

## **Städtebauliches Konzept Bebauungsplan Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“**

Das städtebauliche Konzept gibt die Grundlageninformationen für den künftigen Bebauungsplan Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“ wieder.

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortschaft Broekhuysen nördlich des Sankt Corneliusweges und umfasst die Flurstücke 382, 383, 384, 385 sowie Teile der Flurstücke 17, 24 und 364 in der Flur 44 der Gemarkung Straelen mit einer Planfläche von ca. 1,1 ha.

Die Ortslage Broekhuysen ist geprägt durch Wohnen, Gewerbe und intensiv gartenbaulichen Vollerwerbsbetrieben. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt diese Gemengelage durch eine konzeptionell dargelegte bauliche Nutzung, welche die in Broekhuysen vorherrschende Bau- und Nutzungsstrukturen aufgreift.

Es ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte nebst einer auch gewerblich nutzbaren Halle für die Technik der Kindertagesstätte vorgesehen. Im Übrigen wird eine mischbauliche Nutzung (Mischgebiet / mischurbanes Gebiet) für eine ergänzende Wohnbebauung zur Versorgung der Bevölkerung mit bedarfsgerechtem Wohnraum sowie für Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, angestrebt. Die Nutzungsdichte wird in Anlehnung an den städtebaulich vorherrschenden Broekhuysener Siedlungskörper durch eine Grundflächenzahl von 0,6 gesteuert werden.

Die Erschließung des Plangebietes soll mittels einer künftig öffentlich-rechtlich gewidmeten Mischverkehrsfläche mit einer Anbindung an den kommunalen Sankt Corneliusweg gesichert werden. Parallel zur westlichen Peripherie soll das Baugebiet durch einen ca. 6,0 m breiten Grünstreifen, welcher mit einer standortgerechten Bepflanzung besetzt werden wird, in die Landschaft eingebunden werden.

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch die Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Versorgungsnetze innerhalb des Sankt Corneliusweges gesichert. Die Niederschläge sind dezentral vor Ort zu versickern; die grundsätzliche Versickerungseignung des anstehenden Bodens ist gutachterlich belegt (Baugrund- und hydrogeologisches Vorgutachten Nr. LZ 194/2023, Geotechnisches Büro Norbert Müller, Wolfram Müller und Partner mbB Krefeld vom 15.11.2023).

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass angesichts der derzeitigen Verkehrsbelastung im Plangebiet die städtebaulichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehr eingehalten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen innerhalb des Plangebietes durch Geräuschemissionen durch Sportlärm, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind durch die vorhandenen Sportanlagen außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Die Anforderungen der DIN 18005 sowie der 18. BImSchV für Sportanlagen werden erfüllt (Schalltechnische Untersuchung 32. Änderung Flächennutzungsplan TÜV Nord Essen Nr. 823SST226 / 8000686926 v. 21.11.2024 Seite 5).

Infolge der Umsetzung der Planung ist anlagebedingt mit dem Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche (und dem jungen ruderalen Bewuchs auf einem Lärmschutzwall *-dieser Wall ist zwischenzeitlich beseitigt*) im Bereich der Flurstücke 22 und 23, Flur 17 in der Gemarkung Straelen zu rechnen. Einziger Gehölz-bestand im Plangebiet bildet eine Reihe aus acht Palmen an der Zufahrt zu einem Garten-baubetrieb. Die Planfläche unterliegt hohen betriebsbedingten Störeffekte durch angrenzen-de Sportplätze, die Sportplatzbeleuchtung, Erschließungs- und Siedlungsflächen sowie durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung. Die Fläche wird des Weiteren von Spazier-gängern mit Hunden als Auslauf genutzt. Anspruchsvolle, störanfällige Arten sind in diesen Bereichen daher bereits heute nicht zu erwarten. Im Bereich des Pfarrheims, wo die Freiflächen von Rasenflächen mit einem freistehenden Nadelbaum (Blaue Atlaszeder) gebildet werden, dient die Planänderung der Bestandssicherung, so dass keine Veränderungen zu erwarten sind.

Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter und geschützter Arten erfolgte auf der Grundlage der vom LANUV im FIS „Geschützte Arten in NRW“ zur Verfügung gestellten, nach Messtischblättern sortierten Artenlisten (im vorliegenden Fall: 4. Quadrant im Messtischblatt 4503 Straelen) sowie durch eine Geländebegehung am 04.11.2022. Bei der Geländebegehung wurden keine Vertreter planungsrelevanter Arten auf der Planfläche gesichtet. In den Sträuchern und dem Nadelbaum des Pfarrheim-Geländes wurde eine kleine Gruppe von Blaumeisen beobachtet.

Für Fledermäuse bietet die von der Änderung betroffene landwirtschaftliche Nutzfläche kein Quartierspotenzial. Als Nahrungshabitat ist sie aufgrund der geringen Größe und des geringen Blütenreichtums nicht von essenzieller Bedeutung. Eine Betroffenheit von Fledermäusen durch die Planung kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Die Liste des LANUV (s. Anlage I) umfasst 32 planungsrelevante Vogelarten. Auf dem Gelände des Pfarrheimes bieten sich Brutmöglichkeiten sowohl an dem Gebäude als auch in den vorhandenen Gehölzen. Diese Bereiche sollen jedoch erhalten werden, sodass von keiner Beeinträchtigung durch die Planung auszugehen ist.

Den potenziell für Brutvögel nutzbaren Gehölzbestand der fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 22 und 23 beschränkt sich auf acht Palmen. In den Palmen wurden erwartungsgemäß keine Nester festgestellt. Für störanfällige und seltene Arten bietet das gesamte Plangebiet aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und mangels geeigneter Ausstattung keinen geeigneten Lebensraum. Auch die typischen Feldvogelarten finden im Plangebiet aufgrund der Lage, den umgebenden Vertikalstrukturen und dem hohen Störpotenzial keine geeigneten Brutmöglichkeiten. Für alle im Messtischblatt aufgeführten Vogelarten bietet die Planfläche auch als Nahrungshabitat nur wenig Potenzial. Aufgrund der geringen Größe der Planfläche stellt das Plangebiet für keine Vogelart ein essenzielles Nahrungshabitat dar.

Im Falle einer Realisierung des angestrebten Planungsrechtes ist mit einer Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen zu rechnen, sodass für die weniger störanfälligen und an die Nähe des Menschen gewöhnte Arten im Vergleich zur aktuellen Situation potenzielle Nahrungs-, Quartiers-, bzw. Bruthabitate in einem größeren Maße neu entstehen werden.

Amphibien und Reptilien finden im Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum. Eine Beeinträchtigung ist für diese Artgruppen daher auszuschließen.

Die Durchführung von Vermeidungs- und -minderungsmaßnahmen ist bei der Umsetzung des Vorhabens nicht zwingend erforderlich. Um Störwirkungen künstlicher Beleuchtungsquellen zu minimieren, wird empfohlen, im Plangebiet „fledermausfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden und die Außenbeleuchtung zielgerichtet ohne große Abstrahlung zur Seite und nach Oben anzubringen.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergab keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG

(Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 32. Änderung Flächennutzungsplan, Seeling Kappert GbR Büro für Objekt- und Landschaftsplanung, Weeze, vom 09.11.2022, Seite 14).

Durch das Bauvorhaben ist auf Grundlage der angenommenen GRZ von 0,6 mit einer Neuversiegelung von 4.948 m<sup>2</sup> zu rechnen. Der Verlust der Ackerflächen beläuft sich auf ca. 6.600 m<sup>2</sup>. In bestehende Gehölzstrukturen wird durch das Vorhaben nur im Bereich der Palmenreihe eingegriffen, welche jedoch keinen besonderen ökologischen Wert darstellen.

Im Plangebiet liegen „Plaggeneschböden“ mit hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte vor. Durch die Planung gehen kulturgeschichtlich bedeutsame Böden im Plangebiet nachhaltig verloren. Im Umfeld der Ortschaft Broekhuysen – wie auch im Umfeld weiterer Siedlungsbereiche in der Region – treten Plaggenesche großflächig auf. Die Umsetzung des Vorhabens wird nur zu einer flächenmäßigen Verringerung dieser Böden führen, welche die schutzwürdigen Plaggeneschböden als besonderen Ort der Archiv- und Kulturgeschichte jedoch nicht grundsätzlich gefährdet. Zur Minderung des Eingriffs in die Plaggeneschböden sind die Böden während der Baumaßnahme zu schützen und soweit wie möglich zu erhalten.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und somit dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Aufgrund der sehr geringen Größe sowie der ländlichen Umgebung besitzt das Plangebiet als wesentlicher klimatischer Ausgleichsraum keine Bedeutung. Die Lage im ländlichen Raum mit größeren Wald- und Ackerflächen im Umfeld lässt insgesamt günstige lufthygienische Voraussetzungen erwarten. Klimatische Veränderungen durch die geplante Neuversiegelung werden sich – wenn überhaupt – nur auf das Plangebiet selber beschränken.

Durch die Planung wird sich die optische Wirkung dahingehend ändern, dass eine Fläche zwischen Fußballplätzen und dem bebauten Siedlungsrand einer Bebauung zugeführt wird. Am westlichen Rand zum Fußballplatz und der anschließenden freien Landschaft wird eine Eingrünung durch die Anpflanzung einer Strauchhecke hergestellt, wodurch mit keinen erheblichen negativen optischen Fernwirkungen zu rechnen ist.

Es sind derzeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erkennen, die dem Vorhaben grundsätzlich entgegenstünden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs beinhalten den allgemeinen Bodenschutz, den Schutz der Plaggeneschböden und den Schutz des Grundwassers. Weiterhin gibt es Empfehlungen aus dem Artenschutzfachbeitrag zu einer insekten- bzw. fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung (Auszug landschaftspflegerischer Fachbeitrag „Ergänzungssatzung Kindergarten Broekhuysen“, Seeling Kappert GbR Büro für Objekt- und Landschaftsplanung, vom 16.08.2024, Seite 23 ff).

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegten Kompensationsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Strauchhecke am westlichen Plangebietsrand durch den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 84 „Kindergarten Broekhuysen“ obsolet. Sie werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens erneut bewertet werden.

Straelen, den 27.05.2025

Der Bürgermeister