



Gemeinde Bedburg-Hau

3. Änderung des Bebauungsplans

Till - Moyland Nr. 03

**„Ferienwohnen“ für den Bereich südöstlich
der Straße „Am Schloß“**

Begründung zum Vorentwurf

28. Januar 2025



Gemeinde Bedburg-Hau

3. Änderung des Bebauungsplans

Till - Moyland Nr. 03

„Ferienwohnen“ für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloß“

Begründung zum Vorentwurf

**Gemeinde Bedburg-Hau
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1
47551 Bedburg-Hau**

Bearbeitung:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



StadtUmBau

28. Januar 2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplans	4
2	Räumlicher Geltungsbereich	5
3	Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse	6
4	Bebauungsplanverfahren	7
5	Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen	8
5.1	Landes- und Regionalplanung	8
5.2	Landschaftsplan	8
5.3	EU-Schutzgebiete, Biotopkataster, geschützte Biotope, Biotoperbundflächen, Alleenkataster	9
5.4	Flächennutzungsplan	9
5.5	Denkmalschutz und Denkmalpflege, Naturdenkmäler	9
5.6	Schutzgebiete nach WHG, Hochwasserschutz und Starkregen	10
5.7	Boden, Altlasten, Erdbebengefährdung, Versickerungseignung	11
5.8	Sonstige städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen	11
5.9	Sonstige Planungen und Vorgaben	11
6	Städtebauliches Konzept	12
6.1	Nutzung	12
6.2	Grünordnung	12
6.3	Verkehr	12
7	Inhalt des Bebauungsplans	13
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen	13
7.1.1	Art der baulichen Nutzung	13
7.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
7.2	Nebenanlagen	16

7.3	Gestalterische Regelungen und Festsetzungen.....	16
7.4	Erschließung.....	17
7.4.1	Ruhender Verkehr	17
7.5	Ver- und Entsorgung.....	17
7.6	Hochwasser- und Starkregenschutz	17
7.7	Grünordnung und Landschaftsplanung.....	18
7.7.1	Grünflächen.....	18
7.7.2	Erhaltungsbindungen und Anpflanzungen.....	18
8	Belange des Umweltschutzes	19
8.1	Eingriffsregelung.....	19
8.2	Artenschutz.....	19
8.3	Vorsorgender Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel	19
8.4	Bergbau.....	19
8.5	Klimaschutz und Klimaanpassung	19
8.5.1	Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung	20
8.5.2	Festsetzungen zu Gebäuden, zur Gebäudestellung, Dachform und Dachneigung.....	20
8.5.3	Festsetzungen zu Grünflächen und Bepflanzungen.....	20
8.5.4	Festsetzungen zu von der Bebauung freizuhaltenen Flächen	21
8.5.5	Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen, Wasserflächen, Retentionsflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft, Schutz von Flächen, Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Begrünung Dachflächen, Anpflanzungen und Pflanzbindungen, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB usw.....	21
8.5.6	Festsetzungen zur Energieversorgung, erneuerbaren Energien, Versorgungsflächen für Energie, Kraft-Wärme-Kopplung	21
8.5.7	Festsetzungen bei Gefährdungspotentialen durch Hitze, Überschwemmungsereignisse (Hochwasser und Starkregen).....	21
8.6	Immissionsschutz	22
8.7	Störanfälligkeit und sonstige Unfälle und Katastrophen.....	22
8.8	Umweltbericht.....	22
9	Flächenbilanz	22

10	Kosten.....	23
11	Umweltbericht	23
11.1	Einleitung.....	23
11.1.1	Anlass und Aufgabenstellung der Umweltprüfung.....	23
11.1.2	Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bauleitplans.....	24
11.1.3	Standort und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden	24
11.1.4	Angabe der Umweltschutzziele für das Plangebiet	26
11.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	33
11.2.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	33
11.2.2	Schutzgut Boden	42
11.2.3	Schutzgut Fläche.....	44
11.2.4	Schutzgut Wasser	45
11.2.5	Schutzgut Klima / Luft	46
11.2.6	Schutzgut Landschaft und Ortsbild	48
11.2.7	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt.....	49
11.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	51
11.2.9	Sonstige Belange des Umweltschutzes	53
11.2.10	Wechselwirkungen	56
11.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	56
11.4	Zusätzliche Angaben	57
11.4.1	Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	57
11.4.2	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....	58
11.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	58
11.6	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	60

1 Anlass zur Aufstellung und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Bedburg-Hau möchte den Standort „Alte Post“ an der Moyländer Allee mit seinem Gastronomiebetrieb dauerhaft absichern und das Entwicklungspotential der Fläche zur Freizeit- und Erholungszwecken fördern, indem dort Ferienwohnungen ermöglicht werden sollen. Das Angebot soll die steigende Nachfrage - insbesondere von Kurzurlaubern - nach modernen Ferienwohnungen decken, welche sich in den letzten Jahren durch die verschiedenen touristischen Angebote der Gemeinde Bedburg-Hau sowie das Radwegenetz am Niederrhein angesprochen fühlen.

Es sollen insgesamt 12 Ferienwohnungen errichtet werden, die im Bestandsgebäude und einem Neubau unter untergebracht werden. Somit entsteht mit dem Vorhaben eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung des Gastronomieangebots einerseits und die Herstellung eines zeitweiligen Wohnangebotes zu Freizeit- und Erholungszwecken andererseits. Durch eine gezielte Planung von Ferienwohnungen an einem Standort kann vermieden werden, dass illegales Ferienwohnen in Wohngebieten entsteht. Gleichzeitig erhöht sich das touristische Potential der Gemeinde, wovon die Freizeitattraktionen, Kulturangebote und die Wirtschaft profitieren.

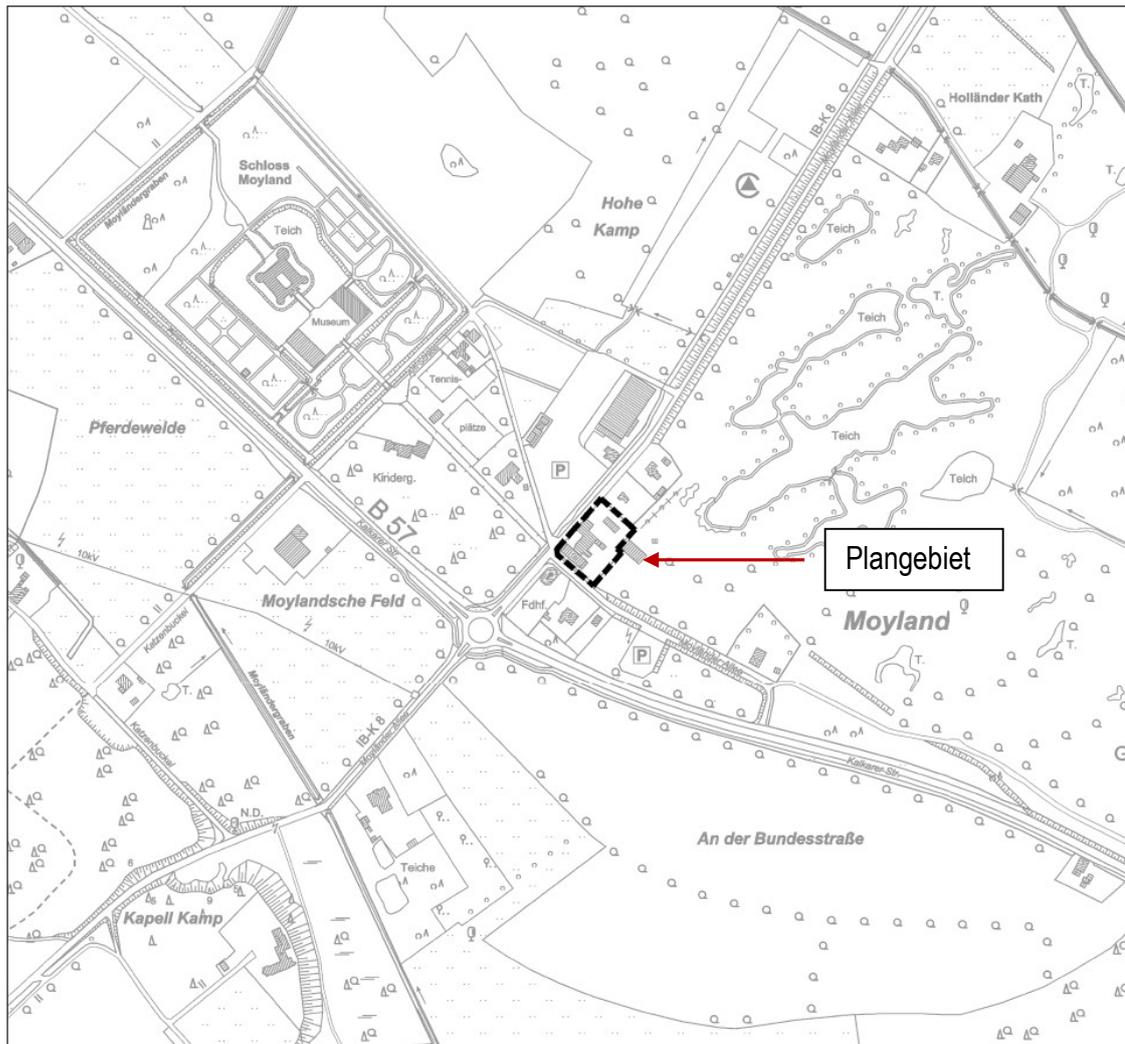
Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 3 „Ferienwohnen“ ist daher die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Umnutzung des Bestandsgebäudes der „Alten Post“ in Ferienwohnungen inklusive des Erhalts der Gastronomie sowie die Errichtung eines weiteren Gebäudes mit weiteren Ferienwohnungen und einer Betriebsleiterwohnung nach Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Nach den geltenden Festsetzungen wäre die o.g. Planung nicht umsetzungsfähig, woraus sich das Planerfordernis ableitet.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist rund 3.737 m² groß und umfasst das Flurstück 64 in der Flur 21 der Gemarkung Till-Moyland.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Abbildung: Lage des Plangebiets (Kartengrundlage: ABK; Quelle: TIMonline.nrw)



Der Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplanes Till-Moyland Nr. 03 „Schloss Moyland“ für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloß“ wird begrenzt:

- im Nordosten durch ein angrenzendes bebautes Grundstück (Flur 21, Flurstück 6),
- im Osten durch ein angrenzendes bebautes Grundstück (Flur 21, Flurstück 65),
- im Südwesten durch die öffentliche Verkehrsfläche "Moyländer Allee" (Flur 21, Flurstück 4) und
- im Nordwesten durch die öffentliche Verkehrsfläche "Am Schloß" (Flur 21, Flurstück 89).

3 Bestandssituation und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Till-Moyland, in Sichtweite südöstlich des namensgebenden Schlosses Moyland. Es liegt rund 100 m nördlich der Bundesstraße 57 „Kalkarer Straße“. Das Grundstück umfasst zurzeit ein Gebäude, bekannt als Gaststätte „Alte Post“. Das Grundstück ist in Privatbesitz.

Die Fläche beinhaltet neben dem Gebäude eine Terrasse sowie einige großkronige Bäume und Hecken. Parkplätze sind gegenüber der Gaststätte auf der anderen Straßenseite der Moyländer Allee im Süden vorhanden. Die Stellplätze sind im Grundbuch eingetragen.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich der Golfplatz Moyland und die Schlossgärtnerei. Im Süden des Plangebietes ist der Friedhof von Moyland verortet. Im Nordwesten befindet sich der Schlosspark und ein Tennisplatz. Insgesamt ist die nähere Umgebung überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie kleinere Wald- oder Gehölzstrukturen gekennzeichnet.

Abbildung: Luftbild (Kartengrundlage: TIM online, ohne Maßstab)



4 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan Till-Moyland Nr. „Schloss Moyland“ ist seit dem 26.03.1993 rechtsverbindlich. Er ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Gemeinde Bedburg-Hau entwickelt.

Bis heute wurden an dem Bebauungsplan zwei Änderungsverfahren durchgeführt. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 3 „Schloss Moyland“ umfasste in Flur 21, Flurstück 64 die Änderung der Grundstücksgrenzen. Die 2. Änderung ist am 20.11.2010 rechtskräftig geworden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 03 „Ferienwohnen“ ein Sondergebiet „Hotel Restaurant“ mit einer Grundflächenzahl von 0,3, einer Geschossflächenzahl von 0,6 und maximal zwei zulässigen Vollgeschossen fest. Die zurzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Weiter- und Umnutzung des Bestandsgebäudes nicht und lassen keine weitere Bebauung zu.

Der Rat der Gemeinde Bedburg-Hau hat in seiner Sitzung am 02.12.2021 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 3 „Ferienwohnen“ beschlossen. Der Bekanntmachungshinweis erfolgte in der Zeitung „Rheinische Post“ und „NRZ“ am 27. April 2022. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Schaukasten der Gemeinde Bedburg-Hau und auf der Homepage für die Dauer von einer Woche vom 02.05.2022 bis zum 07.05.2022 einschließlich.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 01.06.2023 den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt parallel.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 3 „Ferienwohnen“ wird im Vollverfahren durchgeführt, da ein Verfahren gem. § 13 BauGB oder §13a BauGB nicht möglich ist. Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung berührt und die Fläche dient nicht der Wiedernutzbarmachung, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung.

Mit der geplanten Bebauungsplanänderung unterliegt das Vorhaben nach Prüfung der Ziffer 18.8 i.V.m. den in Ziffer 18.7 genannten Schwellenwerten gem. Anlage 1 zum UVPG nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls. Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

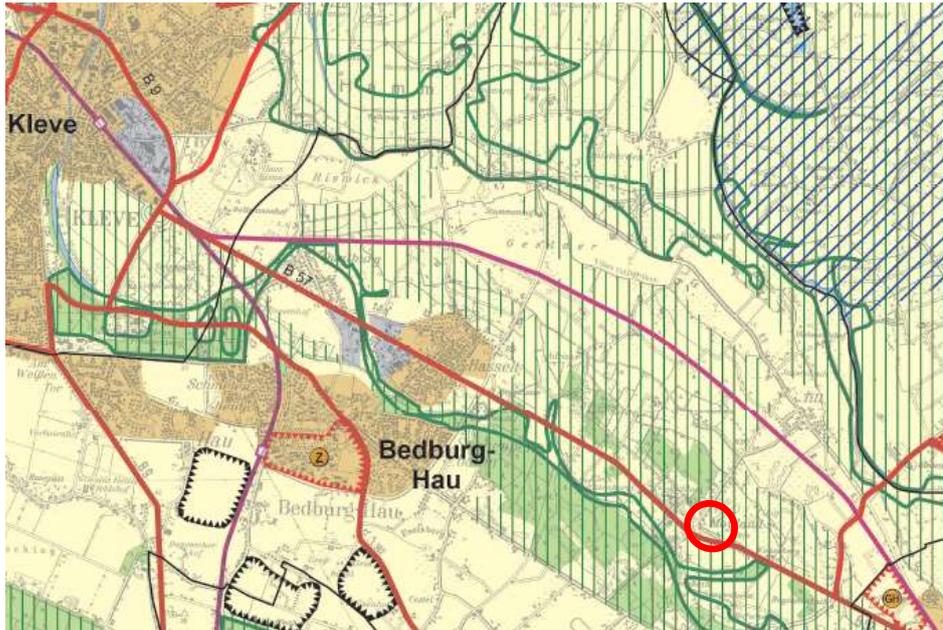
Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse sowie weitere Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können zu den Öffnungszeiten in der Abteilung Planen und Bauen der Gemeinde Bedburg-Hau eingesehen werden.

5 Übergeordnete Planungen und sonstige Rahmenbedingungen

5.1 Landes- und Regionalplanung

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFA) zugeordnet. Sonstige Zielaussagen liegen nicht vor.

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



5.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet (Geltungsbereich der 3. Änderung) befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 5 „Kalkar“, bekannt gemacht am 20. Juni 2018. Der Landschaftsplan benennt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“. Das genannte Entwicklungsziel gilt für Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt, aber noch nicht entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden. Die Fläche befindet sich im Entwicklungsraum 6.4 für Sondergebietsflächen. Konkret heißt es in der textlichen Darstellung des Landschaftsplans auf Seite 41f.:

„Der Flächennutzungsplan stellt das Gebäude des Hotels „Zur Post“ und dessen Umfeld als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel – Restaurant dar, um den seit langem geplanten Neubau eines Hotels planungsrechtlich zu sichern. Bei Realisierung des Sondergebietes ist der entstehende Eingriff entsprechend dem Entwicklungsziel 1.3.2 des Landschaftsplanes u. a. durch eine landschaftliche Eingrünung auszugleichen.“

Das bedeutet, dass die Fläche gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes mit Heckengehölzen eingegrünt werden soll. Ein Änderungsverfahren zum Landschaftsplan ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes, ist aber rundum vom Landschaftsschutzgebiet L2 „Tillerfeld Graben und Wetering“ umgeben. Die geplante Nutzung unterscheidet sich im Hinblick auf die Gastronomie und den damit verbundenen Verkehr nicht von der bestehenden Nutzung. Hier ist durch die Neuplanung kein Effekt auf die umliegenden Landschaftsschutzgebiete zu erwarten. Ebenso ist dies für den Innenausbau des Bestandsgebäudes zu erwarten. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass der Neubau des Gebäudes für die Ferienwohnungen und die Betriebsleiterwohnung störende Effekte für das angrenzende Landschaftsschutzgebiet hervorbringen wird. Das Ferienwohnen wird ein erhöhtes Verkehrsaufkommen produzieren und damit einen erhöhten Lärmpegel. Dieser wird aufgrund der geringen Anzahl Ferienwohnungen jedoch deutlich unter der Lärmbelastung des Landschaftsschutzgebietes liegen, welche durch die B57 ausgelöst wird.

5.3 EU-Schutzgebiete, Biotopkataster, geschützte Biotope, Biotoperbundflächen, Alleenkataster

Naturschutzgebiete oder sonstige geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht und auch nicht im direkten Umfeld.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), so dass eine Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Es sind weder das Biotopkataster NRW, noch geschützte Biotope oder Biotopsverbundflächen von der Planung betroffen, obwohl der Biotopverbund „Niederung der Wetering zwischen Haus Horst und Qualburg (VB-D-42003-006) in der Nähe des Geltungsbereiches der dritten Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 03 „Ferienwohnen“ für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloß“ liegt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des unzerschnittenen Lebensraumes. Da sich das Bestandsgebäude aber nicht verändert und lediglich ein Neubau hinzukommt, in dessen Umfeld bereits auf den anliegenden Grundstücken in Richtung Nordosten eine Wohnbebauung existiert, zerstört der Neubau den unzerschnittenen Lebensraum nicht.

Entlang der Moyländer Allee befindet sich frontal zum Bestandsgebäude „Alte Post“ eine vierreihige Doppelallee (AL-KLE-0203). Diese ist von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bedburg-Hau ist der Änderungsbereich als Sondergebiet ohne Zweckbestimmung dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege, Naturdenkmäler

Das im Plangebiet bestehende Gebäude Moyländer Allee Nr. 16 ist unter der Denkmalnummer 61 in die Denkmalliste der Gemeinde Bedburg-Hau eingetragen. Der Denkmalschutz bezieht

sich dabei nicht auf den gesamten Gebäudebestand, sondern nur auf das Vorderhaus mit der eigentlichen Gaststätte inkl. Terrassen sowie einem Teil des äußeren Teils des Mittelhauses sowie die Außenfassade der Backsteinremise an der Moyländer Allee. In der Darstellung der wesentlichen Merkmale des Denkmalwerts heißt es:

„Das Gasthaus am Schloss ist bedeutend für die Geschichte des Menschen und die Geschichte der Arbeits- und Produktionsverhältnisse als unverzichtbares Dokument der Lebensverhältnisse und Lebensvorstellungen des 19. Jh. Seine Erhaltung und Nutzung liegt im öffentlichen Interesse aus wissenschaftlichen, insbesondere architekturgeschichtlichen (...) sowie städtebaulichen (...) und orts- (...) und sozialgeschichtlichen Gründen als Zeugnis des gesellschaftlichen Lebens in dieser Zeit.“ (Auszug aus der Denkmalliste)

Bauliche Änderungen an dem Bestandsgebäude bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Eine unmittelbare Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ist mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden, da Ausbaumaßnahmen im Innenbereich durchgeführt werden. Das neu zu errichtende Gebäude mit den Ferienwohnungen und der Betriebsleiterwohnung werden baulich dem Erscheinungsbild der „Alten Post“ behutsam angepasst, so dass keine Anhaltspunkte für einen störenden Einfluss auf das Denkmal vorliegen.

Denkmalrechtliche Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdingriffe durchgeführt werden. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen der Realisierung der angrenzenden Bebauung nicht bekannt. Ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, weshalb in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen wird, dass ein Auftreten archäologischer Bodenfunde umgehend der Gemeinde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden ist.

5.6 Schutzgebiete nach WHG, Hochwasserschutz und Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete und außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins. Der Rhein mit seinen Deichanlagen befindet sich rund 9 km Luftlinie vom Geltungsbereich entfernt. Damit befindet sich der Geltungsbereich der dritten Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 03 „Ferienwohnen“ für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloß“ im deichgeschützten Bereich und zählt zum Risikogebiet. Bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ 100) besteht die Möglichkeit der Überschwemmung.

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren" veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in einem sehr kleinen Teil des Plangebiets im Westen bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist. Bzgl. der Fließgeschwindigkeiten liegen hingegen keine Angaben vor. Der weit überwiegende Teil des Plangebiets ist in dieser Hinweiskarte nicht erfasst.

Ein Überflutungsnachweis wird im weiteren Verfahrensverlauf vorgelegt.

5.7 Boden, Altlasten, Erdbebengefährdung, Versickerungseignung

Gemäß der Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen des Geologischen Dienstes NRW liegt als Bodentyp Podsol-Braunerde vor. Als Bodenartengruppe des Oberbodens ist nach Kartieranleitung (KA5) und Gruppe nach GD NRW stark sandiger Lehm angegeben.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden sind die Böden im Plangebiet keiner Schutzstufe zugeordnet, da die vorkommenden Bodentypen eine größere Verbreitung in der Umgebung aufweisen.

Aufgrund der bereits vorliegenden Bebauung, Versiegelung und Nutzung des Grundstücks ist nicht von einer hohen Wahrscheinlichkeit der Naturnähe der Böden auszugehen. Auch ist davon auszugehen, dass die Bodenfunktionen durch die Versiegelung größtenteils zerstört sind. Im Rahmen der Neuplanung wird an ökologisch sinnvollen Stellen die Versiegelung und die Bodenbeläge geprüft und nach Möglichkeit durch wasserdurchlässiges Material ersetzt, etwa im Bereich der Stellplätze. Die Prüfung wird zur Offenlage abgeschlossen sein.

Altlasten sind zum jetzigen Planungsstand für das Plangebiet nicht bekannt.

Eine Erdbebengefährdung besteht nicht.

Die Versickerungseignung wird zurzeit von einem Gutachter überprüft.

5.8 Sonstige städtebauliche Planungen mit Ratsbeschlüssen

Sonstige städtebauliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5.9 Sonstige Planungen und Vorgaben

Das Vorhabengebiet liegt im Radius der Luftverteidigungsanlage Marienbaum.

6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Umnutzung des Bestandsgebäudes zu Zwecken des Ferienwohnens sowie der Gastronomie und den Neubau des Traktes für weitere Ferienwohnungen inklusive der Betriebsleiterwohnung.

Abbildung: Lageplan zur beantragten Nutzungsänderung und Neubau (Hülsmann Thieme Minor Architekten, Kleve)



6.1 Nutzung

Die ehemalige Veranstaltungsscheune und ein ehemaliges Ladenlokal sollen zu Ferienwohnungen umgenutzt werden. Konkret geplant ist der Bau von fünf Ferienwohnungen in den Bestandsgebäuden. Der denkmalgeschützte Teil des Gebäudes, in dem sich das Restaurant befindet, soll weiterhin als Restaurant genutzt werden.

In dem geplanten Neubau im Norden des Plangebiets sollen weitere fünf Ferienwohnungen und eine Betriebsleiterwohnung realisiert werden.

6.2 Grünordnung

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag¹ erarbeitet, im Zuge dessen konkrete Aussagen zum Umgang mit Bestandsgrün und Neuanpflanzungen sowie zugehörige Pflanzbindungen formuliert wurden.

6.3 Verkehr

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt von der Moyländer Allee.

¹ Ingenieur- und Planungsbüro Lange: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 03 „Ferienwohnen“ für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloss“, Moers, 17.05.2023

Auf dem gegenüberliegenden Grundstück sind 40 Stellplätze angeordnet, die über das beim Kreis Kleve geführte Baulastenblatt Nr. 39 Az. 6.1- BG- 00364/97-001 vom 03 Juli 1997 für den notwendigen Stellplatznachweis herangezogen werden.

7 Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubaren Grundstücksflächen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 setzt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel/Restaurant“ fest. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets gem. § 10 BauNVO, das der Erholung dient. Die Zweckbestimmung wird in „Ferienwohnungen/Gastronomie“ geändert, da ein Hotelbetrieb nicht mit einem Betrieb von Ferienwohnungen gleichzusetzen ist und bauordnungsrechtlich eine andere Nutzung darstellt. Ein Hotel ist ein Beherbergungsbetrieb, bei dem die Nutzungsart „Wohnen“ nur ausnahmsweise für zulässig erklärt wird und für Ferienwohnungen nicht angewandt werden kann, weil diese kein Beherbergungsgewerbe beinhalten. Das Wohnen zu Ferien- oder Freizeitzwecken stellt gem. BauNVO eine eigenständige Nutzungsart dar, für die kein Beherbergungsgewerbe erforderlich ist.

Zur Absicherung des Gastronomiebetriebes wird die Zweckbestimmung „Restaurant“ in „Gastronomie“ geändert, da Restaurants eine Untergruppe in der Gastronomie darstellen. Das Restaurant gilt als gehobene Gaststätte und stellt eine rechtliche Einschränkung der Gastronomiepotentiale dar, die mit der „Alten Post“ verfolgt werden sollen. Über die Begriffsänderung ist es möglich, neben dem Restaurantbetrieb auch ein Café, Bistro oder ähnliches, statt einem Restaurant, zu betreiben, ohne dass eine Nutzungsänderung erforderlich wird.

Die Festsetzung Ferienwohnen/Gastronomie dient zu Zwecken eines touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnens und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen, die dem temporären und wechselnden Aufenthalt von Feriengästen, nicht aber dem dauerhaften Wohnen dienen,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Eine Wohnung für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind,
- Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser und
- Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Nicht zulässig ist, mit Ausnahme des Betriebsinhabers oder Betriebsleiters, das dauerhafte Bewohnen der Ferienwohnungen. Ferienwohnen ist beschränkt auf ein vorübergehendes Woh-

nen in den Ferien oder der Freizeit, weshalb Ferienwohnungen nicht als dauerhafte Wohnsitze genutzt werden dürfen (siehe hierzu Urteil vom 11.07.2013 – BVerwG 4 CN 7.12). Erforderlich ist die Anwesenheit des Betriebsleiters/Betriebsinhabers zur Abwicklung des Ferienwohnbetriebs vor Ort.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen (GH max.) sowie die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.).

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, der eine GRZ von 0,3 festsetzt, erfolgt somit eine Erhöhung des zulässigen Wertes. Der Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für Sondergebiete wird aber eingehalten.

Die erforderliche höhere Versiegelung kommt insbesondere durch den geplanten Neubau für fünf Ferienwohnungen zustande. Als städtebaulicher Grund für die Festsetzung ist anzuführen, dass eine verdichtete Bebauung eine wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur sowie der Fläche begünstigt. Gleichzeitig wird hierdurch eine Inanspruchnahme unberührter Flächen reduziert.

Die Festsetzung ist zudem erforderlich, um den im Bestand hohen Anteil von Kiesflächen als Außenterrasse im rückwärtigen Grundstücksbereich planungsrechtlich zu legitimieren. Zudem geht mit einer zusätzlichen Bebauung auch ein zusätzlicher Bedarf an Zufahrten, Nebenanlagen etc. einher.

Auch ist der mit der zusätzlichen Bebauung einhergehende Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro Ferienwohnung nachzuweisen. Der mit der geplanten Nutzung verbundene Stellplatzbedarf schränkt die Spielräume zur Anordnung von größeren Freiflächenanteilen ein und erfordert ein hohes Maß an Bodenversiegelung.

Als kompensierender Faktor wurde in den Bebauungsplan eine Regelung aufgenommen, wonach oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen sind.

Hinweise auf eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind für das Plangebiet bei einer Realisierung des Bauvorhabens nicht zu erkennen. Angesichts der Anordnung der Baugrenzen, der Gebäudehöhenfestsetzungen und des Gebäudestandortes ist von einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen auszugehen.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da Festsetzungen zu der Oberkante Erdgeschossfußboden, Trauf- und Gebäudehöhe, GRZ und der Anzahl zulässiger Vollgeschosse getroffen werden.

Zahl der Vollgeschosse

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zahl von zwei zulässigen Vollgeschossen bleibt im Rahmen der vorliegenden Änderungsplanung für das Bestandsgebäude wie den Neubau unberührt. Der Neubau soll sich in seinen Höhen dem Bestandsgebäude anpassen und insbesondere dem Denkmalanteil ausreichend Raum erhalten. Die Erweiterung des Bestandsgebäudes mit einem Nicht-Vollgeschoss (ehem. Staffelgeschoss) ist aus Gründen des Denkmalschutzes nicht zulässig. Bei dem Neubau ist ein Nicht-Vollgeschoss möglich, da die Planung des Architekten dort eine zurückgesetzte Betriebsleiterwohnung vorsieht, die unabhängig von den Ferienwohnungen im Gebäude verortet ist und das Bestandsgebäude optisch nicht bedrängt.

GH max. und TH max.

Für das bestehende Gebäude und den geplanten Neubau werden unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, weshalb das Sondergebiet in zwei Teilflächen, SO 1 und SO 2, gegliedert ist.

Ziel der Festsetzungen zu den maximalen zulässigen Gebäudehöhen ist insbesondere eine der Lage des Plangebiets entsprechende Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Höhenentwicklung. Dadurch wird eine Feinsteuerung der Bebauung ermöglicht, die ein harmonisches Erscheinungsbild gewährleistet (interner Aspekt) als auch eine gestalterische Einbindung in das städtebauliche Umfeld garantiert (externer Aspekt). Die zulässigen Gebäudehöhen sollen sicherstellen, dass keine zu massiven Baukörper entstehen.

Die Höhenfestsetzungen erfolgen bezogen auf einen festgelegten Bezugspunkt im Bereich eines bestehenden Kanaldeckels im Grenzbereich zur Moyländer Allee. Der Bezugspunkt weist die Höhe 17,97 m NHN auf.

Die Festsetzung für das SO 1, den Bereich des Bestandsgebäudes „Alte Post“ wurde an den Bestandshöhen ausgerichtet. Hier ist eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m und eine maximale Traufhöhe von 5,50 m über dem Bezugspunkt zulässig.

Die Höhenfestsetzungen für den Neubau (SO 2) orientieren sich ebenfalls am Bestand, gehen aber geringfügig über die festgesetzten Werte im SO 1 hinaus, um das Neubauvorhaben - trotz gestalterischer Annäherung an den Bestand - nach modernen Nutzungsvorstellungen im Freizeit- und Erholungssektor zu ermöglichen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt hier 10 m und die maximal zulässige Traufhöhe 6,50 m.

7.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstückflächen

Innerhalb des Plangebiets sind die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, um eine aufgelockerte Bebauung des Grundstücks beizubehalten. Gleichzeitig werden hierdurch insbesondere im Sommer in den Hitzeperioden Möglichkeiten zur adäquaten Durchlüftung des Grundstücks beibehalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Sie orientieren sich beim Bestand in Lage und Größe eng am Gebäudegebäude, welches in seiner Außenfassade nicht verändert wird. Für den Neubau wird gemäß den Vorgaben des Architektenplans die Bau-

grenze eng um das geplante Gebäude angelegt, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Überdimensionierte Baukörper sind auf dem Grundstück daher nicht möglich.

7.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einfriedungen und Kinderspielgeräten ausgeschlossen, um den Versiegelungsgrad aus klimatischen und ökologischen Gründen nicht noch weiter zu erhöhen.

7.3 Gestalterische Regelungen und Festsetzungen

Im Plangebiet werden Vorgaben zur Dachform gemacht. Diese variieren zwischen den beiden festgesetzten Teilflächen SO 1 (Bestand) und SO 2 (Neubau).

In SO 1 sind entsprechend dem bestehenden Baudenkmal Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt hier entsprechend dem Bestand maximal 40°. Für den Bereich des Neubaus sind hingegen im Hinblick auf moderne Architekturentwürfe Flachdächer zulässig.

Zur Fassaden- und Wandgestaltung wird im Hinblick auf ein geordnetes städtebauliches Bild festgesetzt, dass die Außenwandflächen der Wohngebäude und Garagen oberhalb des Sockels in rotem oder braunem Verblendmauerwerk oder nicht lasierten Ziegelsteinarten zu erstellen sind. Kleinere Flächen zur Gliederung der Fassaden können in anderem Material gefertigt werden. Nicht zulässig sind keramische Fliesen und Plattenverkleidungen, glasierte Materialien, Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Metallpaneele oder sonstige glänzende Baustoffe sowie glänzende oder reflektierende Anstriche.

Einfriedungen sind ein wesentliches gestalterisches Element in städtischen Räumen und können das Bild ganzer Quartiere negativ prägen. Dies soll im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. Im Plangebiet sind Einfriedungen nur als Holzstaketenzäune, Schnitthecken, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes oder als Natursteinmauern zulässig. Für geschlossene Einfriedungen zum Zweck des Sichtschutzes (Holzstaketenzäune, Mauern in der Gestaltung des Hauptgebäudes und Natursteinmauern) gilt, dass diese nur bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, gemessen von der hinteren Gebäudekante, zulässig sind. Im Bereich des übrigen Grundstücks sind nur Schnitthecken zulässig. Nicht zulässig sind Doppelstabmattenzäune mit eingezogenen Matten aus Plastik. Diese sind aus gestalterischen Gründen und Umweltgründen nicht zulässig, da das Plastik aufgrund der Hitzeeinwirkung und der UV-Einstrahlung in den Sommermonaten nach wenigen Jahren porös wird und ausgetauscht werden muss. Der Abbau von Plastik dauert über mehrere Jahrhunderte.

Die zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt maximal 1 m in den Vorgärten zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sowie an den Grenzen zwischen Grundstücksflächen und öffentlichen Verkehrsflächen und maximal 2,0 m in den Haus- und Wohngärten.

Die gewählten einheitlichen Regeln zu den Einfriedungen fördern die Umsetzung eines einheitlichen städtebaulichen Bildes und die Sicherung der Wahrnehmung des der Bauleitplanung zugrunde liegenden Entwurfskonzeptes. Durch die Vorgaben wird auch auf ein besseres Einfügen in die Umgebung hingewirkt.

Außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter und Gemeinschaftsmüllanlagen sind aus stadtgestalterischen Gründen durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen.

Hierdurch soll ein ungewolltes städtebauliches Bild verhindert werden. Zudem dient die Festsetzung einer verbesserten Aufenthaltsqualität.

7.4 Erschließung

Die Erschließung des Änderungsbereichs ist vollständig vorhanden. Sie erfolgt von Westen über die Moyländer Allee. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen.

7.4.1 Ruhender Verkehr

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Stellplätze müssen zur angrenzenden Erschließungsstraße „Am Schloß“ einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, um die Verkehrssicherheit beim Ein- und Ausfahren aus dem Plangebiet zu gewährleisten. Auf diese Weise soll ein geordnetes, funktionales Erscheinungsbild gewährleistet und ein Wildwuchs an baulichen Anlagen über das gesamte Grundstück ausgeschlossen werden.

Carports sind aufgrund ihrer Flächengröße und -auslastung im Plangebiet nicht zulässig.

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen, um die Grundwasserneubildungspotentiale des Bodens zu erhalten bzw. neu herzustellen. Dies beugt im Sommer in Hitzeperioden der Begünstigung von Wärmeinseln infolge einer vollständigen Versiegelung vor.

7.5 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist aufgrund der bestehenden Nutzung des Grundstücks vollständig vorhanden. Durch die Änderung der Zweckbestimmung ändert sich nichts. Mögliche Erweiterungen oder Ergänzungen der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze sowie die konkreten Hausanschlüsse mit Gas, Wasser und Strom können im Verlauf der nachfolgenden Genehmigungsplanung erfolgen: Die Art der Energieversorgung obliegt dem Flächeneigentümer. Hingewiesen wird auf die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für den Neubau.

Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zurzeit geprüft. Im weiteren Verfahrensverlauf ist ein Überflutungsnachweis vorzulegen.

7.6 Hochwasser- und Starkregenschutz

Hochwasser

Der mögliche Überflutungsbereich bei Versagen der technischen Hochwasserschutzeinrichtungen bei einem HQ 100 des Rheins ist nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden. Die Darstellung wurde aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie übernommen.

Starkregen

Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse ist im Zuge der für das Baugrundstück zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen, da ein Gefährdungspotential nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bewerten. Technische Maßnahmen sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, außerhalb der Bauleitplanung, zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet sich aufhaltenden Menschen betrifft, ist neben der Rückhaltung und der Abflussregelung der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Weggleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen.

Die im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient ebenfalls neben naturschutzfachlichen Aspekten und der Kleinklima-verbesserung auch der Starkregenvorsorge.

7.7 Grünordnung und Landschaftsplanung

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert. Im Rahmen des Bebauungsplans wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, in dem der aus der Realisierung des Bebauungsplanes resultierende Eingriff ermittelt und bewertet wird. Es werden Ausgleichsflächen vorgestellt, sofern erforderlich sowie Festsetzungen für Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen formuliert.

7.7.1 Grünflächen

Der Bebauungsplan enthält keine festgesetzten Grünflächen.

7.7.2 Erhaltungsbindungen und Anpflanzungen

Das Plangebiet weist einen wertvollen Vegetationsbestand auf. In Abstimmung mit dem zur Ausarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags beauftragten Planungsbüro sind bereits einige Maßnahmen in den Vorentwurf des Bebauungsplans aufgenommen worden. Dabei handelt es sich im Einzelnen um folgende Maßnahmen:

- Erhalt und bei Abgang Ersatz von insgesamt 13 Einzelbäumen, deren Standorte zeichnerisch festgesetzt sind
- Erhalt nicht überbaubarer Flächen als dauerhaft wasseraufnahmefähig und Begrünung
- Dachbegrünung bei Neubauten
- Erhalt und Ergänzung der bestehenden Heckenstruktur im Norden und Nordosten
- Anlage eines extensiven Wiesenstreifens im Südosten des Plangebiets

Nähere Erläuterungen zu den Maßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

8 Belange des Umweltschutzes

8.1 Eingriffsregelung

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist im erarbeiteten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) enthalten. Die Maßnahmen aus diesem LFB wurden in den Bebauungsplan übernommen.

8.2 Artenschutz

Die Ergebnisse der beauftragten Artenschutzprüfung liegen vor.

Als Vermeidungsmaßnahme wurden Hinweise zur zeitlichen Einschränkung bei der Gehölzbe-
seitigung sowie beim Rückbau von Gebäuden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zum Schutz der Brutvögel sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere mögliche Baumfällun-
gen, nur außerhalb des sensiblen Brutzeitraums, d.h. nur zwischen dem 01. Oktober und 28.
Februar eines Jahres vorzusehen. Sollte dies aus zwingenden Gründen nicht möglich sein,
muss vor der Rodung eine fachkundige Kontrolle auf brütende Vögel durchgeführt werden.

Zum Schutz der potenziell betroffenen Fledermausart Zwergfledermaus ist ebenfalls eine Bau-
zeitenregelung einzuhalten.

Der geplante Rückbau des Gebäudes muss außerhalb der Jungenaufzuchtzeit und des Winter-
schlafes der Zwergfledermaus durchgeführt werden, d.h. im Zeitraum zwischen Mitte März und
Mitte April sowie Anfang August bis Mitte November eines Jahres. Sollte dies aus zwingenden
Gründen nicht möglich sein, muss vor Beginn der Arbeiten in Rücksprache mit der der Unteren
Naturschutzbehörde des Kreises Kleve Fachpersonal hinzugezogen werden.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Artenschutzprüfung findet sich im Umweltbericht.

8.3 Vorsorgender Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel

Aufgrund der Bestandsbebauung und den daraus abzuleitenden bestehenden gestörten Boden-
funktionen werden keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Zu den Altlasten liegen noch keine Erkenntnisse vor. Sollten hierzu Erkenntnisse im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligung vorliegen, werden hierzu Festsetzungen abgeleitet.

Informationen zum Vorhandensein von Kampfmitteln liegen zurzeit noch nicht vor. Im Rahmen
der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird eine Stellungnahme seitens der Fach-
behörde eingeholt.

8.4 Bergbau

Angaben zu möglicherweise einwirkungsrelevantem Bergbau erfolgen im weiteren Verlauf des
Verfahrens nach Beteiligung der zuständigen Behörde.

8.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung sind durch § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB in der Bauleitpla-
nung zu berücksichtigen. Grundsätzliches Ziel ist es im Hinblick auf den Klimaschutz, die Ge-

bäude möglichst energieeffizient zu gestalten und durch einen hohen Anteil an erneuerbaren Energien Treibhausgasemissionen nach Möglichkeit zu vermeiden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Versorgung mit Energie abgestimmt.

Von ebenfalls hoher Bedeutung ist die Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels. Die Zunahme von Extremwetterereignissen führt zum einen zu einer steigenden Gefahr von Überschwemmungen bei Starkregen und zum anderen zu körperlichen Belastungen bei sommerlichen Hitzeperioden sowie zu einer Bildung von Wärmeinseln.

Anhand der Klimacheckliste der Gemeinde Bedburg-Hau ist nachfolgend die Relevanz der Planung für Klimaschutz und Klimaanpassung zu überprüfen.

8.5.1 Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung

Kompaktheit: Die Kompaktheit der Bebauung erfährt durch die Planung keine wesentliche Veränderung.

Versiegelung: Das Plangebiet weist bereits im Bestand einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Im Zuge der Realisierung der Planung kann es durch die Errichtung des geplanten Neubaus und ggf. weiterer baulicher Anlagen zu weiterer Versiegelung kommen.

Reduktion versiegelter Flächen: Es werden voraussichtlich keine versiegelten Flächen zurückgebaut.

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Reduzierung/Vermeidung negativer Folgen handelt es sich um Vorgaben zur Dachbegrünung, zum Baumerhalt und zur Neupflanzung der Fläche.

8.5.2 Festsetzungen zu Gebäuden, zur Gebäudestellung, Dachform und Dachneigung

Ausrichtung der Gebäude sowie der Dachform und -neigung zum solaren Gewinn: Die Ausrichtung des Bestandsgebäudes soll absehbar nicht geändert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen lassen grundsätzlich eine gute Ausnutzung der Sonnenenergie zu. Das Flachdach am geplanten Neubau eignet sich gut für die Installation von Photovoltaikmodulen.

Verschattung: Durch die Planung ergibt sich keine signifikante Änderung.

Durchlüftung: Durch die Planung ergibt sich keine signifikante Änderung.

Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen, zur Dachform und Dachneigung sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen eine Bebauung unter Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung.

8.5.3 Festsetzungen zu Grünflächen und Bepflanzungen

Begrünungskonzept: Ein Begrünungskonzept wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans erstellt.

Bepflanzung: Die bestehende Bepflanzung wird teilweise erhalten und an anderen Stellen sinnvoll ergänzt.

Vermeidung ungünstiger Verschattungen: Durch die Planung ergibt sich keine signifikante Änderung.

Durchgrünung: Die Durchgrünung wird durch die Realisierung der Planung insgesamt verbessert.

8.5.4 Festsetzungen zu von der Bebauung freizuhaltenden Flächen

Optimierung Ausrichtung, Kompaktheit und Verschattungseffekte: Durch die Planung ergibt sich keine signifikante Änderung.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen garantiert zusammen mit den Vorgaben zur GRZ einen Anteil unbebauter Fläche im Plangebiet.

8.5.5 Festsetzungen zu öffentlichen und privaten Grünflächen, Wasserflächen, Retentionsflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft, Schutz von Flächen, Maßnahmen zum Schutz und Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Begrünung Dachflächen, Anpflanzungen und Pflanzbindungen, Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB usw.

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Reduzierung/Vermeidung negativer Folgen handelt es sich um Vorgaben zur Dachbegrünung, zum Baumerhalt und zur Neubeepflanzung der Fläche.

8.5.6 Festsetzungen zur Energieversorgung, erneuerbaren Energien, Versorgungsflächen für Energie, Kraft-Wärme-Kopplung

Energieeinsparkonzept/Schadstoffbegrenzungskonzept: nicht Gegenstand des Bebauungsplans

Einsatz erneuerbarer Energien: nicht Gegenstand des Bebauungsplans

Ausweisung spezieller Flächen: nicht vorhanden

8.5.7 Festsetzungen bei Gefährdungspotentialen durch Hitze, Überschwemmungsereignisse (Hochwasser und Starkregen)

Kühlung: Durch die Dachbegrünung und sonstige Bepflanzung des Plangebiets kann eine Verbesserung erreicht werden.

Bodenbelag mit geringer Albedo: Der Bebauungsplan macht hierzu keine Aussagen. Es ist keine Änderung zu erwarten.

Hochwasser/Starkregen: Eine Betroffenheit bei Hochwasser-/Starkregenereignissen ist nicht auszuschließen.

Sicherung baulicher Anlagen und kritischer Infrastruktur bei Überschwemmungen: Der Bebauungsplan macht hierzu keine Vorgaben.

Bei den im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Reduzierung/Vermeidung negativer Folgen handelt es sich um Vorgaben zur Dachbegrünung, zum Baumerhalt und zur Neupflanzung der Fläche.

8.6 Immissionsschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine immissionsschutzfachlichen Konflikte aufgrund der geplanten Nutzungen im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 3 „Schloß Moyland“ für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloß“ für die Umgebung zu erwarten. Zu berücksichtigen ist, dass die gastronomische Nutzung bereits vollzogen wird und durch den rechtskräftigen Bebauungsplan abgesichert ist. Von dieser Nutzung sind keine Immissionen für das Umfeld im Zuge der Planung zu erwarten, die über das jetzige Maß hinausgehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist abzustimmen, ob ein Lärmschutzgutachten für das Ferienwohnen aufgrund der Nähe zur B57 erforderlich wird. Zu berücksichtigen ist hier, dass bereits ein „Hotel“ rechtlich zulässig wäre, weshalb keine Annahmen vorliegen, dass der Lärm der B57 problematisch für die Nutzung als Ferienwohnungen wäre.

8.7 Störanfälligkeit und sonstige Unfälle und Katastrophen

Betriebsbereiche gemäß Störfallverordnung (12. BImSchV) sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Achtungsabstände oder angemessene Abstände werden durch das Plangebiet eingehalten. Daher ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für das Plangebiet Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen aus schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG zu ergreifen wären. Es sind deshalb keine planerischen, baulichen, technischen oder sonstigen Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnbebauung erforderlich.

8.8 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die betroffenen Umweltbelange sind gem. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht ist Teil der vorliegenden Begründung (Kap. 11).

9 Flächenbilanz

Die Bruttobaufläche des Geltungsbereiches beträgt insgesamt 3.737 m². Für den Bestand und die vorliegende Planung bleibt das Plangebiet vollständig ein Sondergebiet.

Die Größe der Teilfläche SO 1 beträgt 2.692 m², die Größe der Teilfläche SO 2 beträgt 1.045 m². Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des SO 1 ist 273 m² groß. Der Bereich zum Erhalt und zur ergänzenden Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im SO 2 weist eine Flächengröße von 99 m² auf.

10 Kosten

Der Eigentümer und Bauherr übernimmt die Planungs- und Erschließungskosten. Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Bedburg-Hau nach derzeitigem Kenntnisstand keine unmittelbaren Kosten.

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

11.1.1 Anlass und Aufgabenstellung der Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB im Vollverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, die in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet einen Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Umweltprüfung hat zugleich die Funktion einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), soweit eine solche UVP nach den Bestimmungen des UVP-Gesetzes erforderlich ist. Nach § 50 Abs. 1 UVPG wird die UVP bei UVP-pflichtigen Bebauungsplänen als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine eigenständige UVP neben der Umweltprüfung ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen nicht erforderlich. Die Umweltprüfung umfasst materiell und verfahrensmäßig alle Elemente einer UVP. Auch eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Abs. 1 UVPG entfällt.

Thematisch wird der Gegenstand der Umweltprüfung durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB normiert. Dabei bezeichnen die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter den Buchstaben a) bis d) und i) aufgelisteten Belange die Auswirkungen auf die biotischen und abiotischen Schutzgüter einschließlich des Menschen und seiner Gesundheit sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter und die Wechselwirkungen zwischen den Umweltmedien. Darüber hinaus enthält der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführte Katalog der Belange des Umweltschutzes unter den Buchstaben e) bis h) sowie j) noch weitere im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigende Aspekte, wie die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien einschließlich Energiesparmaßnahmen sowie den Umgang mit Störfallbetrieben.

Hinsichtlich der Prüfungsdichte kann sich die Umweltprüfung auf Umweltaspekte und Schutzgüter beschränken, auf die sich der Bauleitplan erheblich auswirkt. Die Gemeinde legt nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Aus der betreffenden Rechtsnorm ergibt sich auch hier eine Begrenzung der Prüfungsdichte, insbesondere eine Abhängigkeit vom Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Als ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind der sparsame Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel, Umwidmungssperrklausel), das Folgenbewältigungsprogramm der Eingriffsregelung und die Erfordernisse des Klimawandels durch Klimaschutz und Klimaanpassung (Mitigation und Adaption) zu berücksichtigen. Soweit Natura-2000-Gebiete durch den Plan in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigt werden können, sind die Vorschriften gemäß § 36 BNatSchG über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen anzuwenden. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) darzulegen, dass aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Planes bestehen.

11.1.2 Kurzdarstellung von Inhalt und Zielen des Bauleitplans

Die Gemeinde Bedburg-Hau möchte den Standort „Alte Post“ an der Moyländer Allee mit seinem Gastronomiebetrieb dauerhaft absichern und das Entwicklungspotential der Fläche zur Freizeit- und Erholungszwecken fördern, indem dort Ferienwohnungen errichtet werden sollen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1993 setzt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hotel/Restaurant“ fest. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt die Festsetzung eines Sondergebiets gem. § 10 BauNVO, das der Erholung dient. Die Zweckbestimmung wird in „Ferienwohnungen/Gastronomie“ geändert. Die Festsetzung dient zu Zwecken eines touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnens und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören.

Das Plangebiet weist einen wertvollen Vegetationsbestand auf, der teilweise durch eine Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan geschützt wird. Insgesamt 13 Einzelbäume unterliegen dieser Festsetzung inkl. der Auflage des Ersatzes bei Abgang. Als weitere landschaftspflegerische Maßnahmen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überbaubare Flächen als dauerhaft wasseraufnahmefähig zu erhalten und zu begrünen sind, dass Neubauten eine Dachbegrünung erhalten und dass die bestehende Heckenstruktur im Norden und Nordosten zu erhalten und zu ergänzen ist. Schließlich ist noch im Südosten des Plangebiets ein extensiver Wiesenstreifen anzulegen.

11.1.3 Standort und Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Till-Moyland, in Sichtweite südöstlich des namensgebenden Schlosses Moyland. Es liegt rund 100 m nördlich der Bundesstraße 57 „Kalkarer Straße“. Das Grundstück umfasst zurzeit ein Gebäude, bekannt als Gaststätte „Alte Post“.

Teile des Plangebiets sind bereits im Bestand versiegelt oder teilversiegelt. Neben dem Gebäude sind dies verschiedene Terrassen, Nebenanlagen, Pflasterflächen und Kiesbereiche. Das Grundstück weist einen hohen Begrünungsgrad in Form von großkronigen Bäumen und Hecken

auf. Parkplätze sind gegenüber der Gaststätte auf der anderen Straßenseite der Moyländer Allee im Süden vorhanden.

Nordöstlich des Plangebiets befinden sich der Golfplatz Moyland und die Schlossgärtnerei, südlich der Friedhof von Moyland. Im Nordwesten befindet sich der Schlosspark und ein Tennisplatz. Insgesamt ist die nähere Umgebung überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie kleinere Wald- oder Gehölzstrukturen gekennzeichnet.

Naturräumlich ist das Plangebiet dem „Niederrheinischen Tiefland“ (Haupteinheit 57) und in weiterer Untergliederung der „Unteren Rheinniederung“ (Untereinheit 577) und der „Appeldorn-Kalkarer Rheinniederung“ (577.10) zuzuordnen.

Die Geländehöhen des Plangebietes liegen zwischen ca. 17,8 und 18,5 m NHN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 3.737 m². Diese sind vollständig dem Sondergebiet zugeordnet.

Geplante Nutzung	Flächengröße (m²)
Sondergebiet Ferienwohnungen/Gastronomie	3.737
Plangebiet	3.737

Das Plangebiet weist bereits im Bestand einen relativ hohen Versiegelungsgrad auf. Die gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3. Im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung erfolgt eine Erhöhung dieses Werts auf 0,8, was dem gem. § 17 BauNVO für Sondergebiete geltenden Orientierungswert für Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung entspricht.

Im Zuge der Realisierung der Planung kann es durch die Errichtung des geplanten Neubaus und ggf. weiterer baulicher Anlagen zur Versiegelung von bis zu 2.990 m² Boden kommen.

11.1.4 Angabe der Umweltschutzziele für das Plangebiet

11.1.4.1 Fachgesetze

Die folgenden Tabellen geben einen Überblick über die in Richtlinien, Fachgesetzen, Normen, Verordnungen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan Till-Moyland Nr. 3, 3. Änderung, relevanten Ziele des Umweltschutzes. Im Rahmen der Umweltprüfung dienen Umweltschutzziele insbesondere als Maßstäbe für die Beurteilung der Auswirkungen der Planung. Darüber hinaus geben sie Hinweise zu anzustrebenden Umweltqualitäten im Planungsraum und zur Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft.

Umweltschutzziele aus Richtlinien, Fachgesetzen und Normen

Schutzgut	Gesetz/Verordnung	Prüfziel
Mensch	Baugesetzbuch	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. zu berücksichtigen: - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1) - die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (u.a. Freizeit und Erholung) (§ 1 Abs. 6 Nr. 3) - die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c)
	Bundesimmissionschutzgesetz einschließlich Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). (§ 1 Abs. 1)
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Einhaltung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
	DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)	Einhaltung der Mindestanforderungen und Richtwerte für den Schallschutz im Hochbau
	Art der Berücksichtigung	Einhaltung der Richtwerte zum Immissionsschutz; Umsetzung von Maßnahmen zur Erreichung der Einhaltung
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. (§ 1) Der Artenschutz umfasst - den Schutz der Tiere und Pflanzen wildlebender Arten und ihrer Lebensgemeinschaften vor Beeinträchtigungen durch den Menschen und die Gewährleistung ihrer sonstigen Lebensbedingungen, - den Schutz der Lebensstätten und Biotope der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten sowie - die Wiederansiedlung von Tieren und Pflanzen verdrängter wildlebender Arten in geeigneten Biotopen innerhalb ihres natürlichen Verbreitungsgebiets. (§ 37 Abs. 1)
	Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie - FFH-RL (Richtlinie 92/43/EWG)	Sicherung der Artenvielfalt durch die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen im europäischen Gebiet der Mitgliedsstaaten der EU. Bewahrung oder Wiederherstellung der natürlichen Lebensräume der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse
	Vogelschutzrichtlinie – VS-RL (Richtlinie 79/409/EWG)	Erhaltung sämtlicher wildlebenden Vogelarten; Schutz für Vögel, ihre Eier, Nester und Lebensräume

	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen. (§ 1)
	Art der Berücksichtigung	Berücksichtigung der im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag genannten Vermeidungsmaßnahmen, Berechnung des Kompensationsdefizits und Formulierung des Ausgleichs; Erhalt und ergänzende Eingrünung des Plangebietes mit Gehölzstrukturen
Boden und Fläche	Bundesbodenschutzgesetz	Zweck dieser Gesetze ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren (Maßnahmen zur Beseitigung oder Verminderung schädlicher Veränderungen der physikalischen, chemischen oder biologischen Beschaffenheit des Bodens) und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen vermieden werden. (§ 2)
	Landesbodenschutzgesetz NRW	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nrn. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes im besonderen Maße erfüllen sind besonders zu schützen. (§ 1)
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Maßnahmen zum Bodenschutz im BauGB sind ein Rückbau- oder ein Entsiegelungsgebot (§ 1a)

	Bundesnaturschutzgesetz	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren, oder, soweit eine Entseigelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen, (§ 1 Abs. 3)
	Art der Berücksichtigung	Vorsorge gegen nachteilige Auswirkungen auf den Boden, Ausgleich des Eingriffs
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen (§ 1a)
	Landeswassergesetz NRW	Ziel der Wasserwirtschaft ist es, die Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen zu schützen und eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erreichen. Die Gewässer sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Dies erfordert die Ordnung des Wasserhaushalts als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und andere Gewässernutzungen (§ 2 Abs.1). Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
	Bundesnaturschutzgesetz	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten. Dies gilt insbesondere für natürliche und naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen. Hochwasserschutz hat auch durch natürliche oder naturnahe Maßnahmen zu erfolgen; für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichenen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen. (§ 1 Abs. 3)
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser bei der Aufstellung der Bauleitpläne (§ 1 Abs. 6)

		Nr. 7a); sachgerechter Umgang mit Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e)
	WRRL (EU-Wasser- rahmenrichtlinie)	Erreichen eines guten ökologischen Zu- stands/Potenzials und eines guten chemischen Zu- stands der Oberflächengewässer und des Grundwas- sers
	HWRM-RL (EU- Hochwasserrisiko- management- Richtli- nie)	Vorbeugung der Entstehung von Hochwasserschäden und Schutz von Überschwemmungsgebieten
	Art der Berücksichti- gung	Niederschlagswasser soll versickert werden, wenn die Bodenverhältnisse das zulassen; Vorsorge gegen nach- teilige Auswirkungen auf das Grundwasser
Luft und Kli- ma	Bundesimmissions- schutzgesetz ein- schließlich Verord- nungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kul- tur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkun- gen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Ge- fahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreini- gungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines ho- hen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	Bundesnaturschutz- gesetz	Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funkti- onsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbe- sondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentste- hungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu. (§ 1 Abs. 3)

	Baugesetzbuch	<p>Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5);</p> <p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima bei der Aufstellung der Bauleitpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a);</p> <p>Vermeidung von Emissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e);</p> <p>die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f);</p> <p>die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h)</p>
	Art der Berücksichtigung	Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	<p>Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. (§ 1 Abs. 5)</p> <p>Berücksichtigung der Gestaltung des Orts und Landschaftsbildes bei der Aufstellung der Bauleitpläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 5)</p> <p>sowie der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, [...] sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)</p>
	Art der Berücksichtigung	Erhalt und ergänzende Eingrünung des Plangebietes mit Gehölzen

Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Orts-teile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5); Berücksichtigung umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter- und sonstige Sachgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7d)
	Bundesnaturschutzgesetz	Bewahrung historisch gewachsener Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 1)
	Landesdenkmal-schutzgesetz NRW	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen; bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessen zu berücksichtigen (§1 Abs. 1 und 3)
	Bundesimmissions-schutzgesetz	Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 Abs. 1)
	Art der Berücksichtigung	Ausschluss von Eingriffen in Denkmalsubstanz

11.1.4.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Fachplanung	Aussagen für das Plangebiet
Regionalplan Düsseldorf	Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Flächennutzungsplan (FNP) <i>Gemeinde Bedburg-Hau</i>	Sondergebiet
Landschaftsplan Nr. 5 „Kalkar“ <i>Kreis Kleve</i>	Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan benennt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 6 „Temporäre Erhaltung“. Die Fläche befindet sich im Entwicklungsraum 6.4 für Sondergebietsflächen. Das Landschaftsschutzgebiet L2 „Tillerfeld Graben und

	Wetering“ grenzt rundum an das Plangebiet an.
Natura 2000-Gebiete	Nicht tangiert.
Biotopkataster NRW <i>LANUV NRW</i>	Nicht berührt
Biotopverbund NRW <i>LANUV NRW</i>	Nicht betroffen
Wasserschutzgebiete	Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen
Hochwasser-Risikogebiet <i>MULNV NRW</i>	Der Geltungsbereich liegt im potenziellen Überschwemmungsbereich ab HQ100 (mittlere Hochwasserereignisse)
LWL/LVR: Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Grundlagen und Empfehlungen für die Landesplanung	Plangebiet liegt im bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich Unterer Niederrhein bei Emmerich (KLB 10.01) und im landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereich Römische Limesstraße (KLB 19.05).
Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan	Plangebiet liegt im regional bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich „Moyland“ (RPD 039) und „Straße Kleve – Kalkar“ (RPD 030)

11.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

11.2.1.1 Bestand (Basisszenario) und Einschätzung bei Nichtdurchführung der Planung

Potentielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist das Artengefüge, das sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch überhaupt nicht mehr eingriffe und die Vegetation Zeit fände, sich zu ihrem Endzustand zu entwickeln.² Die Kenntnis der potenziellen natürlichen Vegetation bildet die Grundlage für landschaftspflegerische Planungen und Maßnahmen (z.B. Anpflanzungen).

Gemäß Planungsatlas³ wären auf den natürlich anstehenden Böden, vor allem den Braunerden, „Artenreiche Sternmieren Stiel-Eichen-Hainbuchenwälder“ mit charakteristischen Arten wie Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Esche (*Fraxinus excelsior*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hundsrose (*Rosa canina*) zu erwarten.

² Tüxen, R. (1956): Die heutige potentielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. - Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 - 42, Stolzenau

³ Akademie für Raumforschung und Landesplanung: Deutscher Planungsatlas Band I: Nordrhein-Westfalen, Lieferung 3: Potenzielle natürliche Vegetation. Hannover 1976

Biotoptypen/Vegetation

Im Zuge des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags erfolgte eine Biotoptypenkartierung, die den nachfolgenden Ausführungen zugrunde liegt.

Die Fläche umfasst neben dem Gebäudebestand des Gastronomiebetriebs „Alte Post“ auch Pflasterbereiche/Terrassen und Kiesflächen (Biergarten). Im Norden des Grundstücks befindet sich eine von einer Wiese umgebene Remise. Das Plangebiet weist darüber hinaus einen prägenden, teilweise alten Baumbestand auf. Im Einzelnen führt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag folgende Strukturen auf:

- *„Moyländer Allee (K 8): teils grenzständig innerhalb des Grundstücks stehende drei Eichen (Rot-Eichen, starkes – sehr starkes Baumholz) als Teil der unter der Nr. AL-KLE-203 im Kataster geführten Allee [...] innerhalb des Straßenrandstreifens bzw. Pflaster-/Kies-Terrasse der Gastronomie*
- *Moyländer Allee (Abschnitt entlang Friedhof): randlich innerhalb des Grundstücks, d.h. innerhalb des Straßenrandstreifens stehende drei Linden (sehr starkes Baumholz); nicht Teil der im Alleenkataster geführten Allee – dennoch per se als Biotoptyp gemäß § 41 LNatSchG/ § 29 Abs. 3 BNatSchG geschützt*
zwei Zweiergruppen mit Kopfbäumen vor dem Haupteingang der Gaststätte an der Gebäudesüdfront
- *im Südosten des Gebäudes anschließende Freiflächen (Biergarten): Pflasterbereiche und mittlerweile durch aufkommende Sukzession überwachsene Feinkiesflächen mit Einfassung durch etwa 1,2 m hohe Hainbuchen-Schnitthecken, Beschattung durch einzeln bzw. in einem Karree stehende Hochstämme (insgesamt sieben Bäume mit geringem-mittlerem Baumholz (Hainbuche, (Chines. Wildbirne), teils in Pflanzbeeten mit Cotoneaster)*
südwestlich der rahmenden Schnitthecke anschließende Intensivwiesenflächen, die sich südostwärts (außerhalb des Plangebiets) fortsetzen
- *durch die Außengastronomie nicht genutzte Wiesenfläche im Nordosten des Gebäudekomplexes: drei alte Süß-Kirschen (mittleres-starkes Baumholz) und ein Ahorn südlich der Remise; freiwachsende Hainbuchen-Hecke (geringes Baumholz) im Nordosten; teils sukzessiv entstandene Gebüschstrukturen (Dominanz Efeu, Brombeere) entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze (mit Zaunanlage) mit zwei alten, mächtigen Fichten und einem Ahorn; zwei Fichten (mittleres-starkes Baumholz) nordwestlich der Remise; zwei niedrig aufgeastete Stiel-Eichen-Hochstämme (mittleres Baumholz) westlich der Remise*
die Wiese ist entlang der Moyländer Allee durch einen Maschendrahtzaun eingezäunt mit straßenseitig vorgelagerter, etwa 2 m hoher Hainbuchenhecke
- *freistehende Remise (Nutzung als Abstellraum; WC): das Backsteingebäude mit zur Gaststätte hin ausgerichteten Türen/ Tore zeigt augenscheinlich außen als auch innen eine gute bauliche Substanz mit vermutlich nur geringen Unterschlupfmöglichkeiten für*

Tiere (s.u.), das Gebäude ist jedoch nahezu gänzlich stark mit Efeu überwuchert, welches auch die umliegenden Bäume und Sträucher teils mit einbezieht

- *abgebrannter Stall/ Schuppen im Norden des Gebäudekomplexes: noch erhaltene Fassaden/ Innenwände, Mauerwerk ist durch durchgewachsene Kirsch-Lorbeerhecke und dichten Efeu überwachsen, dichter Efeu-Bewuchs überzieht auch die Bodenfläche, teils auch sukzessiver Gehölzaufwuchs; Abstellfläche Mülltonnen“ (Ingenieur- und Planungsbüro Lange, Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, S. 13/14)*

Der Planbereich fällt nicht unter die Flächen des Biotopkatasters und übernimmt damit auch keine Biotopverbundfunktion. Die nächstgelegene Biotopverbundfläche „Niederung der Wetering zwischen Haus Horst und Qualburg“ [VB-D-4203-006] liegt nordöstlich in rund 80 m Entfernung.

Die gesetzlich geschützte Eichenallee AL-KLE-0203 „Moyländer Allee K 8“ grenzt direkt nordwestlich an das Plangebiet an.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechtes existieren im Plangebiet nicht.

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Im Plangebiet befindet sich kein Wald im Sinne des Gesetzes.

Der Baumbestand im Plangebiet unterliegt den Regelungen der kommunalen Baumschutzsatzung, obgleich diese sich noch in der Beteiligungsphase befindet und noch nicht rechtskräftig ist. Diese Satzung regelt den Schutz des von Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 0,8 m (entsprechend ca. 0,25 m Stammdurchmesser) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen.

Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung wird im Zuge von Planungs- und Zulassungsverfahren durchgeführt, um die Erfüllung der in § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG genannten rechtlichen Vorgaben zu prüfen. Dabei stehen der Erhalt der Populationen einer Art sowie die Sicherung der ökologischen Funktion der Lebensstätten im Vordergrund. Insgesamt konzentriert sich das Artenschutzregime bei Planungs- und Zulassungsverfahren auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Ein Fachbüro wurde beauftragt, in einer Vorprüfung⁴ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

⁴ Ingenieur- und Planungsbüro Lange: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 03 „Ferienwohnen“ für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloss“, Moers, Februar 2023

(LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

Das relevante Artenspektrum wurde über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem für den Messtischblattquadranten 42031 (Kalkar) ausgewertet. Hierfür werden 42 planungsrelevante Arten für die betreffenden Lebensraumtypen aufgeführt. Dabei handelt es sich um sechs Säugetierarten und 33 Vogelarten. Zudem wurden am 01.03.2023 und 05.04.2023 zwei Ortsbegehungen durchgeführt. Die Abfrage des Fundortkatasters des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für den Änderungsbereich selbst sowie das weitere Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten.

In Bezug auf Fledermäuse ist laut Fachbeitrag eine Betroffenheit wegen der vorhandenen Biotopstrukturen, im Einzelnen der Gebäudebestand, die älteren Bäume und sonstige Gehölze, nicht auszuschließen. Diese mögliche Betroffenheit gilt für die Art Zwergfledermaus, während für die vier im Messtischblatt geführten Waldfledermausarten geeignete Habitate fehlen.

In Bezug auf Vögel kann dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden, dass das Plangebiet für folgende Artengruppen keine Relevanz als essenzielles Habitat besitzt:

- Baumhorste bewohnende Vogelarten / Koloniebrüter
- Baumhöhlen bewohnende Vogelarten
- Bodenbrüter der Kulturlandschaft
- Gewässer und Ufer bewohnende Vogelarten
- Gebäude bewohnende Vogelarten

Auch Gast- und Rastvögel oder Durchzügler sind laut Gutachten grundsätzlich von der Planung nicht betroffen.

Für eine planungsrelevante Art aus der Gruppe *Gebüschbrüter und sonstige Gehölzbrüter* kann eine Betroffenheit hingegen nicht ausgeschlossen werden. Bei dieser Art handelt es sich um den Bluthänfling.

Schließlich liegen möglicherweise geeignete Habitatstrukturen auch für ubiquitäre, nicht planungsrelevante Gebüschbrüterarten vor.

Sonstige planungsrelevante Arten, wie Reptilien- und Amphibienarten oder Insekten können im Eingriffsbereich aufgrund nicht geeigneter Habitate mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die vorhandenen Strukturen bestehen. Ohne jegliche Nutzung würden die Gebäude verfallen und im Bereich der unbebauten Grundstücksfläche würde langfristig eine Sukzession hin zu einem Wald einsetzen. Als Sukzession bezeichnet man ein zeitliches Nebeneinander von Organisationsgemeinschaften. So entwickeln sich mit Stauden und Gras bestandenen Flächen, über Pionierbäume (Weichholzarten), Dickung bis hin zu Wald im Endstadium. Insgesamt ist davon auszugehen, dass dadurch die Biodiversität auf der Fläche weiter zunehmen würde.

11.2.1.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Natura 2000

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Natura 2000-Gebiete. Neben einer direkten Flächeninanspruchnahme wären im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung auch potenzielle Summations- und Fernwirkungen auf diese Gebiete zu betrachten. Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Bebauungsplänen ausgewiesene Baugebiete kann gemäß der Verwaltungsvorschrift NRW (VV-Habitatschutz) bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ (DE-4203-401) liegt etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes. Beeinträchtigungen sind deshalb auszuschließen.

Baumschutzsatzung

Zur Realisierung des Bebauungsplans ist die Fällung mehrerer Bäume notwendig. Im Zuge des erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde auch die gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Bedburg-Hau erforderliche Ersatzbepflanzung ermittelt. Die Ergebnisse sind schließlich in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag eingeflossen.

Laut Landschaftspflegerischem Fachbeitrag sind insgesamt rund 8 Bäume im Norden des Grundstücks betroffen. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass als Ersatz 15 Bäume anzupflanzen sind. Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung kommen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Anwendung.

Artenschutz

Der Gutachter kommt im Zuge der ASP I zu dem Ergebnis, dass das Gebiet möglicherweise geeignete Biotopstrukturen für die planungsrelevanten Arten Zwergfledermaus und Bluthänfling sowie weitere, nicht planungsrelevante gehölzbrütende Vogelarten aufweist.

Deshalb war für diese Arten eine weitergehende Betrachtung erforderlich.

Zwergfledermaus: Zu dieser Art wird ausgeführt, dass sowohl Sommer- als auch Winterquartiere existieren könnten. Konkrete Hinweise wurden bei der Ortsbegehung Anfang März 2023 allerdings nicht gefunden. Da durch Abriss- oder Bauarbeiten auf dem Grundstück verschiedene naturschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten, sind laut Gutachten Vermeidungsmaßnahmen notwendig.

Bluthänfling: Auch für diese Art könnten durch Bauarbeiten oder Gehölzrodungen verschiedene naturschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden, so dass ebenfalls Vermeidungsmaßnahmen notwendig werden.

Nicht planungsrelevante Arten: Hier werden als Beispiele die Arten Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Elster, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Singdrossel, Stieglitz, Zaunkönig und Zilpzalp genannt. Obwohl zwar bei diesen Arten in der Regel davon ausgegangen werden kann, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden, gilt auch hier ein Vermeidungsgebot, so dass entsprechende Vermeidungsmaßnahmen angezeigt sind.

Zusammenfassend ist laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht davon auszugehen, dass durch die Realisierung der Baumaßnahme planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Desgleichen sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen könnten. Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch das Vorhaben für alle planungsrelevanten Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Bewältigung der baurechtlichen Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes sowie die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Die Abwägung dieses allgemeinen Planungsleitsatzes wird durch die Regelung des § 1 a BauGB konkretisiert.

Im Rahmen des o.g. Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, wurde der aus der Realisierung der Änderung des Bebauungsplanes resultierende Eingriff bewertet und ermittelt, inwieweit externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Der aus der Realisierung der Planung resultierende Eingriff wurde in Anlehnung an das Bewertungsverfahren des Kreises Kleve (06/ 2001) „Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve“ (Juni 2001), basierend auf der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung NRW bewertet. Mit diesem Verfahren können der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz abgeschätzt und der entsprechende Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden.

Von der Planung sind sowohl gering- bis mittelwertige Flächen als auch Biotopstrukturen höherer Wertigkeit betroffen. Zu den geringwertigen Flächen zählen die vorhandenen versiegelten und mit Gebäuden bebauten Bereiche. Eine höhere Wertigkeit haben die Gehölzstrukturen.

Ein Ausgleich dieser Eingriffe in Natur und Landschaft ist durch den Bebauungsplan sicherzustellen.

Aus der Eingriffs-Ausgleichsbilanz lässt sich ablesen, dass der Eingriffsbereich gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 4.110 und gemäß den Festsetzungen im Änderungsbebauungsplan 2.884 Werteinheiten aufweist. Es verbleibt somit eine negative Gesamtbilanz von 1.226 Werteinheiten. Aus diesem Grund sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die Benennung des externen ökologischen Ausgleichs erfolgt bis zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs. Der externe Ausgleich wird vertraglich zwischen dem Eingriffsverursacher und dem Ökokonto-Inhaber vor dem Satzungsbeschluss geregelt. Zusätzlich erfolgt eine planungsrechtliche Sicherung im städtebaulichen Vertrag.

11.2.1.3 Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Ingenieur- und Planungsbüro Lange):

➤ für die Zwergfledermaus:

Der Abriss der Remise soll außerhalb der Jungenaufzuchtzeit sowie des Winterschlafs der Zwergfledermaus durchgeführt werden.

Der Bezug der Wochenstuben ist von Jahr zu Jahr unterschiedlich und vor allem abhängig von der Witterung. Etwa ab Mitte April wird mit dem Bezug der Wochenstuben gerechnet. Die hier betroffene Zwergfledermaus ist quartiertreu (die Tiere nutzen häufig über die Jahre zur gleichen Zeit die gleichen Quartiere), daher ist ein Ausschluss von Arbeiten an den Quartiergebäuden bereits ab Bezug der Wochenstuben (je nach Witterung etwa ab 15. April) vorzusehen.

Die Geburt der Jungen erfolgt frühestens ab Anfang Juni. Der Zeitraum zwischen Anfang Juni und Ende Juli ist aufgrund der Anwesenheit nicht mobiler und fluchtunfähiger Jungtiere in den Quartieren als absolute Ausschlusszeit für alle relevanten Arbeiten an potenziell nutzbaren Gebäuden zu betrachten.

Der Winterschlafbeginn ist ebenfalls von der Witterung abhängig und kann ab Mitte November erwartet werden. Der Schlaf dauert meist etwa bis Mitte / Ende März. Ein weiterer Ausschlusszeitraum für Arbeiten an möglichen Winterquartiergebäuden ist daher der Zeitraum zwischen dem 15. November und dem 20. März eines Jahres.

In den Zeiträumen Mitte März bis Mitte April sowie Anfang August bis Mitte November eines Jahres können aus Sicht des Fledermausschutzes Arbeiten an den Gebäuden durchgeführt werden. Es müssen jedoch zusätzlich die Schutzzeiten für gehölzbrütende Vogelarten beachtet werden, die in den dichten Efeubeständen ihren Nistplatz haben können (allerdings ist ein Rückbau der Remise erst nach Rodung des Efeubewuchses möglich).

Zu den Zeiten sind keine Wochenstuben oder Winterquartiere besetzt, es können jedoch Einzeltiere oder kleinere Gruppen die Gebäude als Zwischenquartiere nutzen.

Arbeiten an den Gebäuden sind daher auch in diesen Zeitfenstern nur unter Einhaltung der folgenden Maßgaben möglich:

- *Grundsätzlich sind zum Schutz untergeschlüpfter Einzeltiere oder kleiner Gruppen die Arbeiten an quartierverdächtigen Stellen der Gebäude (z.B. Spalten, Verkleidungen etc.) vorsichtig und wenn möglich von Hand durchzuführen.*
- *Hilfreich ist es auch, wenn zuerst an einer quartierungseigneten Stelle mit den Arbeiten begonnen wird, so dass die Tiere vom Lärm oder den Erschütterungen aufwachen und fliehen können, ehe quartierverdächtige Stellen beansprucht werden.*
- *Es ist darauf zu achten, dass mögliche Ausflughöffnungen nicht mit Plane o.ä. verdeckt werden und den Tieren die Flucht unterbinden.*
- *Es wird nicht erwartet, dass bei möglichen Arbeiten unter Einhaltung der obigen Maßnahmen Tiere vorgefunden werden. Sollte dies dennoch der Fall sein (auch Einzeltiere sind geschützt), ist unverzüglich die zuständige Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, um eine Umquartierung und den Verbleib des Tiers zu sichern.*

Ist es aus zwingenden Gründen erforderlich, Arbeiten außerhalb der hier vorgesehenen weniger sensiblen Zeiträume durchführen zu müssen (z.B. wenn Gefahr im Verzug ist), sind vor Beginn der Arbeiten unbedingt Fachleute hinzuzuziehen. Diese prüfen die entsprechenden Gebäudeteile vor der Inanspruchnahme intensiv (ggf. mit Endoskop, Detektor etc.) auf die konkrete Anwesenheit von Fledermäusen. Nur wenn diese sicher auszuschließen ist, können Arbeiten an den Gebäuden auch außerhalb der oben dargestellten Bauzeitenfenster durchgeführt werden.

- für den Bluthänfling sowie nicht planungsrelevante gehölzbrütende Vogelarten:
Zum Schutz aller gehölzbrütenden Vogelarten ist eine bauvorbereitende Maßnahme vorzusehen: Die Baufeldräumung und der Beginn der Bautätigkeiten müssen außerhalb der Brutzeit von dort ggf. brütenden Vogelarten erfolgen. Alle Gehölzfällungen und -entnahmen sowie der Beginn der Arbeiten sind daher zwischen 01. Oktober und 28. Februar eines Jahres vorzusehen. Auf die gesetzlichen Bestimmungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG wird verwiesen.

Die ubiquitären Brutvogelarten des Siedlungsraums sind anpassungsfähig und wenig spezialisiert im Hinblick auf ihre Brutplatzwahl. Sollten sie zu Brutzeitbeginn aufgrund der im Geltungsbereich stattfindenden Bautätigkeiten die dort angrenzenden Gehölze meiden, finden sie im weiteren Umfeld in ausreichendem Umfang Ausweichmöglichkeiten, um zu brüten.

Falls es aus zwingenden Gründen unmöglich ist, den Räumungs- und Baubeginn vor Brutzeitbeginn umzusetzen, muss eine fachkundige Kontrolle der Gehölze auf brütende Vögel durchgeführt werden. Sollte diese besetzte Nester ergeben, ist mit dem Räumungsbeginn bis zum Ausflug der Jungvögel zu warten. Die Brutdauer der bereits früh im Jahr brütenden Amsel z.B. liegt bei rund 2 Wochen, nach 19 bis 32 Tagen sind die Jungvögel selbstständig. Maximal wäre damit der Baubeginn im schlimmsten Fall etwa um 1 ½ Monate aufzuschieben. Sind keine Bruten vorhanden, können Räumung und Bau uneingeschränkt erfolgen.

Aus diesen Bauzeitenvorgaben zum Fledermaus- und Brutvogelschutz ergibt sich laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag ein gemeinsames Zeitfenster zwischen Anfang Oktober und Mitte November eines Jahres.

Erhaltungsmaßnahme gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag:

- Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig, in Bezug auf die Alleebäume gleichartig, gemäß der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgegebenen Pflanzliste zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag:

- *Nicht überbaubare Flächen (mindestens 20%) sind dauerhaft wasseraufnahmefähig zu belassen, mindestens bestehend aus Rasen-/ Wiesen-/ Staudenflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Das Einbringen von natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Bruchsteine/ Natursteine, einzelne Findlinge oder flächenmäßig begrenzte Kies-/ Schotterflächen) als Substrat für trockenheitsliebende Pflanzen ist auf*

max. 5 % der Gartenflächen zulässig. Unzulässig ist das Einbringen von wasserundurchlässigen Sperrschichten zur Bodenabdichtung (Folien und Vliesmaterialien).

- *Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) mit Flachdach und/ oder flach geneigten Dächern bis 15° Dachneigung sind bei Neubauten flächig mindestens als Extensivbegrünung bestehend aus Sedumarten/ Dickblatt-, Steinbrechgewächsen und insektenfreundlichen, trockenheitstoleranten Kräutern und Gräsern mit einer Substratstärke von mindestens 12 cm gemäß der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Kombination von Anlagen für aufgeständerte Solarthermie/ Photovoltaikanlagen mit der Extensivbegrünung ist zulässig.*
- *Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung E+A sind die vorhandenen Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu ergänzen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig/ gleichwertig zu ersetzen. Lücken in der Heckenbepflanzung/ Zaunbegrünung (Kletterpflanzen) sind gleichartig zu ergänzen. Der Endzustand der Schnitthecken ist auf 0,5 m Breite und 2,00 m Höhe begrenzt. Die entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs vorhandene/ zu ergänzende Hecke ist auf eine Breite von 1,0 m zu begrenzen; ein zeitweiliges Durchwachsen der Hecke auf max. 3 m Höhe ist zulässig.*
- *Die Fläche mit der Bezeichnung A ist als extensiver Wiesenstreifen (Pflegeschnitt einmalige Mahd ab dem 01. Juni eines Jahres mit Abtransport des Mahdguts) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Wiesenstreifens sind randlich, auf der östlichen Seite, Weidepfähle im Abstand von 4 m untereinander zu platzieren. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche drei Obstgehölze gem. der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag genannten Pflanzenauswahlliste und Qualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.*

Allgemeine Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag:

- *bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln (DIN 18915 und 18320); Oberboden ist von den Bauflächen abzutragen und sachgerecht zu lagern*
- *außerhalb der Bauflächen liegende Bereiche sind während der Bauphase vor Überfahren und Verdichtung zu schützen (ggf. durch einen Bauzaun)*
- *Schutz angrenzender Gehölzstrukturen (Kronen, Stamm, Wurzelbereich) gemäß den Vorgaben der DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). Um dies zu gewährleisten sind Stammschutzmaßnahmen während der Bauzeit zu errichten und nach Fertigstellung zu entfernen*

- *größtmöglicher Erhalt des vorhandenen Baum- und Heckenbestands und Ergänzung der Eingrünung des Sondergebiets im Grenzbereich bebauter Innenbereich – landwirtschaftlich genutzter Außenbereich (s. auch Vorgaben Landschaftsplan)*
- *Verwendung alternativer Energieformen gemäß geltenden gesetzlichen Vorgaben*
- *extensive Dachbegrünung, mit positiven Wirkungen für das Mikroklima, die Wasserrückhaltung/ Abflussminderung, zur Feinstaubbindung, oder auch zur Erhöhung der Artenvielfalt (trockener Sonderstandort); ggf. in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen*

11.2.1.4 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt sind unter der Voraussetzung der Durchführung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen, des Ersatzes der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume sowie der in der ASP genannten Vermeidungsmaßnahmen aus jetziger Sicht im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

11.2.2 Schutzgut Boden

11.2.2.1 Bestand (Basisszenario) und Einschätzung bei Nichtdurchführung der Planung

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der folgende Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maß erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.“

In § 4 Abs. 2 LBodSchG NRW wird die folgende generelle Prüfverpflichtung formuliert: „Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.“

Laut Bodenkarte⁵ finden sich im Plangebiet Braunerden (B8). Die Braunerde, aus Flugsand, stellenweise über Hochflutlehm der Niederterrassen, weist eine Bodenwertzahl von 30-38 auf, mit geringem Ertrag, geringer Sorptionsfähigkeit und sehr hoher Wasserdurchlässigkeit.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden sind die Böden im Plangebiet keiner Schutzstufe zugeordnet, da die vorkommenden Bodentypen eine größere Verbreitung in der Umgebung aufweisen.

Das Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht als Altstandort erfasst. Belastete Bereiche (Altlasten) und möglicherweise belastete Bereiche (Verdachtsflächen) sind im Plangebiet nicht bekannt.

⁵ Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 4302 (Kleve)

Aufgrund des bestehenden Versiegelungsgrades ist davon auszugehen, dass die Böden ihre Bodenfunktionen mit Regelungs-, Lebensraum- sowie Archivfunktion nur noch zu einem geringen Teil beibehalten haben.

Bei Nichtdurchführung der Maßnahme bleiben die Böden in ihrem Aufbau und ihren Bodenfunktionen erhalten.

11.2.2.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Realisierung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen dafür, Böden zu überbauen und damit vollständig oder teilweise zu versiegeln. Die derzeitigen Böden gehen damit dauerhaft verloren. Auch auf Standorten, die nicht überbaut werden, müssen in Teilbereichen baubedingt Bodenmassen auf- und /oder abgetragen werden, so dass es auch hier zu Veränderungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges kommen kann.

Die Errichtung des geplanten Neubaus mit den Ferienwohnungen stellt eine weitere Beeinträchtigung für die anstehenden Bodentypen dar, da der Umfang des geplanten Gebäudes über die Bestandsbebauung hinausgeht. Dieser zusätzliche Eingriff ist aber als kleinflächig zu bewerten. Große Teile des Plangebiets sind bereits vorgeprägt und versiegelt oder teilversiegelt.

Durch die Realisierung der Planung wird der Boden als Lebensraum für Fauna und Flora an Bedeutung verlieren. Es ist mit einer Veränderung der physikalischen (insbesondere Bodenfeuchte und Wasserdurchlässigkeit) und chemischen Bodeneigenschaften (Sorptionsfähigkeit, Nährstoffhaushalt, Fruchtbarkeit) zu rechnen.

11.2.2.3 Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln. Sachgerechter Auftrag und Lagerung von Oberboden sowie Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731.
- Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingebaut werden (ausgeglichene Massenbilanz), sofern dadurch keine schädlichen Bodenveränderungen am Einbauort hervorgerufen werden. Die Grundsätze des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung sowie die DIN 19731 sind zu beachten.
- Zukünftige nicht zur Versiegelung vorgesehene Flächen sind während der Bauarbeiten nicht mit schwerem Gerät zu befahren, um eine Verdichtung des Bodens zu verhindern.
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens außerhalb von geplanten baulichen Anlagen sollten mit Raupenfahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen.
- Böden sollen nur in trockenem Zustand befahren bzw. bearbeitet werden. Daher ist der Zeitpunkt für Erdarbeiten, wie z.B. Abtrag, Umlagerung und Wiedereinbau, auf Witterung und Bodenfeuchte abzustimmen.
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die (Wieder-)Herstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück vergraben oder verbrannt werden.
- Beachtung der bodenschutz- und wasserrechtlichen Vorschriften bei der Wahl der Baumaterialien im Erd- und Straßenoberbau.

11.2.2.4 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Versiegelung und Vornutzung sowie unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

11.2.3 Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Bodenversiegelungen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Stadtentwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

11.2.3.1 Bestand (Basisszenario) und Einschätzung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei dem ca. 3.737 m² großen Plangebiet handelt es sich um eine baulich bereits vorgeprägte und teilversiegelte Fläche.

Die Fläche liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans. Das Vorhaben entspricht damit der Zielsetzung der Gemeinde Bedburg-Hau, die bauliche Entwicklung von Flächen vorrangig im Innenbereich oder auf bestehenden Baugrundstücken zu betreiben, ohne auf bisher unberührte Flächen im Außenbereich zuzugreifen und damit den Siedlungskörper nach außen zu erweitern.

Eine Nichtumsetzung der Planung bedeutet den Erhalt der bisher verbliebenen unversiegelten Flächen.

11.2.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme und Bodenversiegelung durch die Errichtung des geplanten Neubaus in einer Größenordnung von rund 410 m². Gemäß dem Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung des Umweltbundesamtes aus dem Jahr 2010 entspricht das einer geringen Inanspruchnahme, wodurch von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen ist.

11.2.3.3 Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Ausnutzung der Obergrenze der zulässigen GRZ von 0,8 wird eine effektive Nutzung des Bodens innerhalb der Innenentwicklung angestrebt. Dies wird auch durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unterstützt.

11.2.3.4 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch die zusätzliche Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung nicht zu erwarten, da es sich nur um eine geringe Zunahme handelt.

11.2.4 Schutzgut Wasser

11.2.4.1 Bestand (Basisszenario) und Einschätzung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Plangebiet sowie dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Entfernung des Plangebiets zum östlich verlaufenden Rhein beträgt rund 6 km Luftlinie. Ein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet liegt nicht vor. Es liegen jedoch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) vor: Der Geltungsbereich liegt vollständig im potenziellen Überschwemmungsbereich bei HQ100 (mittlere Hochwasserereignisse) und im potenziellen Überschwemmungsbereich bei HQextrem (Extremhochwasserereignis).

Das Plangebiet liegt außerhalb einer Wasserschutzzone.

Angaben zum Grundwasserstand liegen noch nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Teilversiegelung sowie der Kleinflächigkeit ist davon auszugehen, dass die Fläche keine zentrale Funktion für die Abflussregulation, die Grundwasserneubildung sowie die Retention vor Ort hat.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet wie bisher auch als Sondergebiet mit einer abweichenden Zweckbestimmung und einer geringeren GRZ einer erneuten Bodennutzung zur Verfügung stehen. Die Auswirkungen auf die Funktion der Fläche für die Abflussregulation, Grundwasserneubildung sowie die Retention vor Ort blieben unerheblich.

11.2.4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes verliert die Fläche, zumindest in den Bereichen, die durch weitere bauliche Anlagen bebaut sind, die Funktionen in Retention, Grundwasserneubildung und Abflussregulation auch für die umgebenden bebauten Bereiche. Auch in den weiterhin unversiegelten Bereichen kann die Veränderung des Bodenaufbaus zu einer Verminderung dieser Funktionen führen.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW sind im Plangebiet anfallende Niederschlagswässer möglichst vor Ort zu versickern. Verbindliche Aussagen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens werden im weiteren Verlauf des Planverfahrens eingeholt und bei der Planung berücksichtigt.

11.2.4.3 Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, wenn die örtlichen Bodenverhältnisse das zulassen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird ein Bodengutachten erarbeitet, im Rahmen dessen die Versickerungseignung untersucht wird.

Es sollten Baugeräte, die dem neuesten Stand der Technik entsprechen, verwendet werden, um die Gefahr baubedingter Schadstoffeinträge ins Grundwasser gering zu halten.

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit bis zu 15° Dachneigung von neu zu errichtenden Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind dennoch bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen

11.2.4.4 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Es sind keine Oberflächengewässer durch die Planung berührt. Das Vorhaben sieht die Entwicklung von Sondergebietsflächen für Ferienwohnungen und Gastronomie vor. Die Gefahr baubedingter Schadstoffeinträge ins Grundwasser wird unter Annahme der Verwendung von Baugeräten, die dem neuesten Stand der Technik entsprechen, als gering beurteilt. Ein verbleibendes Restrisiko im Falle von Unfällen oder Leckagen ist jedoch unvermeidbar. Es ist durch den erhöhten Versiegelungsgrad mit einer geringeren Grundwasserneubildung zu rechnen. Diese negative Wirkung wiederum kann durch die geplante Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemindert werden, sofern die Bodenverhältnisse das zulassen. Insgesamt sind unter den genannten Voraussetzungen sowie Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen der Bauleitplanung aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

11.2.5 Schutzgut Klima / Luft

11.2.5.1 Bestand (Basisszenario) und Einschätzung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet liegt im atlantischen, generell als mild und ausgeglichen zu bezeichnenden Klimabereich „Nordwestdeutschland“. Für die Region des Niederrheins sind relativ hohe Winter- und niedrige Sommertemperaturen typisch. Der Jahresmittelwert der Lufttemperatur liegt zwischen 10 und 11°C. Der wärmste Monat ist der Juli mit einer Mitteltemperatur von etwa 19°C. Vorherrschende Windrichtungen sind Südwesten und Westen. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt im Jahresmittel zw. 700-800 mm.⁶

Das Mikroklima wird von der Topographie, der Vegetation und dem Grad der Überbauung/ Versiegelung bestimmt. Das lokale Klima im Bereich des Plangebiets sowie seiner näheren Umgebung (baulich genutzte Flächen entlang der Moyländer Allee) ist dem „Vorstadtklima“ zuzuordnen (vgl. www.klimaatlas.nrw). Dieses Vorstadtklimatop ist von verschiedenen Freiflächen-, Wald- oder Grünflächenklimatopen umgeben.

Für das Plangebiet ist aufgrund der geringen baulichen Dichte in der Umgebung, dem hohen Grünflächenanteil und der industriefernen Lage eine relativ gute Luftqualität anzunehmen.

Bei Nichtumsetzung der Planung würde das Gebiet wie bisher genutzt werden oder ggf. bei Nutzungsaufgabe brach fallen. Die Wirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind als nicht erheblich einzustufen.

⁶ LANUV NRW 2016: Klimaatlas NRW. Recklinghausen.

Eine über das Plangebiet signifikant hinausgehende klimatische Ausgleichsfunktion kommt der Fläche aufgrund ihrer geringen Größe sowie ihrer Lage im Freiraum nicht zu.

11.2.5.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung des Vorhabens verringert sich die Ausgleichsfunktion der Fläche nicht signifikant, da das Grundstück bereits teilversiegelt ist und die starke Durchgrünung auch im Zuge der Realisierung der Planänderung erhalten werden soll.

Eine signifikante Verringerung des Effekts der kühlenden Verdunstung im Bereich der unversiegelten Flächen ist durch den Ersatzneubau nicht zu erwarten. Die Entstehung einer Wärmeinsel ist nicht zu befürchten.

Die vorhandene und geplante Bebauung besteht aus Einzelgebäuden in offener Bauweise im direkten räumlichen Zusammenhang lokaler oder regionaler Ausgleichsräume.

Baubedingt führt die Realisierung der Planung kurzfristig zu einer Erhöhung der Schadstoffemissionen durch eine Zunahme des Verkehrs. Die Lage des Plangebiets im Freiraumbereich begünstigt aber die Verteilung der Schadstoffe sowie die Frischluftzufuhr. Die baubedingten Auswirkungen werden durch die zeitlich begrenzte Erhöhung der Immissionsbelastung als mäßig beurteilt.

Durch die bestehenden und zu erweiternden Gehölzstrukturen wird das Risiko der Überhitzung an heißen Tagen voraussichtlich leicht abgeschwächt.

Lokal wird es betriebsbedingt durch den erzeugten Verkehr sowie den Hausbrand im Plangebiet zu einer leichten Erhöhung der Schadstoffimmissionen vor Ort kommen. Eine erhebliche Verschlechterung der Belastungssituation in Bezug auf Feinstaub- oder Stickoxidkonzentrationen ist im Zusammenhang mit der Realisierung der Bebauungsplanänderung, auch vor dem Hintergrund der im Bestand relativ guten Luftqualität, aber nicht zu erwarten.

11.2.5.3 Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch die bestehenden und zu erweiternden Gehölzstrukturen wird das Risiko der Überhitzung an heißen Tagen voraussichtlich leicht abgeschwächt.

Durch eine offene Bauweise werden Freiflächen zwischen den Gebäuden erhalten, die zum einen eine lokal ausgeglichene Klima und gleichzeitig eine Durchlüftung des Plangebietes ermöglichen.

Auch die in den Bebauungsplan aufgenommene Minderungsmaßnahme zur extensiven Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

11.2.5.4 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Im Vergleich zur bestehenden Nutzung und Versiegelungsgrad auf dem Grundstück ist mit einer nachteiligen Veränderung der klima- und lufthygienischen Situation (Reduzierung der Kaltluftproduktion, Überwärmung) nicht zu rechnen.

Eine dauerhafte Verschlechterung des lokalen Klimas kann aus der Realisierung der Planung nicht abgeleitet werden.

11.2.6 Schutzgut Landschaft und Ortsbild

11.2.6.1 Bestand (Basisszenario) und Einschätzung bei Nichtdurchführung der Planung

Der im Zuge der Bebauungsplanänderung erarbeitete Landschaftspflegerische Fachbeitrag enthält hierzu folgende Aussagen:

„Prägend für das Plangebiet ist der historische, an der ehemaligen Sichtachse zum Schloss Moyland gelegene Gebäudekomplex im räumlich-funktionalen Zusammenhang zu weiteren historischen Gebäuden (Kapelle, Pfarrhaus; mit kleinem Friedhof; nördlich gelegene Gebäude) so-wie die Moyländer Allee mit ihrem überwiegend alten Baumbestand. Die Wiesenflächen bzw. der Bereich der Außengastronomie ist durch das Gebäude und Heckenstrukturen entlang der Moyländer Allee sichtverschattet. Für rückwärtige Grundstücksflächen bestehen Sichtbeziehungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. dem durch Gehölzstrukturen und Wasserflächen gegliederten Areal des Golfplatzes Der Geltungsbereich ist durch den vorhandenen Baumbestand insgesamt gut eingegrünt.

Im Plangebiet findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Im Umfeld gelegene Wohnbebauung beschränkt sich auf das Pfarrhaus im Süden, ein unmittelbar nördlich angrenzendes großes Wiesengrundstück mit mittig gelegenem Wohnhaus sowie einzelne im näheren Umfeld gelegene Einzelhäuser bzw. Hofanlagen.“ (Ingenieur- und Planungsbüro Lange, S. 19)

Insofern weist das Plangebiet durch die vorhandenen und umgebenden Nutzungen bereits eine anthropogene Vorprägung auf. Eine herausgehobene Bedeutung für das Landschaftsbild besteht nicht.

Der Erholungswert wird im genannten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wie folgt charakterisiert:

„Eingebettet in die niederrheinische Landschaft bildet das neugotische Wasserschloss Moyland mit seiner historischen Gartenanlage aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert ein Ensemble von hohem kunst- und kulturgeschichtlichem Rang. Prägend für das gesamte Umfeld, haben sich im Nahbereich des Schlosses – und somit auch zum Plangebiet – zwei Golfplatz-areale angesiedelt: „Land-Golf-Club Schloss Moyland“ im weiteren Südwesten (18-Loch-Golfplatz) und nahezu angrenzend der „Golfplatz Golf International Moyland“ mit 2 Golfplätzen (18 Steengracht Course) und 9-Loch (Schloss Platz)). Die historische Altstadt von Kalkar liegt in ca. 4 km südöstlicher Entfernung, Kleve ist in ca. 8 km Richtung Nordwesten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten bestehen im ca. 4 km entfernt gelegenen Bedburg-Hau (jeweils Luftlinie). Das ausgedehnte Areal des Reichswalds liegt in ca. 6 km westlicher Entfernung (Luftlinie).

Die Moyländer Allee ist Teil des Jakobswegs 4 (Wegeverlauf: Staatsgrenze NL - Kranenburg - Kleve - Kalkar - Xanten - Borth - Rheinberg - Moers - Krefeld-Uerdingen - Meerbusch - Neuss - Dormagen bis Kölner Dom). Ein Rundwanderweg (Weg A4) besteht zwischen Bedburg-Hau und Schloss Moyland mit großem Angebot an Parkplätzen. Ein Wohnmobilstellplatz (Womopark Moyland“) liegt etwa weiter nördlich, an der K 8.

Das Plangebiet ist über die B 57 (Kalkarer Straße) und K 8 (Moyländer Allee) an das regionale Verkehrsnetz angebunden. Mehrere Buslinien schaffen über die Haltestelle „Bedburg-Hau

Schloss Moyland“ auf Höhe der Kapelle eine ÖPNV-Verbindung Richtung Kleve, Wesel, Rees und Xanten.

Der im Plangebiet befindliche Gebäudekomplex beherbergt seit langer Zeit die „Alte Post“. Die seit Herbst 2018 leerstehende traditionsreiche Gastronomie ist Mitte März 2023 wieder eröffnet worden.“

Das Erholungspotenzial des Plangebiets ist vor diesem Hintergrund als hoch einzustufen.

Wenn das Vorhaben nicht realisiert wird, bleibt der durch die geplante Ferienwohnungsnutzung zu erwartende positive Effekt auf die Erholungsfunktion der Fläche aus.

11.2.6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Durch den geplanten Neubau wird es anlagebedingt nicht zu einer signifikanten ästhetischen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen, da die Fläche bereits im Bestand bebaut ist und keinen unberührten Landschaftsraum darstellt.

Das Landschaftsbild wird baubedingt temporär durch Baumaschinen und technische Anlagen gestört werden. Betriebsbedingt ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, das sich auf das Landschaftsbild aber nicht erheblich auswirkt.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, dessen Maßnahmen in Form von Festsetzungen und Hinweisen in den Bebauungsplan übernommen wurden.

11.2.6.3 Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Ein Großteil des wertvollen Baumbestands wird erhalten. Zudem soll die bestehende Heckenstruktur im Norden und Nordosten erhalten und ergänzt werden. Im Südosten soll ein extensiver Wiesenstreifen angelegt werden.

11.2.6.4 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Durch die ergänzende Bebauung an dieser Stelle wird das Ortsbild zwar verändert, jedoch nur in geringfügiger Weise, da die Fläche bereits von Bebauung geprägt, von weiteren baulichen Nutzungen umgeben ist und sich die bauliche Dichte an der Bestandsbebauung orientiert. Aufgrund der bereits anthropogenen Vorprägung der Umgebung sowie der getroffenen Ausgleichsmaßnahmen sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild nicht zu erwarten.

11.2.7 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie Bevölkerung insgesamt

11.2.7.1 Bestand (Basisszenario) und Einschätzung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird derzeit nicht bewohnt. Die Fläche stellt das Grundstück des Gastronomiebetriebs „Alte Post“ dar und dient somit dem temporären Aufenthalt von Besuchern.

Die Fläche ist bereits teilweise bebaut, insgesamt aber dem Freiraumbereich zuzuordnen. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine aufgelockerte und offene Bebauungsstruktur geprägt.

Das Plangebiet wie auch seine nähere Umgebung (Schloss Moyland, Golfplatz) besitzen als Freizeit- und Erholungsorte eine sehr hohe Bedeutung. Die Empfindlichkeit gegenüber beein-

trächtigenden Effekten wie z. B. Emissionen (Geräusche / Lärm / Luftverschmutzung / Staub / Geruch) ist als hoch zu bewerten.

Zur Erfassung der aktuellen Lärmbelastung in NRW werden durch das LANUV und das Eisenbahn- Bundesamt regelmäßig Lärmkarten veröffentlicht, die durch Straßen-, Schienen-, Flugverkehr und Industrie - und Gewerbebetriebe verursachten durchschnittlichen Lärmbelastungen darstellen. Die letzte Lärmkartierung stammt aus dem Jahr 2017. Das Plangebiet ist in der betreffenden Belastungskarte nicht dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Bestandsnutzung (Gastronomie) auf der Fläche erhalten.

11.2.7.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Erholung

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Stärkung des Erholungspotenzials der Umgebung.

Lärm

Bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung muss in der Erschließungs- und Bauphase mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie ggf. kleinräumige Erschütterungen gerechnet werden.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der zukünftigen Feriengäste durch Verkehrslärm auf der rund 100 m entfernt verlaufenden Kalkarer Straße (B 57) ist aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten. Für die Besucher der Gastronomie gilt dies aufgrund des lediglich temporären Aufenthalts ohnehin.

Unzumutbare Beeinträchtigungen aus Gewerbe-, Sport- oder Freizeitlärm sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Darüber hinaus sind relevante Auswirkungen durch Geruch, Licht, Wärme, Strahlung und weitere Belästigungen für das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten.

Treibhausgasemissionen

Durch das geplante Vorhaben wird das Ausmaß der Treibhausgasemissionen vor Ort geringfügig steigen. Durch die verkehrsbedingte Belastung sind keine signifikanten Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit der umliegenden Wohnbevölkerung zu erwarten.

Bodenverunreinigungen

Eine Gefährdung des Menschen ist nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

11.2.7.3 Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Über die Notwendigkeit möglicher Schallschutzmaßnahmen oder sonstiger Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Mensch ist im weiteren Verlauf des Verfahrens, auch unter Berücksichtigung der Behördenbeteiligung, zu entscheiden.

11.2.7.4 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Eine abschließende Bewertung der Umwelterheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut Mensch ist noch nicht möglich. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist mit erheblich negativen Auswirkungen aber nicht zu rechnen.

Durch die Lage im Außenbereich in räumlicher Nähe zur offenen Landschaft und nahegelegenen Freizeitflächen wird die Erholungsfunktion gestärkt.

11.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

11.2.8.1 Bestand (Basisszenario) und Einschätzung bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet liegt gemäß Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Landesentwicklungsplan in Nordrhein-Westfalen in landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen. Im genannten Fachbeitrag wurden Flächen mit kulturlandschaftlich besonderer oder herausragender Bedeutung definiert und landesplanerische Grundsätze und Ziele abgeleitet sowie Schutzmaßnahmen für das kulturelle Erbe im Rahmen einer erhaltenden Kulturlandschaftsentwicklung benannt.⁷

Nach dem Informationssystem Kultur.Landschaft.Digital (KuLaDig) liegt das Plangebiet in der Kulturlandschaft Niederrheinische Höhen.

Laut dem genannten Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen liegt die Fläche innerhalb des landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs „Römische Limesstraße“ (KLB 19.05).

Der kulturlandschaftlichem Fachbeitrag zum Regionalplan Düsseldorf⁸ weist das Plangebiet dem regionalplanerisch bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich Nummer 039 „Moyland (Bedburg-Hau)“ zu. Darüber hinaus liegt die Fläche innerhalb des regionalplanerisch bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs Nr. 30 „Straße Kleve – Kalkar“ als Teil der römischen Limesstraße und napoleonischen Chaussee.

Im Rahmen der Regionalplanung ist eine erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung mit Bewahrung und Sicherung der Elemente, Strukturen und Sichträume als kulturlandschaftliches und denkmalpflegerischer Grundsatz formuliert.

Es sind bisher keine konkreten Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind im Rahmen der Realisierung der bestehenden Bebauung auch nicht bekannt geworden. Jedoch ist ein etwaiges Auftreten solcher Funde auch nicht auszuschließen, zumal angesichts der Lage innerhalb bedeutsamer Kulturlandschaftsbereiche. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für alle Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden.

Das im Plangebiet bestehende Gebäude Moyländer Allee Nr. 16 ist unter der Denkmalnummer 61 in die Denkmalliste der Gemeinde Bedburg-Hau eingetragen. Der Denkmalschutz bezieht sich dabei nicht auf den gesamten Gebäudebestand, sondern nur auf das Vorderhaus mit der

⁷ LWL/LVR: Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Grundlagen und Empfehlungen für die Landesplanung, Münster, Köln, 2007

⁸ LVR: Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Düsseldorf. Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung, Köln, 2013

eigentlichen Gaststätte inkl. Terrassen sowie einem Teil des äußeren Teils des Mittelhauses sowie die Außenfassade der Backsteinremise an der Moyländer Allee. In der Darstellung der wesentlichen Merkmale des Denkmalwerts heißt es:

„Das Gasthaus am Schloss ist bedeutend für die Geschichte des Menschen und die Geschichte der Arbeits- und Produktionsverhältnisse als unverzichtbares Dokument der Lebensverhältnisse und Lebensvorstellungen des 19. Jh. Seine Erhaltung und Nutzung liegt im öffentlichen Interesse aus wissenschaftlichen, insbesondere architekturgeschichtlichen (...) sowie städtebaulichen (...) und orts- (...) und sozialgeschichtlichen Gründen als Zeugnis des gesellschaftlichen Lebens in dieser Zeit.“ (Auszug aus der Denkmalliste)

Bei einem Verzicht auf die Planungsumsetzung würde die Fläche weiterhin teilweise gastronomisch genutzt werden. Andere Bereiche blieben voraussichtlich untergenutzt. Die im Bestand vorhandenen Grünflächen würden keine Nutzungsänderung erfahren. Auf die Kulturlandschaftsbereiche oder möglicherweise im Boden enthaltene archäologische Substanz würde sich das positiv auswirken. Für das bestehende Baudenkmal hätte ein Verzicht auf die Planungsumsetzung keine direkten Folgen.

11.2.8.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Annahme einer Beeinträchtigung der landesbedeutsamen oder regionalbedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche besteht im Zuge der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung nicht. Eine direkte Erfahrbarkeit der historischen Straßenverbindung ist hier nicht gegeben. Auch die nähere Umgebung ist bereits durch Bebauung geprägt.

Eine unmittelbare Beeinträchtigung denkmalrechtlicher Belange ist mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden, da Ausbaumaßnahmen im Innenbereich durchgeführt werden. Das neu zu errichtende Gebäude mit den Ferienwohnungen und der Betriebsleiterwohnung werden baulich dem Erscheinungsbild der „Alten Post“ behutsam angepasst, so dass keine Anhaltspunkte für einen störenden Einfluss auf das Denkmal vorliegen. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens werden die Untere und die Obere Denkmalbehörde beteiligt, so dass Hinweise und Anregungen in den weiteren Planungsprozess mit einfließen können.

11.2.8.3 Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass ein Auftreten archäologischer Bodenfunde umgehend der Gemeinde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden ist.

Bauliche Änderungen an dem Bestandsgebäude bedürfen der denkmalrechtlichen Erlaubnis.

11.2.8.4 Bewertung der Umwelterheblichkeit

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Güter zu erwarten, wenn die notwendigen Maßnahmen in Bezug auf Denkmal- und Bodendenkmalpflege im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsplanung eingehalten werden.

11.2.9 Sonstige Belange des Umweltschutzes

11.2.9.1 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine sachgerechte Behandlung und Beseitigung von Abwässern und Abfällen wird im Plangebiet durch die Einhaltung der Anforderungen des Fachrechtes und der hierfür vorgesehenen fachrechtlichen Verfahren gewährleistet.

Abwässer (Schmutz- / Niederschlagswasser)

Angaben zur Entwässerung im Plangebiet erfolgen im weiteren Verfahrensverlauf.

Erheblich nachteilige Auswirkungen in Bezug auf den sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern sind nicht zu erwarten.

11.2.9.2 Erneuerbare Energien und effiziente Nutzung von Energie

Der Einsatz erneuerbarer Energien sowie die energieeffiziente Nutzung werden im Wesentlichen durch das Energiefachrecht bestimmt. Da die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) für die Errichtung von Gebäuden regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden, wird keine städtebauliche Erforderlichkeit für ergänzende oder flankierende Festsetzungen im Bebauungsplan Till-Moyland Nr. 3, 3. Änderung, gesehen. Zugleich werden energetische Festsetzungen im Bebauungsplan statisch, während das Energiefachrecht mit seinem technischen Regelwerk dynamisch angepasst wird. Der Bebauungsplan ist grundsätzlich so gestaltet, dass er für die von beiden Fachgesetzen geforderten Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebereich und für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. solare Strahlungsenergie, Geothermie) keine entgegenstehenden Festsetzungen trifft und die Wahlfreiheit für die Bauherren bezüglich der Ausfüllung des Energiefachrechtes offenhält.

Erheblich nachteilige Auswirkungen in Bezug auf den Belang der erneuerbaren Energien und die effiziente Nutzung von Energie sind nicht zu erwarten.

11.2.9.3 Anfälligkeit des Vorhabens und seiner Umweltbelange gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen, u.a. Hochwasserrisiken

Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5 a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Daher ergeben sich keine Anhaltspunkte, dass für das Plangebiet Maßnahmen zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen aus schweren Unfällen im Sinne des § 50 Satz 1 BImSchG zu ergreifen wären.

Auf der anderen Seite wird durch die geplante Festsetzung als Sondergebiet „Ferienwohnen“ und „Gastronomie“ die Möglichkeit einer Ansiedlung eines Störfallbetriebs ausgeschlossen, so dass negative Auswirkungen durch Unfälle auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden.

Hochwassergefahr

Durch die Lage innerhalb des potentiellen Überschwemmungsgebiets bei HQ_{extrem} (Extremhochwasserereignis) des Rheins sowie bei HQ_{100} ist in der Abwägung der betroffenen Belange auch die Möglichkeit einer Gefahr für Leben und Gesundheit der im Plangebiet in Zukunft sich

aufhaltenden Menschen zu betrachten. Bei den Hochwassern dieses Szenarios handelt es sich um sogenannte Jahrtausendhochwasser, die zwar selten sind, aber verheerende Folgen haben können, wenn man sich nicht adäquat auf sie einstellt⁹. Im Szenario HQ_{extrem} wird zudem davon ausgegangen, dass in diesen Fällen die Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen nicht ausreichen.

Der Rhein mit seinen Deichanlagen liegt rund 6 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Es ist davon auszugehen, dass sich ein Extremhochwasser nicht erst in dem hier relevanten Bereich aufbauen würde, da dort keine wesentlichen weiteren Wassermengen durch Nebenflüsse zugeführt werden. Deshalb kann angenommen werden, dass bei einem Extremhochwasser auch bereits in den oberliegenden Rheinabschnitten eine Überflutung der Hochwasserschutzanlagen erfolgen würde, was wiederum ein Absinken des Rheinpegels im Unterlauf nach sich ziehen würde.

Der Hochwasserfall HQ_{extrem} würde auch keine punktuelle Überflutung bestehender Hochwasserschutzanlagen bedeuten, sondern diese würde sich über einen längeren Abschnitt erstrecken. Somit dürfte nicht von einem Wasserstau auszugehen sein, der sich mit erheblichen Fließgeschwindigkeiten auflösen würde. Infolge eines ausreichenden zeitlichen Vorlaufes der Wasserstandsmeldungen im Hochwasserfall könnte also eine Evakuierung frühzeitig vorbereitet werden und den Schutz von Leben und Gesundheit gewährleisten. Im Übrigen entbindet die Planung die betroffenen Eigentümer nicht von der Pflicht einer privaten Eigenvorsorge.

Die Unterlagen zur 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 3 enthalten entsprechende Ausführungen, die der gebotenen Hinweisfunktion der Bauleitplanung auf die Hochwasserthematik nachkommen.

Starkregen

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren" veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in einem sehr kleinen Teil des Plangebiets im Westen bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 0,5 m anzunehmen ist. Bzgl. der Fließgeschwindigkeiten liegen hingegen keine Angaben vor. Der weit überwiegende Teil des Plangebiets ist in dieser Hinweiskarte nicht erfasst.

Bezüglich einer möglichen Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse sowie die Folgen durch lokale urbane Überflutungen bzw. urbane Sturzfluten in Folge von Extremwetterereignissen steigt die Anfälligkeit durch die ergänzende Nutzung als Sondergebiet für Ferienwohnungen. Die zusätzliche Versiegelung verringert die Potenzialflächen zur lokalen Versickerung. Dies erhöht das Risiko des oberflächigen Abflusses, wenn die Kanalisationssysteme die erhöhten Niederschlagsmengen nicht mehr aufnehmen können.

Ein Überflutungsnachweis wird im weiteren Verfahrensverlauf vorgelegt.

Erheblich nachteilige Auswirkungen in Bezug auf schwere Unfälle oder Katastrophen sind aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten.

⁹ Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Hochwassergefahrenkarten / Hochwasserrisikokarten – Erläuterungen und Lesehilfe

11.2.9.4 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Die Änderung des Bebauungsplans wird aus derzeitiger Sicht zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt führen. Kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben werden ausgeschlossen.

Schutzgut Tiere

Die Änderung des Bebauungsplans wird unter Berücksichtigung der formulierten Erhaltungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere führen. Kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben werden ausgeschlossen.

Schutzgut Pflanzen

Nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Pflanzen ergeben sich aus dem Verlust einiger Einzelbäume. Dieser Verlust bleibt auf das Plangebiet beschränkt. Der Einwirkungsbereich entspricht dem Eingriffsort. Kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Fläche

Von den 3.737 m² beanspruchter Fläche werden durch bestehende und zusätzliche Bebauung ca. 80 % der Gesamtfläche dauerhaft beansprucht. Weitere kumulative Wirkungen können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Till-Moyland Nr. 3 wird es zur dauerhaften Beanspruchung von Boden kommen. Wie bei dem Schutzgut Pflanzen ist diese Wirkung auf den direkten Eingriffsort beschränkt. Vorhabensspezifische Belastungen auf einen bestimmten Bodentyp durch die kumulativen Wirkungen können ausgeschlossen werden.

Schutzgut Wasser

Die Änderung des Bebauungsplans wird unter Berücksichtigung der formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser führen. Kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben werden ausgeschlossen.

Schutzgut Klima und Luft

Es kommt durch das Plangebiet zu einer Veränderung der klimatischen Bedingungen, signifikante Belastungen der lokal- oder regionalklimatischen Situation können dennoch ausgeschlossen werden. Kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben werden daher ausgeschlossen.

Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Generell führt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Till-Moyland Nr. 3 zu keiner signifikanten Veränderung des Landschaftsbildes. Die geplanten Gebäude können sich aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben in die Umgebungsbebauung einfügen. Es handelt sich um einen baulich vorgeprägten Raum. Kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben werden ausgeschlossen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nachteilige Wirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter können sich aus der Beschädigung oder dem Verlust von Kultur- und sonstigen Sachgütern direkt am Eingriffsort

ergeben. Der Einwirkungsbereich entspricht dem Eingriffsort. Daher können kumulative Wirkungen mit anderen Vorhaben ausgeschlossen werden.

11.2.9.5 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es liegen keine Informationen zu den eingesetzten Techniken und Stoffen vor. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten, wenn bei der Wahl der Baumaterialien im Erd- und (Straßen)oberbau die bodenschutz- und wasserrechtlichen Vorschriften beachtet werden.

11.2.10 Wechselwirkungen

Unter dem Begriff Wechselwirkungen werden ökosystemare Wirkungsbeziehungen im Wirkungsgefüge der Umwelt verstanden, sofern sie aufgrund von zu erwartenden Umweltauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sein können. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe i des Baugesetzbuchs schreibt vor, dass die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auch in ihrer Wechselwirkung zueinander zu betrachten sind.

Wechselwirkungen im Sinne dieses Kapitels sind Eingriffswirkungen für eines der zu betrachtenden Schutzgüter, die sich indirekt auch auf andere Schutzgüter auswirken und damit zu Kulminationen der Eingriffsfolgen führen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungskriterien bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen erfasst. Dieses gilt beispielsweise für die klimatischen Verhältnisse für das Wohlbefinden des Menschen oder die Bedeutung der Landschaft für das Erholungsbedürfnis des Menschen.

Negative Wechselwirkungen im Sinne der o.g. Kulmination der Eingriffsfolgen sind vorliegend nicht zu erwarten, da die Auswirkungen der Planung sich in ausreichendem Maße umreißen lassen und atypische Eingriffswirkungen, für die keine nähere Aussage möglich wäre, nicht absehbar sind.

11.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß Nr. 2 Buchstabe d) der Anlage zum BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung auch in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten darzulegen. Dabei sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen. Dieser Hinweis verdeutlicht, dass es sich dabei in der Praxis um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Plangebiets handeln wird und nicht etwa grundsätzlich andere Planungen in Erwägung gezogen werden müssen.

Bedingt durch die mit der Planung verfolgten Ziele und den damit im Zusammenhang stehenden Flächenbedarf bestehen weder grundsätzliche Alternativen zur Planung noch alternative Standorte.

Der Betreiber des vorhandenen Gastronomiebetriebs beabsichtigt auch den Bau und den Betrieb der Ferienwohnungen.

Mit der Umwidmung und Neuplanung soll ein baulich bereits vorgeprägter Bereich nachverdichtet und gestärkt werden. Die Planung dient auch zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen. Schließlich kann durch die zusätzliche Bebauung die vorhandene Infrastruktur weiter genutzt und ausgebaut werden. Durch die Flächenkonzentration wird eine Zersiedelung der Landschaft andernorts vermieden.

11.4 Zusätzliche Angaben

11.4.1 Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Bei der Erstellung des Umweltberichtes wurden folgende verschiedene Prüfungen und Prognosen bzw. Regelwerke und Bewertungsverfahren angewandt:

Zur Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie Boden

- Bewertungsverfahren des Kreises Kleve „Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve“ (2001)

Zur Bewertung und Ermittlung von Verbotstatbeständen

- Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. 1103/1 vom 25.04.1979
- FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992

Darüber hinaus wurden zur Beurteilung der Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes die nachfolgend aufgelisteten Gutachten erstellt. Die im Rahmen der Gutachten angewandten Berechnungs- und Bewertungsverfahren sind dort beschrieben worden. Die Ergebnisse sind in die Umweltprüfung eingeflossen:

- Ingenieur- und Planungsbüro Lange: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 03 „Ferienwohnen“ für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloss“, Moers, 17.05.2023
- Ingenieur- und Planungsbüro Lange: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 03 „Ferienwohnen“ für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloss“, Moers, 17.05.2023

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird in Bezug auf den Verfahrensstand als ausreichend betrachtet. Bis zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfs werden ggf. erforderliche weitere Gutachten oder Fachplanungen vorliegen und die Datenlage zur Umweltprüfung vervollständigen. In diesem Zusammenhang ist beispielsweise die Grundstücksentwässerung zu nennen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung traten bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht auf.

11.4.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist jede Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung eines Bauleitplanes unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, insbesondere negative Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Die Umsetzung der landschaftspflegerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Bereich des Vorhabengebietes ist durch die Untere Naturschutzbehörde zu überwachen.
- Die Untere Bodenschutzbehörde überwacht in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bedburg-Hau den ordnungsgemäßen Umgang mit dem Boden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes.

11.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die 3. Änderung des Bebauungsplan Till-Moyland Nr. 3 der Gemeinde Bedburg-Hau. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a BauGB geprüft und beschrieben.

Hintergrund der beabsichtigten Bauleitplanung ist der Anspruch der Gemeinde Bedburg-Hau, den Standort „Alte Post“ an der Moyländer Allee mit seinem Gastronomiebetrieb dauerhaft abzusichern und das Entwicklungspotential der Fläche zur Freizeit- und Erholungszwecken zu fördern, indem dort Ferienwohnungen ermöglicht werden sollen. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen zur Umnutzung des Bestandsgebäudes der „Alten Post“ in Ferienwohnungen inklusive des Erhalts der Gastronomie sowie die Errichtung eines weiteren Gebäudes mit weiteren Ferienwohnungen und einer Betriebsleiterwohnung nach Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferienwohnungen/Gastronomie fest.

Das Bebauungs- und Nutzungskonzept sieht insgesamt 12 Ferienwohnungen sowie den Erhalt der bestehenden Gastronomie vor. Die Erschließung des Plangebietes ist vollständig vorhanden und erfolgt von Westen über die Moyländer Allee. Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst eine Fläche von 3.737 m².

Im wirksamen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (RPD) ist das Gebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA) dargestellt. Im gültigen Flächennutzungsplan der

Gemeinde Bedburg-Hau ist die Fläche als Sondergebiet ohne Zweckbestimmung dargestellt. Dem Entwicklungsgebot des BauGB wird damit entsprochen.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechtes existieren im Plangebiet nicht. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

Der Planbereich wird nicht bewohnt, sondern dient dem temporären Aufenthalt von Besuchern des Gastronomiebetriebs. Die Fläche ist bereits teilweise bebaut. Die unmittelbare Umgebung ist durch eine aufgelockerte und offene Bebauungsstruktur geprägt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der zukünftigen Feriengäste oder Besucher der Gastronomie durch Verkehrslärm auf der rund 100 m entfernt verlaufenden Kalkarer Straße (B 57) ist aus derzeitiger Sicht nicht zu erwarten. Das gilt auch für Gewerbe-, Sport- oder Freizeitlärm. Insgesamt sind aus derzeitiger Sicht keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu erwarten.

Das Plangebiet besteht bereits im Bestand zum Teil aus versiegelten oder teilversiegelten Flächen ohne oder mit nur geringem ökologischem Wert. Über das Plangebiet verteilt befinden sich aber auch einige höherwertige Biotoptypen, wobei hier insbesondere der wertvolle Baumbestand zu nennen ist. Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung vorgenommen, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Diese sollen teilweise eingriffsnah in Form verschiedener Bepflanzungsmaßnahmen stattfinden. Es verbleibt jedoch ein Defizit von 1.226 ökologischen Werteinheiten, die im weiteren Verlauf des Verfahrens extern auszugleichen sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt sind unter der Voraussetzung der Durchführung der festgesetzten Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der in der ASP genannten Vermeidungsmaßnahmen aus jetziger Sicht im Rahmen der Bauleitplanung nicht zu erwarten.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden sind die Braunerden im Plangebiet keiner Schutzstufe zugeordnet, da die vorkommenden Bodentypen eine größere Verbreitung in der Umgebung aufweisen. Die Realisierung der Planung schafft die Voraussetzung dafür, Böden zu überbauen und damit vollständig oder teilweise zu versiegeln. Diese zusätzliche Versiegelung ist aber als kleinflächig zu bewerten. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden sind im Plangebiet aufgrund der bestehenden Versiegelung und Vornutzung sowie unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten, da das Gebiet bereits einen hohen Versiegelungsgrad aufweist und der Flächenverbrauch nur geringfügig zunimmt.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Die Fläche befindet sich außerhalb einer Wasserschutzzone. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind unter Berücksichtigung der beabsichtigten Niederschlagswasserversickerung und der sonstigen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus jetziger Sicht nicht zu erwarten.

Durch die nur geringfügige Erhöhung des Anteils der versiegelten Flächen in Verbindung mit der Änderung der Flächennutzung ist nicht mit einer nachteiligen Veränderung der klima- und lufthygienischen Situation (Reduzierung der Kaltluftproduktion, Überwärmung) zu rechnen. Die Auswirkungen werden aufgrund der räumlichen Lage im Außenbereich als gering beurteilt. Die negativen Auswirkungen können zudem durch die Anlage und Ergänzung von Grünstrukturen und den Erhalt von Bäumen gemindert werden.

Durch die ergänzende Bebauung an dieser Stelle wird das Ortsbild zwar verändert, jedoch nur in geringfügiger Weise, da die Fläche bereits von Bebauung geprägt, von weiteren baulichen Nutzungen umgeben ist und sich die bauliche Dichte an der Bestandsbebauung orientiert. Aufgrund der bereits anthropogenen Vorprägung der Umgebung sowie der getroffenen Ausgleichsmaßnahmen sind erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt gemäß Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Landesentwicklungsplan in Nordrhein-Westfalen innerhalb des landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs „Römische Limesstraße“ (KLB 19.05) und gemäß kulturlandschaftlichem Fachbeitrag zum Regionalplan Düsseldorf in den regionalplanerisch bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichen Nr. 039 „Moyland (Bedburg-Hau)“ und Nr. 30 „Straße Kleve – Kalkar“ als Teil der römischen Limesstraße und napoleonischen Chaussee. Eine Beeinträchtigung dieser Kulturlandschaftsbereiche ist im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung nicht erkennbar. Auch sind im Plangebiet keine konkreten archäologischen Fundstellen bekannt. Zur hinreichenden Berücksichtigung des im Plangebiet liegenden, denkmalgeschützten Gebäudes Moyländer Allee Nr. 16 bedürfen bauliche Änderungen an dem Bestandsgebäude der denkmalrechtlichen Erlaubnis. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter sind vor diesem Hintergrund nicht zu erwarten.

11.6 Referenzliste der verwendeten Quellen

Zur Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wird auf folgende Gutachten und Planwerke zurückgegriffen:

- Deutscher Klimaatlas Band I (1976): Klimadaten - Nordrhein-Westfalen Lieferung 7. Veröffentlichungen der Akademie für Raumordnung und Landesplanung, Hannover
- Geoportal.de: Hinweiskarte Starkregengefahren – Wasserhöhen extremes Ereignis
- Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Krefeld
- Ingenieur- und Planungsbüro Lange: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 03 „Ferienwohnen“ für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloss“, Moers, 17.05.2023
- Ingenieur- und Planungsbüro Lange: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 3. Änderung des Bebauungsplans Till-Moyland Nr. 03 „Ferienwohnen“ für den Bereich südöstlich der Straße „Am Schloss“, Moers, Februar 2023
- LANUV NRW 2016: Klimaatlas NRW, Recklinghausen
- LANUV NRW: Lärmkartierung 2017, Recklinghausen

- LWL/LVR 2007: Erhaltende Kulturlandschaftsentwicklung in Nordrhein-Westfalen. Grundlagen und Empfehlungen für die Landesplanung, Münster, Köln.
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Hochwassergefahrenkarten / Hochwasserrisikokarten – Erläuterungen und Lesehilfe
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: NRW Umweltdaten vor Ort, www.uvo.nrw.de
- Tüxen, R. (1956): Die heutige potentielle natürliche Vegetation als Gegenstand der Vegetationskartierung. - Angewandte Pflanzensoziologie 13: Seite 5 - 42, Stolzenau
- Umweltbundesamt: Leitfaden zur Strategischen Umweltprüfung, März 2010
- von Kürten, W. (1977): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 108/109 Düsseldorf/Erkelenz, M 1:200.000. - Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.). Geographische Landesaufnahme 1:200.000, Naturräumliche Gliederung Deutschlands, Bonn-Bad Godesberg

Erarbeitet:



28. Januar 2025