmungen sind von den Überflutungen durch Starkregen zu unterscheiden.

Das Plangebiet wird im Westen und Norden von zwei namenlosen Gewässern ohne Gewässerkennzeichnung begrenzt. Die Gräben entwässern in den Bach mit der Gewässerkennzahl 28631412, der im Nordosten am Plangebiet vorbeifließt.

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

In der Hochwassergefahrenkarte sind im Plangebiet keine Eintragungen vorhanden. Der landwirtschaftliche Betrieb wird in der Hochwassergefahrenkarte als IED-Anlage geführt, da er unter die Industrieemissionsrichtlinie (IED) der Europäischen Union fällt. Diese Richtlinie regelt die Genehmigung besonders umweltrelevanter Industrieanlagen. Für das Plangebiet besteht keine Gefährdung.

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

5.2 Landesentwicklungsplan (LEP) NRW

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.

Die 2. Änderung des Landesentwicklungsplans ist im Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) Ausgabe 2024 Nr. 11 vom 30.04.2024 bekannt gemacht worden. Sie ist am 01.05.2024 in Kraft getreten. Die wesentlichen zu berücksichtigenden Ziele des LEP NRW sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Der LEP legt Straelen als Grundzentrum fest.

Tabelle 4: LEP NRW inkl. 2. Änderung

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.	Das Plangebiet befindet sich in einem regionalplanerisch dargestellten Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich und in Bereichen für den

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
Unberührt von Satz 2 kann sich in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen eine Siedlungsentwicklung vollziehen; die Siedlungsentwicklung in diesen Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche auf den Bedarf der ansässigen Bevölkerung und vorhandener Betriebe auszurichten. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn ▪ die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes dies erfordert oder ▪ die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.	Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Diese Planung vollzieht sich somit nicht innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Für Tierhaltungsanlagen, die nicht die Privilegierungsvoraussetzungen erfüllen, sieht die 3. Änderung des LEPs eine Ausnahmeregelung unter dem zweiten Gliederungsstrich vor. Die 3. Änderung befindet sich zurzeit in der Aufstellung. Zu den Inhalten wird auf die Tabelle 5 verwiesen. Diese Planung erfüllt die Ausnahmetatbestände, sodass sie mit dem Ziel 2-3 nach der vollzogenen 3. Änderung konform geht.
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.	Lebensfähige landwirtschaftliche Betriebe und die von ihnen bewirtschafteten Nutzflächen sind Voraussetzung für die Aufrechterhaltung einer nachhaltigen Landbewirtschaftung. Nur wenn die ortsansässigen Betriebe eine Perspektive und die Möglichkeit haben, sich an veränderte Rahmenbedingungen (z.B. Tierhaltungsstandards) anzupassen, können sie ihren Beitrag leisten. Die Landwirtschaft ist ein wichtiger wirtschaftlicher und soziokultureller Faktor, den es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt. Die bäuerlichen Betriebe tragen auch zur Pflege der Kulturlandschaft bei. Ihre Felder sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Sie produzieren Nahrungs- und Futtermittel und erzeugen und nutzen nachwachsende Rohstoffe. Die Spezialisierung in der Landwirtschaft hat dazu geführt, dass nicht mehr jeder Betrieb weitgehend alle Produkte selbst erzeugt, sondern seinen Beitrag in einem landwirtschaftlichen Netzwerk leistet. Eine sichere und gesunde Futter- und Lebensmittelproduktion ist für den Betrieb und andere landwirtschaftliche Betriebe nur möglich, wenn sie sich entwickeln können. Die Büro-/Sozialräume und die land- und forstwirtschaftliche Maschinenhalle sind ein erster Schritt. Die Anpassung der Haltungsform wird die Entwicklung des Betriebes in den nächsten Jahren begleiten.

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
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.	Der landwirtschaftliche Familienbetrieb produziert gesunde Lebensmittel und hat sich auf die Schweinezucht spezialisiert. Gleichzeitig werden Futterpflanzen für die eigenen Tiere angebaut. Die anfallende Gülle, die nicht selbst verwendet wird, wird an Ackerbaubetriebe zur Düngung abgegeben, um deren Kulturen optimal mit Nährstoffen zu versorgen. Der Einsatz von Gülle aus der Schweineproduktion ersetzt teilweise Importdünger. Die Ausbringung und die Mengen richten sich nach dem aktuellen Stand der Technik und der Gesetzgebung. Die Spezialisierung führt zu einer effizienteren Landwirtschaft, die den Flächenverbrauch reduziert, Stoffe gezielter einsetzt und mehr gesunde Futter- und Lebensmittel produziert. Der Betrieb ist in ein regionales Netzwerk eingebunden, das auf Kooperation und Spezialisierung beruht. Die Weiterentwicklung des Betriebsstandortes im Hinblick auf die neuen Herausforderungen Klimaschutz sowie sichere und regionale Lebensmittel ist für den Betrieb und die regionale Landwirtschaft von herausragender Bedeutung. Jeder Mosaikstein muss seine Zukunftsaufgabe erfüllen können.

(Linke Spalte vgl. Gesetz- und Verordnungsblatt (GV. NRW.) Ausgabe 2024 Nr. 11 vom 30.04.2024 Seite 209 bis 246)

Die Veröffentlichung der 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgt im Zeitraum vom 03.04.2025 bis einschließlich 30.06.2025.

Die 2. Veröffentlichung fand vom 17.03.2026 bis einschließlich 17.04.2026 statt. Die Entwurfsfassung vom 26.02.2026 sieht Änderungen in folgenden der vorhabenrelevanten Ziele und Grundsätze vor. In Aufstellung befindliche Ziele sind in die Abwägung einzustellen, aber einer Abwägung, da noch nicht rechtswirksam, zugänglich.

Tabelle 5: LEP NRW, 3. Änderung, Entwurf 26.02.2026

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
2-3 Ziel Siedlungsraum und Freiraum Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.	Der Regionalplan legt Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche und Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung im Plangebiet fest. Diese Planung vollzieht sich nicht innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche.

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der des regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche Siedlungsraums. In den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen ist unberührt von Satz 2 eine Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 2-4 möglich. Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete, Gemeinbedarfsflächen oder Flächen für Sport- und Spielanlagen dargestellt und festgesetzt werden, wenn - diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht oder - es sich um angemessene Erweiterungen vorhandener oder angemessene Nachfolgenutzungen aufgegebener Betriebsstandorte handelt; dies umfasst nicht die Erweiterung oder Nachfolgenutzung von Betriebsstandorten, die nur aufgrund der Ortsgebundenheit ihres Hauptzwecks oder ihrer „besonderen Zweckbestimmung“ als privilegierte Betriebe zeitlich befristet im Außenbereich genehmigt worden sind oder - es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt oder - es sich um die angemessene Folgenutzung zulässig errichteter, erhaltenswerter, das Bild der Kulturlandschaft prägender Gebäude oder Anlagen handelt oder - die besondere öffentliche Zweckbestimmung für bauliche Anlagen des Bundes oder des Landes sowie der Kommunen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz und im Rettungsdienst dies erfordert oder - die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.	Für Tierhaltungsanlagen, die die Privilegierungsvoraussetzungen des BauGB nicht erfüllen, sieht die 3. Änderung des LEP eine Ausnahmeregelung im Rahmen des zweiten Spiegelstrichs vor. Sie ermöglicht es den Gemeinden, angemessene Erweiterungen bestehender Betriebsstandorte und angemessene Nachfolgenutzungen aufgegebener Betriebsstandorte bauleitplanerisch zu sichern. Tierhaltungsanlagen, die nicht unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB fallen, sind als gewerbliche Tierhaltungsanlagen im Sinne des Baurechts anzusehen. Bei gewerblichen Tierhaltungsanlagen sind Ersatzneubauten auch aus Gründen des Tierschutzes als Erweiterungen anzusehen. Bei dem bestehenden Tierhaltungsbetrieb handelt es sich um eine gewerbliche Tierhaltungsanlage im Sinne des Baurechts. Die Änderungsplanung dient der Schaffung von Baurecht für absehbare Tierhaltungsformen, die mehr Platz pro Tier und Auslaufflächen benötigen. Der Betrieb wird in die Lage versetzt, die betriebliche Umstellung auf tiergerechtere Haltungsformen im Rahmen der Bauleitplanung bedarfsgerecht an neue Vorschriften und Zertifizierungen anzupassen. Die Planung dient dem Tierwohl. Der Erfolg der landwirtschaftlichen Schweinehaltung beruht auf Spezialisierung. Neue Haltungsformen benötigen mehr Raum/Fläche, insbesondere für Auslaufflächen. Die Nutzungsänderung erfolgt auf der Hoffläche durch Umnutzung und Neubau einer Maschinenhalle (Scheune). Die Auslaufflächen können noch nicht genau lokalisiert werden, da ihre Gestaltung von den Haltungsformen abhängt.

Ziele und Grundsätze	Erläuterung zur Planung
	Die Entwicklung findet auf der Hofstelle statt. Die zusätzlichen unbebauten Flächen auf der Hofstelle dienen insbesondere der Anlage von Auslaufflächen. Die Betriebserweiterung ist angemessen. Sie ist für das Tierwohl erforderlich. Der Tierbestand wird nicht verändert. Die bestehenden Ställe werden mittelfristig umgebaut und an die Tierwohlanforderungen angepasst. Der Betrieb ist weitgehend von Gehölzen umgeben, so dass er auch im Freiraum nicht wahrnehmbar ist. Diese Planung nimmt die Ausnahmeregelung unter dem 2 Spiegelstrich in Anspruch.

(Linke Spalte Entwurfsstand: 26.02.2026)

5.3 Regionalplanung

Der Regionalplan Düsseldorf mit Stand vom 29.10.2024 legt zeichnerisch Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche überlagert von Flächen zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) im Plangebiet fest.

Der Regionalplan legt die folgenden Grundsätze für die Landbewirtschaftung und die natürlichen Ressourcen sowie für den Schutz der Landschaft und die landschaftsorientierte Erholung fest.

Die für die Planung wesentlichen Grundsätze sind in der linken Spalte aufgeführt. Die planerischen Aussagen sind in der rechten Spalte aufgeführt.

Tabelle 6: Regionalplan Düsseldorf, textliche Ziele und Grundsätze

Grundsätze	Erläuterung zur Planung
Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung	
G1 In den BSLE sollen die mit natürlichen Landschaftsbestandteilen landschaftstypisch ausgestatteten Räume erhalten werden. Die für die Biotopvernetzung wesentlichen Landschaftsstrukturen, Verbindungselemente und Trittsteine sollen erhalten, untereinander verbunden sowie 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 Naturhaushalts, der erhaltenswerten Kulturlandschaft oder der Erholungseignung der Landschaft vermieden werden.	Die kurzfristig geplanten Baumaßnahmen finden alle auf der Hofstelle und einem Teil der angrenzenden Ackerfläche statt. Die neue Maschinenhalle fügt sich in die bestehende Bebauung ein. Die vorgesehenen Pflanzungen ergänzen und vernetzen die vorhandenen Wald- und Gehölzbestände. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt. Der Tierbestand bleibt unverändert. Sie werden eher abnehmen, da andere Haltungsformen mehr Platz benötigen. Die mit der Schweinehaltung verbundenen Geruchs- und Ammoniakemissionen bleiben durch die Planung unverändert. Die Planung berücksichtigt den Bestand und leitet die Entwicklung zu neuen Haltungsformen ein.
G2 In den BSLE sollen bezogen auf die Erholungsfunktion insbesondere die Voraussetzun-	Die Planung steht im Einklang mit der Entwicklung und Erhaltung einer landschaftsorientierten und naturverträglichen Erholungs-, Sport- und

Begründung (Entwurf)
 Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“

Grundsätze	Erläuterung zur Planung
gen für die landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung erhalten und entwickelt werden. Ihre Erschließung und Ausstattung mit Einrichtungen der Erholungsinfrastruktur soll landschafts- und naturverträglich 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.	Freizeitnutzung. Die Landwirtschaft prägt und pflegt die Kulturlandschaft. Bürger und Touristen nutzen die Wirtschaftswege und genießen den landwirtschaftlich geprägten Kulturraum.
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.	Die Landwirtschaft prägt und gestaltet die Kulturlandschaft. Die Planung dient der Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes, die sich auf der Hofstelle und den unmittelbar angrenzenden Flächen vollzieht. Die kurzfristigen Baumaßnahmen finden im Bestand statt. Der Neubau der landwirtschaftlichen Maschinenhalle wird am bestehenden Gebäude auf einer Teilfläche der angrenzenden Ackerfläche errichtet. Die Büro- und Sozialräume werden im ehemaligen Quarantänestall untergebracht. Die Anpassung an neue Haltungsformen führt zu einer Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen auf der Hofstelle. Der Umfang steht heute noch nicht fest. Zukünftig werden jedoch Auslaufflächen für Schweine benötigt, die zu einer höheren Flächeninanspruchnahme führen, die nicht allein durch die angrenzende Ackerfläche gedeckt werden kann. Landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung werden durch die Planung nicht in Anspruch genommen.
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.	Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Gebietes mit hoher Produktivität. Gebiete, in denen durch umfangreiche agrarstrukturelle Maßnahmen besonders günstige agrarstrukturelle Bedingungen geschaffen wurden, liegen nicht im Änderungsbereich. Ebenso liegt der Änderungsbereich nicht in landwirtschaftlich genutzten Räumen, in denen hohe landwirtschaftliche Investitionen 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 Betriebs-	Die Planung dient einem landwirtschaftlichen Betrieb. Sie beansprucht eine Teilfläche der angrenzenden Ackerfläche. Der Neubau erfolgt als Anbau an die Hofgebäude. Die Maschinenhalle dient u.a. der Unterbringung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen.

Verfahrensstand:

Veröffentlichung gem. § 3 Abs.2 BauGB

Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs.2 BauGB

Grundsätze	Erläuterung zur Planung
standorte und der Bestand sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe nicht gefährdet werden.	

(eigene Zusammenstellung nach Regionalplan Düsseldorf, Stand 29.10.2024)

Die angestrebte kurzfristige Entwicklung des gewerblichen Tierhaltungsbetriebes entspricht den Grundsätzen des Regionalplanes Düsseldorf.

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 41. Mal geändert. Nach dem 41. Änderungsentwurf stellt der Flächennutzungsplan zukünftig ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „gewerbliche Schweinetierhaltungsanlagen“ 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 (Entwurf)



(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 Ladestation 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 zusätzlichem 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 für den Wohnhausbereich die maximale Gebäudehöhe auf 45,0 m festgesetzt.

6.2.2.2. Anlagenhöhe (AH)

Von der Gebäudehöhe werden Futtersilos, Güllehochbehälter und 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). Nachrichtlich sind zum Abgleich mit dem Gelände Befliegungshöhe des Landes NRW in die Planzeichnung eingetragen.

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 Hoffläche mit hohen Geschossen ist diese Festsetzung weitgehend wirkungslos, um die Ausmaße der Hofstelle zu steuern. Auf der Hofstelle wird auf die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet. Beim Wohnhausbereich hingegen sind max. 2 Vollgeschosse angemessen, die dieser Bebauungsplan festsetzt.

6.5 Bauweise

Auf der Hofstelle stehen längere Gebäude (Ställe), die teilweise auch aneinandergebaut sind. Es 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 des Wohnhauses 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 Nordosten 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. Entlang dem Körversweg sichert die Baugrenze eine Baukante mit einem Abstand von 10 m. Zum südöstlichen Ackerschlag neben dem Wohnhausbereich am Körversweg hält die Baugrenze auf der Hofstelle einen Abstand von 3 m ein. Der Abstand entspricht der Raumkante des Bestandsgebäudes zum Acker. An dem Gebäude kann bei Bedarf nahtlos angebaut werden. Ebenso ist ein weiteres Gebäude hinter dem Wohnhaus denkbar, um so die Raumkante des Hofes an dieser Stelle zu vervollständigen.

Für das freistehende Wohnhaus setzt der Bebauungsplan eine eigene überbaubare Grundstücksfläche fest. Sie hält jeweils einen Mindestabstand von 10 m zum Körversweg und zur überbaubaren Grundstücksfläche des Hofes 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 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Wasserwirtschaft

Die Lage im Freiraum und Landschaftsschutzgebiet bedarf ergänzender Maßnahmen zur Integration des Hofes in seine Umgebung, die bereits insbesondere durch umliegende Wälder besteht.

Entlang dem Körversweg vom Wald bis zur Trafostation an der Hofeinfahrt ist auf der Ackerfläche eine 4-reihige Hecke auf einer 5 m breiten Fläche anzulegen. 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. Der Gewässerrandstreifen dient als Pufferstreifen zum angrenzenden Gewässer.

Eine 3 m breite Hecke zwischen Bestandsgebäude und südöstlichem Ackerschlag bleibt erhalten. Da sie eine Kompensationsmaßnahme ist, wird sie entsprechend festgesetzt, obwohl eine reine Erhaltungsfestsetzung möglich wäre.

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 Fassa-

den 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 Umweltberichtshinweis

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 B der Begründung.

Zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird im Einzelnen auf den Umweltbericht verwiesen, der dieser Begründung als **Teil B der Begründung** beigelegt ist, weil er von einem Fachbüro erarbeitet wurde. Er ist gleichwohl Teil der Begründung im Sinne des BauGBs.

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 µg NH₃/m³.

Die 5 kg/(ha*a) werden beim nächsten stickstoffempfindlichen Lebensraum „Schwarzerlenwald“ nicht erreicht. Er liegt im Naturschutzgebiet „NSG Caenheide und Mittlere Niersaue“, das teilweise innerhalb der 5 kg/(ha*a) liegt. Das Abscheidekriterium von 0,3 kg N/ha*a im Jahr wird beim nächstgelegenen europäischen Natura 2000-Gebiet „Nette bei Vinkrath“ (DE-4604-301) eingehalten (vgl. Ökon. 2026. S. 41).

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, der Teil B der Begründung ist, integriert. Nach der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung besteht ein Kompensationsbedarf von 64.512 Ökopunkten (vgl. Ökon. 2026. S. 40).

Das ökologische Defizit, das nicht im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird durch drei externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Auf zwei Ackerflächen (**EM 1 und EM 2**) werden jeweils Streuobstwiesen angelegt. Auf der Fläche (**EM 3**) in der Gemeinde Kerken ist eine Streuobstwiese im **östlichen Teil auf einer Fläche von ca. 3.000 m²** anzulegen und auf der **westlichen Teilfläche mit ca. 1.770 m²** eine Extensivierung des bestehenden Grünlandes vorgesehen (vgl. Ökon. 2026. S. 46).

Die Maßnahmen erfolgen auf den Flächen:

- **EM 1** Gemeinde Wachtendonk, Gemarkung Wankum, Flur 1, Flurstück 28 tlw. ca. 5.775 m²
- **EM 2** Gemeinde Wachtendonk, Gemarkung Wankum, Flur 1, Flurstück 127 tlw. ca. 4.894 m²
- **EM 3** Gemeinde Kerken, Gemarkung Eyll, Flur 10, Flurstück 30 tlw. ca. 4.770 m²
Die ökologischen Maßnahmen führen zu einer Aufwertung von 67.655 Ökopunkten. Es bleiben somit 3.143 übrig, die für die Kompensation von Eingriffen im Plangebiet nicht benötigt werden (vgl. Ökon. 2026. S. 46).

Die Herrichtung und Anlage der Streuobstwiesen beschreibt detailliert der Umweltbericht im Umweltberichtsanhang 2 ab der Seite 46. Der Umweltbericht ist Teil B dieser Begründung.

Für die Wiesen-/Weidefläche (**EM 1 und EM 2**) ist Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ zu nutzen. Als Saatgutmischung ist das Saatgut „Nr. 1 – Blumenwiese 2024“ (50 % Kräuter, 50 % Gräser) vom Saatguthersteller Rieger-Hofmann GmbH, In den Wildblumen 7, 74572 Raboldshausen geeignet (vgl. Ökon. 2026. S. 46). Es darf vergleichbares Saatgut von anderen Herstellern verwendet werden. Die Zusammensetzung der empfohlenen Saatgutmischung ist im Anhang 2 des Umweltberichtes auf der Seite 46 abgedruckt. Die Verwendung von Saatgut anderer Hersteller ist zu begrüßen, um eine Monopolbildung durch die Nennung immer eines Herstellers entgegenzuwirken und kleinere regionale Hersteller zu fördern.

Die bestehende Grünlandfläche (**westlicher Teilbereich EM 3**) ist im westlichen Teilbereich zu extensivieren und durch extensive Bewirtschaftung zu optimieren.

An den Außenrändern der Wiesen (**EM 1 bis EM 3**) sind 3 m breite Altgrasstreifen durch Mahdverzicht anzulegen. Die Lage der Altgrasstreifen wechselt alle 3 Jahre. Zu angrenzenden

ackerbaulichen Nutzungen sind alle 15 m Eichenspaltpfähle einzuschlagen. Sie müssen mindestens 1,2 m über dem Gelände herausragen (ibid.).

Es sind hochstämmige Obstbäume (**EM 1, EM 2 und östlicher Teilbereich EM 3**) mit einer Stammlänge von 1,40 m bis 2,0 m zur Veredelungsstelle mit einem Pflanzabstand von ca. 9 bis 11 m je nach Sorte anzupflanzen. Die Obstbaumdichte soll dabei variieren. Auf einer Fläche von 150 m² sind ca. 39 Obstbäume anzupflanzen. Die Neuanpflanzungen sollen nicht im Schattenbereich von angrenzenden Wäldern liegen. Zur Auswahl der Obstsorten wird auf die Obstsortenempfehlung für Streuobst des „Koordinierungsausschuss Obstwiesenschutz NRW“ mit Stand vom 23.10.2023 verwiesen (vgl. Ökon. 2026. S. 48). Sie ist zurzeit unter der URL <https://www.landwirtschaftskammer.de/gartenbau/beratung/pdf/nrw-sortenliste.pdf> abrufbar und als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Zum Verbissschutz kann die ganze Fläche eingezäunt oder ein Einzelbaumschutz vorgesehen werden. Bei Beweidungen ist unabhängig von der Tierart ein Einzelbaumverbissschutz vorzusehen (ibid.).

Das Obstbaumpflegekonzept (**EM 1, EM 2 und östlicher Teilbereich EM 3**) sieht folgende Maßnahmen vor:

- organische Düngung bei Pflanzung und Anwuchsphase
- jährlicher Erziehungsschnitt bei Jungbäumen bis etwa zum 10. Standjahr, danach regelmäßige Überwachungsschnitte im Abstand von 3 bis 5 Jahren
- Frei- bzw. Kurzhalten der Baumscheiben (Wurzelbereich) in den ersten 5 Jahren
- bei Ausfällen regelmäßige Nachpflanzung mit robusten Obstsorten
- jährliche Kontrolle der Anbindung des Stammes sowie des Insekten- und Pilzbefalls
- naturverträgliche Grünlandnutzung durch extensive Beweidung oder Mahd (s.u.)
- Bei Beweidung ist ein wirksamer Verbissschutz anzubringen.
- Absterbende Bäume und Totholz sind als Lebensraum für gefährdete Tierarten zu erhalten, sofern sie frei von Krankheitserregern sind (vgl. Ökon. 2026. S. 48.).

Das extensive Grünlandpflegekonzept (**EM 1 bis EM 3**) sieht folgende Maßnahmen und Vorgaben vor:

- Befahren und Betreten ist nur zur Bewirtschaftung zulässig.
- kein Schleppen und Walzen vom 15.03. bis zum 15.06.
- Mahdvorgaben
 - o 2 schürige Mahd: erster Mahdtermin 15.06., zweiter Mahdtermin ab 15.09. keine Mahd nach dem 31.10.
 - o Die Mahd erfolgt von innen nach außen.

- o kein Mulchen
- o Zur Bekämpfung von übermäßigen Brennnessel-, Ampfer- und Kratzdistelaufwuchs ist eine Mahd ab dem 01.07. bzw. vor der Aussamung zulässig.
- o 3 m breite Altgrasstreifen sind von der Mahd auszunehmen.
- o Das Mahdgut ist 1 bis 2 Tage nach der Mahd von der Grünfläche zu entfernen.
- Beweidungsvorgaben
 - o max. 2 GVE/ha Besatzdichte vom 15.03. bis zum 15.06.
 - o max. 4 GVE/ha Besatzdichte vom 16.06. bis zum 31.10.
 - o Beweidungsfreie Phasen können je nach Aufwuchs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich sein.
 - o Winterbeweidungen vom 01.11. bis 14.03. sind unzulässig. Extensive Triftweide mit Schafen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
 - o keine Düngung in der Aushagerungsphase
 - o keine Ausbringung von Gülle, Jauche oder Geflügelkot
 - o keine Verwendung von Sekundärrohstoffdünger (z. B. Kompost, trockene Gärreste aus Biogasanlagen) und von chemisch-synthetischem Stickstoffdünger
 - o max. mögliche Festmistdüngung 20 t / ha / 5 Jahren verteilt auf mehrere Gaben
 - o Ggf. erfolgte Festmischungsdüngungen sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Der Düngebedarf ist ggf. durch Bodenanalysen nachzuweisen.
 - o kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
 - o kein Pflegeumbruch, keine Nachsaat (vgl. Ökon. 2026. S. 49.)

Zu ergänzende Informationen wird auf den Umweltbericht, der Teil B dieser Begründung ist, verwiesen.

Zur Pflege von Streuobstwiesen können das Naturschutzzentrum Gelderland und / oder die Landschaftspflege im Kreis Kleve e. V. unterstützend tätig werden.

Die Umsetzung der Maßnahmen regelt ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Straelen und dem landwirtschaftlichen Betrieb.

Nach Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen entsteht auf den externen Ausgleichsflächen (EM 1, EM 2 und EM 3) eine ökologische Aufwertung von 65.885 Ökopunkten. Ihnen stehen Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet in Höhe von 64.512 Ökopunkten gegenüber. Die Eingriffe werden durch die Ausgleichsmaßnahmen auf den externen Ausgleichsflächen (EM 1, EM 2 und EM 3) kompensiert.

Die Obstsortenempfehlung für Streuobstwiesen für die externen Ausgleichsflächen ist der Begründung als Anlage beigelegt.

7.3 Artenschutz

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. 2024. S. 19).

Für die potenziell betroffenen Artengruppen der frei in Gehölzen brütenden Vögel (z. B. Tauben) und Gebäudebrüter z. B. Rauchschwalben liegen artenschutzrechtliche Protokolle vor, aus denen die oben genannten konfliktmindernden Maßnahmen abgeleitet sind (ibid.).

Baumfällungen dürfen 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 als Hinweis in den Bebauungsplan auf, weil eine gesetzliche Regelung besteht.

Zur Konfliktvermeidung mit den Fledermausflugrouten entlang von Wäldern und Gehölzen sind lichtarme Dunkelräume zu erhalten und ein angepasstes Beleuchtungsmanagement vorzusehen. Das Aufstellen von Leuchtmitteln, die zu einer Beleuchtung der Waldränder und des Boekholter Schanzgraben führen, ist zu vermeiden. Im Geltungsbereich ist ein angepasstes Beleuchtungsmanagement vorzusehen (vgl. Ökon. 2024. S. 16f.). Zur Konfliktvermeidung mit dem Artenschutz setzt der Bebauungsplan den Schutz der Dunkelräume inkl. ein Beleuchtungsmanagement fest.

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. Sollten Hinweise auf ein Vorkommen gefunden werden, sind ausreichende Ersatznisthilfen zu installieren und sicherzustellen, dass der Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit stattfindet. Die Untere Naturschutzbehörde ist von den jeweiligen Arbeitsfortschritten der ökologischen Baubegleitung in Kenntnis zu setzen. Nach Beendigung muss zur Sicherstellung des ordnungsgemäßen Ablaufs mindestens eine Kurzdokumentation beigebracht werden (vgl. Ökon. 2024. S. 18).

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 und wirken auf das Plangebiet ein. Hierzu liegt keine Geruchsimmissionsprognose vor. Aufgrund der Geruchseinwirkungen, die im Umfeld berechnet wurden, dass die Jahresgeruchshäufigkeiten von 0,25 für Arbeitnehmer in Anlehnung an den Wert für Gewerbe- und Industriegebiete nicht überschritten wird. Außerdem ist anzunehmen, dass der Jahresgeruchsstundenhäufigkeitswert an den Wohnungen und Wohngebäude für Betriebsinhaber, -mitarbeiter und ehemalige -inhaber von 0,15 nicht überschritten wird. Im Umfeld liegen die Jahresgeruchsstundenhäufigkeit zwischen 0,06 und 0,16 an den Wohnnutzungen (vgl. Richters & Hüls. 2025. S. 35 und 36).

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.

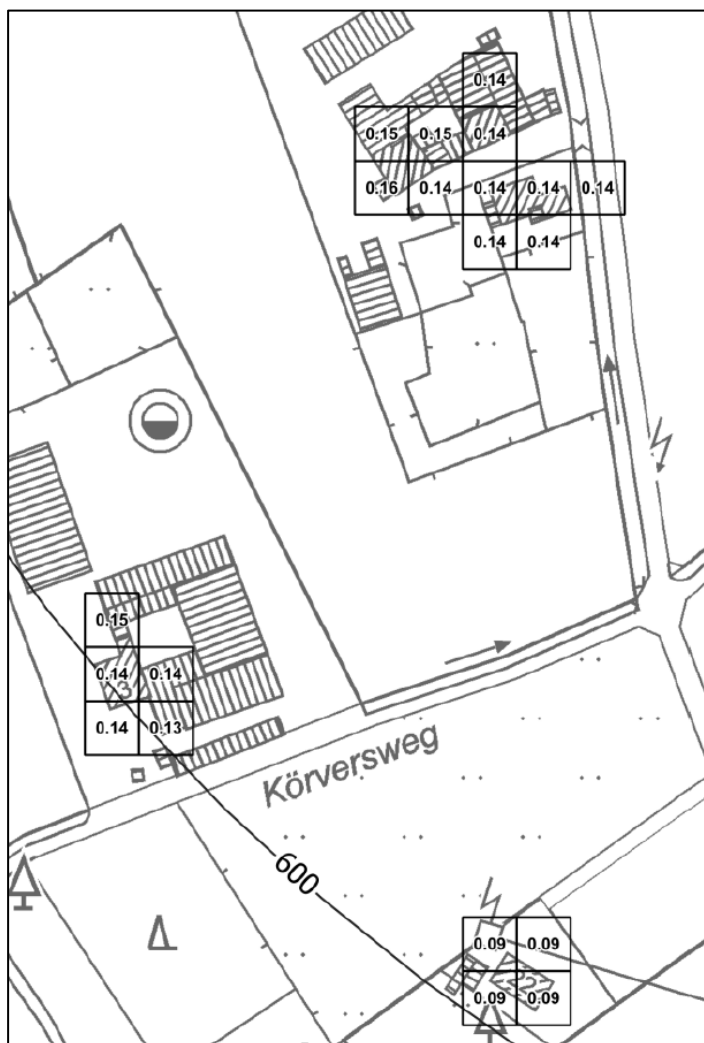
Eine weitere Staubemissionsquelle ist der Heizungsbrand durch das Blockheizkraftwerk. Es hält alle technischen Vorgaben und Regelwerke ein, sodass die Emissionen als verträglich anzusehen sind. Weitere Emittenten sind Abgase von landwirtschaftlichen Fahrzeugen bzw. Kraftfahrzeugen mit Verbrennungsmotoren. 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 Fahrweganzahl 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 0,16 (16 %) erreicht werden. Nach der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA-Luft) werden für Außenbereiche Jahresgeruchsstundenhäufigkeiten von 0,20 (20 %) im Regelfall und bis 0,25 (25 %) in begründeten Ausnahmefällen als zumutbar definiert. Der Wert von 0,16 liegt unter dem Regelwert von Wohnnutzungen im Außenbereich, sodass durch diese Planung im Umfeld keine erheblichen Belästigungen im Sinne der TA-Luft zu prognostizieren sind (vgl. Richters & Hüls. 2025. S. 43).

Abbildung 11: Geruchsimmissionen an der nächsten gelegenen Hofstelle

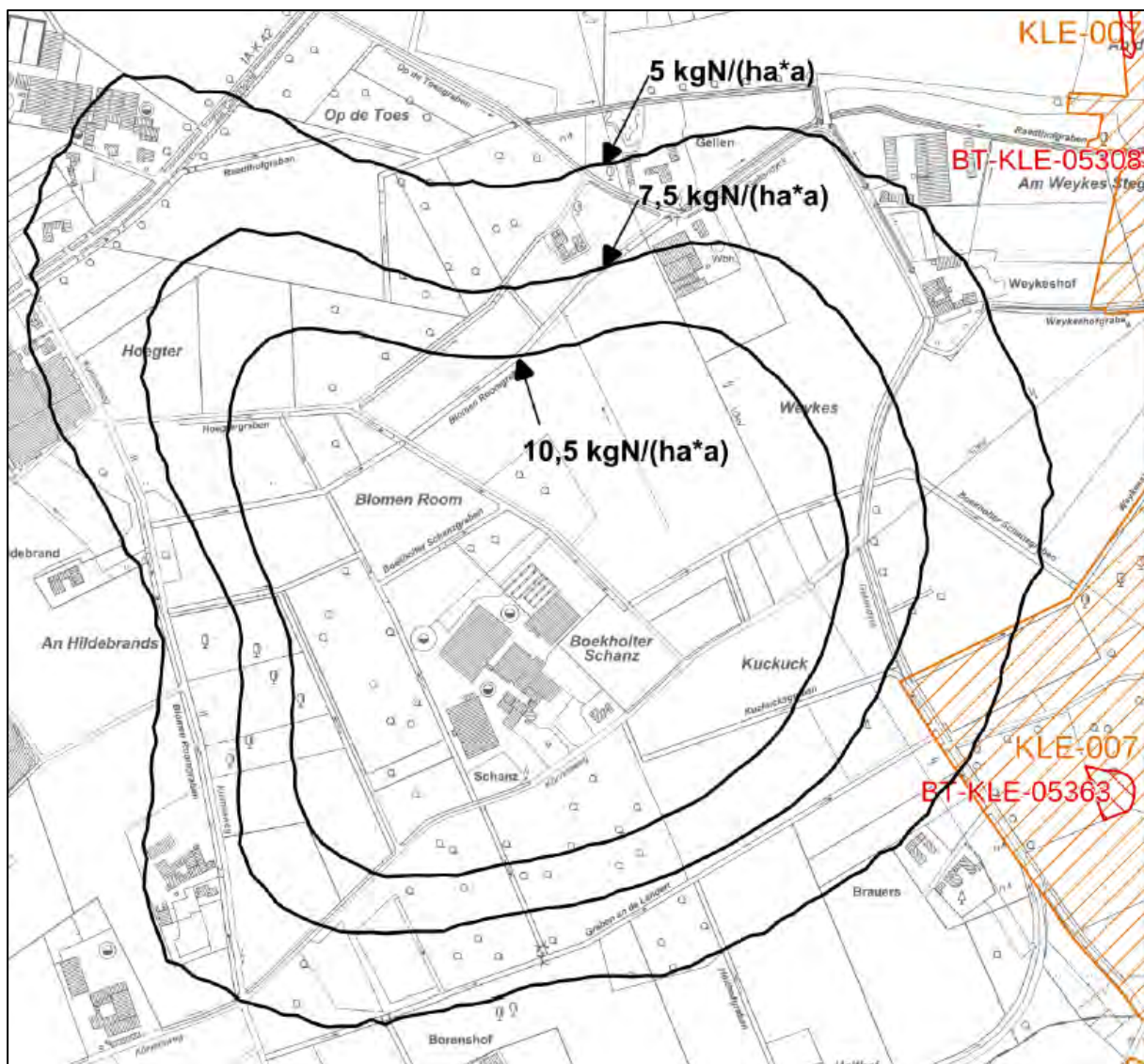


(Richters & Hüls. 2025. S. 36)

Die **Ammoniak**ausbreitungsberechnung gelangt zu dem Ergebnis, „dass der Schutz von besonders empfindlichen Pflanzen gewährleistet ist. Der Maximalwert der Ammoniakkonzentration liegt innerhalb der Isoplethe bei $63,25 \mu\text{g NH}_3/\text{m}^3$.“ (Richters & Hüls. 2025. S. 43)

Die **Stickstoff**ablagerungsgrenze von $5 \text{ kg N}/(\text{ha} \cdot \text{a})$ liegt im Naturschutzgebiet „NSG Caenheide und Mittlere Niersaue“ (KLE-007). Innerhalb des Naturschutzgebietes liegt der „Schwarzenenerlenwald (BT-KLE-05363), der zu den stickstoffempfindlichen Lebensräumen gehört. Die folgende Abbildung zeigt, dass er außerhalb der $5 \text{ kg N}/(\text{ha} \cdot \text{a})$ Grenze liegt.

Abbildung 12: Stickstoffablagerung 5, 7,5 und 10,5 Kg N (ha*a) mit Schutzgebieten



(Richters & Hüls. 2025. S. 39)

Wälder befinden sich unmittelbar am Plangebiet. Sie zählen zu den stickstoffempfindlichen Lebensräumen. Die Wälder innerhalb der $5 \text{ kg N}/(\text{ha} \cdot \text{a})$ haben keinen besonderen Schutzstatus. Sie stehen der Planung nicht entgegen.

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 landwirtschaftlichen Familienbetrieb. Ein städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt Straelen und dem landwirtschaftlichen Betrieb steuert die Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahmen in den Nachbargemeinden nach den Vorgaben des Umweltberichtes, der Teil B dieser Begründung ist.

10 Flächengliederung

Die Nutzungsaufteilung des Bauleitplanes ist in der Tabelle 7 zusammengestellt.

Tabelle 7: Nutzungsgliederung des Plangebietes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen- anteil
sonstiges Sondergebiet gewerbliche Schweinetierhaltungsanlagen	44.203m ²	96,4%		
Gewässerrandstreifen	266m ²	0,6%		
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1.401m ²	3,1%		
davon Gewässerrandstreifen			1.016m ²	2,2%
Plangebiet	45.870m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

11 Quellenverzeichnis

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

ÖKON (2026) Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“. Entwurf. Stand 06.02.2026. geändert am 08.06.2026. Bearbeitung öKon GmbH. Liboristraße 13. 48155 Münster

ÖKON (2024) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 80 „Körversweg“ in Straelen. Stand: 03.05.2024. Bearbeitung: öKon GmbH. Liboristr. 13. 48155 Münster

RICHTERS & HÜLS (2025) Ammoniak- und Geruchsgutachten – Immissionsprognose – zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans zum Bebauungsplan Nr. 80 am Körversweg in 47638 Straelen. Bericht Nr. G-208-05 vom 06.06.2025. 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: 19.06.2026

gez. Schulte

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

www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

II. Anhang