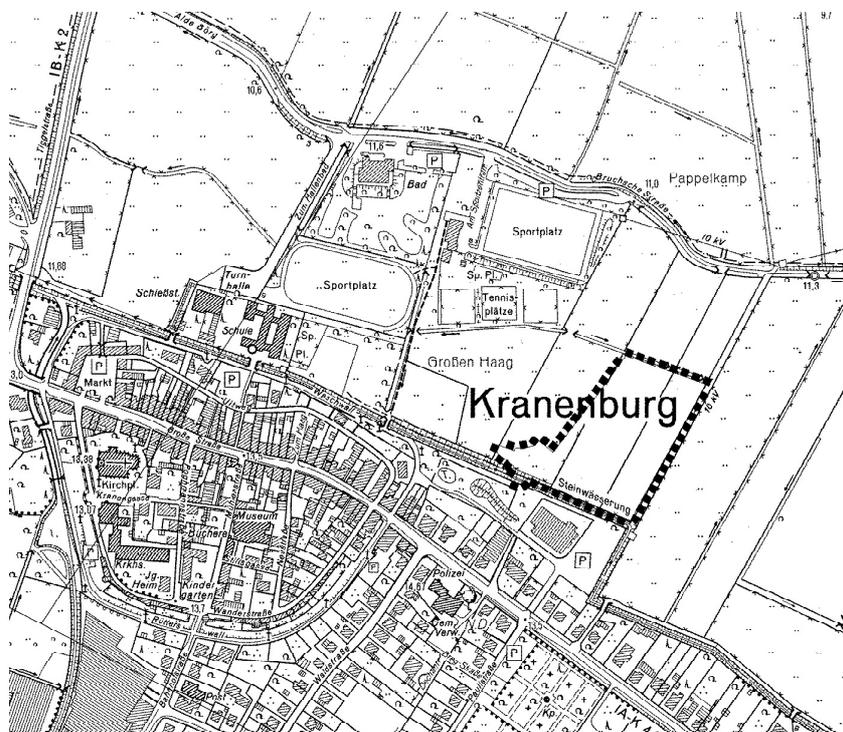


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“

Entscheidungs- begründung

Gemeinde Kranenburg



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	5	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss / Aufstellungsverfahren	5	
1.2	Planungsziel	6	
1.3	Derzeitige Situation im Planbereich / Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	7	
1.5	Landschaftsplanerische Vorgaben	9	
1.6	Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen	9	
2	Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	10	
2.1	Art der baulichen Nutzung	10	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	11	
2.3	Bauliche Gestaltung und Bauausführung	11	
3	Erschließung	12	
4	Natur und Landschaft / Freiraum	13	
4.1	Festsetzungen zur Eingrünung	13	
4.2	Eingriffsregelung	14	
4.3	Biotop- und Artenschutz	15	
4.4	Belange des Bodenschutzes	17	
4.5	Forstwirtschaftliche Belange	17	
4.6	Wasserwirtschaftliche Belange	17	
4.7	Anforderungen des Klimaschutzes/ Anpassung an den Klimawandel	17	
5	Ver- und Entsorgung	18	
6	Altlasten und Kampfmittelvorkommen / Baugrund / Erdbebenschutz	19	
7	Immissionsschutz	20	
8	Denkmalschutz	21	
9	Flächenbilanz	21	
10	Umweltbericht	22	
10.1	Einleitung	22	
10.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	25	
10.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	32	
10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	32	
10.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33	
10.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	34	

10.7	Zusätzliche Angaben	34
10.8	Zusammenfassung	35
10.9	Referenzliste der Quellen	37

Anhang

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Bestandsplan

Gutachten

- Junker + Kruse, Stadtforschung und Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kranenburg, Dortmund, Juli 2013.
- Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines weiteren Fachmarktzentums „Großen Haag“ in Kranenburg, Aachen, September 2015, aktuelle Prüfung der Prognose 12.09.2019.
- Fuhrmann + Keuthen, Fachkundige Stellungnahme zur Erschließung des Fachmarktzentums „Großen Haag“ in Kranenburg, Kleve, 04.02.2016.
- WoltersPartner GmbH, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg. Coesfeld. Juni 2020.
- WoltersPartner GmbH, Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept „Kiebitz“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Coesfeld. Juni 2020.
- WoltersPartner GmbH, Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg. Coesfeld. Juni 2020.
- Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse für die Erweiterung eines Fachmarktstandortes in Kranenburg, Großen Haag, Dortmund, 27.09.2019.
- Uppenkamp und Partner, Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben eines Fachmarktzentums an der Straße Großen Haag in Kranenburg, Ahaus 16.03.2020.

Einsichtnahme von Unterlagen:

- Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Bauamt der Gemeinde Kranenburg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

Vorbemerkung

Mit dem Planungsziel zur Ansiedlung weiterer Fachmärkte im Nordosten der Ortslage Kranenburg hatte der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde bereits am 27.06.2019 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. §§ 2 - 4 Baugesetzbuches (BauGB) als sog. „Angebotsplanung“ gefasst. Das Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) / 3 (2) und §§ 4 (1) / 4 (2) BauGB wurde als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO auf der Basis der vorliegenden Projekte für drei Fachmärkte durchgeführt.

Aus Gründen der Rechtssicherheit gem. Urteil des BVerwG 4 CN 8.18 vom 17.10.2019 soll das Aufstellungsverfahren als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB erfolgen. Somit wird ein erneutes Planverfahren durchgeführt (s. Pkt. 1.1 der Begründung).

Da das Fachmarktprojekt in Größenordnung und Sortimentsstruktur für drei Fachmärkte (s. Pkt. 1.2 der Begründung) unverändert bleibt, werden die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) / 4 (1) und §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB vom 15.07.2019 – 30.08.2019 und 02.12.2019 – 10.01.2020 übernommen. Das gilt auch für die Ergebnisse bzw. Konsequenzen aus allen aufgeführten Gutachten, die dem in seiner Größenordnung und Inhalt unveränderten Projekt zugrunde liegen.

1.1 Aufstellungsbeschluss / Aufstellungsverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Kranenburg hat am 27.06.2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 auf der Grundlage des § 12 Baugesetzbuch (BauGB) als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gefasst, mit dem Ziel, im Nordosten des Ortskerns von Kranenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsflächen durch die Entwicklung eines Sondergebietes für weitere Fachmärkte zu schaffen.

Planungsziel ist es, auf der Grundlage eines konkreten Ansiedlungsprojektes das westlich der Straße „Großen Haag“ bestehende Fachmarktzentrum auf der östlichen Straßenseite zu erweitern.

Die Vorbedingungen gem. § 12 BauGB für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen vor, da der Projektträger in Abstimmung mit der Gemeinde zeitlich und finanziell in der Lage ist, auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) das Projekt umzusetzen.

Im Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde werden die zeitlichen, finanziellen und sonstigen planungsrechtlichen Fragen der Umsetzung geregelt.

Im Parallelverfahren wird gem. § 8 (3) BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Basis einer Auswirkungsanalyse hinsichtlich städtebaulicher und absatzwirtschaftlicher Auswirkungen – wie im Folgenden erläutert – durchgeführt.

1.2 Planungsziel

Der Vorhabenträger des genannten Vorhabens plant die Ansiedlung folgender Fachmärkte:

- Verlagerung/Erweiterung eines südlich des Plangebietes bestehenden Lebensmittelmarktes zzgl. Konzessionäre (Bäckerei und Blumenfachgeschäft)
- Verlagerung/Erweiterung eines südlich des Plangebietes bestehenden SB-Marktes;
- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes

Das Plangebiet (1,78 ha) liegt gemäß beschlossener Einzelhandelskonzept* der Gemeinde Kranenburg angrenzend zum „Zentralen Versorgungsbereich“ und ist dort als „Potentialfläche“ zur Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches gekennzeichnet.

Der direkte Anschluss an die historische Ortskernlage mit ihren Einzelhandelseinrichtungen an der „Großen Straße“ und an die bestehenden Fachmärkte sowie die verkehrsgünstige Lage an der Umgehungsstraße „Großen Haag“ rechtfertigt den Standort ohne sinnvolle städtebauliche Alternative.

Die konkrete Inanspruchnahme der Potentialfläche in Abstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes „Großflächiger Einzelhandel“ (LEP NRW 2017) setzt eine Auswirkungsanalyse voraus, d.h. eine Auseinandersetzung mit den absatzwirtschaftlichen und hieraus resultierenden städtebaulichen Auswirkungen der geplanten Sortimentsstruktur der einzelnen Fachmärkte (s. Pkt.1.4 der Begründung).

* Junker + Kruse, Stadtforschung und Planung, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Kranenburg, Dortmund, Juli 2013

1.3 Derzeitige Situation im Planbereich / Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der 1,78 ha große – derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzte – Planbereich umfasst in Teilbereichen die Flurstücke 458, 459, 460, 567, 576 sowie vollständig das Flurstück 575, Flur 12, Gemarkung Kranenburg im Nordosten des historischen Ortskerns.

Unmittelbar westlich des Planbereiches, jenseits der Straße „Großen Haag“, besteht ein Einkaufszentrum mit filialisierten Einzelhandelsbetrieben.

In nördlicher und östlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Planbereiches besteht ein Lebensmittelmarkt.

Der Planbereich ist dreiseitig von Gräben (klassifizierte Gewässer) umgeben. Südlich verläuft die Steinwässerung als Abschnitt des Kranenburger Baches.

Erhaltenswerte Grünstrukturen bestehen im Plangebiet nicht.

Die Grenzen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend Aufstellungsbeschluss im Bebauungsplan festgesetzt. Im Südwesten überlagert die Grenze geringfügig den angrenzenden Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 „Aldi“, um die für die Erschließung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderliche Verkehrsfläche durch einen Kreisverkehr sicherzustellen (s. Pkt. 3 der Begründung).

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt eine entsprechende Anpassung der Geltungsbereiche für die Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 58.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf* 2018 ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) in Ergänzung der westlich und südlich anschließenden Siedlungsflächen der Ortslage Kranenburg dargestellt.

* Regionalplan für den
Regierungsbezirk Düsseldorf,
2018

- **Flächennutzungsplanänderung / Ziele der Landesentwicklungsplanes**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranenburg stellte bisher für den Planbereich „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Um die Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die Änderung des Flächennutzungsplanes zugunsten einer Darstellung der Fläche als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ als 40. Änderung im Parallelverfahren (gem. § 8 (3) BauGB) mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt.

Im Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Auswirkungsanalyse* des Sachverständigenbüros Stadt + Handel zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzungen erstellt. Das Gutachten kommt zu folgenden von der Gemeinde Kranenburg ebenso wie von der Bezirksregierung Düsseldorf als plausibel eingestuften Ergebnissen:

* Stadt + Handel, Auswirkungsanalyse für die Erweiterung eines Fachmarktstandortes in Kranenburg, Großen Haag, Dortmund, 27.09.2019

- Die Realisierung der geplanten Einzelhandelsnutzungen auf dem Ergänzungsstandort zum Zentralen Versorgungsbereich entspricht den Grundsätzen und Zielen des Einzelhandelskonzepts Kranenburg 2013.
- Das Vorhaben wird mit keinen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Entwicklung des Ortskerns, insbesondere des Bereichs entlang der Großen Straße in Kranenburg verbunden sein.
- Eine Beeinträchtigung der Zentren- und Nahversorgungsstruktur innerhalb des, -orientiert am Einzugsgebiet der Einzelhandelsbetriebe festgelegten,- Untersuchungsraums ist nicht zu erwarten. Dies betrifft sowohl den Bestand der zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsbetriebe als auch deren Entwicklungsmöglichkeiten. Diese Prognose zur Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt auch eine Nachnutzung der bei Realisierung der Planvorhaben frei werdenden Flächenpotentiale.
- Eine Kundenherkunftsbefragung konnte im Übrigen gewisse Koppelungspotentiale zwischen der Fachmarktlage am Großen Haag und dem Ortskern Kranenburgs identifizieren. Bei einer Vorhabenrealisierung ist mit einer Zunahme der Kundenfrequenz insbesondere im Bereich der Fachmarktlage zu rechnen. Bei unveränderten Koppelungseffekten kann perspektivisch auch der Ortskern von zusätzlichen Kundenpotentialen profitieren.
- Die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes insbesondere in der hier projektierten Art eines kleineren Kaufhauses kann zu einer Optimierung des Branchenmixes beitragen, womit eine deutliche Attraktivierung des Einzelhandelsangebotes in Kranenburg einhergehen würde.
- Die Bauleitplanung ist mit Blick auf die Lage des Planstandortes im regionalplanerisch festgelegten allgemeinen Siedlungsbereich und im Ergänzungsbereich des Zentralen Versorgungsbereichs mit den Zielen 6.5-1 und 6.5-2 Landes-

entwicklungsplan (LEP) NRW vereinbar. Da keine negativen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind, ist das Vorhaben auch mit dem Beeinträchtungsverbot in Ziffer 6.5-3 des LEP NRW vereinbar.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung keine negativen städtebaulichen oder raumordnerischen Auswirkungen verbunden sind. Das gilt auch für die in der genannten Auswirkungsanalyse untersuchten Auswirkungen auf die gemäß § 4a (5) BauGB zu beteiligenden angrenzenden Gemeinden und Behörden der Niederlande. Das gilt auch für die übergeordneten niederländischen Behörden. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Einwände vorgetragen.

Mit Schreiben vom 04.07.2019 und 16.12.2019 teilt die Bezirksregierung Düsseldorf mit, dass gegen die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Kranenburg keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

- **Einzelhandelskonzept**

Für die Gemeinde Kranenburg gilt ein vom Rat beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des dort vorgesehenen Erweiterungsbereiches des Zentralen Versorgungsbereiches (s. Pkt. 1.2 der Begründung).

1.5 Landschaftsplanerische Vorgaben

Für den Planbereich liegt ein Aufstellungsbeschluss für den Landschaftsplan „Düffel“ vom 13.06.1985 vor. Ein rechtskräftiger Landschaftsplan besteht dementsprechend für den Änderungsbereich nicht.

1.6 Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gem. § 1a (2) BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zu begründen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bedarfsdeckung zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Konsumartikeln. Die weitere Entwicklung hinsichtlich des Flächenbedarfes ist im Einzelhandelskonzept nachgewiesen. Ein alternativer Standort bietet sich aufgrund der bestehenden städtebaulichen Zusammenhänge nicht an. Bereits die seinerzeitige Entwicklung der bestehenden Fachmärkte war mit der Notwendigkeit begründet, außerhalb des engen historischen Ortskerns zusätzliche Einzelhandelsflächen mit

entsprechendem Stellplatzangebot zu schaffen (s. Pkt. 1.2 der Begründung).

Der hier vorhandene durch oberflächennahes Grundwasser nasse, als Grünland genutzte Boden mit hoher Naturnähe gehört zwar zu den klimarelevanten Böden, die Flächeninanspruchnahme wird jedoch in die Abwägung mit dem geschilderten konkreten Versorgungsbedarf der Bevölkerung gestellt.

Sonstige landwirtschaftlich-betriebliche Belange sind nicht betroffen. Der Planbereich ist im Eigentum der Gemeinde und wird dem Vorhabenträger für die Umsetzung zur Verfügung gestellt.

2 Inhalt des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Mit Bezug auf das in Punkt 1 der Begründung genannte Vorhaben werden folgende Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur baulichen Gestaltung gemacht:

2.1 Art der baulichen Nutzung

Gem. § 12 (3a) BauGB sind im Rahmen der folgenden festgesetzten Nutzungen nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (s. Pkt. 1.1 der Begründung) verpflichtet hat. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) zeigt das konkrete Vorhaben.

Dementsprechend erfolgt die Festsetzung des Baugebietes als „Fachmarktzentrum“ mit folgenden Einzelhandelsnutzungen in drei Teilflächen (TF 1, 2 und 3) mit insgesamt max. 4.668 m² Verkaufsfläche:

- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2.390 m² bis maximal 2.400 m² (TF1). Davon entfallen 16 m² VK auf eine Bäckerei/Café und 30 m² VK auf ein Blumenfachgeschäft, welche nur innerhalb des Lebensmittelmarktes (einschließlich der Vorkassenzone) zulässig sind.
- Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 2.390 m² bis maximal 1.400 m² (TF2).
- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von mindestens 990 m² bis maximal 1.000 m² (TF3).

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den ergänzenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Gebäudehöhe und zur überbaubaren Fläche wird der Nachweis zur Einfügung in die Umgebung erbracht.

- **Baukörperhöhe**

Für das Vorhaben wird eine minimale und maximale Baukörperhöhe von 19,00 m ü. NHN bis 20,00 m ü. NHN festgesetzt, um in der konkreten Bauausführung einen Spielraum offen zu lassen.

Als Unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der angrenzend abschließend ausgebauten Straße „Großen Haag“ gemäß Planeintrag (NHN). Oberer Bezugspunkt ist die max. Höhe des Baukörpers.

Die projektgebundene Baukörperhöhe entspricht demnach mit ca. 7,0 m bis 8,0 m den Höhen im westlichen Umfeld und muss als Landschaftsbild verträglich bezeichnet werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzüge) ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zulässig.

- **Überbaubare Fläche**

Die mit Baugrenzen festgesetzte überbaubare Fläche entspricht dem konkreten Vorhaben bzw. dem für die Märkte notwendigen Flächenbedarf.

Für zwei geplante Werbepylone mit einer maximalen Höhe von 8 m sind die Standorte der überbaubaren Fläche vorgegeben.

Nebenanlagen (inkl. Anlagen der Außenwerbung) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Weitere Werbetafeln – max. 2 Stück, Höhe max. 2,0 m – sind auch außerhalb o.g. Flächen zulässig.

Weitere Angaben zum Maß der baulichen Nutzung sind gem. § 12 (3) BauGB nicht erforderlich, da der Vorhaben- und Erschließungsplan der Umsetzung gem. Durchführungsvertrag zugrunde liegt.

2.3 Bauliche Gestaltung und Bauausführung

Das Fachmarktgebäude wird längs der Straße „Großen Haag“ mit einer vorgelagerten Stellplatzfläche errichtet.

Städtebaulich relevant ist die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhe der Gebäude am Rand zur freien Landschaft (siehe Pkt. 2.2 der Begründung). Weitere Angaben zur baulichen Gestaltung erfolgen auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Gemäß Beschreibung des Vorhabenträgers wird das Gebäude als Stahlbeton- Stützenkonstruktion mit Mauerwerksausfachung und einem Außenputz ausgeführt. Die Fassade wird teilweise mit einer Vorhangfassade mit profiliertes Oberfläche versehen. Das Dach ist als flachgeneigtes Dach ausgebildet und erhält eine umlaufende Attika. Die Tragekonstruktion des Daches besteht aus Leimholzbindern. Der Aufbau der Dachhaut entspricht den Anforderungen an eine harte Bedachung. Die Fassade der Eingangsbereiche wird als Pfosten-Riegel-Konstruktion ausgeführt. Notwendige Fenster in den Außenwänden werden als Aluminiumfenster ausgeführt. Notwendige Türen in den Außenwänden werden als wärme gedämmte Stahltüren erstellt.

3 Erschließung

Für die Erschließung des Planvorhabens liegen Verkehrsuntersuchungen^{*/**} vor, um eine reibungslose Anbindung des Vorhabens sicherzustellen.

Die Zufahrt zu dem Bauvorhaben wird gem. Vorhaben- und Erschließungsplan über den Neubau eines 4-armigen Kreisverkehrs Straße „Großen Haag / derzeitige Zufahrt Fachmärkte West und Fachmarktzentrum Ost“ erfolgen. Eine weitere Zu- und Abfahrt ist im Norden des Vorhabengrundstückes vorgesehen. Entlang der Straße „Großen Haag“ wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Der Kreisverkehr mit einem Außendurchmesser von 26 m erfordert einen zusätzlichen Flächenbedarf von ca. 710 m² aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplangebiet (siehe Punkt 1.3 der Begründung).

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die beiden heute bestehenden Knotenpunkte Großen Haag / Zufahrt Fachmarktzentrum FMZ Nord und Großen Haag / Zufahrt FMZ Süd bei den heute auftretenden Verkehrsmengen und dem vorhandenen Knotenausbau zur Spitzenstunde in die Qualitätsstufe (QSV) A und B einzustufen sind. Diese beiden Anbindungen können auch zukünftig unter Ansatz der Erweiterung als 4-armiger Knotenpunkt mit Vorfahrtsregelung bei den voraussichtlich auftretenden werktäglichen Kfz-Belastungen ausreichend leistungsfähig sein.

Hinsichtlich zusätzlicher Verkehrsbelastung* und möglicher Verlagerungen durch örtlichen und überörtlichen Kundenverkehr erfolgte eine aktuelle Prüfung der Prognose 2015 mit dem Ergebnis, dass diese weiterhin gültig ist.

* Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines weiteren Fachmarktzentrums „Großer Haag“ in Kranenburg, Aachen, September 2015, aktuelle Prüfung der Prognose 12.09.2019

** Fuhrmann + Keuthen, Fachkundige Stellungnahme zur Erschließung des Fachmarktzentrums „Großer Haag“ in Kranenburg, Kleve, 04.02.2016

(Hinsichtlich möglicher Immissionsbelastungen durch Verkehrszunahme und -verlagerung s. Pkt. 7 „Immissionsschutz“ der Begründung).

- Ruhender Verkehr

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze (ca. 180) werden entsprechend angeboten und als „Fläche für Stellplätze“ gem. Vorhaben- und Erschließungsplan im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Die Anlieferung erfolgt im Süden und Norden des Gebäudekomplexes.

- Öffentlicher Nahverkehr

Unmittelbar am gegenüberliegenden bestehenden Einzelhandelsstandort liegt eine Bushaltestelle nach Kleve.

Der öffentliche Personennahverkehr spielt allerdings hinsichtlich des überwiegenden „Kofferraum“-Einkaufs in derartigen Einkaufszentren eine geringere Rolle.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Festsetzungen zur Eingrünung

Das Plangebiet definiert künftig mit seiner nördlichen und östlichen Grenze einen Teil des Ortsrandes der Gemeinde Kranenburg. Um eine angemessene Eingrünung des Baugrundstückes zu gewährleisten wird daher im Übergang zur freien Landschaft entlang der nördlichen und der östlichen Plangebietsgrenze aber auch im Süden entlang der bestehenden Gräben eine 5 m breite Eingrünung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt.

Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern in einem Pflanzabstand von mind. 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen.

Um auch eine höhenwirksame Einbindung der zukünftigen Baukörper in die Landschaft sicherzustellen sind in der östlichen und nördlichen Fläche zur Anpflanzung in einem Abstand von rund 10 m heimische Laubbäume 2. Ordnung als Hochstamm (StU 16- 18 cm) zu integrieren.

Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Der 5,0 m breite Pflanzstreifen entspricht gleichzeitig dem 5,0 m breiten Schutzstreifen für die angrenzenden Gewässer („Fläche für die

Wasserwirtschaft“ – s. Pkt. 4.6 der Begründung.). Ggf. erforderliche Gewässerunterhaltungsmaßnahmen können bei dieser einseitigen Bepflanzung vom gegenüberliegenden Ufer aus sichergestellt werden.

4.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Die Biotopwertdifferenz wird multifunktional in Form einer bereits durchgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (Grünlandextensivierung und Anlage einer Senke als CEF-Maßnahme) auf einer gemeindeeigenen Fläche, in der Gemarkung Niel, Flur 1, Flurstück 344 kompensiert*. Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist ein Biotopwertüberschuss von rund 83.868 Biotopwertpunkten verbunden, so dass der vorliegende Bebauungsplan mit einem Biotopwertdefizit von 68.490 Biotopwertpunkten (s. Anhang) vollständig kompensiert wird. Es verbleibt ein Biotopwertüberschuss von rund 15.378 Biotopwertpunkten.

Im Rahmen des erforderlichen Straßenausbaus wird die Entfernung von insgesamt 9 Alleebäumen, die maßgeblich außerhalb des Plangebietes stehen (6 Bäume) und einem gesetzlichen Schutz nach § 41 LNatSchG unterliegen, erforderlich. Im Rahmen des erforderlichen Befreiungsantrages (Schreiben der Gemeinde vom 07.05.2020) wurde mitgeteilt, dass entlang des neuen Straßenverlaufs zukünftig insgesamt acht neue Alleebäume sowie vier zusätzliche Bäume in Verlängerung der Allee an der Bruchschen Straße gepflanzt werden wodurch ein Ausgleich sichergestellt wird.

* WoltersPartner GmbH, Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept „Kiebitz“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“. Coesfeld. Juni 2020.

4.3 Biotop- und Artenschutz

Bei dem vorliegenden Planverfahren ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

Für die Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzfachbeitrag** erstellt in dem zunächst eine artenschutzfachliche Prüfung (Stufe I) auf Grundlage bereits vorliegender Daten sowie einer Erfassung der Biototypen durchgeführt wurde. Hierbei wurde im Sinne einer Worst-case-Betrachtung und unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen / Lebensräume das Habitatpotenzial für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft und so die möglichen Auswirkungen der Planung auf die geschützten Arten gem. § 44 (1) BNatSchG prognostiziert. In einem zweiten Schritt wurden die Ergebnisse der Worst-case-Betrachtung durch eine Kartierung der planungsrelevanten Brutvögel und Fledermäuse sowie einer Kontrolle auf Zauneidechsen im Jahr 2020 durch ein externes Gutachterbüro (Planungsbüro für Landschafts- und Tierökologie W. Lederer) ergänzt und die Ergebnisse der Vorprüfung entsprechend verifiziert (vgl. WoltersPartner, Artenschutzfachbeitrag, Juni 2020).

Im Ergebnis des Artenschutzfachbeitrages können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Kiebitz sowie zeitlicher Einschränkungen die Baumaßnahme betreffend ausgeschlossen werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde ein artenschutzfachliches Ausgleichskonzept* für die potentiell betroffenen Kiebitzbrutpaare erarbeitet. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen umfassen einen Rückschnitt von Gehölzen, die Anlage einer Blänke / Senke sowie die Entwicklung und Pflege von Extensivgrünland auf einer Fläche von rund 4 ha und wurden bereits während der Wintermonate 2020 auf der gemeindeeigenen Fläche in der Gemar-

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** WoltersPartner GmbH, Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg. Coesfeld. Juni 2020.

kung Niel, Flur 1, Flurstück 344 umgesetzt. Die CEF-Maßnahme steht der Art daher bereits zur diesjährigen Brutsaison zur Verfügung.

Insgesamt sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen – neben der bereits umgesetzten CEF-Maßnahme für den Kiebitz – folgende Maßnahmen zu beachten:

Zum Schutz planungsrelevanter / europäischer Vogelarten ist eine Baufeldräumung bzw. ein Baubeginn in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht während der Brutzeit, d.h. nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, sofern vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der fachgutachterliche Nachweis (ökologische Baubegleitung) erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Natura 2000

Gemäß Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der FFH- und Vogelschutzrichtlinien* (VV-Habitatschutz) ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb eines Mindestabstandes von 300 m im Einzelfall zu prüfen, ob eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten vorliegen kann.

Da der Planbereich in einem Abstand von rund 150 m zum Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ (DE-4203-401) liegt, ist festzustellen, ob mit dem Vorhaben oder einer daraus folgenden Tätigkeit eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgebietes einhergeht. Können erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich nicht ausgeschlossen werden, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung* erfolgte eine Prognose möglicher Auswirkungen des Projektes auf die potentiell betroffenen Schutzgebiete bzw. die festgelegten Erhaltungsziele und maßgeblichen Bestandteile nach den Anforderungen der FFH-Richtlinie 92/43/EWG, der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG und der §§ 34 ff BNatSchG. Im Ergebnis führt das Vorhaben unter Berücksichtigung der möglichen Wirkfaktoren zu keinen relevanten Auswirkungen auf die Schutzgegenstände und Schutzziele, die für die Meldung des Schutzgebietes ausschlaggebend waren. Eine detaillierte Darstellung der Ergebnisse der Vorprüfung erfolgt in einem eigenständigen Do-

* RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.4.2000: Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH).

* WoltersPartner GmbH, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg. Coesfeld. Juni 2020.

kument und ist dem Anhang der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

4.4 Belange des Bodenschutzes

Im Planbereich befinden sich Böden, die aufgrund oberflächennahen Grundwassers als sehr schutzwürdige Gewässerböden klassifiziert wurden (Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte 1: 50.000) und als klimarelevante Böden gelten. Diesem Umstand wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung durch eine Aufwertung des Bodens im Ausgangszustand (Anwendung des Korrekturfaktors) Rechnung getragen (vgl. Anhang 1).

Im vorliegenden Planbereich wird die Inanspruchnahme der Fläche in die Abwägung mit den Belangen der Versorgung der Bevölkerung gestellt, die hinsichtlich der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung standortgebunden und daher alternativlos ist. (s. Pkt. 6 der Begründung)

4.5 Forstwirtschaftliche Belange

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

4.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch das Planvorhaben hinsichtlich der dreiseitig umgebenden klassifizierten Gewässer betroffen.

Ein 5,0 m breiter Streifen als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ wird jeweils entlang der Gewässerläufe von einer baulichen Nutzung freigehalten bzw. als Pflanzflächen zur Eingrünung genutzt.

Die Pflege der Gewässer kann jeweils von der gegenüberliegenden Ackerfläche erfolgen.

Gemäß Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten* liegt das Plangebiet im Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b des WHG. Eine nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6a) BauGB ist erfolgt.

Mit den Ausführungen in Punkt 1 der Begründung erfolgte die Abwägung aufgrund des allgemeinen baulichen Entwicklungserfordernisses der Gemeinde, da eine städtebaulich sinnvolle Alternative außerhalb des Hochwasserrisikogebietes nicht besteht. Die Beachtung von allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bauen in diesen Gebieten erfolgt im Rahmen der Realisierung.

* Ministerium für für Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2017): Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: März 2019

4.7 Anforderungen des Klimaschutzes/ Anpassung an den Klimawandel

Bei Durchführung des Planvorhabens wird derzeit landwirtschaftlich genutztes Grünland zukünftig versiegelt. Grünländer übernehmen

u.a. als Kohlenstoffsenke positive Funktionen hinsichtlich einer Reduktion klimaschädlicher Treibhausgasemissionen. Die negativen Auswirkungen, die mit einer nachfolgenden Flächeninanspruchnahme einhergehen können dabei nur teilweise im Rahmen des Eingriffsausgleichs (z.B. durch Gehölzanpflanzungen, Extensivierungsmaßnahmen) ausgeglichen werden. Etwaige verbleibende Auswirkungen sind daher in die Abwägung mit den Belangen der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs einzustellen. Darüber hinaus ist die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung jedoch standortgebunden und innerhalb der Gemeinde alternativlos. Aufgrund der integrierten Lage können Verkehrsbewegungen durch Kundenverkehre minimiert werden. Das Plangebiet ist vom Zentrum der Gemeinde rund 500 m entfernt und daher für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen.

Das Plangebiet wird durch die Straße „Großen Haag“ erschlossen. Hierdurch können Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden. Durch die Nutzung vorhandener Infrastrukturen werden etwaige bau- und betriebsbedingte klimaschädliche Auswirkungen weiter reduziert.

An- und Neubauten sind nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5 Ver- und Entsorgung

- Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung für das Vorhaben im Planbereich erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze. Der Standort für eine erforderliche Trafostation ist im Eingangsbereich zum Fachmarktzentrum festgesetzt.

- Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser kann nur zur südlich verlaufenden Steinwässerung erfolgen.

Bodenuntersuchungen im Rahmen der Aufstellung umliegender Bebauungspläne ergaben eine nicht ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrunds. Somit ist auch für das Plangebiet nicht zu erwarten, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen kann. Das auf Dachflächen auftretende Niederschlagswasser wird über Regenfallrohre und Reinigungsschächte zur Rückhaltung in unterirdisch verlegte Speicherelemente geleitet. Das auf Fahrbahnen, Parkplätzen und sonstigen befestigten Flächen auftretende Niederschlagswasser wird über Sickermulden zur Vorbehandlung entwässert und mittels Sickerrohrleitungen zur Rückhaltung in unterirdisch verlegte Speicherelemente geleitet. Von den unterirdisch verlegten Speicherelementen aus wird das in den Speicherelementen zurückgehaltene Niederschlagswasser über einen Drosselschacht mit maximal 1,5 l/s in die südlich ans Plangebiet angrenzende Steinwässerung abgeleitet.

- Schmutzwasser

Die sonstigen Abwässer werden über einen Anschluss an das gemeindliche Kanalnetz (Trennsystem) mit Weiterleitung in die Kläranlage Salmorth entsorgt.

- Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird vom Vorhabenträger vorschriftsmäßig übernommen.

6 Altlasten und Kampfmittelvorkommen / Baugrund / Erdbebenschutz

- Aufgrund früherer und derzeitiger Nutzung sind keine Altlasten bekannt bzw. zu vermuten.
- Kenntnisse über Kampfmittelvorkommen liegen nicht vor. Bodeneingreifende Baumaßnahmen sollen jedoch mit gebotener Vorsicht erfolgen.
- Aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Sand, Kies) wird im Rahmen der Umsetzung eine objektbezogene Baugrunduntersuchung durch den Vorhabenträger erforderlich.

- Obwohl das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 liegt, sollen im Rahmen der Umsetzung die Regelungen der Erdbeben Zone 1 beachtet werden.

7 Immissionsschutz

Schädliche Umweltauswirkungen möglicher Immissionen des Vorhabens auf die umliegenden Wohn- und Mischgebiete wurden wie folgt gutachterlich geprüft.*

Das Gutachten kommt für die drei Märkte und die Parkplatzflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde eingehalten bzw. unterschritten werden. Aufgrund der Unterschreitung der Immissionsrichtwerte zur Tages- und Nachtzeit wurde auf eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung verzichtet. Auch die Spitzenpegelkriterien werden eingehalten. Der gutachterlichen Aussage liegt zugrunde, dass die in dem Vorhaben vorgesehene 2,00 m hohe Lärmschutzwand an der Südseite (Anlieferungsrampe – wie im VBP bzw. VEP eingetragen) errichtet wird.

Weitere erforderliche Minderungsmaßnahmen sind auf der Grundlage des Gutachtens im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen.

Der anlagenbezogene Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum durch die Errichtung des Fachmarktcenters führt zu einer leichten Erhöhung des Beurteilungspegels. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden zwar zu Tages- und Nachtzeiten zum jetzigen Zeitpunkt als auch zum Abschluss des Vorhabens überschritten, die Zumutbarkeitsschwelle wird jedoch eingehalten.

- Sonstige Auswirkungen

Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingte Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall nicht zu erwarten.

Mögliche Auswirkungen auf die Umwelt wurden - sofern zu erwarten - im Rahmen externer Gutachten untersucht. Unzulässige Immissionseinwirkungen auf das Plangebiet bzw. angrenzende Bereiche bestehen hiernach nicht.

* Uppenkamp und Partner,
Immissionsschutz-Gutachten
Schallimmissionsprognose
zum Bauvorhaben eines
Fachmarktcenters an der
Straße „Großen Haag“ in
Kranenburg, Ahaus
16.03.2020

8 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind innerhalb des Planbereichs nicht betroffen.

Sofern bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) auftreten, sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW (§§ 15 und 16 DSchG NRW) zu beachten.

9 Flächenbilanz

Plangebiet:	1,78 ha	100 %
davon:		
Sonstiges Sondergebiet:	1,49 ha	83,7 %
öffentliche Verkehrsfläche:	0,15 ha	8,4 %
Fläche für die Wasserwirtschaft:	0,14 ha	7,9 %

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die sachgerechte Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

10.1 Einleitung

- Kurzdarstellung des Inhalts

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Kranenburg hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 „Großen Haag“ gefasst, mit dem Ziel, im Nordosten des Ortskerns von Kranenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsflächen durch die Entwicklung eines Sondergebietes für weitere Fachmärkte zu schaffen. Das rund 1,78 ha große – derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzte – Plangebiet umfasst in Teilbereichen die Flurstücke 458, 459, 460, 567, 576, sowie das genannte Flurstück 575 der Flur 12, Gemarkung Kranenburg. Bei Durchführung des Planvorhabens wird eine derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche, durch den Bau eines Fachmarktzentruns mit einer max. Verkaufsfläche von 4.668 m² beansprucht. Folgende Einzelhandelsnutzungen sind dabei vorgesehen:

- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.400 m² (TF1). Davon entfallen 16 m² VK auf eine Bäckerei/ Café und 30 m² VK auf ein Blumenfachgeschäft.
- Drogeriefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.400 m² (TF2).
- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² (TF3).

• Umweltschutzziele

Gesetzlich geschützte Gebiete sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden; ein rechtskräftiger Landschaftsplan liegt nicht vor. Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „VSG Unterer Niederrhein“ (DE-4203-401) liegt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von rund 150 m. Inwieweit sich hieraus ergebende Umweltschutzziele berührt sind, wurde im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung* untersucht. Im Ergebnis sind jedoch keine maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die relevanten Schutz- und Erhaltungsziele zu prognostizieren.

* WoltersPartner, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg. Coesfeld. Juni 2020.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Planbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten. Schädliche Umweltauswirkungen möglicher Immissionen des Vorhabens auf die umliegenden Wohn- und Mischgebiete wurden gutachterlich geprüft.
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden entsprechend berücksichtigt. Der erforderliche Kompensationsbedarf wurde ermittelt und ausgeglichen.
Boden, Fläche und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer

Umweltschutzziele	
	<p>zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Darüber hinaus stellt die nationale Nachhaltigkeitsstrategie eine Leitlinie zum Umgang mit dem Schutzgut Fläche dar (30 ha Ziel).</p> <p>Gem. § 78 b WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich (...) sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen; außerhalb der von Nummer 1 erfassten Gebiete sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens berücksichtigt werden.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p> <p>Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung.</p> <p>Um den mit der vorliegenden Planung verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren wird das Plangebiet u.a. gegenüber dem angrenzenden freien Landschaftsraum mit heimischen standortgerechten Gehölzen eingegrünt.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p> <p>Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Bebauungsplan u.a. durch die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen einschließlich der Aufwertung des klimarelevanten Bodens im Rahmen der Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen / anthropogen vorbelasteter Flächen im unmittelbaren Siedlungsanschluss.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

10.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurzmittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefere Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen. Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen liegen in südlicher Richtung, in einer Entfernung von rund 90 m (Wohnen im Mischgebiet) bzw. in einer Entfernung von rund 130 m (Allgemeines Wohngebiet). Schädliche Umweltauswirkungen möglicher Immissionen des Vorhabens auf die umliegenden Wohn- und Mischgebiete wurden gutachterlich geprüft (Uppenkamp und Partner, 2020). - Die landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche (Fettwiese) dient der Nahrungs-/ Futtermittelerzeugung ggfs. auch der Produktion regenerativer Energieträger. - Das Plangebiet ist über die Straße Großen Haag erschlossen, mit Anbindung an die B 9 und B 45. - Das Plangebiet ist durch die naheliegende Hauptverkehrsstraße „Großen Haag“ und den gegenüberliegenden Einzelhandelsstandort deutlich vorbelastet (Licht, Bewegung, Lärm). - Unmittelbar am gegenüberliegenden bestehenden Einzelhandelsstandort liegt eine Bushaltestelle nach Kleve. Der öffentliche Personennahverkehr hat allerdings hinsichtlich des überwiegenden „Kofferraum“-Einkaufs in derartigen Einkaufszentren eine untergeordnete Bedeutung. - Die Fläche übernimmt aufgrund ihrer Lage keine Erholungsfunktion. Es bestehen keine Wege im Plangebiet.

Schutzgut Mensch	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge nachfolgender Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Beeinträchtigungen und der gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Mit Durchführung der Planung wird eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorbereitet. - Mit der Inanspruchnahme des Grünlandes ist ein Verlust von Flächen zur möglichen Nahrungsmittelproduktion ggfs. auch der Produktion regenerativer Energieträger verbunden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass durch die Ansiedlung / den Betrieb von großflächigen Einzelhandelsbetrieben Auswirkungen auf das Schutzgut entstehen, allerdings sind betriebsbedingte erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens (Uppenkamp und Partner, 2020) für die drei Märkte und die Parkplatzflächen nicht zu prognostizieren. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde eingehalten bzw. unterschritten werden. Auch die Spitzenpegelkriterien werden eingehalten. Der gutachterlichen Aussage liegt zugrunde, dass die in dem Vorhaben vorgesehene 20,0 m hohe Lärmschutzwand an der Südseite (Anlieferungsrampe) errichtet wird. - Der anlagenbezogene Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum führt durch die Errichtung des Fachmarktzentruns zu einer leichten Erhöhung des Beurteilungspegels. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden zwar zu Tages- und Nachtzeiten zum jetzigen Zeitpunkt als auch zum Abschluss des Vorhabens überschritten, die Zumutbarkeitsschwelle wird jedoch eingehalten. - Für die Erschließung des Planungsvorhabens liegen Verkehrsuntersuchungen vor (Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, 12.09.2019; Fuhrmann + Keuthen, 04.02.2016). Die Verkehrsuntersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass die beiden heute bestehenden Knotenpunkte Großen Haag / Zufahrt FMZ Nord und Großen Haag / Zufahrt FMZ Süd bei den heute auftretenden Verkehrsmengen und dem vorhandenen Knotenausbau auch zukünftig unter Ansatz der Erweiterung als 4-armiger Knotenpunkt ausreichend leistungsfähig sind (vgl. Pkt. 3). - Von einer betriebsbedingten relevanten Zunahme von Gerüchen i.S. eines immissionsschutzfachlichen Konflikts ist mit Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Fachmarktzentrum mit Einzelhandelsnutzungen nicht auszugehen. - Eine relevante Zunahme von Durchgangs- und Schleichverkehren ist aufgrund der bereits bestehenden Anbindung an die Straße Großen Haag (bzw. die Anbindung an die B 9 und die B 45) betriebsbedingt nicht zu erwarten. Es liegen keine Straßenverbindungen vor, die eine Entstehung von Schleichverkehren begünstigen. Möglichkeiten einer Abkürzung für KfZ-Verkehre bestehen nicht.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Mahdgrünland (Fettwiese) genutzt. In nördliche, östliche und südliche Richtung bestehen wasserführende Gräben / Gewässer (Steinwässerung). - Entlang der Straße „Großen Haag“ verläuft - maßgeblich außerhalb des Plangebietes - eine Baumallee aus Eschen, die nach § 41 LNatSchG einem gesetzlichen Schutz unterliegt. - Die Artenvielfalt (Diversität) im Plangebiet wird aufgrund der Vorbelastungen, der Strukturarmut sowie einer intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung insgesamt als vergleichsweise artenarm eingeschätzt. Die Fläche übernimmt im Zusammenhang mit umliegenden Siedlungsstrukturen oder Schutzgebieten jedoch eine Funktion als Teilnahrungshabitat. - Nach Angaben der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Kleve liegen außerhalb des Plangebietes Brutplätze der planungsrelevanten Art Kiebitz (vgl. 4.3). - Geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Nutzung nicht anzunehmen. - Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „VSG Unterer Niederrhein“ (DE-4203-401) liegt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von rund 150 m. Zum Nachweis der Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes erfolgte eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (vgl. Kap. 4.3).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Umsetzung des Planvorhabens wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche (Fettwiese) einer baulichen Nutzung zugeführt. Die bestehenden Biotopstrukturen – einschließlich der z.T. innerhalb des Plangebietes befindlichen Alleebäume (3 Stck.) entlang der Straße Großen Haag - werden bei Umsetzung des Vorhabens überbaut bzw. entfernt. - Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 44 (1) BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ können - unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen - vermieden werden. - Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist gemäß erfolgter Vorprüfung (WoltersPartner 2020) nicht erforderlich, da keine relevanten Auswirkungen auf das in nördlicher Richtung liegende Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ zu erwarten sind. - Erheblich negative Auswirkungen im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (vgl. Anhang). - Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch unter Beachtung der Eingriffsregelung und der gutachterlich benannten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (u.a. CEF-Maßnahmen für den Kiebitz) sowie des festzulegenden Ausgleichs für die Entfernung der Alleebäume im Rahmen des Befreiungsantrages keine erheblichen baubedingten Auswirkungen anzunehmen.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen / Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. - Die betriebsbedingten Auswirkungen im Sinne einer möglichen Abnahme der Habitateignung für Kiebitze (vgl. Wolters Partner, Juni 2020) wurde im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt. - Voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen können unter Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen) vermieden werden. Die CEF-Maßnahme wurde bereits während der Wintermonate 2020 auf der gemeindeeigenen Fläche in der Gemarkung Niel, Flur 1, Flurstück 344 umgesetzt. Die CEF-Maßnahme steht der Art daher bereits zur diesjährigen Brutsaison zur Verfügung.
-------------------------------	---

Schutzgut Boden / Fläche

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Plangebiet unterliegt gemäß Geologischem Dienst NRW (o.J.) ein Anmoorgley, vereinzelt ein Moorgley d.h. der Boden ist stark grundwasserbeeinflusst. Der mittlere Schwankungsbereich des Grundwassers wird mit 4 bis 8 dm unter Geländeoberfläche angegeben. Die Bodenwertzahlen liegen im mittleren Bereich (35 bis 55 Bodenwertpunkte). - Der Boden ist als „sehr schutzwürdiger Grundwasserboden“ ausgewiesen. - Es bestehen Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die ursprünglichen Bodenverhältnisse können durch Meliorationsmaßnahmen verändert worden sein. - Die Grünlandflächen gelten als klimarelevante Böden (s. „Luft und Klima“). - Der Regionalplan stellt für den Änderungsbereich / die Fläche „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASP) dar. - Das Plangebiet befindet sich gem. Fachkataster der unzerschnittenen verkehrsarmen Räume (LANUV, 2015) nicht innerhalb eines ausgewiesenen verkehrsarmen Raumes. Das Plangebiet ist bereits durch die in östlicher Richtung verlaufende B 504 und die im Norden verlaufende B 9 von umliegenden Flächen abgeschnitten. - Das Schutzgut beinhaltet als Teil der Landschaft auch Grundflächen im Sinne des § 14 (1) BNatSchG. Werden Grundflächen hinsichtlich ihrer Gestalt oder Nutzung so verändert, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt wird, liegt ein Eingriff vor, der zu kompensieren ist (vgl. Anhang).
---------	--

Schutzgut Boden / Fläche	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Durchführung des Planvorhabens wird ein nicht vermehrbares Gut überbaut, welches u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird. - Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. Eine Inanspruchnahme der Schutzgüter ist jedoch baubedingt unvermeidbar. - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein. - Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche i.S. einer weiteren Fragmentierung bisher unzerschnittener verkehrsarmer Räume ist nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die zukünftigen Kunden- und Lieferverkehre ist eine Erhöhung des Eintrages von Reifenabrieb in umliegende Flächen zu erwarten. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine klassifizierte Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vorhanden. Unmittelbar südlich verläuft die Steinwässerung (berichtspflichtiges Gewässer gem. EU-Wasserrahmenrichtlinie), am östlichen (6.10.02) und nördlichen (6.10.02.04) Rand bestehen Gräben mit Regelprofil, welche auch als Gewässer klassifiziert sind. Der Graben nördlich des Plangebietes übernimmt eine Funktion für die Entwässerung der westlich gelegenen Sportanlagen und entwässert in den östlich verlaufenden Graben (6.10.02). - Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung des Rheins“. Es handelt sich um einen Poren-Grundwasserleiter, silikatischer Gesteinstyp. Die Durchlässigkeit wird als „hoch“ beurteilt. - Es können Störungen der Grundwasserverhältnisse durch Dränagen bestehen. - Wasserschutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. - Gemäß Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten des elektronischen wasserwirtschaftlichen Verbundsystems für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB) liegt das Plangebiet im Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 73 (1) des WHG. Bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen können Flächen ab einem häufigen Hochwasser (HQ 10) überschwemmt werden.

Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Etwaige baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Staub, Überfahren sensibler Biotope/ Strukturen) entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Bei Durchführung des Planvorhabens sind die Gewässer/ Gräben nicht betroffen. Im Bebauungsplan wird ein 5,0 m breiter Streifen als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ entlang der Gewässerläufe freigehalten bzw. als Pflanzflächen zur Eingrünung genutzt. - Unter Berücksichtigung der Beachtung von allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bauen in Hochwasserrisikogebieten sind keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Bauen in Hochwasserrisikogebieten sind keine voraussichtlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten, auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird klimatisch durch die Lage im ländlichen Raum geprägt. - Die landwirtschaftliche Grünlandfläche weist eine Funktion der Kaltluftentstehung auf (klimarelevante Böden). Grünländer gelten als Treibhausgassenke. - Das Plangebiet unterliegt einer Vorbelastung durch die bestehende Hauptverkehrsstraße (Staub, Ruß, Reifenabrieb etc.). - Im Bereich der Straße „Großen Haag“ ist bedingt durch den Straßenverkehr mit vergleichsweise höheren Luftschadstoffwerten im Bereich der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Planvorhaben ist ein Verlust von klimatisch ausgleichenden Kaltluftentstehungsflächen verbunden. Die großräumigen klimatischen Wirkungen bleiben bestehen. Das Mikroklima wird sich jedoch im Bereich der zukünftig versiegelten Fläche deutlich verändern. Negative Auswirkungen können z.B. durch eine Bepflanzung von Stellplatzflächen mit Bäumen reduziert werden. - Erweiterung des Siedlungsklimas. - Die baubedingten Auswirkungen bestehen in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgasen, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und –Maschinen während der Bauphase. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist jedoch nicht auszugehen.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch verstärkte Kunden- und Anlieferungsverkehre sowie dem Betrieb des Gebäudes zu rechnen. - Die negativen Aspekte durch die zusätzliche Bebauung führen voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der vorherrschende Einfluss des Freilandklimas bleibt bestehen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt im nördlichen Ortseingangsbereich von Kranenburg und wird durch das bestehende Einkaufszentrum westlich der Straße „Großen Haag“ mit vorgelagertem Parkplatz geprägt. Das Landschaftsbild ist aus nördlicher Richtung betrachtet durch den Siedlungskörper der Gemeinde Kranenburg dementsprechend vorbelastet. Der Ortsrand ist derzeit verschiedenartig eingegrünt (Kopfbäume, Eichen). Entlang der Straße „Großen Haag“ verläuft eine Allee. - Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2018) hat für die unterschiedlichen Landschaftsbildeinheiten in Nordrhein-Westfalen eine flächendeckende Bewertung vorgenommen. Auf dieser Grundlage liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen den Wertstufen „sehr gering“ / „gering“ im Bereich von Kranenburg und „hoch“ im Bereich nördlich angrenzender Schutzgebiete.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. - Die zulässige Gesamthöhe der Gebäude wird aufgrund der Lage am Rand zur freien Landschaft (siehe Pkt. 2.2 der Begründung) mit max. 8,0 m (First) festgesetzt. - Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch den Siedlungsbereich der Gemeinde sowie die bei Realisierung des Planvorhabens beabsichtigten Anpflanzungen sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu prognostizieren.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche, betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut voraussichtlich nicht anzunehmen. Kfz-Verkehre werden auf der zur freien Landschaft hin abgewandten Seite erfolgen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Kultur- und Sachgüter i.S. von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht anzunehmen. - kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. - Es werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingt werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.
Baubedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine voraussichtlichen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter landwirtschaftlich als Mahdgrünland genutzt.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Bauphase
- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum.
- Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden.
- Profilhocher Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilhocher an gleicher Stelle eingebracht werden.
- Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht

Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).

- Um bei der Durchführung des Planvorhabens negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 44 (1) BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ zu vermeiden ist die Einhaltung einer Bauzeitenregelung notwendig.
- Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG nur unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Kiebitz ausgeschlossen werden können. Die CEF-Maßnahmen sind bereits im Winter 2020 umgesetzt. Gemäß vorliegendem Ausgleichskonzept (Wolters Partner, Juni 2020) ist die Maßnahme zum Eingriffszeitpunkt wirksam.
- Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Rahmen der bereits umgesetzten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Kiebitz auf der gemeindeeigenen Fläche Gemarkung Niel, Flur 1, Flurstück 344 (vgl. Anhang).

Betriebsphase

- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Gebäudenutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

10.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Bedarfsdeckung zur Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und sonstigen Konsumartikeln. Die weitere Entwicklung des Flächenbedarfs ist im Einzelhandelskonzept nachgewiesen. Ein alternativer Standort bietet sich aufgrund der bestehenden städtebaulichen Zusammenhänge nicht an.

Bereits die Entwicklung der westlich bestehenden Fachmärkte war mit der Notwendigkeit begründet, außerhalb des engen historischen Ortskerns zusätzliche Einzelhandelsflächen mit entsprechendem Stellplatzangebot zu schaffen.

Eine plangebietsinterne Alternative mit geringeren ökologischen Auswirkungen und gleichen städtebaulichen Zielen / Vorzügen ist aufgrund der funktionellen Vorgaben für ein Fachmarktzentrum in-

nerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

10.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotentiale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung kann sichergestellt werden.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

10.7 Zusätzliche Angaben

- Datenerfassung

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Plangebiet und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen (vgl. Literaturverzeichnis) ausgewertet.

Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind jedoch entsprechend zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

10.8 Zusammenfassung

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Kranenburg hat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 58 auf Grundlage der §§ 2 - 4 BauGB gefasst, mit dem Ziel, im Nordosten des Ortskerns von Kranenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einzelhandelsstandortes durch die Entwicklung eines Sondergebietes zu schaffen. Das rund 1,78 ha große Plangebiet umfasst in Teilbereichen die Flurstücke 458, 459, 460, 567, 576, sowie das genannte Flurstück 575 der Flur 12, Gemarkung Kranenburg.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Mahdgrünland genutzt. In nördlicher, östlicher und südlicher Richtung bestehen wasserführende Gewässer. Entlang der Straße „Großen Haag“ befindet sich eine Baumallee. Unmittelbar westlich des Plangebietes, jenseits der Straße Großen Haag, besteht das gleichnamige Fachmarktzentrum mit filialisierten Einzelhandelsbetrieben. In nördlicher und östlicher Richtung schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Plangebietes besteht ein Lebensmittelmarkt.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG unter Berücksichtigung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Kiebitz ausgeschlossen werden können. Zudem ist eine Baufeldräumung sowie eine Bautätigkeit in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht während der Sommermonate, d.h. nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Eine Ausnahme von dieser Regel ist möglich, sofern vor dem Eingriff und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der fachgutachterliche Nachweis erbracht werden kann, dass mit Umsetzung des Vorhabens während der Brutzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte verbunden sind.

Da das Plangebiet in einem Abstand von rund 150 m zum Vogelschutzgebiet „Unterer Niederrhein“ (DE-4203-401) liegt, ist festzustellen, ob mit dem Vorhaben oder einer daraus folgenden Tätigkeit eine relevante Beeinträchtigung des Schutzgebietes einhergeht. Insgesamt ist auf Grundlage einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bei Durchführung des Planvorhabens jedoch nicht mit relevanten Auswirkungen auf das Natura 2000-Gebiet zu rechnen.

Erhebliche immissionsschutzrechtliche Konflikte sind auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens für die drei Märkte und die Parkplatzflächen nicht zu prognostizieren. Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tageszeit und in der ungünstigsten vollen Nachtstunde eingehalten bzw. unterschritten werden. Der gutachterlichen Aussage

liegt zugrunde, dass die in dem Vorhaben vorgesehene Lärmschutzwand an der Südseite (Anlieferungsrampe) errichtet wird.

Der anlagenbezogene Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum führt durch die Errichtung des Fachmarktzentrums zu einer leichten Erhöhung des Beurteilungspegels. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden zwar zu Tages- und Nachtzeiten zum jetzigen Zeitpunkt als auch zum Abschluss des Vorhabens überschritten, die Zumutbarkeitsschwelle wird jedoch eingehalten.

Mit der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Das Planvorhaben kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, so dass eine externer Ausgleich erforderlich wird. Das Biotopwertdefizit wird auf der gemeindeeigenen Fläche in der Gemarkung Niel, Flur 1, Flurstück 344 durch die Schaffung von Extensivgrünland sowie die Anlage einer Senke kompensiert. Die Maßnahme wurde bereits im Winterhalbjahr 2020 umgesetzt.

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter landwirtschaftlich als Mahdgrünland genutzt. Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

10.9 Referenzliste der Quellen

- Arbeitskreis Eingriffe in der Bauleitplanung (2001): Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve. Kleve.
- Fuhrmann + Keuthen, Fachkundige Stellungnahme zur Erschließung des Fachmarktzentrum „Großen Haag“ in Kranenburg, Kleve, 04.02.2016.
- Garniel & Mierwald (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Hrsg.: Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Berlin.
- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.geoportal.nrw. Abgerufen: 19.04.2020.
- Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Verkehrsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines weiteren Fachmarktzentrum „Großen Haag“ in Kranenburg, Aachen, September 2015, aktuelle Prüfung der Prognose 12.09.2019.
- Kreis Kleve/ Arbeitskreis Eingriffe in der Bauleitplanung (Juni 2001): Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve. Kleve.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (Sept. 2018): Landschaftsbildeinheiten in NRW. Karte (1: 500.000). Online unter: http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/web/babel/media/20181005_lbe_internet.pdf. Abgerufen: September 2019.
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 26.4.2000 (Runderlass): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 79/409/EWG (Vogelschutz-RL) (VV-FFH).

Uppenkamp und Partner, Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zum Bauvorhaben eines Fachmarktzentrums an der Straße Großen Haag in Kranenburg, Ahaus 16.03.2020.

WoltersPartner, FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg. Coesfeld. Juni 2020.

WoltersPartner, Artenschutzfachliches Ausgleichskonzept „Kiebitz“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Coesfeld. Juni 2020.

WoltersPartner, Artenschutzfachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 58 „Großen Haag“, Gemeinde Kranenburg. Coesfeld. Juni 2020.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kranenburg
Coesfeld, 29.10.2020

WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* unter Berücksichtigung der regionalspezifischen Anpassung für den Kreis Kleve** angewandt.

Dieses Verfahren wird auf Grundlage der erfolgten Bestandserfassung für den Bestand vor dem Eingriff (vgl. Tab. 1 / Bestandsplan) und den Zustand nach dem Eingriff gem. den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans (Tab. 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich ist.

* Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (2002): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Düsseldorf.

** Arbeitskreis Eingriffe in der Bauleitplanung (2001): Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Kreis Kleve. Kleve.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandserfassung

Code Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.2 Grünland / Fettwiese (EA0)	16.146	4,0	1,2	4,8	77.501
7.7 Gewässer/ Graben, einschl. Uferrandstreifen (FM0)	386	4,0	1,0	4,0	1.544
2.1 Straßenränder, Begleitgrün (HC0)	572	2,0	1,0	2,0	1.144
1.1 Versiegelte Flächen (Straßen, Fuß-, Radwege) (VA2)	775	0,0	1,0	0,0	0
Summe Bestand G1	17.879				80.189

* Aufwertung aufgrund Klassifizierung als "sehr schutzwürdiger Gewässerboden" (Geologischer Dienst NRW, Bodenkarte 1: 50.000) sowie Klimarelevanz

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Code Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Sondergebiet	14.903				
1.1 Versiegelte Fläche	11.922	0,0	1,0	0,0	0
4.3 Grünfläche im Sondergebiet	2.981	2,0	1,0	2,0	5.961
Verkehrsflächen					
1.1 Straße (versiegelte Fläche)	1.516	0,0	1,0	0,0	0
Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft					
7.7 Gewässer / Graben, einschl. Uferrandstreifen	1.435	4,0	1,0	4,0	5.740
Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung					
1.1 versiegelte Fläche mit Zweckbestimmung Elektrizität	25	0,0	1,0	0,0	0
Summe Planung G2	17.879				11.701

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	11.701	-80.189	=	-68.488
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-68.490,00		Biotopwertpunkten.

Die Biotopwertdifferenz wird multifunktional in Form einer bereits durchgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (Grünlandextensivierung und Anlage einer Senke als CEF-Maßnahme) auf einer gemeindeeigenen Fläche, in der Gemarkung Niel, Flur 1, Flurstück 344 kompensiert. Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme ist ein Biotopwertüberschuss von rund 83.868 Biotopwertpunkten verbunden, so dass der vorliegende Bebauungsplan mit einem Biotopwertdefizit von 68.490 Biotopwertpunkten vollständig kompensiert wird. Es verbleibt ein Biotopwertüberschuss von rund 15.378 Biotopwertpunkten.