ILS ESSEN GmbH
INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG
Frankenstraße 332 - 45133 Essen (Bredeney)
Tel. 0201 / 423514 - Fax 0201 / 412603
e-mail: info@ils-essen.de - www.ils-essen.de

- Umweltbericht -

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 16
„Elbinger Weg“

Stadt Wesel

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

Bauservice C. Hankel GmbH

26. Mai 2013

- Umweltbericht -

Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 16
„Elbinger Weg“

Mai 2013

Auftraggeber:	Bauservice C. Hankel GmbH Klever Str. 53 D-47059 Duisburg
Auftragnehmer:	ILS Essen GmbH Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung Frankenstraße 332 45133 Essen (Bredeney) Tel: 0201 / 42 35 14 e-mail: info@ils-essen.de www.ils-essen.de
Projektnummer	31 143
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Sven Berkey Dipl. Umweltwiss. Judith Schonnefeld

Inhaltsverzeichnis

1. ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG 1

2. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2

2.1 Nutzungen und Struktur 2

2.2 Bestehende örtliche und übergeordnete Planungen und sonstige Rechte 2

2.3 Vorhandene städtebauliche Probleme 2

3. UMWELTBERICHT 3

3.1 Plankonzept 3

3.1.1 Umsetzung der Planziele 3

3.1.2 Alternativen und Varianten 4

3.1.3 Grundkonzeption für die Bewältigung der Umweltfolgen 4

3.1.4 Energieoptimierung 4

3.2 Allgemeine Umweltschutzziele, Landschaftspläne und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 4

3.2.1 Landschaftsplan 4

3.2.2 FFH- bzw. Vogelschutzgebiete (NATURA 2000) 4

3.2.3 Regelungen zum Artenschutz sowie allgemeine und sonstige Umweltschutzziele 4

3.2.4 Zusammenfassung: wesentliche Ziele für den Planbereich 6

3.3 Ermittlung des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 7

3.3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Naturhaushalt und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7 a BauGB) 7

3.3.2 Landschaftsbild (§1 (6) Nr. 5 und 7 a BauGB) 8

3.3.3 Schutzgut Boden (§ 1 a (2) und § 1 (6) Nr. 7 a BauGB) 8

3.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7 a und g, 8 e, 12 BauGB) 9

3.3.5 Schutzgut Klima und Luft (§ 1 (5), (6) Nr. 7 a, e, g, h BauGB) 9

3.3.6 Schutzgut Mensch (§1 (6) Nr. 7 c BauGB) 10

3.3.6.1 Lärm und Erschütterungen durch Gewerbebetriebe 10

3.3.6.2 Verkehrslärm und –erschütterungen 10

3.3.6.3 Lufthygiene und Klima 11

3.3.6.4 Elektromagnetische Felder 11

3.3.6.5 Altlasten 11

3.3.6.6 Überschwemmungsgefahren 11

3.3.6.7 Erholung 11
3.3.6.8 Unmittelbare Einflüsse durch die Planung 12
3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB) 12
3.3.8 Wechselwirkungen und zusammenfassende Bewertung 12
3.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 12
3.4.1 Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes 12
3.4.2 Ökokonto 14
3.4.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich 14
3.4.4 Konzeption für Erhaltung und Entwicklung des Naturpotenzials 15
3.4.5 Sicherung der Kompensation 15
3.5 Bewertung von Planungsalternativen einschließlich der „Nullvariante“ 15
3.6 Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung 15
3.7 Methodik der Ermittlung 16
3.8 Beabsichtigte Überwachungsmaßnahmen 16
3.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 17

1. ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

Das betrachtete Planungsvorhaben liegt im Bundesland Nordrhein-Westfalen (Bezirksregierung Düsseldorf) in der Hansestadt Wesel. Gegenstand des vorliegenden Umweltberichts ist der Vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Elbinger Weg“.

Der Bauservice C. Hankel GmbH beabsichtigt in der Ortslage Wesel-Büderich eine Wohnbebauung, die sich in die vorhandene Siedlungsstruktur einpasst.

Die betroffene, ca. 0,7 ha große Fläche liegt innerhalb der bebauten Ortschaft Büderich. Die Fläche gehört zur Gemeinde Wesel, Gemarkung Büderich, Flur 2, Flurstücke 491, 341 und 595.

Die zu überplanende Fläche wird von den öffentlichen Verkehrsflächen „Königsberger Straße“, „Elbinger Weg“ und „Perricher Weg“ umgrenzt. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel als Wohnbaufläche ausgewiesen. Einem Schutzstatus unterliegt sie nicht.

Ziel der Planung ist die Errichtung einer Wohnbebauung, die aus Doppel-, Einzel- und Reihenhauseinheiten bestehen soll und sich in die vorhandene Siedlungsstruktur des Ortsteils Wesel-Büderich einfügt. Insgesamt sind 12 Wohneinheiten geplant, die hiermit einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Bereich der Stadt Wesel leisen. Das Gebiet wird über den Elbinger Weg erschlossen, wobei der Anteil an Erschließungsflächen möglichst klein gehalten wird.

Parallel zum Umweltbericht wurde ein „Artenschutzgutachten” durch das Büro OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG zum geplanten Vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 erstellt sowie durch das Büro Böcke eine Bodenuntersuchung vorgenommen.

2. STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nutzungen und Struktur

Das Untersuchungsgebiet mit einer Größe von ca. 0,7 ha liegt in der bebauten Ortslage von Büderich.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Zier- und Nutzgärten bzw. das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Im Zentrum der Fläche sowie am östlichen Rand befinden sich kleine zum Teil verfallene Gartenhäuser und Schuppen sowie Fundamentreste ehemaliger Gewächshäuser als Überreste der gartenbaulichen Nutzung.

Im Südwesten befindet sich ein unbewohntes Wohnhaus (Königsberger Straße Nr. 10) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Zum Grundstück gehört eine ehem. Baumschule, bestehend aus Nadelhölzern sowie Kirschlorbeer und Fichten. Nördlich des Plangebietes befindet sich eine intensiv genutzte Weidefläche.

Der städtische Raum im Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Ebenso wie im Plangebiet befinden sich hier Doppel- und Einzelhäuser sowie kleinere Reihenhäuser. An den Siedlungsbereich Büderich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen (überwiegend Ackerflächen) an.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Bauservice C. Hankel GmbH.

2.2 Bestehende örtliche und übergeordnete Planungen und sonstige Rechte

Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan entwickelte sich aus der Darstellung des FNP. Darüber hinaus sind keine örtlichen und übergeordneten Planungen bzw. sonstige Rechte für den Planbereich bekannt.

2.3 Vorhandene städtebauliche Probleme

Das unbewohnte Wohngebäude Königsberger Straße Nr. 10 muss abgerissen werden. Dies gilt ebenso für die auf dem Plangebiet vorhandenen Schuppen (u.a. Hühner-/Taubenschlag) sowie das ehemalige, teils zurückgebaute Gewächshaus, dessen Keller jedoch noch erhalten ist.

Weitere vorhandene bereits aufgetretene Probleme sind nicht bekannt.

3. UMWELTBERICHT

3.1 Plankonzept

3.1.1 Umsetzung der Planziele

Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 16 „Elbinger Weg“ in Wesel wird von der Bauservice C. Hankel GmbH geplant. Für den zu erarbeitenden Bebauungsplan sind gemäß § 2 abs. 4 und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) Umweltprüfungen vorzunehmen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,7 ha. Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan Nr. 16 "Elbinger Weg" sieht die Ansiedlung weiterer Wohnbebauung im Stadtteil Büderich vor.

Im Geltungsbereich des Vorhabensbezogenen B-Planes Nr. 16 werden folgende Festsetzungen dargestellt:

- W (Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl 0,4)
- Flächen für die Regenwasserversickerung
- Straßenverkehrsflächen (inkl. Parkplätzen)
- Darstellung der Baugrenze

Die Erschließung des Plangebietes soll über den Elbinger Weg erfolgen.

Sämtliche technischen Infrastruktureinrichtungen sind bereits im Plangebiet bzw. an den daran angrenzenden Straßen verlegt. Die Versorgung mit Strom/Gas/Wasser ist sichergestellt.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen sollen auf den Grundstücken über Rigolen versickert werden (derzeit ohne Darstellung im Lageplan). Im zentralen Abschnitt des Gebietes ist eine Versickerung der Wässer geplant, die auf den Straßen anfallen (vgl. Lageplan Schmutzwasser, Ing.-Büro Patt).

Anrechenbare Kompensationsmaßnahmen sind im Bereich des Bebauungsplanes innerhalb der nicht überbauten Flächen (Gärten, Straßenbegleitgrün, Einzelbäume) teilweise möglich. Es ist davon auszugehen, dass sich aus dem Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 16 jedoch ein Kompensationsbedarf ergibt, der zusätzlich zu dem Kompensationsumfang vor Ort extern erbracht werden muss. Alternativ kann auch eine Einzahlung in das Ökokonto Wesel erfolgen.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Die Größe des Bebauungsplanbereiches beträgt davon:	**ca. 0,66 ha**
Wohnbebauung mit Gärten (GE 0,4)	**ca. 0,58 ha**
Verkehrsflächen inkl. Begleitgrün / Flächen für Regenwasserversickerung	**ca. 0,09 ha**

Das Plankonzept ist zeichnerisch im Maßstab 1:500 dargestellt.

3.1.2 Alternativen und Varianten

Es handelt es beim Vorhaben um eine vorhabensbezogene Planung. Im Laufe des Verfahrens sind keine Alternativen oder Varianten vorgetragen worden, die grundsätzlich realisierungsfähig gewesen wären.

3.1.3 Grundkonzeption für die Bewältigung der Umweltfolgen

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt abgeschätzt und für die einzelnen Schutzgüter dargestellt (s. Kapitel 3.2). Des Weiteren werden potentielle Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und Grundsätze der Kompensationserfordernisse benannt.

3.1.4 Energieoptimierung

Innerhalb der vorgesehenen Bauflächen sind Baugrundstücke für gem. den aktuellen energetischen Anforderungen vorgesehen. Eine optimierte energetische Auslegung wird durch die Nutzung von Sole-Wasser Wärmepumpen mit hohem Nutzungsgrad entstehen.

Ansonsten wird die Energieversorgung durch die auf dem Markt tätigen Unternehmen gewährleistet.

3.2 Allgemeine Umweltschutzziele, Landschaftspläne und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

3.2.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

3.2.2 FFH- bzw. Vogelschutzgebiete (NATURA 2000)

Das nächstgelegene NATURA 2000 Gebiet befindet sich im Bereich der Rheinaue mit einer Entfernung von ca. 0,5 km zum Plangebiet. Hierbei handelt es sich um das Vogelschutzgebiet Unterer Niederrhein (DE-4203-401).

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- bzw. Vogelschutzgebieten sind nicht gegeben.

3.2.3 Regelungen zum Artenschutz sowie allgemeine und sonstige Umweltschutzziele

§ 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSCHG; Fassung vom 01.03.2010) formuliert die grundlegenden Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Demnach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt darüber hinaus den Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und hier insbesondere derjenigen Arten, die für die Aufrechterhaltung der ökologischen Vielfalt und Entwicklung in der Europäischen Union von besonderer Bedeutung sind. Diese Arten werden in § 7 BNatSchG definiert; § 44 benennt eine Reihe von Verboten, die unter anderem diese Arten betreffen (Absatz 1) und beschreibt im Absatz 5 das Verhältnis zur Bauleitplanung.

Demnach gelten folgende Verbote für die in § 7 definierten besonders geschützten und streng geschützten Arten:

- wild lebender Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. (Zugriffsverbote)

Für die Bauleitplanung regelt § 44 Absatz 5 BNatSchG in Verbindung mit § 18, dass auch der Artenschutz grundsätzlich nach der Eingriffsregelung im Baugesetzbuch behandelt werden muss.

Da die Verbote des § 44 BNatSchG unmittelbar und für jedermann gelten, bleibt die Verantwortung des Eingriffsverursachers so lange bestehen, wie durch einen Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist.

Übergeordnetes Ziel der Wasserwirtschaft ist der integrierte Gewässerschutz, der den Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser und aquatischen Lebensgemeinschaften umfasst. Die Ziele der Wasserwirtschaft gem. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umfassen somit nicht mehr nur die Erreichung einer guten Gewässerqualität, sondern fordern darüber hinaus eine verstärkte Einbeziehung gewässerökologischer Fragestellungen. Bei einer ganzheitlichen Betrachtung von Oberflächengewässern und Grundwasser sowie der angrenzenden Landökosysteme soll für alle Gewässer ein guter Zustand erreicht werden, der nur geringfügig vom natürlichen Zustand des jeweiligen Gewässertyps abweicht.

Das Grundwasser ist gemäß WHG so zu bewirtschaften, dass ein guter mengenmäßiger und chemischer Zustand erhalten oder erreicht wird. Eine ausgewogene Bilanz zwischen Grundwasserentnahme und natürlicher Grundwasserneubildung ist zu gewährleisten. Die signifikanten und anhaltenden Trends ansteigender Schadstoffkonzentrationen auf Grund der Auswirkungen menschlicher Tätigkeiten sollen umgekehrt werden.

Zur Umsetzung der wasserwirtschaftlichen Ziele wurden Gebietseinheiten gebildet. Das Stadtgebiet von Wesel - Büderich liegt in der Flussgebietseinheit Rhein, in der Berichtseinheit Niederrhein und dem Arbeitsgebiet Rheingraben-Nord. Für jede Flussgebietseinheit sind ein Bewirtschaftungsplan und ein Maßnahmenprogramm zu erstellen.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt durch Rechtsverordnungen den Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und beugt dem Entstehen solcher Einwirkungen vor u.a. durch die Vermeidung und Verminderung schädlicher Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.

Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes 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 und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Weitere umweltrelevante Ziele sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (1999) enthalten; er legt in Anlehnung an § 14 (1) Landesplanungsgesetz auf der Grundlage des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) und des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW die regionalen Ziele der Raumordung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Plangebiet fest.

In der Regel werden diese Ziele auf den nachfolgenden Planungsebenen (Landschaftsplan, FNP) konkretisiert; unmittelbare Bedeutung haben folgende Aussagen:

- Entwicklung von Wohnbauflächen
- In den regionalen Grünzügen, die weite Teile des Stadtgebiets überdecken, ist beschädigte Natur wiederherzustellen und der regionale Biotopverbund zu entwickeln.
- Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.
- Entwicklung von strukturreichen Offenlandbereichen.

3.2.4 Zusammenfassung: wesentliche Ziele für den Planbereich

Für das Plangebiet sind keine speziellen Umweltschutzziele von übergeordneten Fachplänen (z.B. Landschaftsplan, Flächennutzungsplan, etc.) vorhanden.

3.3 Ermittlung des derzeitigen Umweltzustands, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.3.1 Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Naturhaushalt und Artenschutz (§1 (6) Nr. 7 a BauGB)

Im Plangebiet befindet sich ein derzeit unbewohntes Wohnhaus mit angrenzendem Garten. Der Garten ist durch verschiedene Zierstrauchpflanzungen (Holunder, Flieder, etc.) bzw. Einzelbäume (Zeder, Lebensbaum (*Thuja*), Araukarie, Säulenweide) in Teilbereichen gut strukturiert. Ehemals befand sich auf dem Gelände eine Baumschule. An der Ecke Elbinger Weg / Königsberger Str. stocken noch Anpflanzungen von Kiefern, Wacholder (*Juniperus*) und Kirsch-Lorbeer. Auf der heutigen Brache befindet sich noch ein verfallenes Gewächshaus sowie Fundamente weiterer Gewächshäuser. Im nördlichen Teil des ehemaligen Baumschulgeländes grenzen strukturarme Zier- und Nutzgärten benachbarter Wohnhäuser sowie weitere innenliegende strukturreiche Zier- und Nutzgärten an. Die Gärten sind mit zahlreichen Bäumen unterschiedlichen Alters (u.a. Obstbäume: Birne, Pfirsich; Walnuss, Tanne, Fichte) und Ziersträuchern strukturiert.

Im Norden, außerhalb des Plangebietes, befindet sich eine intensiv genutzte Weidefläche.

Das Büro OEKOPLAN hat ein Artenschutzgutachten zu dem Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 „Elbinger Weg“ erarbeitet.

Für das relevante Messtischblatt 4305 (Wesel) sind insgesamt 90 planungsrelevante Arten bekannt. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen / -typen können potenziell 58 Arten im Plangebiet vorkommen (vgl. OEKOPLAN, 2011). Es wurde eine Konfliktermittlung in Bezug auf die relevanten Wirkbezüge des Vorhabens durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass bei den im Untersuchungsgebiet (potenziell) vorkommenden planungsrelevanten Arten kein Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG vorliegt.

Bei den sonstigen europäischen Vogelarten ("Allerweltsarten") wird davon ausgegangen, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zutreffen.

Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen.

Durch die Planung gehen sämtliche vorhandenen Gartenstrukturen verloren. Der Verlust der gering-mittelwertigen Biotopstrukturen ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut verbunden. Zu berücksichtigen ist hierbei die Vorbelastung (ehem. Gartenbaubetrieb) und die Lage innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung. Ferner ist z.T. eine Versetzung der Baumstandorte am Elbinger Weg (max. 2 Bäume) erforderlich.

Im Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 16 kann der landschaftsrechtliche Ausgleich teilweise durch die Anlage und Bepflanzung der Gärten erfolgen. In den Gärten sollen möglichst einheimische, standortgerechte Gehölze locker bzw. entlang der Grundstücksgrenzen gepflanzt werden. Es ist vorgesehen, die weitere Kompensationsverpflichtung im Rahmen des Ökokontos der Stadt Wesel zu erfüllen.

In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, die parallel zum vorliegenden Umweltbericht ausgearbeitet wird (vgl. Kapitel 3.4), sind die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

3.3.2 Landschaftsbild **(§1 (6) Nr. 5 und 7 a BauGB)**

Das Plangebiet wird derzeit von Gärten bzw. einer ehem. Baumschulfläche geprägt. Der überwiegende Teil der Baumschulfläche liegt derzeit jedoch brach. Die Gärten sind mit Gehölzen / Ziersträuchern bewachsen und z.T. als strukturreich einzustufen (Einzelbäume, Sträucher, Gebüsche als gliedernde Vegetationselemente mit unterschiedlichem Alter). Das im Plangebiet gelegene Wohngebäude ist derzeit jedoch unbewohnt.

Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet, in geringer Entfernung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Zur Einbindung in die Ortslage ist die Anpflanzung zahlreicher Bäume in den privat genutzten Gärten sowie Baumpflanzungen bei der Realisierung von Stellplätzen vorgesehen. Die Traufhöhe der Gebäude soll auf 4,0 m Höhe und die Firsthöhe auf das Maß von 6,0 m begrenzt werden.

Fassaden- und Dachbegrünungen werden empfohlen.

Der Verlust der im Plangebiet vorhanden Gehölzbestände (Einzelbäume und Sträucher) kann durch die Anpflanzung von Gehölzen in den Gärten teilweise ausgeglichen werden.

Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die vollständige Kompensation des Eingriffes erfolgt dann über das Ökokonto der Stadt Wesel.

3.3.3 Schutzgut Boden **(§ 1 a (2) und § 1 (6) Nr. 7 a BauGB)**

Gem. Bodenkarte herrscht im Plangebiet der Bodentyp „Brauner Auenboden, stellenweise Auenbraunerde, stellenweise vergleyt“ vor. Das Plangebiet ist durch die ehem. Nutzung als Baumschule pot. vorbelastet (Pestizide, Düngemittel.) Konkrete Angaben hierzu liegen jedoch nicht vor.

Die Sondierungen, die im Rahmen der Bodenuntersuchung (vgl. BÖCKE, 2011) durchgeführt wurden, erfassten im Plangebiet einen humosen Oberboden aus (stark) schluffigen Feinsanden und feinsandigen Schluffen. Der natürlich anstehende Boden setzt mit brauen Auenablagerungen ein. Die Auenablagerungen reichen großflächig bis in Tiefen zwischen 0,85 und 1,65 m u. GOK (im Südwesten des Plangebietes bis 3,45 u. GOK). Darunter folgen nichtbindige Auensande. Den Abschluss der erbohrten Schichtfolge bilden nichtbindige Terrassenablagerungen (> 15 m u. GOK). Weitere Angaben sind der o.g. Bodenuntersuchung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird im Zuge des Vorhabensbezogenen B-Plan stärker als bisher versiegelt. Besondere Qualitäten des Bodens (schutzwürdiger Boden) sind nicht bekannt.

Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen. Für den sachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden wird zur Vermeidung und Verminderung auf die Einhaltung der entsprechenden Normen (DIN 18300, DIN 18915) verwiesen.

3.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 (6) Nr. 7 a und g, 8 e, 12 BauGB)

Die Sondierungen trafen das Grundwasser im August 2011 nicht an (vgl. BÖCKE, 2011). In einem Brunnen, der sich nordwestlich des Plangebiets auf dem Flurstück 587 befindet, maß das unterzeichnende Büro die Grundwasseroberfläche ein. Sie lag in einer Tiefe von 6,21 m unter Rohroberkante bzw. in einer Höhe von 14,54 m ü. NN.

Gem. Angaben von Herr Hantel, LINEG, vom 02.09.2011 sind folgende Grundwasserstandsschwankungen zu verzeichnen:

- aktueller Grundwasserstand: 14,50 m ü. NN
- höchster, beobachteter Grundwasserstand der vergangenen 23 Jahre: 17,20 m ü. NN
- höchster zu erwartender Grundwasserstand: 17,60 m ü. NN
- niedrigster Grundwasserstand: 13,50 m ü. NN

Unabhängig von den Grundwasserverhältnissen können sich versickernde Niederschläge in den gemischtkörnigen und binden, natürlich gewachsenen Gesteinen als Stauwasser sammeln.

Dem Plangebiet kommt in Hinsicht auf den Naturfaktor Wasser aufgrund des großen Grundwasserflurabstandes eine geringe Bedeutung zu.

Im Zuge des Vorhabens kommt es in Folge der Realisierung des Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl von 0,4 zu einer Versiegelung in Höhe von ca. 40 %. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist hierdurch nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auszugehen. Eine Gefährdung durch Schadstoffe wird nicht prognostiziert.

Die Niederschlagswässer der Dachflächen der geplanten Wohnhäuser sollen auf den Grundstücken über Rigolen versickert werden (derzeit ohne Darstellung im Lageplan). Im zentralen Abschnitt des Gebietes ist eine Versickerung der Wässer geplant, die auf den Straßen anfallen (vgl. Lageplan Schmutzwasser, Gutachten Niederschlagsversickerung - RA Patt GmbH).

Die Erheblichkeit des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Wasser ist insgesamt als gering zu bewerten.

3.3.5 Schutzgut Klima und Luft (§ 1 (5), (6) Nr. 7 a, e, g, h BauGB)

Kleinklimatisch ist das weitgehend unversiegelte Plangebiet durch eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion gegenüber den angrenzenden Siedlungsflächen gekennzeichnet. Die Gehölze sind als Elemente mit Filter- und Immissionsschutzfunktion insbesondere in Hinblick auf die allgemeine lufthygienische Belastungssituation des städtischen Raums bedeutsam. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist die Wirksamkeit lokal vermutlich jedoch nur sehr gering.

Insgesamt ist der planerische Wegfall der Freiflächen und Gehölzbestände als kleinklimatisch und lufthygienisch relevante Strukturen mit Bedeutung im städtischen Verdichtungsraum mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu bewerten.

Externe Kompensationsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Die vollständige Kompensation des Eingriffes erfolgt durch die Nutzung des Ökokontos der Stadt Wesel. Um den funktionellen Ausgleich zu gewährleisten, ist eine geeignete Ökokontomaßnahme auszuwählen, die dieser Planung zugewiesen werden kann.

3.3.6 Schutzgut Mensch (§1 (6) Nr. 7 c BauGB)

Die jeweilige komplexe Umweltsituation beeinflusst den einzelnen Menschen über bestimmte „Wirkungspfade“: Eine direkte Wirkung geht hierbei z.B. durch Lärm und Erschütterungen aus. Indirekte Wirkungen sind beispielsweise über die Luft durch Luftschadstoffe oder klimatische Auswirkungen, über das Wasser durch Hochwasser- oder sonstige Überschwemmungsgefahren, über den Boden hinsichtlich Altlasten und über Natur und Landschaft, was die Aspekte der Erholung in der Natur betrifft möglich.

Schließlich können durch die Umsetzung der Planung auch Nutzungen beseitigt oder beeinträchtigt werden, die für die Bevölkerung bisher eine positive Bedeutung hatten.

Das Plangebiet hat für das Wohnen bzw. das Wohnumfeld eine mittlere bis große Rolle. Das Plangebiet enthält u.a. die privat genutzten Gärten der Wohnhäuser Perricher Weg 31 und 33. Ebenso ist der Garten des derzeit unbewohnten Wohnhauses an der Königsberger Straße Nr. 10 im Plangebiet gelegen.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Wohnen bzw. das Wohnumfeld wird nach Realisierung des Vorhabensbezogenen B-Plan durch die Errichtung weiterer Wohnhäuser weiter gesteigert.

Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung nicht negativ betroffen.

3.3.6.1 Lärm und Erschütterungen durch Gewerbebetriebe

Es liegen keine Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen durch Gewerbebetriebe vor.

3.3.6.2 Verkehrslärm und –erschütterungen

Die vorhandene Wohnbebauung ist über die Straßen Königsberger Straße, Elbinger Weg sowie Perricher Weg an das städtische Straßennetz angebunden.

Von PEUTZ Consult wurde eine Schalltechnische Untersuchung zum vorliegenden B-Plan durchgeführt (Stand: 18.10.2012). Die Berechnung der Immissionspegel erfolgte für die geplanten Baugrenzen im Plangebiet (vgl. Anlage 3, Gutachten PEUTZ Consult). Die Immissionsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht an allen Fassaden durch den Straßenverkehrslärm auf den entfernter gelegenen Hauptstraßen eingehalten werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht innerhalb des neuen Wohngebietes die Errichtung einer Erschließungsstraße vom Elbinger Weg aus vor.

Für den Verkehr auf dem Elbinger Weg, der lediglich durch direkte Anwohner verursacht wird, ist davon auszugehen, dass aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsmenge ebenfalls keine Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte auftritt. Diese würden erst bei mehr als ca. 9 Pkw pro Stunde in der Nacht (Orientierungswert: 45 dB(A)) bzw. mehr als 90 Pkw am Tag (Orientierungswert: 55 dB(A)) überschritten werden. Gesonderte Festsetzungen hinsichtlich Lärmschutz sind in der vorliegenden Situation nicht erforderlich.

Da es sich, wie durch die Schalltechnische Untersuchung bestätigt wurde, um wenig befahrene Straßen im nachgeordneten Straßennetz handelt, liegt insgesamt keine nennenswerte Belastung durch Verkehrslärm und –erschütterungen vor.

Es liegt demnach keine relevante Neubelastung vor, die zu erwartenden Beeinträchtigungen liegen innerhalb des üblichen Maßes für Wohngebiete. Für das Plangebiet ergeben sich bzgl. Verkehrslärm und -erschütterung keine erheblichen Änderungen.

3.3.6.3 Lufthygiene und Klima

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft ist bereits in dem entsprechenden Abschnitt 3.3.5 behandelt worden. Hier werden die Wirkungen auf die menschliche Gesundheit betrachtet.

Wesentliche Vorbelastungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes durch Luftschadstoffe oder Gerüche sind nicht bekannt.

Bei der Nutzung von Sole-Wasser Wärmepumpen mit einem hohen Nutzungsgrad entstehen keine CO_2-Emissionen. Sie ist daher aus Umweltsicht positiv zu beurteilen.

3.3.6.4 Elektromagnetische Felder

Bestand:

Bemerkenswerte Elektromagnetische Felder sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Planung:

Immissionen durch Elektromagnetische Felder sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht zu erwarten.

3.3.6.5 Altlasten

Erkenntnisse zu Altablagerungen oder Altstandorten liegen für das Plangebiet nicht vor. Aus dem Altlastenkataster des Kreises Wesel vom 05.10.2011 ergeben sich ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten.

3.3.6.6 Überschwemmungsgefahren

Das Plangebiet liegt wie die angrenzende Bebauung auch im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins. Entsprechende ist vor Baubeginn der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

3.3.6.7 Erholung

Belange der Erholung sind durch das Planungsvorhaben nicht betroffen.

3.3.6.8 Unmittelbare Einflüsse durch die Planung

Städtebauliche Planung nimmt immer Flächen in Anspruch. Unter Umständen haben diese Flächen eine besondere, gegenüber der üblichen Grundstücksnutzung herausragende Bedeutung für die Wohnbevölkerung, für bestimmte soziale Gruppen oder auch für Einzelne.

Solche besonderen Nutzungen (z.B. eine Spielwiese, ein Jugendtreffpunkt oder eine beliebte Freizeiteinrichtung o. ä.) sind im Planbereich nicht vorhanden bzw. bekannt. Darüber hinaus ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Öffentlichkeit derzeit weitgehend unzugänglich. Dem gegenüber wird das Plangebiet intensiv privat genutzt (gärtnerische Nutzung, Tauben- und Hühnerschläge).

3.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (§ 1 (6) Nr. 7 d BauGB)

Zu berücksichtigende Kulturgüter kommen im Geltungsbereich nicht vor. Für die Existenz von Bodendenkmälern liegen keine konkreten Hinweise vor.

Besondere infrastrukturelle Einrichtungen sind innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vorhanden.

3.3.8 Wechselwirkungen und zusammenfassende Bewertung

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die schutzgutbezogene Raumanalyse Informationen über die funktionalen (Wechsel-)Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhaltet. Somit werden über den schutzgutbezogenen Ansatz indirekt ökosystemare Wechselwirkungen bzw. die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und auch dort dargestellt.

Bei Landschaftsteilen mit ausgeprägten funktionalen Wirkungsgefügen ("Wechselwirkungskomplexe") wird empfohlen, soweit entscheidungsrelevant betroffen, die Auswirkungen auf die Wechselwirkungen bzw. die sich ergebende Veränderungen ergänzend zur schutzgutbezogenen Darstellung zusammenfassend zu beschreiben.

Derartige Wechselwirkungskomplexe werden durch den Vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 nicht relevant betroffen.

Spezielle Beeinträchtigungen, die sich infolge von Wirkungsverlagerungen ergeben können, sind bei dem geplanten Vorhaben nicht zu erwarten.

Die Umweltauswirkungen für die Schutzgüter sind im Gesamten als nicht erheblich zu beurteilen und können durch die benannten Ausgleichsmaßnahmen sowie Nutzung des Ökokontos der Stadt Wesel ausgeglichen werden.

3.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

3.4.1 Ziele des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes

Übergeordnetes Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, Natur und Landschaft gemäß den im Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) dargelegten Grundsätzen und Zielen zu sichern und nach Möglichkeit zu verbessern.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen sind die mit dem Eingriff verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen gem. § 15 BNatschG durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff gestörten Funktionen und Werte des Naturhaushaltes gleichartig und im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort wiederherstellen; durch sie soll das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet werden. Durch die Wiederherstellung der gestörten Funktionen soll erreicht werden, dass auf Dauer keine Verschlechterung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes eintritt. Die Lage der Ausgleichsmaßnahmen soll so gewählt werden, dass die räumlichen und funktionalen Verflechtungen wiederhergestellt oder von der Landschaftsplanung angestrebte Verflechtungen gefördert werden können.

Eingriffe, bei denen eine Wiederherstellung der Werte und Funktionen des Naturhaushaltes nicht möglich ist, gelten als nicht ausgleichbar. Das gilt auch für Beeinträchtigungen, die nicht in einem überschaubaren Zeitraum ausgeglichen werden können, d.h. bei denen der Naturhaushalt seine Leistungsfähigkeit nicht innerhalb von 25-30 Jahren wieder erreichen kann. Ersatzmaßnahmen sind demnach Maßnahmen zur Kompensation nicht ausgleichbarer Beeinträchtigungen. Sie sollten in dem vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum durchzuführen. Durch Ersatzmaßnahmen sollen die gestörten Funktionen ähnlich und insgesamt gleichwertig wiederhergestellt werden. In dem derzeit aktuellen BNatschG (März 2010) werden Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz gleichgestellt.

Allgemeine Ziele und Grundsätze der Maßnahmen:

Mit den landschaftspflegerischen Maßnahmen, welche die Eingriffsvermeidung /-minderung sowie das Erreichen einer funktionalen Kompensation zum Ziel haben, wird insbesondere angestrebt:

- Schutz und Sicherung von Boden, Grundwasser und Oberflächengewässern,
- Schutz und Erhalt wertvoller Bestandteile von Natur und Landschaft (Biotopstrukturen, landschaftsbildprägende Elemente),
- Verminderung der Immissionsbelastung angrenzender Bereiche (Lufthygiene),
- Entwicklung extensiv genutzter Lebensräume (Schutz und Förderung der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, positive Auswirkungen auf die abiotischen Komponenten des Naturhaushaltes),
- Verbesserung der Biotopverbundqualität im Landschaftsraum,
- Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Die landschaftspflegerischen Maßnahmen sind gegliedert in:

- Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmung, den Eingriff auf das unvermeidbare Maß zu beschränken, sind die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von vorrangiger Bedeutung.

Hierzu zählen z.B. allgemein wirksame Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen:

- flächensparende und schonende Baudurchführung (z.B. Andienung der Baustelle über vorhandene Wege und Straßen),
- Abtrag und sachgerechte Lagerung des wieder einzubauenden Oberbodens (z.B. unter Beachtung der DIN 18915)
- Einhaltung spezieller Vorsichtsmaßnahmen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einschließlich Beachtung von Unfallvorsorgemaßnahmen zur Schadensminimierung.

- Maßnahmen im Bereich der Straßennebenflächen

Maßnahmen im Bereich des unversiegelten Straßenkörpers und der Fläche für Regenwasserversickerung dienen vorrangig der Versickerung von Regenwasser. Darüber hinaus können diese auch Funktionen für das Ortsbild erfüllen. Zugleich wird mit der Bepflanzung / Begrünung sonstiger Nebenflächen der Eingriff in Biotopbestände teilweise ausgeglichen.

- Maßnahmen im B-Plangebiet

Die im Plangebiet vorgesehenen Gartenflächen mit Grünbepflanzungen lassen sich bei der Kompensation anrechnen (Kompensation des Verlustes der derzeit vorhandenen Zier- und Nutzgärten).

- Ökokonto

Die verbleibende Kompensationsverpflichtung wird durch Nutzung des Ökokontos abgegolten.

3.4.2 Ökokonto

Gem. §5a LG NW können Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die ohne rechtliche Verpflichtung bereits vor dem Beginn eines Eingriffs durchgeführt werden sollen, in ein Ökokonto aufgenommen werden (Ökokonto-Maßnahmen). Sie können bei späteren Eingriffen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnehmen herangezogen werden.

Bei dem vorliegenden B-Plan ist beabsichtigt, die verbleibende Kompensationsverpflichtung durch Maßnahmen des Ökokontos abzugelten.

3.4.3 Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

(vgl. Anhang 1)

Die bilanztechnische Ermittlung des Eingriffes durch den geplanten vorhabensbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 erfolgt gemäß der Bewertungsmethode „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft / Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“; MSWKS und MUNLV.

Der Bilanzierung wird eine Fläche von ca. 6.651 m² zu Grunde gelegt. Gemäß der o.g. Bewertungsmethode resultieren für den Ausgangszustand des Plangebietes 20.628 ökologische Wertpunkte. Die vorhandenen Biotoptypen weisen überwiegend eine geringe Wertigkeit auf und stellen sich durch versiegelte Flächen, Zier- und Nutzgärten, Baumschulflächen und einer Brache (< 5 Jahre) dar. Im Zuge der Erschließung müssen voraussichtlich maximal zwei der drei Einzelbäume (Stammdurchmesser ca. 30cm) am Elbinger Weg versetzt werden. Der mittlere der drei Einzelbäume kann erhalten werden.

Aus der umgesetzten Planung resultieren für das ca. 6.651 m² große B-Plangebiet ca 5.529 ökologische Wertpunkte.

Bei Verrechnung des Ausgangszustandes mit der Planung ergibt sich ein verbleibender rechnerischer Kompensationsbedarf von 15.100 ökologischen Wertpunkten.

Das verbleibende Defizit soll durch das Ökokonto der Stadt Wesel ausgeglichen werden.

3.4.4 Konzeption für Erhaltung und Entwicklung des Naturpotenzials

Neben dem erzielbaren Ausgleich im Plangebiet selbst, sollen Maßnahmen aus dem Ökokonto-Pool der Stadt Wesel angerechnet werden.

3.4.5 Sicherung der Kompensation

Der Bebauungsplan muss die Realisierung der verschiedenen Kompensationsmaßnahmen spätestens dann sicherstellen, wenn es zu den durch ihn ermöglichten Eingriffen kommt.

Im Geltungsbereich des Vorhabensbezogenen B-Plan ist kein vollständiger Ausgleich möglich, so dass die verbleibende Kompensationsverpflichtung durch Abbuchung von Maßnahmen aus dem Ökokonto erfüllt wird.

Werden alle Kompensationsmaßnahmen im angegebenen Umfang durchgeführt, sowie das Ökokontos der Stadt Wesel für die verbleibende Kompensationsverpflichtung herangezogen ist der landschaftsrechtliche Eingriff durch den Vorhabensbezogenen B-Plan als ausgeglichen zu betrachten.

3.5 Bewertung von Planungsalternativen einschließlich der „Nullvariante“

Bei einem Verzicht auf die Planung, der so genannten “Nullvariante” ist für den Raum ein Erhalt der jetzigen Situation zu prognostizieren. Beim Belassen der jetzigen Situation ist keine wesentlich bessere Verträglichkeit bzw. geringere Beeinträchtigung der Schutzgüter zu prognostizieren.

Im Laufe des Verfahrens sind keine Alternativen oder Varianten vorgetragen worden, die grundsätzlich realisierungsfähig gewesen wären.

3.6 Verträglichkeitsprüfung für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Planungen und Vorhaben, die ein NATURA 2000-Gebiet direkt oder indirekt beeinträchtigen können, sind gem. § 34 BNatSchG in Verbindung mit der FFH-Richtlinie der EU einer Prüfung der Verträglichkeit der geplanten Maßnahme mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen zu unterziehen (Art.6, Abs.3, FFH-Richtlinie).

Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH- bzw. Vogelschutzgebieten sind im Rahmen des betrachteten Planungsvorhabens nicht zu erwarten. Es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer FFH - Verträglichkeitsprüfung.

3.7 Methodik der Ermittlung

Mit dem am 24. Juni 2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist die Umweltprüfung in das Verfahren der Bauleitplanung integriert worden. Die Umweltprüfung, bzw. der Umweltbericht als deren schriftlichen Dokumentation, dient in der Bauleitplanung dazu, die für eine sachgerechte Abwägung der erforderlichen Umweltdaten umfassend und im Zusammenhang zu ermitteln, aufzubereiten und zu bewerten.

Als Schutzgüter im Sinne der Umweltprüfung sind sämtliche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes zu verstehen. Diese lassen sich unter den folgenden Oberbegriffen subsummieren.

1. Mensch
2. Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt
3. Boden
4. Wasser
5. Landschaft
6. Klima / Luft
7. Kulturgüter und sonstige Sachgüter
8. Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern

Die gebietstypische Ausprägung der einzelnen Schutzgüter (Bestandsaufnahme und Bewertung) wird mit den jeweiligen vorhabensspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert. Die daraus entstehenden Umweltkonflikte werden ausgewertet und bewertet (Auswirkungsprognose). Die Bewertung erfolgt verbal argumentativ.

Diese wird der Prognose der Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) gegenübergestellt. Zusätzlich sind unter Berücksichtigung des räumlichen Geltungsbereichs des Plans Planungsalternativen zu prüfen (Alternativenbetrachtung). Daraufhin sind ergänzend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich zu entwickeln, mit welchen die zu erwartenden Probleme bezüglich ihrer Erheblichkeit zu entschärfen sind.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die vorhandenen Unterlagen sind ausreichend für eine sachgemäße Beurteilung der Umwelt und der Planung.

3.8 Beabsichtigte Überwachungsmaßnahmen

Ein neues Element in der Bauleitplanung ist die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, durch die Gemeinden (§ 4c BauGB). Welche Umweltwirkungen überwacht werden sollen, liegt im planerischen Ermessen der Gemeinde. Monitoringmaßnahmen sind insbesondere für die als erheblich erkannten Umweltauswirkungen zu formulieren.

Die Fachbehörden sind im Rahmen der Informationsverpflichtung nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet die Gemeinde auf mögliche unerwartete Umweltauswirkungen hinzuweisen, von denen diese aufgrund ihrer spezifischen Überwachungssysteme Kenntnis erlangen.

Nach geltendem Recht besteht eine Vielzahl gesetzlicher Verpflichtungen zur Umweltüberwachung. Die als erheblich eingeschätzten Umweltauswirkungen sind insbesondere hinsichtlich der Zielaussagen der im Folgenden beispielhaft aufgeführten Fachgesetze zu überprüfen:

Das BimSchG enthält Verpflichtungen zur Lärmüberwachung, die künftig durch die nationale Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie noch erweitert werden.

Nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) ist die Luftqualität durch fortlaufende Prüfungen und Berichtspflichten zu überwachen.

Im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist vorgesehen, dass Anforderungen an die Überwachung des Zustandes der oberirdischen Gewässer und des Grundwassers durch Landesrecht überwacht wird.

Eine Überwachung kann grundsätzlich erst einsetzen, wenn die Festsetzungen des Planes zumindest teilweise realisiert sind, da ohne Realisierung auch keine Umweltauswirkungen durch die Planung hervorgerufen werden können.

Daher wird sich die Stadt etwa nach Ablauf von fünf Jahren ein erstes Bild von der Umweltsituation im Plangebiet machen und dazu die für die Überwachung der verschiedenen Umweltschutzgüter zuständigen Behörden beteiligen. Diese Überprüfung soll soweit für sinnvoll erachtet in einem etwa fünfjährigen Rhythmus wiederholt und das Ergebnis dokumentiert werden.

Zusätzlich sind der Entwicklungszustand und nötige Pflegemaßnahmen im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen in einem mit den zuständigen Behörden abzustimmenden Monitoring zu überprüfen.

3.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Wesel (Rat) plant mit Beschluss vom 05.07.2011, die Aufstellung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 „Elbinger Weg“. Ziel der Planung ist die Errichtung von insgesamt 12 Wohneinheiten (überwiegend Doppel- und Reihenhauseinheiten), die hiermit einen Beitrag zur Deckung des Wohnbedarfs im Bereich der Stadt Wesel leisen. Das Gebiet wird über den Elbinger Weg erschlossen.

Die Gesamtfläche des Plangebiets liegt bei ca. 0,7 ha. Die Grundflächenzahl des Wohngebietes ist mit 0,4 angegeben. Die Traufhöhe der Gebäude wird auf 4,00 m über Gelände festgesetzt.

Sämtliche technischen Infrastruktureinrichtungen sind bereits im Plangebiet bzw. an den daran angrenzenden Straßen verlegt. Die Versorgung mit Strom/Gas/Wasser ist sichergestellt. Die Niederschlagswässer der Dachflächen sollen auf den Grundstücken versickert werden. Im zentralen Abschnitt des Gebietes ist eine Versickerung der Wässer geplant, die auf den Straßen anfallen.

Der städtische Raum im Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauung gekennzeichnet. Ebenso wie im Plangebiet befinden sich hier Doppel- und Einzelhäuser sowie kleinere Reihenhäuser. An den Siedlungsbereich Büderich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Freiflächen (überwiegend Ackerflächen) an.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich derzeit überwiegend Zier- und Nutzgärten, das Gelände einer ehemaligen Gärtnerei sowie ein unbewohntes Wohnhaus (Königsberger Straße Nr. 10). Im Norden des Plangebietes grenzt eine intensiv genutzte Weidefläche ans Plangebiet an.

Durch die Planung gehen sämtliche vorhandenen Biotoptypen bzw. Nutzungen verloren. Der Verlust der Biotopstrukturen ist mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut verbunden. Dieser kann durch die Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Wesel kompensiert werden.

Nach Angaben des Artenschutzgutachtens zum Vorhaben (OEKOPLAN, 2011) sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für die im Plangebiet potenziell zu erwartenden Arten zu erwarten.

In Bezug auf das Orts-/Landschaftsbild werden bau- und anlagebedingt Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung in Anspruch genommen.

Der Boden im Plangebiet ist teilweise anthropogen überformt (Versiegelung). Gem. Bodenkarte herrscht der Bodentyp „Brauner Auenboden“ vor. Das Plangebiet ist durch die ehem. Nutzung als Baumschule pot. vorbelastet (Pestizide, Düngemittel). Besondere Qualitäten des Bodens (schutzwürdiger Boden) sind nicht bekannt. Insgesamt ist von einer geringen bis mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist in Folge der geplanten Versiegelung durch die zu errichtenden Wohngebäude nicht von einer relevanten Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auszugehen. Eine Gefährdung durch Schadstoffe wird nicht prognostiziert. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie die Entwässerung der Straße werden im Plangebiet versickert. Die Erheblichkeit des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Wasser ist insgesamt als gering zu bewerten.

Für das Schutzgut Klima und Luft ist der planerische Wegfall der Freiflächen und Gehölzbestände als kleinklimatisch und lufthygienisch relevante Strukturen mit Bedeutung im städtischen Verdichtungsraum mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu bewerten.

Die derzeitige Bedeutung des Plangebietes für das Wohnen bzw. das Wohnumfeld wird nach Realisierung des Vorhabensbezogenen B-Plan durch die Errichtung weiterer Wohnhäuser weiter gesteigert. Das Schutzgut Mensch ist durch die Planung insgesamt nicht negativ betroffen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen etc. liegen innerhalb des üblichen Maßes für Wohngebiete. Für das Plangebiet ergeben sich diesbezüglich keine erheblichen Änderungen.

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Umweltauswirkungen auf dieser Ebene durch die geplanten Festsetzungen des B-Planes zu ermitteln.

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1a Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach BNatSchG abzuhandeln. Im der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zum Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 16 „Elbinger Weg“ sind folgende Ergebnisse festzustellen:

Für den bilanztechnisch erfassten Eingriffsbereich wird eine Fläche von 6.651 m² zugrunde gelegt, woraus eine Wertigkeit im Bestand von insgesamt 20.628 ökologischen Wertpunkten resultiert. Aus der umgesetzten Planung resultieren für das ca. 6.651 m² große B-Plangebiet ca. 5.529 ökologische Wertpunkte. Der verbleibende Kompensationsbedarf wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wesel abgegolten. Der Eingriff ist somit gemäß BNatschG als ausgeglichen zu betrachten.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die vorhandenen Unterlagen sind ausreichend für eine sachgemäße Beurteilung der Umwelt und der Planung.



Zeichenerklärung

Nr. Tab. A — **Biotoptypen**
(gem. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft / Arbeitshilfe für die Bauleitplanung)

Versiegelte oder teilversiegelte Flächen

1 — 1.1 Versiegelte Fläche, Straße (Asphalt, Beton, Pflaster, etc.)

1 — 1.1 Versiegelte Fläche, Gebäude

Landwirtschaftliche und gartenbauliche Fläche

2 — 3.2 Intensivgrünland

Günflächen

3 — 4.1 Zier- und Nutzgarten, strukturarm

4 — 4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich

5 — 4.8 Baumschulen, Erwerbsgartenbau, u.ä.

Brachen

6 — 5.1 Brachen < 5 Jahre

Gehölzstrukturen

7 — 8.2 Einzelbaum / Straßenbaum

Planung

Grenze des geplanten vorhabensbezogenen B-Planes Nr.16

Projekt: **Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 16**
Elbinger Weg in
Wesel Büderich

Umweltbericht

Karte 1: Bestand / Realnutzung

(Eingriffsbilanzierung)

Auftraggeber: **Bauservice C. Hankel GmbH,**
Klever Straße 53

47059 Duisburg

Maßstab: 1:500

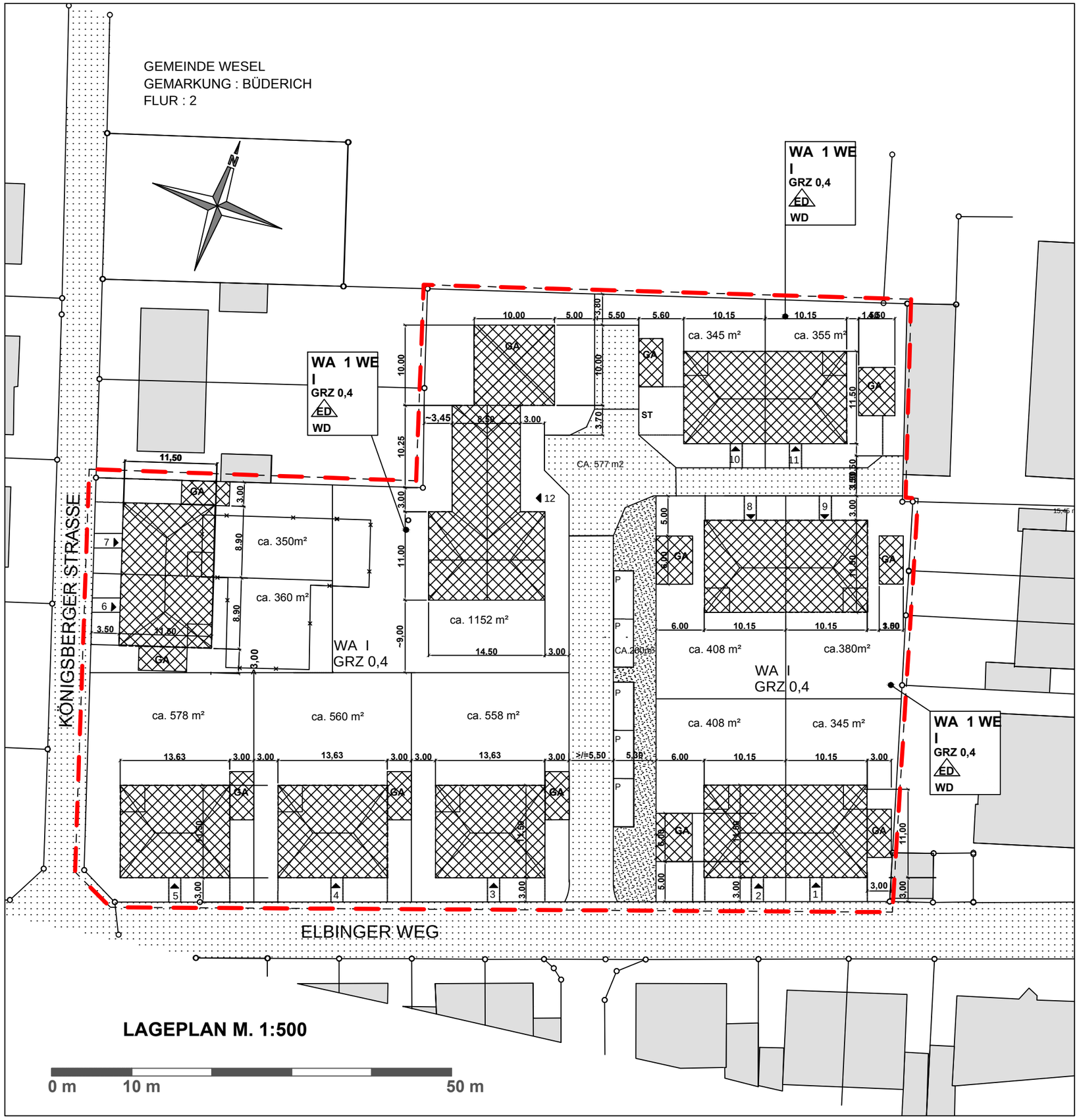
Datum: 05 / 2013

gez./gepr.: Be / Gö

Bearbeitung:

ILS ESSEN GmbH
INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG
Frankenstraße 332 - 45133 Essen (Bredeney)
Tel. 0201 / 423514 - Fax 0201 / 412603
e-mail: info@ils-essen.de - www.ils-essen.de

GEMEINDE WESEL
GEMARKUNG : BÜDERICH
FLUR : 2



Zeichenerklärung

Nachrichtliche Übernahme Lageplan Arch. B. Bialik, Wesel

Projekt:
Vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 16
Elbinger Weg in
Wesel Büderich

Umweltbericht

Karte 2: Planung / Vorhabensbezogener Bebauungsplan

(Eingriffsbilanzierung)

Auftraggeber:
Bauservice C. Hankel GmbH,
Klever Straße 53

47059 Duisburg

Maßstab: 1:500

Datum: 05 / 2013

gez./gepr.: Be / Gö

Bearbeitung:

ILS ESSEN GmbH
INSTITUT FÜR LANDSCHAFTSENTWICKLUNG UND STADTPLANUNG
Frankenstraße 332 - 45133 Essen (Bredeney)
Tel. 0201 / 423514 - Fax 0201 / 412603
e-mail: info@ils-essen.de - www.ils-essen.de

Vorhabensbezogener: B-Plan Nr. 16 Elbinger Weg in Wesel Büderich

Tabelle A Ausgangszustand des Plangebietes

zum Bebauungsplan: Nr. 16 Planungsstand: Mai 2013

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	**Code** (lt. Biotoptypen-wertliste)	**Biotoptyp** (lt. Biotoptypenwertliste)	**Fläche** (m²)	**Grundwert A** (lt. Biotoptypen-wertliste)	**Gesamt-korrekturfaktor**	**Gesamtwert** (Sp 5 x Sp 6)	**Einzel-flächen-wert** (Sp 4 x Sp 7)
1	**1.1**	Versiegelte Flächen (Straße, Gebäude)	557	0	1	**0**	**0**
2	**4.1**	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	1.012	2	1	**2**	**2.024**
3	**4.2**	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.479	4	1	**4**	**5.916**
4	**4.8**	Baumschule, Erwerbsgartenbau	862	2	1	**2**	**1.724**
5	**5.1**	Brachen < 5 Jahre	2.741	4	1	**4**	**10.964**
		Summe	**6.651**				**20.628**

Vorhabensbezogener B-Plan Nr. 16 Elbinger Weg in Wesel Büderich

Tabelle B Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes

zum Bebauungsplan: Nr. 16 Planungsstand: Mai 2013

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Plan Ausgangs-situation)	**Code** (lt. Biotoptypen-wertliste)	**Biotoptyp** (lt. Biotoptypenwertliste)	**Fläche** (m²)	**Grundwert P** (lt. Biotoptypen-wertliste)	**Gesamt-korrekturfaktor**	**Gesamtwert** (Sp 5 x Sp 6)	**Einzel-flächen-wert** (Sp 4 x Sp 7)
1	**1.2**	Versiegelte Flächen (Straße m. Versick.)	667	0,5	1	**0,5**	**334**
2	**4.5**	Fläche für Niederschlagsversickerung	185	3	1	**3**	**555**
3	**1.1**	Baugrundstücke vers.Fläche GRZ 0,4 inkl. 50%	3.479	0	1	**0**	**0**
4	**4.1**	Baugrundstücke Gartenfläche	2.320	2	1	**2**	**4.640**
		Summe	**6.651**				**5.529**

Bei der Gegenüberstellung des bestehenden Biotopwertes / Tabelle A mit den geplanten Maßnahmen / Tabelle B verbleibt ein **rechnerischer Kompensationsbedarf** von:

15.100 Wertpunkten