

# GEMEINDE ISSUM

## LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

### ZUR 2. Ä. BEBAUUNGSPLAN NR. 17

„Gewerbegebiet-West“

Bilanzierung von Eingriff und Kompensation

**Auftraggeber:**

Gemeinde Issum  
Der Bürgermeister  
FB 2- Bauen, Wohnen, Planen und Grünflächen

**Auftragnehmer:**

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



29.01.2021

## 1 Einleitung

Nach §18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind in Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu integrieren.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan bildet die Grundlage der Festsetzungen für die Grünordnung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bindet die umweltfachlichen Beiträge und Richtlinien (Landschaftsplan, Europäische Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) in die bauleitplanerische Abwägung ein.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan dient der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials über die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan enthält neben dem vorliegenden Erläuterungsbericht eine Karte mit den Biotoptypen gemäß bestehendem Planungsrecht im Plangebiet sowie eine Darstellung der zu erwartenden Biotoptypen bei Realisierung des neuen Bebauungsplans.

## 2 Kurzdarstellung der Planungsinhalte

Die Gemeinde Issum hat beschlossen, ein Verfahren zur 2. Änderung ihres Bebauungsplans Issum Nr.17 „Gewerbegebiet-West“ durchzuführen.

Auslöser für die Bauleitplanung ist die Absicht eines privaten Bauherrn, auf der südlichen Gartenfläche der bebauten Grundstücke Geldener Straße 93, 95 und 95 a ein neues Mehrfamilienhaus zu errichten. Eine Realisierung des geplanten Wohngebäudes ist aufgrund der in diesem Bereich fehlenden überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan derzeit nicht genehmigungsfähig. Die geplanten Garagen und deren Zufahrt an der südlichen Grundstücksgrenze liegen zudem innerhalb der bestehenden Festsetzung als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen“. Der Bereich zwischen dem geplanten Gebäude und den Garagen soll als Gartenfläche weiterhin unbebaut bleiben.

Angesichts der damit verbundenen städtebaulichen Herausforderungen und der aus dem Abwägungsangebot resultierenden zu berücksichtigenden Belange ist die Änderung des Flächennutzungsplans und die Änderung des Bebauungsplans Issum Nr. 17 erforderlich.

Die Gemeinde Issum hat sich entschlossen, das Vorhaben des Antragsstellers durch Änderung der genannten Pläne zu unterstützen, da die Fläche am Rand eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt und erschlossen ist. Dadurch wird eine bauliche Ergänzung am Rand eines bestehenden Siedlungsgebietes ermöglicht.

Die im Zuge der Bauleitplanung betroffenen Belange sind neben der Notwendigkeit der Schaffung neuen Wohnraums in erschlossener Lage insbesondere der Gewerbelärm und der teilweise Verlust einer Grünfläche als Pufferzone zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet. Im weiteren

Verfahren wird deshalb ein Schallgutachten<sup>1</sup> zur Betrachtung der Immissionssituation der heranrückenden Wohnbebauung erarbeitet.

Das Plangebiet ist rund 1.030 m<sup>2</sup> groß und umfasst in der Gemarkung Issum, Flur 32, die Flurstücke 207 (tlw.) und 209 (tlw.).

### **3 Landschaftsplan und Vorgaben des Naturschutzrechts**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Kleve Nr. 13 – Geldern/Issum.

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren aufgrund der innenstadtnahen Lage im Plangebiet nicht.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete<sup>2</sup> liegen im Plangebiet oder seinem Umfeld ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie)<sup>3</sup>.

### **4 Bilanzierung von Eingriff und Kompensation**

Der aus der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Gewerbegebiet-West“ resultierende Eingriff wird in Anlehnung an das Bewertungsverfahren Kreis Kleve „Ergänzung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ bewertet. Mit diesem Verfahren können der Wert von Flächen für den Arten- und Biotopschutz abgeschätzt und der entsprechende Umfang der Kompensationsmaßnahmen ermittelt werden.

Methodisch besteht die Bilanzierung aus einer Gegenüberstellung von Bestandssituation (hier: bestehendes Planungsrecht) und Planung.

Das Maß der Versiegelung wird aus den festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen abgeleitet.

- 
- 1 Richter & Hüls – Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz: Schalltechnisches Gutachten – Immissionsprognose – 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Gewerbegebiet West“ in 47661 Issum, Ahaus, 14.01.2021
  - 2 Vogelschutz-Richtlinie - Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG). - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. I103/1 vom 25.04.1979.
  - 3 FFH-Richtlinie - Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen. - Amtsblätter der Europäischen Gemeinschaft Nr. L206/7 vom 22.07.1992.

**Tabelle 1:** Ausgangszustand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan (hypothetischer Ist-Zustand)

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
			m <sup>2</sup>			Spalte 5 x 6	Spalte 4 x 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1	versiegelte Fläche (WA = 40 %)	174	0,0	1,0	0,0	0
4	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm (WA = 60 %)	262	2,0	1,0	2,0	523
6	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	593	7,0	1,0	7,0	4.151
<b>Summe (Gesamtflächenwert A)</b>			<b>1.029</b>				<b>4.674</b>

\*Tabelle 1 spiegelt den hypothetischen Ist-Zustand gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan (WA mit GRZ 0,4) mit einem erlaubten Versiegelungsgrad von 40 %, in Verbindung mit den tatsächlich vor Ort festgestellten Biotoptypen, wieder.

**Tabelle 2:** Zustand des Untersuchungsgebiets gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan

Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
			m <sup>2</sup>			Spalte 5 x 6	Spalte 4 x 7
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (Gebäude)	248	0,5	1,0	0,5	124
2	1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung (Zuwegung)	238	0,5	1,0	0,5	119
3	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	354	2,0	1,0	2,0	708
4	4.7	Extensive Dachbegrünung (Garage)	125	0,5	1,0	0,5	63
5	8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	64	6,0	1,0	6,0	384
<b>Summe (Gesamtflächenwert B)</b>			<b>1.029</b>				<b>1.398</b>

<b>Gesamtbilanz: Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A</b>	<b>-3.276</b>
--	---------------

Aus den Tabellen 1 und 2 lässt sich ablesen, dass der Eingriffsbereich vor der Maßnahme 4.674 Werteeinheiten und gemäß den Festsetzungen im geänderten Bebauungsplan Nr. 17 „Gewerbegebiet-West“ 1.398 Werteeinheiten aufweist. Es resultiert somit eine **negative Gesamtbilanz von**

- **3.276 Werteinheiten.** Aus diesem Grund sind externe Ausgleichsmaßnahmen oder Ausgleichszahlungen erforderlich.

### **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Der externe Ausgleich erfolgt vollständig über die Inanspruchnahme von Ökopunkten im anerkannten Ökokonto 6.1.-324505/01-08 im Kreis Kleve.

Die Kompensation erfolgt auf der Fläche des Flurstücks 22, Flur 50, Gemarkung Materborn. Die bereits umgesetzten Maßnahmen umfassen eine Fläche von 23.055 m<sup>2</sup>, von denen Ökopunkte im Umfang des noch erforderlichen externen Ausgleichs in Anspruch genommen werden.

Die Maßnahme umfasste die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese mit extensiver Grünlandnutzung.

Die erforderliche externe Ausgleichsmaßnahme wird vertraglich zwischen dem Eingriffsverursacher und dem Ökokonto-Inhaber geregelt. Die Ausbuchungsbestätigung des Kreises Kleve bzw. Umsetzung der Maßnahme ist vor Rechtskraft des Bebauungsplans der Gemeinde Issum gegenüber schriftlich zu belegen.

## **5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft**

Folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen sollten in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen übernommen werden:

### **M1 Begrünung von Garagendächern**

Die Dachflächen der Garagen sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### **M2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der im Süden des Plangebiets festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Gehölzpflanzung in einem Pflanzraster von 2 m x 2 m anzulegen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.

Die Bepflanzung soll mit Pflanzenarten der nachfolgenden Liste erfolgen:

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Carpinus betulus Lucas	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Echte Mispel

Die Pflanzen sollten zumindest folgende Qualitätsbestimmungen besitzen:

Sträucher:      verpflanzte Str., 3-4 Triebe, Größe 60-100cm

Erarbeitet



29. Januar 2021