

# 40. TEILFORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WEEZE

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### ENTWURF

Teil A: Planungsbericht - Begründung

Teil B: Umweltbericht

FASSUNG VOM 17.01.2023

Ausarbeitung Teil A:

Ausarbeitung Teil B

**MVV Regioplan**

seeling | kappert  
Objektplan | Landschaftsplan

## 40. TEILFORTSCHREIBUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE WEEZE

### ERLÄUTERUNGSBERICHT

#### ENTWURF

#### Teil A: Planungsbericht - Begründung

FASSUNG VOM 17.01.2023

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Stadtplanerin AKBW Lena Foltin
<b>Projektzeichnung:</b>	H. Schulzki
<b>Projekt-Nr.:</b>	KEP 766/19a

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
E-mail [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>TEIL A: PLANUNGSBERICHT - ERLÄUTERUNGSBERICHT</b>	<b>1</b>
<b>1 Anlass der 40. Teilfortschreibung und räumliche Zuordnung</b>	<b>1</b>
<b>2 Standortfindung Gewerbegebiet – Alternativenuntersuchung</b>	<b>2</b>
<b>3 Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
3.1 Rechtsgrundlagen	3
3.2 Raumordnung	4
3.3 Regionalplan Düsseldorf	4
3.4 Virtueller Gewerbeflächenpool Kreis Kleve	5
3.5 Hochwasserschutz	6
3.6 Artenschutz	8
<b>4 Gültige Planinhalte des Flächennutzungsplanes</b>	<b>10</b>
<b>5 Inhalte der Flächennutzungsplanteilfortschreibung</b>	<b>10</b>
5.1 Erläuterung der Darstellung und nachrichtliche Übernahme	10
5.2 Raumverträglichkeit	11
5.3 Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung	11
5.4 Zusammenfassung des Umweltberichts	13
<b>6 Flächenbilanz</b>	<b>20</b>
<b>ABBILDUNGEN</b>	
Abb. 1: Änderungsbereich der 40. Teilfortschreibung	1
Abb. 2: Anschlussmöglichkeiten Wissensches Feld (MVV Regioplan 2017)	3
Abb. 3: Darstellungen des RPD (Lage Plangebiet schwarz umrandet)	5
Abb. 4: Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeit bei extremen Starkregen	7
Abb. 4: Flächenbilanz der 40. Teilfortschreibung	20

**ANLAGE**

1. Seeling + Kappert GbR: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 40. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weeze; Bebauungsplan Weeze Nr. 41 – Wissensches Feld.



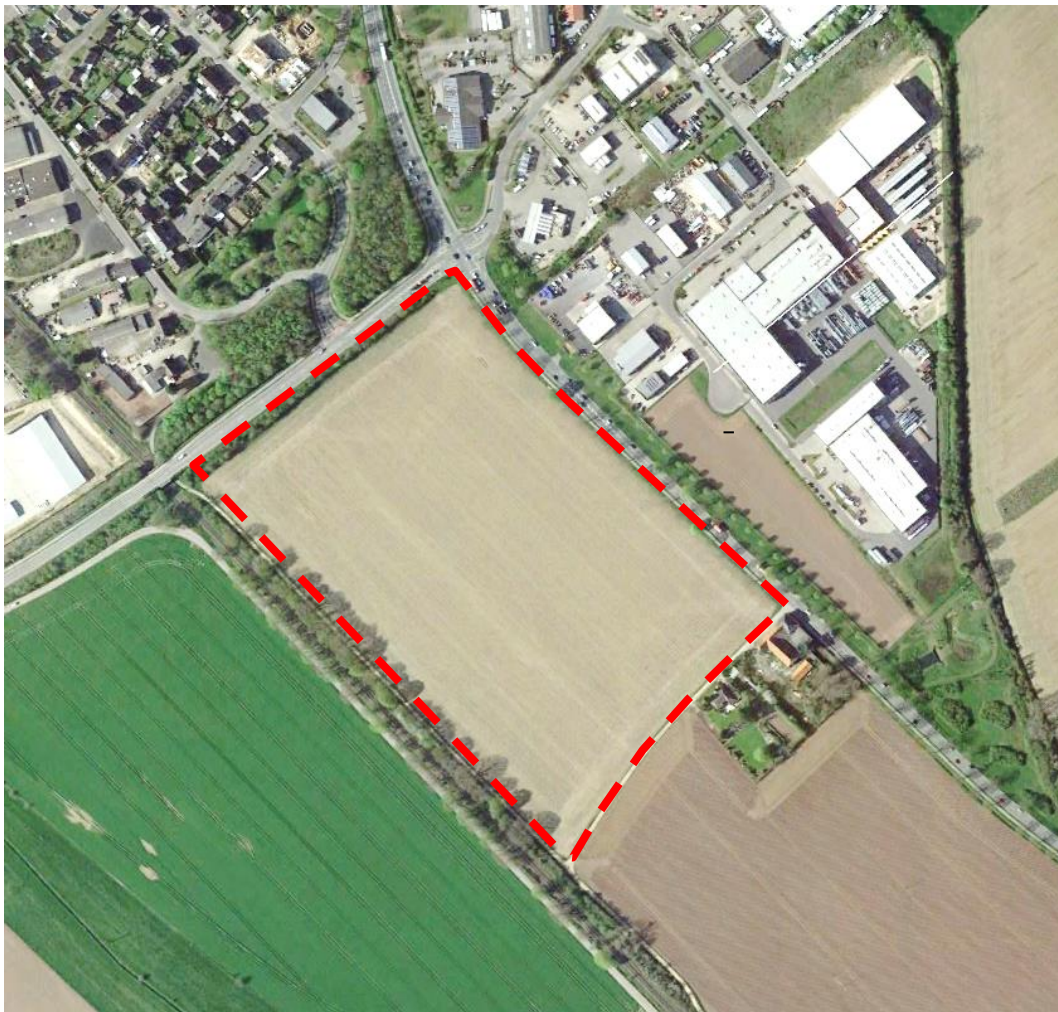
## TEIL A: PLANUNGSBERICHT - ERLÄUTERUNGSBERICHT

### 1 Anlass der 40. Teilfortschreibung und räumliche Zuordnung

Die Gemeinde Weeze verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 1982, der in der aktuell geltenden Fassung der 39. Teilfortschreibung die vorbereitende Bauleitplanung der Gemeinde gemäß Baugesetzbuch darstellt.

Am 15.09.2020 hat der Rat der Gemeinde Weeze den Beschluss zur 40. Teilfortschreibung des FNP gefasst. Anlass für die Änderung des FNP ist, im Gemeindegebiet Gewerbeflächen zu schaffen.

Die Gemeinde Weeze verfügt derzeit nur noch über ein geringes Potenzial an freien Baugrundstücken, um den künftigen Bedarf für die Gewerbeentwicklung zu decken. Die Flächen in dem zuletzt erschlossenen Gewerbegebiet „Herrlichkeitsfeld-Süd“ sind vollständig veräußert. Innerhalb der Ortslage und in bestehenden Gewerbegebieten stehen nur noch Teilflächen in geringem Umfang zur Verfügung. Die Gemeinde sieht daher die Notwendigkeit zur Erschließung neuer Gewerbebauflächen für eine wohnortnahe Gewerbeansiedlung.



**Abb. 1:** Änderungsbereich der 40. Teilfortschreibung

Die 40. Änderung des FNPs liegt am südlichen Ortsrand Weezes und umfasst 10,0 ha. Nördlich des Änderungsbereiches verläuft der Willy-Brand-Ring (L 5). Westlich des Plangebietes verläuft die Kevelaerer Straße (B 9) und im Westen die Bahnlinie Kleve - Krefeld. Im Süden verläuft ein Flurweg.

## **2 Standortfindung Gewerbegebiet – Alternativenuntersuchung**

Die vorliegende FNP-Änderung und der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 41 „Wissensches Feld“ setzt das Ergebnis der 2017 erfolgten Alternativenuntersuchung zur Standortfindung für ein Gewerbegebiet um (MVV Regioplan 2017). Unter Berücksichtigung eines Kriterienkataloges kam die Untersuchung zum Ergebnis, dass das „Wissensches Feld“ den geeigneten Standort für eine zukünftige Gewerbeentwicklung Weezes darstellt.

Die Ermittlung von Alternativstandorten erfolgte zwischen acht unterschiedlichen Flächen. Diese Flächen wurden anhand der Kriterien: Restriktionen der Raum- und Landschaftsplanung, Verkehrsanbindung, Erschließungsaufwand, Konflikte mit angrenzenden Nutzungen (Allgemeiner Siedlungsbereich insb. Wohnen), Anbindung an den Siedlungsraum, Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes, Aspekte des Artenschutzes sowie der Flächengröße verglichen und bewertet.

In diesem Vergleich wurden die drei Flächen „Knappheide-Süd und -Nord“ sowie die Fläche „Wissensches Feld“ als vergleichsweise günstige Standorte ermittelt. Für diese drei Flächen wurden Erschließungsmöglichkeiten aufgezeigt und Einzelaspekte dargestellt.

Alle drei Flächen erwiesen sich als grundsätzlich geeignet. Alle drei Flächen liegen in restriktionsfreien Bereichen und weisen von den Verkehrsachsen B 9 und der Bahnlinie Kleve-Krefeld bereits eine gewisse landschaftliche Vorprägung auf.

Die beste Eignung wies hierbei die Fläche „Wissensches Feld“ auf, da hier ein direkter Zusammenhang mit anderen Gewerbeflächen besteht, soweit ein Anschluss an das übergeordnete Straßennetz mit vertretbarem Aufwand herstellbar ist. Der Standort weist keine negativen Merkmale auf. Insbesondere aufgrund der Lage in der Nachbarschaft zu vorhandenen Gewerbegebieten bei weiteren günstigen Standortbedingungen handelt es sich hier um den Standort mit der besten Eignung.

Bei der Fläche „Wissensches Feld“ wurden zwei Anschlussmöglichkeiten an das übergeordnete Verkehrsnetz in Betracht gezogen: zum einen an die L361, zum anderen an die B 9 (s. Abbildung 1). Die Anschlusssituation wird durch die Nähe zur vorhandenen Kreuzung Gocher Straße – Willy-Brandt-Ring/Industriestraße erschwert. Das Gutachten stellte fest, dass beide Anschlussmöglichkeiten grundsätzlich mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen als zuständiger Verkehrsbehörde abzustimmen sind. Diese Abstimmung fand am 12.03.2020 statt.

Das Gutachten spricht die Empfehlung aus, mögliche Einschränkungen von Gewerbebetrieben durch die Nähe zu Wohngebäuden in Einzellage im weiteren Verfahren zu ermitteln. (Dies wird in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan abgearbeitet).

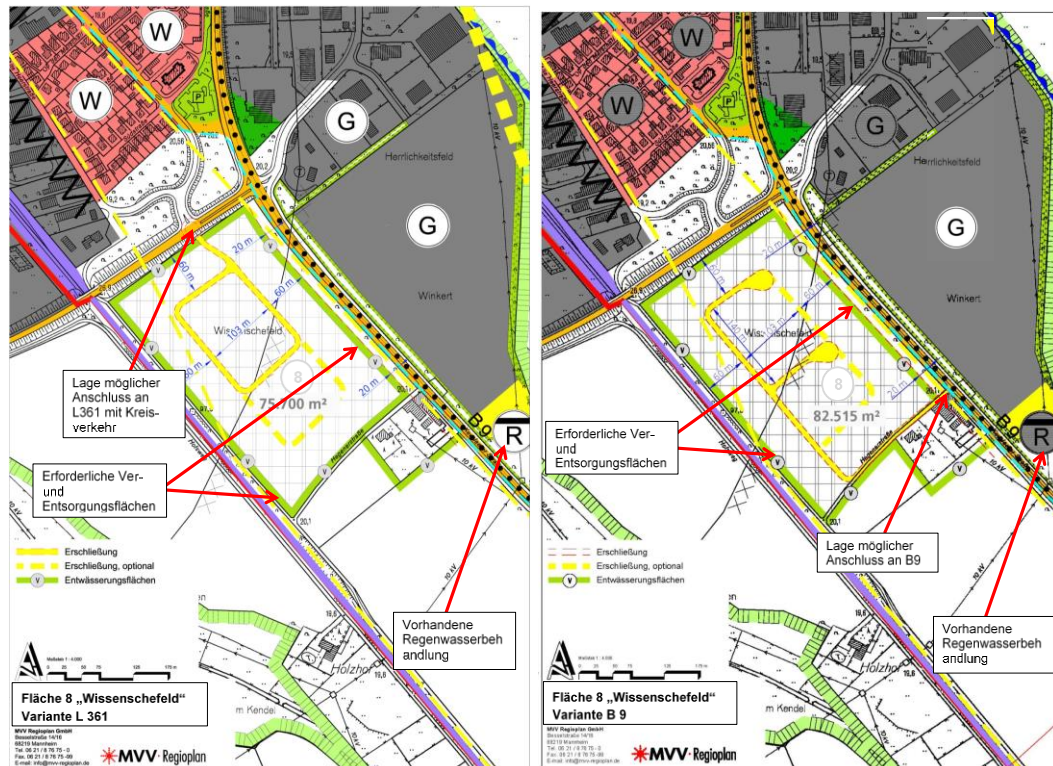


Abb. 2: Anschlussmöglichkeiten Wissensches Feld (MVV Regioplan 2017)

### 3 Planungsvorgaben

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

Bei der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist.

**Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPIG)** vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904).

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 26. April 2022 (BGBl. I 674).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



### 3.2 Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten (§ 4 Abs. 1 ROG). Für die Gemeinde Weeze sind die zu beachtenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung im Landesentwicklungsprogramm, im Landesentwicklungsplan und im Regionalplan formuliert.

### 3.3 Regionalplan Düsseldorf

Im RPD wird das Plangebiet als Allgemeiner Agrar- und Freibereich dargestellt. Sonstige ableitbare Ziele oder Festlegungen liegen nicht vor (s. **Abb. 3**). Im GEP 99 war ein Großteil der Fläche als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) erfasst.

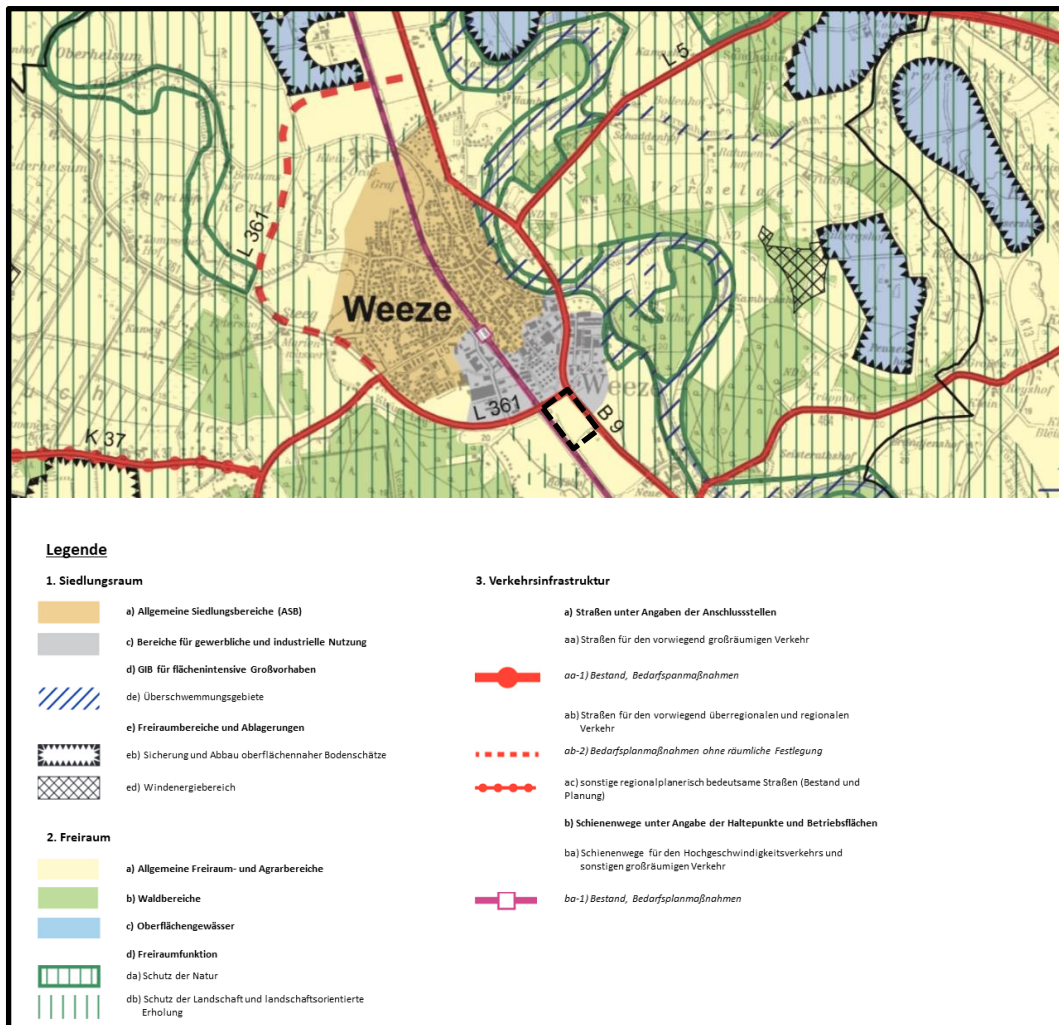
Für das Gebiet des Kreises Kleve ist im Rahmen eines Modellprojektes ein virtueller Gewerbeflächenpool eingerichtet worden, der der regionalplanerischen Mengensteuerung von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung und dem interkommunalen Flächenausgleich dient. Eine Entnahme von Flächen ist bei der Regionalplanungsbehörde entsprechend der für die landesplanerische Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung geltenden Regelung im Landesplanungsgesetz zu beantragen.

Auszubuchende Flächen müssen an das Siedlungsgefüge angrenzen und der Bestandssicherung, dem Ausbau oder der Ansiedlung gewerblicher Betriebe dienen. Diese Voraussetzungen werden erfüllt. Die hier vorliegende Planung sieht die Erweiterung des Gewerbegebietes Herrlichkeitsfeld nach Westen vor.

Für die Planung von Angebotsflächen zur Deckung des lokalen Bedarfs wurde im Rahmen des Gewerbeflächenpools die dreifache durchschnittliche jährliche Inanspruchnahme angesetzt, um mehr Spielraum für Erschließungskonzepte zu erhalten und den Aufwand für Planungen und Erschließungen zu reduzieren. Im gut begründeten Einzelfall ist es möglich, die Höchstgrenze zu überschreiten, wenn ein städtebaulich sinnvoller Flächenzuschnitt es erfordert.

Im Gewerbegebiet Herrlichkeitsfeld-Süd als damals einzigem Gewerbebestandort mit Flächenangebot der Gemeinde Weeze wurden im Durchschnitt der letzten sieben Jahre (10/2009 bis 08/2016) ca. 1,28 ha Nettobaufläche pro Jahr veräußert (s. MVV RegioPlan 2017). Die Flächen waren mit Stand Januar 2017 nahezu vollständig veräußert.





**Abb. 3:** Darstellungen des RPD (Lage Plangebiet schwarz umrandet)

### 3.4 Virtueller Gewerbeflächenpool Kreis Kleve

Für das Gebiet des Kreises Kleve ist im Rahmen eines Modellprojektes ein virtueller Gewerbeflächenpool eingerichtet worden, der der regionalplanerischen Mengensteuerung von Flächen für gewerbliche und industrielle Nutzung und dem interkommunalen Flächenausgleich dient. Eine Entnahme von Flächen ist der Regionalplanungsbehörde entsprechend der für die landesplanerische Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung geltenden Regelung im Landesplanungsgesetz mitzuteilen.

Ziel des Gewerbeflächenpools ist eine interkommunal abgestimmte Mengensteuerung der Gewerbeflächenentwicklung im Kreis Kleve. Damit verbunden ist die Erwartung, dass Gewerbeflächen künftig stärker nachfrageorientiert und weniger als bisher als Angebotsplanung realisiert werden sollen. Im gemeinsamen Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung der Region soll innerhalb des regional verfügbaren Mengengerüsts räumlich und zeitlich flexibler auf Nachfragen nach Gewerbeflächen reagiert werden können. Über die effiziente Nutzung nachfragegerechter

Standorte soll der Pool zu einer nachhaltigen Reduzierung der Inanspruchnahme neuer, freier Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke beitragen.

Jede Inanspruchnahme des Flächenkontos ist nur zulässig, wenn die im landesplanerischen Vertrag vom 22.09.2010 in der geänderten Fassung vom 05.07.2017 geregelten Voraussetzungen erfüllt sind. Die Fläche darf nicht Bestandteil des Restriktionsraums sein, ein konkretes tatsächliches Nutzungsinteresse eines oder mehrerer Investoren muss vorliegen und die Obergrenze von 10 ha darf nicht überschritten werden. Ausgebuchte Flächen müssen an das Siedlungsgefüge angrenzen und der Bestandssicherung, dem Ausbau oder der Ansiedlung gewerblicher Betriebe dienen.

Der Gemeinde Weeze liegen konkrete Nutzeranfragen für die geplanten Gewerbeflächen als Ausbau aber auch zur Neuansiedlung gewerblicher Betriebe vor. Die Planung stellt damit eine Kombination einer Investoren- sowie Angebotsplanung dar. Rund 4,5 ha sind für konkrete Ansiedlungsvorhaben vorgesehen. Ca. 3,3 ha der geplanten Gewerbefläche sollen über eine Angebotsplanung dargestellt werden. Die Größenordnung darf dabei den dreifachen durchschnittlichen Flächenverbrauch der letzten 10 Jahre nicht überschreiten. Dieser beträgt laut Siedlungsmonitoring mit Stand 1.1.2020 für die Gemeinde Weeze ca. 3 ha. Somit entspricht die Flächengröße ebenfalls den Regelungen zum Pool, da in der Gemeinde Weeze zurzeit keine baureifen, aktivierbaren Flächenreserven mehr bestehen.

Im vorliegenden Fall ergab die Prüfung (Alternativenuntersuchung siehe Kapitel 2), dass die Fläche nicht Bestandteil eines Restriktionsraumes ist, an das Siedlungsgefüge an zwei Seiten angrenzt und die Obergrenze nicht überschritten wird. Zudem erwirbt die Gemeinde die bisher im Privatbesitz befindlichen Flächen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes. Die überplante Fläche ist damit verfügbar. Die Voraussetzungen sind damit im vorliegenden Fall gegeben.

### 3.5 Hochwasserschutz

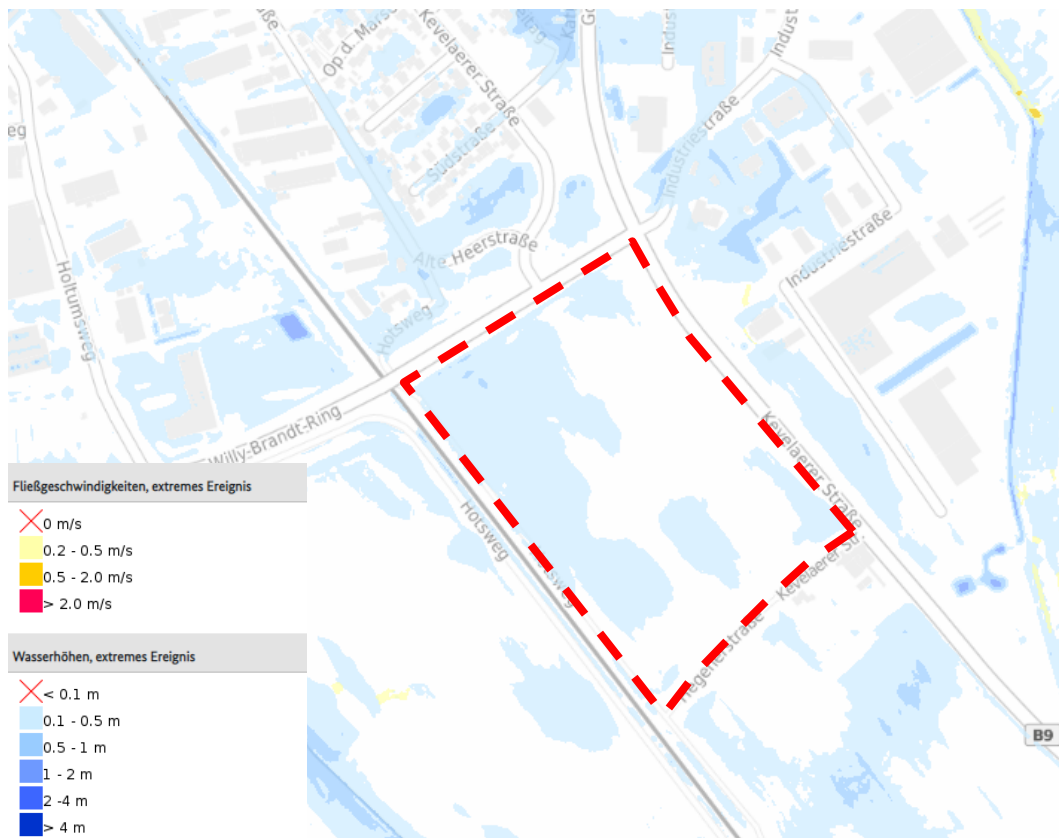
Die Ziele der Raumordnung des seit dem 01.09.2021 gültigen Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz (BRPH), hier Kapiteln I.1, I.2 und II.1, sind zu beachten und die Grundsätze zu berücksichtigen.

Nach Ziel I.1.1<sup>1</sup> des BRPH sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Die folgenden Parameter sind nach der Kartengrundlage des LANUV (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>) geprüft:

Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses: Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Gebieten mit hoher, mittlerer oder niedriger Wahrscheinlichkeit der Hochwassergefahr bzw. Hochwasserrisikos.

---

<sup>1</sup> Ziel I.1.1 des BRPH: „Hochwasserrisikomanagement: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“



**Abb. 4:** Wasserhöhen und Fließgeschwindigkeit bei extremen Starkregen  
[www.Geoportal.de](http://www.Geoportal.de)

**Starkregen:** Die „Hinweiskarte Starkregengefahren“ des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt, dass für Teile der Flächen bei extremen Starkregenereignis mit einer Wassertiefe von 0,1 bis 0,5 m zu rechnen ist. Zudem muss für einen sehr kleinen Bereich im nordwestlichen Plangebiet mit Wasserhöhen von über 0,5 bis 1,0 m gerechnet werden. Mit einer Fließgeschwindigkeit bei extremen Ereignissen muss nicht gerechnet werden.

Das Niederschlagswasser staut sich bei extremen Starkregenereignissen auf der ebenen Plangebietsfläche ein. Im Norden begrenzt der Willy-Brandt-Ring in Dammlage das geplante Gewerbegebiet und bildet so eine Barriere in Richtung bestehender Siedlungsfläche. Im Osten trennt die Kavelaerer Straße mit einem Höhenunterschied von rund 0,5 bis 1,0 m zum Plangebiet das Plangebiet von der bestehenden Gewerbefläche „Herrlichkeitsfeld“. Damit besteht keine Gefahr durch den Abfluss der Fläche für die nahegelegenen Siedlungen und sonstigen empfindliche Nutzungen. Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse im Plangebiet kann allerdings nicht ausgeschlossen werden. Dies

ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und eine starkregenangepasste Bauweise zu realisieren.

Die Prüfung der Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasser, hier konkret auf Starkregen nach Maßgabe vorliegender Daten erfolgt nach Ziel I.2.1. des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH).<sup>2</sup>

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsbereiche im Sinne des § 76 WHG, sowie außerhalb des Darstellungsbereiches der Hochwassergefahrenkarten gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (<https://geoportal.de/map.html>). Mit hochwasserbedingten Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Aus der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen ist zu entnehmen, dass der anstehende Boden nicht schutzwürdig hinsichtlich seines Wasserrückhaltevermögens ist.

### 3.6 Artenschutz

Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet (Seeling + Kappert GbR 14.09.2021). In diesem wurde untersucht, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gem. den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten erfolgte auf der Grundlage der vom LANUV im FIS „Geschützte Arten in NRW“ zur Verfügung gestellten, nach Messtischblättern sortierten Artenlisten und einer Prüfung des Fundortkataster des LANUV. Darüber hinaus erfolgten Kartierungen zur Fledermaus- und Vogelfauna.

Einzig im LANUV aufgeführte Säugetierart ist der Biber, dessen Vorkommen im Plangebiet auszuschließen ist. Daher beschränkt sich die weitere Betrachtung der Gruppe der Säugetiere auf die Fledermausfauna. Die Ergebnisse der Fledermauskartierung zeigen, dass sich im Planbereich lediglich vereinzelt Fledermäuse zur Nahrungssuche aufhalten. Dies ist mit hoher Wahrscheinlichkeit auf die Strukturarmut und intensive landwirtschaftliche Nutzung der untersuchten Fläche zurückzuführen. Im Plangebiet sind nur jüngere Gehölze im Straßenbegleitgrün der L5 vorhanden, die keine geeigneten Quartiere bieten. Die südwestlich gelegenen Gehölze entlang der Bahntrasse stellten allerdings einen Aktivitätsschwerpunkt dar und wurden in wechselnder Intensität von Zwergfledermäusen und gelegentlich von Vertretern der Gattung Myotis (Wasserfledermaus und Vertreter der Bartfledermäuse) als Leitstruktur und Jagdhabitat genutzt. Anlagebedingte Störungen für Fledermäuse sind nicht zu erwarten. Durch die möglichen nächtlichen Arbeitsabläufe bei einer gewerblichen Nutzung ist betriebsbedingt allerdings mit erhöhten

---

<sup>2</sup> Ziel I.2.1 des BRPH: „Klimawandel und -anpassung: Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Lichtemissionen im Plangebiet zu rechnen. Hierdurch können insbesondere die Populationen lichtempfindlicher Fledermausarten (Myotis- und Plecotusarten) negativ beeinflusst werden. Um einer Verarmung der Fledermausfauna entgegenzuwirken, ist die Außenbeleuchtung der Gewerbefläche „fledermausfreundlich“ und zielgerichtet herzustellen.

Durch das Büro STERNA wurde für das Vorhabengebiet eine Brutvogelkartierung erstellt. Auf der Ackerfläche innerhalb des Plangebiets und auch auf den benachbarten Ackerflächen wurden keine Brutvogelarten festgestellt. Damit können hier Beeinträchtigungen von Brutvögeln ausgeschlossen werden. Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der an den Gebäuden vorkommenden planungsrelevanten Arten werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Es gehen keine essenziellen Nahrungsflächen verloren. Bei den nicht planungsrelevanten Brutvogelarten an den angrenzenden Gehölzen können Störungen durch die Bautätigkeiten während der Brutzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Damit auch hier keine Tiere oder Gelege zu Schaden kommen, sind Schutzmaßnahmen bei der Baustelleneinrichtung innerhalb der Brutzeit zu berücksichtigen. Weiterhin sollte Vogelschlag an exponierten Glasfronten vermieden werden.

Planungsrelevante Amphibien oder Reptilien sind im Plangebiet aufgrund unzureichender Lebensräume nicht zu erwarten. Gleiches gilt für planungsrelevante Vertreter der Artengruppen der Insekten und Weichtiere.

Die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG gelten unmittelbar und sind insbesondere bei der Baufeldräumung zu beachten. Gehölzrodungen sind daher außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Das Baufeld sollte bis zur Aufnahme der Bautätigkeit weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, um kein besonders günstiges Habitatpotenzial, z.B. durch Schwarzbrachen, entstehen zu lassen. Der Baubeginn sollte möglichst zeitnah nach der Baufeldräumung erfolgen, um eine Besiedlung bzw. beginnende Brutaktivität durch Offenlandbewohner zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, ist eine Begehung der Planfläche zur Sichtkontrolle auf bodenbrütende Vogelarten durchzuführen.

Zur Vermeidung von Störwirkungen für Brutvögel in den westlich der Planfläche angrenzenden Gehölzen sollte bei einem Baubeginn während der Brutzeit ein blickdichter Zaun während der Bauarbeiten aufgestellt werden. Hierzu können Bauzäune in der Höhe von 1,80 m blickdicht verhängen werden. Bei einem Beginn der Arbeiten außerhalb der Brutzeit kann auf diese Schutzmaßnahme verzichtet werden, da sich die Vögel auf die Störungen dann bei der Brutplatzwahl einstellen können.

Zur Vermeidung von Schlagopfern bei Vögeln wird empfohlen, bei der Errichtung von Glaselementen sog. „vogelfreundliches Glas“ zu verwenden. Dieser Schutzmaßnahme wird insbesondere an höheren und größeren Glasfronten am Außenrand des Gewerbegebietes eine Bedeutung zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die Lokalpopulation von Vogelarten beigemessen.

Durch die möglichen nächtlichen Arbeitsabläufe bei einer gewerblichen Nutzung ist mit erhöhten Lichtemissionen im Plangebiet zu rechnen. Aus diesem Grund ist

die Außenbeleuchtung der Gewerbefläche zum Schutz von Fledermäusen und Insekten zielgerichtet auf den Boden und mit fledermausfreundlichen Leuchtmitteln herzustellen.

Die südwestlich gelegenen, schienenbegleitenden Gehölzstrukturen müssen vor Lichtemission vollständig geschützt werden; ein direktes Beleuchten dieser Bereiche – wie auch aller anderen randlichen bzw. benachbarten Gehölzstrukturen – ist generell zu unterlassen.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergab unter Berücksichtigung der im Kapitel 7 geschilderten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

#### **4 Gültige Planinhalte des Flächennutzungsplanes**

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Weeze vom Dezember 1982 wurde zuletzt in Teilen durch die 37. Änderung vom 24.01.2020 geändert. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die angrenzenden überörtlichen Straßen sind als Straßenverkehrsflächen sowie die Bahnlinie als Bahnflächen übernommen. Parallel zur Bahnlinie in Nord-Süd-Richtung quert ein Postkabel (Kommunikation) das Plangebiet. Zudem ist die Einwirkungsgrenze einer möglichen Abbautätigkeit dargestellt (weiße Linie mit schwarzem Rand).

#### **5 Inhalte der Flächennutzungsplanteilfortschreibung**

##### **5.1 Erläuterung der Darstellung und nachrichtliche Übernahme**

Die rund 10 ha große landwirtschaftliche Fläche soll entsprechend der Zielsetzung Gewerbeflächen zu schaffen in eine 7,8 ha große gewerbliche Baufläche sowie eine 2,2 ha große Grünfläche geändert werden.

Entsprechend des Ergebnisses der 2017 durchgeführten Standortfindung (MVV Regioplan 2017) wird mit der vorliegenden Flächennutzungsplanteilfortschreibung eine Gewerbeentwicklung am vorgeschlagenen Standort vorbereitet. Das geplante Gewerbegebiet „Wissensches Feld“ stellt eine direkte Siedlungsanbindung in Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet „Herrlichkeitsfeld Süd“ dar.

Die annähernd viereckige Gewerbefläche wird an allen vier Seiten entlang der umgebenden Straßen und der Bahnlinie wie auch im Süden als Gebietsabschluss mit einer Grünfläche umgeben. Diese Grünfläche nimmt bestehende Leitungen auf (s. nachrichtliche Übernahme) und kann der Einbindung des Gewerbegebietes durch Eingrünung und der Aufnahme von Niederschlagswasser dienen. Eine entsprechende „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit einer Größe von 0,3 ha ist berücksichtigt.

Mit der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche wird die Voraussetzung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen, ein Gewerbegebiet am

südlichen Ortsrand Weezes wohnortnah im Anschluss an das bestehende Siedlungsgefüge zu entwickeln.

Die nachrichtliche Übernahme der Bestandsleitungen „Postkabel“, „Hauptwasserleitung“ und „Ferngasleitung“ wie auch der „Einwirkungsgrenze einer möglichen Abbautätigkeit“ wird für die Teilfortschreibung beibehalten.

## 5.2 Raumverträglichkeit

Im Rahmen der 40. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes werden 10,0 ha landwirtschaftliche Fläche in 7,8 ha gewerbliche Baufläche und 2,2 ha Grünfläche umgewandelt. Der Änderungsbereich umfasst damit ausschließlich bisher nicht für ein Baufläche überplante Fläche. Diese Fläche ist im Rahmen der Alternativenuntersuchung ausgewählt worden, da diese mit keinen Restriktionen belegt ist und den sonstigen Ansprüchen des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ des Kreis Kleves entspricht.

Die Überplanung der landwirtschaftlichen Fläche als Gewerbe- und Grünfläche setzt die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen Weezes am südlichen Ortsrand fort, die bereits mit dem Gewerbegebiet „Herrlichkeitsfeld-Süd“ begonnen wurde. Die benachbarten Bauflächen sind überwiegend gewerbliche Bauflächen. Die nördlich gelegenen Wohnbauflächen liegen rund 120 m entfernt. Ggf. sind hier auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Maßnahmen zur Verträglichkeit zu prüfen.

Da bereits im Rahmen des „Virtuellen Gewerbeflächenpools“ ein vorgezogener, übergemeindlicher Flächentausch zu Beginn des „Pools“ erfolgt, gilt der Bedarf für die neuen Gewerbeflächen bei Abbuchung aus diesem Flächenkonto als belegt. Eine regionalplanerische Bedarfsprüfung ist nicht notwendig.

## 5.3 Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

Im Bebauungsplan sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

### Hochwasserschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bei extremen Starkregenereignissen mit einer Wassertiefe von 0,1 bis 0,5 m, für einen kleinen Teil mit Wasserhöhen von über 0,5 bis 1,0 m gerechnet werden muss. Es ist eine starkregenangepasste Bauweise zu realisieren.

Es wird zudem empfohlen, in der weiteren Planung technische Maßnahmen zum Schutz der sich im Änderungsbereich aufhaltenden Menschen zu ergreifen und umzusetzen. Hier ist, neben der Rückhaltung und Abflussregelung, der Objektschutz wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Umleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen.



### Lärmschutz

Es ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen, dass das Plangebiet im Einflussbereich stark befahrener Straßen (B9, L5) sowie der Bahnlinie Kleve – Krefeld liegt. Hierbei ist die Auswirkung des Verkehrslärms im Plangebiet zu berücksichtigen. Ebenso sind Lärmemissionen durch den Betrieb des Gewerbegebietes zu berücksichtigen.

Hier sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Auswirkungen zu prüfen und entsprechende Maßnahmen zur Verträglichkeit festzusetzen.

### Artenschutz

Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind vollumfänglich einzuhalten:

1. Um die Störwirkungen der künstlichen Beleuchtungsquellen (Außenbeleuchtung und Straßenbeleuchtung) im Plangebiet zu minimieren sind als Vermeidungsmaßnahme Beleuchtungsquellen mit kleiner Streuung und gezielter Ausleuchtung zu verwenden. Der Spektralbereich der Lampen soll so gewählt werden, dass eine Anlockung von Insekten unterbleibt und daher das Verhalten der Fledermäuse bei der Jagd nur wenig beeinflussen wird. Geeignet hierfür sind Lampen mit einem geringen Spektralbereich zwischen 570 bis 630 nm. Optimal sind monochromale Lampen im Bereich von 590 nm.

Die Beleuchtung ist ohne große Steuerung einzurichten, d. h. sie muss in Richtung Boden scheinen und zu den Seiten und nach oben abgeschirmt werden. Zudem ist durch die Standortwahl der Lampen (z. B. niedrige Anbringung) die Lichtstreuung gering zu halten.

2. Die südwestlich des Plangebietes gelegenen, schienenbegleitenden Gehölzstrukturen müssen vor Lichtemissionen vollständig geschützt werden und dürfen nicht direkt beleuchtet werden. Zum Schutz der schienenbegleitenden Gehölzstrukturen vor Lichtemissionen durch die Bepflanzung mit Einzelbäumen und Sträuchern erfolgt das Pflanzgebot am westlichen Rand des Gewerbegebietes (GE2).

Hinweise:

Die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG sind bei der Baufeldfreimachung zu beachten. Der Verbotstatbestand des § 39 (5) BNatSchG ist zu berücksichtigen (Verbot u. a. Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen). Demnach dürfen Hecken nur im Zeitraum 01. Oktober bis 29. Februar beseitigt werden.

Schlagopfer bei Vögeln werden vermieden, wenn bei der Errichtung von Glaselementen sog. „vogelfreundliches“ Glas verwendet wird. Hierzu zählen entsprechend gestaltete Gläser, Opalglas und/oder Glas mit geringem Spiegelfaktor.

### Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen / naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan, der Teil des Bebauungsplans ist, ausgeführten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zu beachten. Den Vorgaben des Landschaftsplans wird darin durch Eingrünungsmaßnahmen bzw. durch den Erhalt von Gehölzstrukturen als Vermeidungsmaßnahme Rechnung getragen.

Die Inanspruchnahme eines Ökokontos ist auf der Planurkunde des Bebauungsplanes zu dokumentieren. Hier genügen die Nennung des bei der unteren Naturschutzbehörde anerkannten Ökokontos (Bezeichnung, Lage) sowie die Anzahl der erforderlichen Ökopunkte bei den Hinweisen.

### Gasfernleitung

Innerhalb des Plangebietes verläuft die Gasfernleitung L004/001/010 der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitung ist nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen und ein Schutzstreifen von 8,0 m (4,0m links und rechts der Leitungsachse) zu beachten, in dem aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt sind.

### 30kV-Mittespannungskabel

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen sind seitens der Westnetz GmbH zwei 30kV Mittespannungskabel betroffen, welche auch weiterhin für die öffentliche Stromversorgung erhalten bleiben müssen.

Es handelt sich hierbei um die Versorgungsleitungen für die Gemeinden Weeze und Uedem. Diese dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein, die Sicherheitsabstände zum Kabel sind bei der Bebauung entsprechend einzuhalten.

## **5.4 Zusammenfassung des Umweltberichts**

*Die Gemeinde Weeze plant, am südöstlichen Rand des Ortskerns auf einer ca. 10 ha großen Fläche ein neues Gewerbegebiet zu entwickeln, da sie nur noch über ein geringes Potenzial an freien Baugrundstücken verfügt, mit dem der Bedarf an zukünftigen Gewerbeflächen nicht gedeckt werden kann. Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Fläche grenzt im Nordosten an die Ortschaft Weeze an. Sie wird im Westen von der Bahnlinie Köln-Nijmegen, im Norden von der L5 (Willy-Brandt-Ring) und im Osten von der B9 begrenzt. Südlich befindet sich ein Wohnhaus und ein leerstehendes Restaurant. Die Planfläche unterliegt bisher in weiten Teilen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Mit dem Bebauungsplan Weeze Nr. 41 „Wissensches Feld“ und der 40. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weeze sollen die notwendigen bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Entwicklung des Gewerbegebietes geschaffen werden.*

*Gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen bei Durchführung der Planung auf die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Hierfür hat die Gemeinde Weeze das*

Büro SEELING + KAPPERT GBR mit der Erstellung eines Umweltberichts beauftragt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in Anlehnung an die Ökologische Risikoanalyse in fünf Bewertungsstufen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 41 „Wissensches Feld“ überlagert vollständig den Geltungsbereich der 40. FNP-Änderung (s. Deckblatt). Die Untersuchungen im Rahmen des Umweltberichtes erfolgen daher in Bezug auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, sodass die Ergebnisse für beide Bauleitplanverfahren herangezogen werden können.

Der Bebauungsplan Weeze Nr. 41 „Wissensches Feld“ sieht die Ausweisung eines Gewerbegebietes mit den erforderlichen Verkehrsflächen und mit randlichen Grünflächen vor. Die Gebietsausweisung erfolgt als „Gewerbegebiet“ (GE). Aufgrund einer archäologischen Fundsituation sind dabei zwei Teilflächen mit einer „aufschiebenden Bedingung“ versehen. Das Baurecht wird hier erst nach der Erkundung und Bergung archäologischer Relikte wirksam. Die Erschließung ist aus nördlicher Richtung von der L5 (Willy-Brandt-Ring) über einen neuen Knotenpunkt mit der L5/ Kevelaerer Straße über eine ringförmige Planstraße herzustellen.

Bei den Grünflächen handelt es sich um öffentliche Grünflächen, die am nördlichen Rand des Gebietes als „Verkehrsgrün“ herzustellen sind. Im Osten sind in den öffentlichen Grünflächen 23 Bäume parallel zu einer bestehenden Baumreihe/ Allee an der B9 zu pflanzen, im Süden ist im Bereich einer Maßnahmenfläche ein Feldgehölz herzustellen. Darüber hinaus dienen die Grünflächen der Aufnahme von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet. Da Verkehrsflächen in den Knotenpunkten der B9/ Willy-Brandt-Ring/ Industriestraße und Willy-Brandt-Ring/ Kevelaerer Straße/ Neue Erschließungsstraße teilweise verändert und ertüchtigt werden müssen, wurden diese in die Planung miteinbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 41 „Wissensches Feld“ umfasst insgesamt eine ca. 11,2 ha große Fläche. Die Gewerbeflächen nehmen dabei ca. 6,64 ha, die Verkehrsflächen (einschl. Bestand) ca. 2,04 ha und die öffentlichen Grünflächen ca. 2,49 ha ein. Die Bebauung soll höhengestaffelt erfolgen. Die festgesetzten Maximalhöhen entsprechen an der B9 Gebäudehöhen von ca. 8,50 m, im westlichen Teil von ca. 12,0 m über Oberkante Gelände.

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze stellt im geplanten Gewerbegebiet bisher „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. In der Planung werden – entsprechend den Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan – „Gewerbliche Bauflächen“ (G) mit allseitigen randlichen Grünflächen dargestellt. Ein ca. 0,3 ha großer Teilbereich der Grünfläche am südöstlichen Rand ist mit der Darstellung als Maßnahmenfläche überlagert.

Ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes, d.h. bei einer Nullvariante, würde die Fläche weiterhin einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, was für einige Schutzgutfunktionen zu einer günstigeren Prognose im Vergleich zu der geplanten gewerblichen Flächenentwicklung führen würde. Demgegenüber könnte der Nachfrage nach Gewerbestandorten nicht entsprochen werden.

- Für das Schutzgut Mensch sind durch die Planung nach derzeitiger Kenntnis umweltrelevante Veränderungen sehr hoher Intensität für den **Aspekt der**

**Landwirtschaft** zu erwarten, da ca. 10 ha „agrarstrukturell bedeutsame“ Fläche mit regional betrachtet hoher Bodenfruchtbarkeit verloren gehen. Auswirkungen auf die **Siedlungsentwicklung** sind positiv durch die Stärkung der Wirtschaftsleistung und die Schaffung von Arbeitsplätzen zu werten. Durch entsprechende Festsetzungen in Bezug auf passive Schallschutzmaßnahmen können trotz bestehender Immissionsbelastungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden. Diese betreffen die Gebäudehülle und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen. Zur Vermeidung erheblicher Schallemissionen bei schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung sieht der Bebauungsplan Emissionskontingente für die Gewerbeflächen vor. Zum Schutz vor Überflutung sind die privaten Gewerbegrundstücke auf 19,50 m ü. NHN aufzufüllen. In Verbindung mit dem Rückhaltevolumen der randlichen Gräben und dem Regenrückhaltebecken ist unter diesen Voraussetzungen ein ausreichendes Einstauvolumen vorhanden, um Gefahren für Sachgüter und den Menschen auch bei extremen Niederschlagsereignissen ausschließen zu können. Besondere Risiken für die **menschliche Gesundheit** sind nicht zu erkennen. Da noch **Kampfmittel** im Boden vorhanden sein können, sind die im Bebauungsplan genannten Hinweise bei Eingriffen in den Boden zu berücksichtigen.

Die Belange der Forstwirtschaft sind von der geplanten Flächenentwicklung nicht betroffen. **Altlasten** sind nicht bekannt und konnten bei chemischen Bodenanalysen auch nicht nachgewiesen werden; die Plangebietsflächen weisen keine unmittelbare Bedeutung für die **Erholungsnutzung** auf

- Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen/ Biologische Vielfalt weist das Plangebiet im Bestand im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche eine geringe **biologische Vielfalt** auf. Fledermäuse nutzen in erster Linie Gehölzstrukturen entlang der südwestlich gelegenen Bahntrasse zur Nahrungssuche. Auch die Ergebnisse der Brutvogelkartierung zeigen, dass auf der Vorhabenfläche selbst keine planungsrelevanten Arten vorkommen. Gehölze am Nord- und Westrand des Plangebietes bieten einigen nicht planungsrelevanten Vogelarten Lebensraum. Bäume der geschützten Allee an der B9 sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Dem **Schutzstatus** kommt insgesamt im Gebiet eine geringe Bedeutung zu. Die Vegetation der Planfläche zeigt keine Übereinstimmung mit der **potnatVeg**.

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich für das Schutzgut umwelterhebliche Auswirkungen durch die Inanspruchnahme von Freiflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung. Der Verlust der natürlichen Ressource des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist aufgrund der Größe der neuversiegelten Flächen von ca. 6,55 ha mit einer hohen Intensität zu bewerten. Flächen zur Entsiegelung und Wiederherstellung der Lebensraumfunktion sind nicht vorhanden. Im Plangebiet ist mit einer Strukturanreicherung durch landschaftsgerechte Pflanzungen und der Entwicklung von artenreichem Grünland/ Säumen zu rechnen. Ein Vorkommen seltener und besonders geschützter Tierarten ist jedoch auch weiterhin nicht zu erwarten. Der Planung stehen

unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. der §§ 39 und 44 BNatSchG entgegen.

- Das Schutzgut Wasser wird allgemein vom **Grund- und Oberflächenwasser** bestimmt. Schutzziele sind grundsätzlich die Sicherung der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Erhaltung und der Schutz von Gewässern. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden; zum Gewässer „Kleine Ley“ südwestliche des Plangebietes, das als Vorflutgraben ausgebaut ist, besteht kein direkter Bezug. Die Niers verläuft in ca. 550 m Entfernung. Das Schutzgut wird daher vom **Grundwasser** bestimmt. Es sind mittlere Vorbelastungen durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft (Dünger, Pestizide etc.) zu erwarten. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzungen wird unter Berücksichtigung **ergiebiger Grundwasservorkommen** im Untergrund, einer **ungünstigen GesamtfILTERleistung** der Böden in Verbindung mit einer teilweisen Überdeckung von nur 1,30 m als hoch bewertet; im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete (Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiete) vorhanden; dem Schutzstatus kommt im Plangebiet daher keine Bedeutung zu.

Bei Umsetzung der Planung ergeben sich nach derzeitiger Kenntnis für das Grundwasser nur geringe umweltrelevante Auswirkungen. Das im Gewerbegebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die belebte Bodenzone versickert; erhebliche negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate können daher ausgeschlossen werden. Von den geplanten Gewerbeflächen gehen keine besonderen Risiken für die **natürliche Ressource Wasser** aus.

- Der Boden bildet den Lebensraum für Tiere und Pflanzen und die Lebensgrundlage für die menschliche Ernährung. Der Boden archiviert in seiner Entwicklung natürliche und kulturelle Prozesse. Der Aspekt des Natürlichkeitsgrades ist als Ackerstandort als „bedingt naturnah“ zu betrachten. Eine besondere **Schutzwürdigkeit** in Bezug auf das Biotopentwicklungspotenzial/Extremstandorte, Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist nicht gegeben. Den Böden kommt ein hoher Wert in Bezug auf die **natürliche Bodenfruchtbarkeit** zu.

Eine Neuversiegelung von Freiflächen führt zum Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Bei Umsetzung der Planung kommt es zu einer großflächigen Neuversiegelung von 6,55 ha. Der Verlust der Ackerflächen beläuft sich dabei auf ca. 10 ha. Für das Schutzgut Boden führt die geplante Flächenentwicklung unter Berücksichtigung der Standortgegebenheiten zu einer hohen Umwelterheblichkeit. In dem fast ebenen Grundstück, ohne natürliche topographische Besonderheiten keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf das **Relief** zu erwarten.

- Schutzziel des Schutzgutes Klima/ Luft ist die Erhaltung von günstigen mikro- und makroklimatischen Bedingungen unter Berücksichtigung der Vermeidung von Verunreinigungen. Im Plangebiet ist derzeit von einem Freilandklima mit weitgehend günstigen klimatischen und lufthygienischen

Voraussetzungen auszugehen; lufthygienische Vorbelastungen resultieren insbesondere aus der intensiven landwirtschaftlichen Tierhaltung. Die Ackerflächen fungieren als Kaltluftproduktionsflächen. Bedingt durch die Lage in Bezug auf die Hauptwindrichtung Südwesten und die Dammlage der L5 als Luftströmungshindernis nördlich des Plangebietes jedoch ohne Fernwirkung als **bedeutsamer klimatischer Ausgleichsraum** für den Weezer Ortskern.

Die durch die Planung bedingte Flächeninanspruchnahme führt zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen; es wird sich ein Gewerbeklima mit höherer Wärmebelastung und Aufheizung sowie vermindertem Luftaustausch einstellen. Aufgrund des günstigen Umfeldes werden sich die Veränderungen im Wesentlichen auf die Planfläche selber konzentrieren. Um negative klimatische Folgen im Plangebiet zu mindern, setzt der Bebauungsplan zudem umfangreiche Begrünungsmaßnahmen (Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung) fest, der Anteil an Grünflächen stellt sich im Randbereich des Plangebietes als relativ hoch dar. Mit erheblichen klimaschädlichen Emissionen ist nach derzeitiger Kenntnis nicht zu rechnen. Nach derzeitiger Kenntnis ergeben sich für das Schutzgut Klima/ Luft mittlere umweltrelevante Auswirkungen durch die Umsetzung der Planinhalte.

- Das Schutzgut Landschaftsbild wird von der **visuellen Eigenart, Vielfalt und Schönheit** der Landschaft bestimmt, die es zu erhalten gilt. Weiterhin findet der **Sichtraum**, aus dem das Plangebiet optisch wahrgenommen werden kann, Berücksichtigung. Aus den genannten Aspekten ergibt sich der **ästhetische Wert** der Landschaft. Optisch wird das Plangebiet durch die landwirtschaftliche Nutzung, angrenzende Gehölzstrukturen sowie die stark befahrene B9 mit dahinterliegenden Gewerbebauten geprägt. Aufgrund der hohen Einsehbarkeit weist der **ästhetische Wert** der Planfläche unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Vornutzung insgesamt eine mittlere Bedeutung auf.

Durch die Ausweisung von Gewerbeflächen und erwartbar großmaßstäblichen Gewerbebauten sind grundlegende Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht Festsetzungen zur Eingrünung des Plangebietes vor; zur schnelleren Funktionserfüllung sind hochstämmige Bäume in die Pflanzungen zu integrieren; eine optisch bedrückende Wirkung der Gewerbebauten zur B9 wird in diesem Bereich durch eine Höhenbegrenzung von 28,70 m ü. NHN, was Gebäudehöhen von ca. 8,50 m entspricht, vermieden. Da eine optische Stör- und Fernwirkung sich bei Realisierung des Gewerbegebietes nicht vollständig vermeiden lässt, ist dem Aspekt dennoch eine mittlere Umweltrelevanz beizumessen.

- Unter dem Begriff „Kulturelles Erbe- und sonstige Sachgüter“ werden Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie kulturelle Objekte, Natur- und Bodendenkmäler sowie Sachgüter unterschiedlicher Art verstanden.

Im Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden. Im Zuge einer archäologischen Sachverhaltsermittlung konnten der Rest einer vermutlich eisenzeitlichen Urnenbestattung mit Leichenbrand und eine Verfärbung

dokumentiert werden, die als unterer Bereich einer ursprünglich größeren Grube anzusprechen ist. Für die Planungsfläche besteht daher eine konkrete Befunderwartung. Bestehende Sachgüter bestehen in einer Ferngasleitung, Mittelspannungsleitung und Wasserleitungen sowie in vorhandenen Straßenverkehrsflächen. Ein etwa 50 m breiter Streifen an der südöstlichen Grenze des Plangebietes ist Bestandteil des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches (KLB) „Schloss Wissen“ (KLB-Nr. 038, Regionalplan Düsseldorf), welcher die ausgedehnte Schlossanlage „Schloss Wissen“ und ihr weiteres Umfeld umfasst. Südöstlich des Plangebietes befindet sich in etwa 80 m Entfernung zudem das ackerbaulich genutzte Flurstück Nr. 148, welches gemäß den Daten des Internetportals „KuLaDig“ als „Kriegsgefangenenentlassungslager Weeze“ gekennzeichnet ist.

Für das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind umwelterhebliche Auswirkungen geringer Intensität bei Umsetzung der Planung zu prognostizieren. Zum Schutz der archäologisch sensiblen Bereiche setzt der Bebauungsplan fest, dass die bauliche Nutzung in den eingegrenzten Bereichen nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig ist, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Vorhandene Sachgüter bleiben erhalten und werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Negative Auswirkungen der Planung auf den bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich (KLB) „Schloss Wissen“ (KLB-Nr. 038, Regionalplan Düsseldorf) und die Gedenkstätte des „Kriegsgefangenenentlassungslager Weeze“ können ausgeschlossen werden.

- Die „Fläche“ bildet eine begrenzte Ressource, mit der nach verschiedenen gesetzlichen Vorgaben sparsam umzugehen ist. Zur Angemessenen Berücksichtigung des Aspektes ist sind die Auswirkungen des Vorhabens gesondert auf das Schutzgut Fläche zu bewerten. Im Bestand handelt es sich um unversiegelte Freifläche mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung, die aufgrund ihrer arrondierten Größe von 10 ha und als „agrarstrukturell bedeutsame“ Fläche einen hohen Wert für das Schutzgut „Fläche“ aufweist.

Mit der Umsetzung Planung kommt es zu einer dauerhaften Reduzierung von zusammenhängenden Freiflächen erheblicher Größe, die für das Schutzgut umwelterhebliche Auswirkungen sehr hoher Intensität zur Folge hat.

Wechselwirkungen im Sinne negativer kumulativer Effekte zwischen den Schutzgutfunktionen sind nicht zu erkennen. Weiterhin sind durch die Planung weder räumlich noch funktional Wechselwirkungen zu nationalen und/ oder europäischen Schutzgebieten gegeben.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen betreffen den Schutz des Bodens, des Grundwassers, des Klimas und den Artenschutz. Sie beinhalten die Terminierung der Baufeldräumung auf die Wintermonate und Anforderungen an ein Beleuchtungskonzept für die Außenbeleuchtung sowie an die Fassadengestaltung. Zudem beschreiben sie Maßnahmen zum Umgang



mit dem Boden während der Baumaßnahme und zur geplanten Versickerung des Niederschlagswassers. Darüber hinaus ist es Ziel, die unmittelbar an der Plangebietsgrenze liegenden und z.T. zum Geltungsbereich gehörende Baumreihe aus Berg-Ahorn an der Bundesstraße 9 zu erhalten und während der Baumaßnahmen wirkungsvoll zu schützen. Des Weiteren soll der Feldgehölzstreifen südlich des Willy-Brandt-Ringes, welcher im Rahmen der Anpassung der Verkehrswege voraussichtlich vollständig gerodet wird, in verringertem Umfang wiederhergestellt werden.

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren wurde der Eingriff in Natur- und Landschaft nach der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz ermittelt. Hierzu wurde vom Büro SEELING + KAPPERT GBR ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Weeze, Januar 2023). Im Plangebiet ist zur Kompensierung des Eingriffs in Natur und Landschaft die Anlage von Feldgehölzen (3.234 m<sup>2</sup>), die Pflanzung von Einzelbäumen (28 Stück) und die Entwicklung artenreicher Säume (8.740 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Die Maßnahmen dienen der Erhöhung der Strukturvielfalt für Flora und Fauna und der optischen Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes bzw. der Aufwertung des Ortsbildes. Zudem wird mit den Maßnahmen eine Pufferzone zwischen Gewerbeflächen und angrenzenden Ackerflächen, den privaten Wohngrundstücken und zum Feldgehölz an der Bahnlinie geschaffen.

Im Plangebiet verbleibt ein Defizit von -45.094 Ökopunkten, das planextern auszugleichen ist. Dies soll im Bereich einer Ökokontofläche in Weeze erfolgen, die bis zum Satzungsbeschluss konkret benannt wird.

Planerische Alternativen, die weniger negative Auswirkungen auf die Umwelt haben, sind nicht erkennbar. Mit der Umsetzung der geplanten Gewerbeentwicklung geht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes keine besondere Anfälligkeit für Unfälle oder Katastrophen einher. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten; für die Bewertung der Umweltverträglichkeit lagen entsprechende Gutachten bzw. Daten zu den Schutzgütern vor.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Freiflächen führt bei verschiedenen Schutzgutfunktionen zu umwelterheblichen Auswirkungen auch von sehr hoher Intensität. Geeignete Maßnahmen zum Monitoring sind für diese Umweltfaktoren hier nicht gegeben.

**6 Flächenbilanz**

	Bestand ha	Planung ha
Flächen für die Landwirtschaft	10,0	0
Gewerbliche Bauflächen	0	7,8
öffentliche Grünfläche	0	2,2
<i>davon Maßnahmenfläche</i>	0	0,3
<b>Fläche Änderungsbereich</b>	<b>10,0</b>	<b>10,0</b>

**Abb. 5:** Flächenbilanz der 40. Teilfortschreibung

Mannheim, den 17.01.2023

Dr. Alexander Kuhn

MVV Regioplan GmbH