

GEMEINDE ISSUM

Der Bürgermeister

FB 2 - Bauen, Wohnen, Planen und Grünflächen

15. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurfsbegründung

Planverfasser:

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



11. März 2022

Inhaltsverzeichnis:

1	Ausgangssituation und Planungserfordernis.....	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Gegenwärtiger Zustand	3
4	Planungsvorgaben.....	4
5	Ziele der Bauleitplanung.....	5
6	Erschließung	5
7	Ver- und Entsorgung.....	5
8	Belange von Natur und Landschaft	5
9	Artenschutz	5
10	Immissionsschutz.....	6
11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	6
12	Altlasten.....	6
13	Kampfmittel	6
14	Hochwassergefahr und Starkregen	7

1 Ausgangssituation und Planungserfordernis

Die Gemeinde Issum hat beschlossen, ein Verfahren zur 15. Änderung ihres Flächennutzungsplans im Bereich des Clubhauses des Golfclubs Issum Niederrhein am Pauenweg durchzuführen.

Der Golfclub Issum Niederrhein ist seit 1973 im Pauenhof ansässig und bietet neben der sportlichen Aktivität einen Aufenthaltsbereich mit integrierter Gastronomie. Auslöser für die Änderung des Flächennutzungsplans ist das Vorhaben des Betreibers des Clubhauses, die genannte Gastronomie, die derzeit nur Clubmitgliedern offen steht, zukünftig auch für auswärtige Gäste zu öffnen.

Dem steht die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum festgelegte Zweckbestimmung des dort dargestellten Sondergebiets „*Clubhaus für Golfclub Issum-Ost (Pauenweg)*“ entgegen. Die Baugenehmigungsbehörde konnte deshalb die beantragte Nutzungsänderung der Club-Gastronomie nicht genehmigen. Um die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu erreichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans mit einer Ergänzung der Zweckbestimmung um den Begriff „*Gastronomie*“ erforderlich. Begleitend zur Nutzungsänderung ist eine Umgestaltung der WC-Anlagen vorgesehen.

Die Gemeinde Issum unterstützt das Vorhaben zur Öffnung der Club-Gastronomie für die Öffentlichkeit in Form der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beantragte Nutzungsänderung.

Die Grundzüge des Flächennutzungsplans werden durch die vorliegende Änderung nicht berührt. Aus diesem Grund wird das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB angewandt. Die in Absatz 1 genannten Voraussetzungen (kein UVP-pflichtiges Vorhaben, keine Beeinträchtigung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Vogelschutzgebieten, keine Betroffenheit von Belangen der Störfallvorsorge) werden durch die vorgesehene Änderung erfüllt.

Änderungen von Bauleitplänen, die im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und zur Anfertigung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB ausgenommen.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Issumer Gemeindegebiets südlich der Straße „Pauenweg“ und in rund 1,5 km Entfernung östlich der Ortslage Issum. Das Plangebiet ist ca. 1.250 m² groß.

Der Geltungsbereich der 15. Änderung umfasst Teile der Flurstücke 783 und 805 in der Flur 13 der Gemarkung Issum.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Lage des Plangebiets.

Abbildung: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab)



3 Gegenwärtiger Zustand

Innerhalb des Plangebiets befindet sich der überwiegende Teil des Hauptgebäudes des Clubhauses des Golfclubs Issum Niederrhein. Der Baukörper ist in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Westlich grenzt ein überwiegend versiegelter Hof- und Zufahrtsbereich an. Nördlich führt die Straße Pauenweg am Geltungsbereich vorbei.

Die Fläche ist vom Gelände des Golfplatzes sowie darüber hinaus von landwirtschaftlichen Flächen und kleineren Waldstücken umgeben.

Abbildung: Luftbild des Plangebiets (ohne Maßstab)

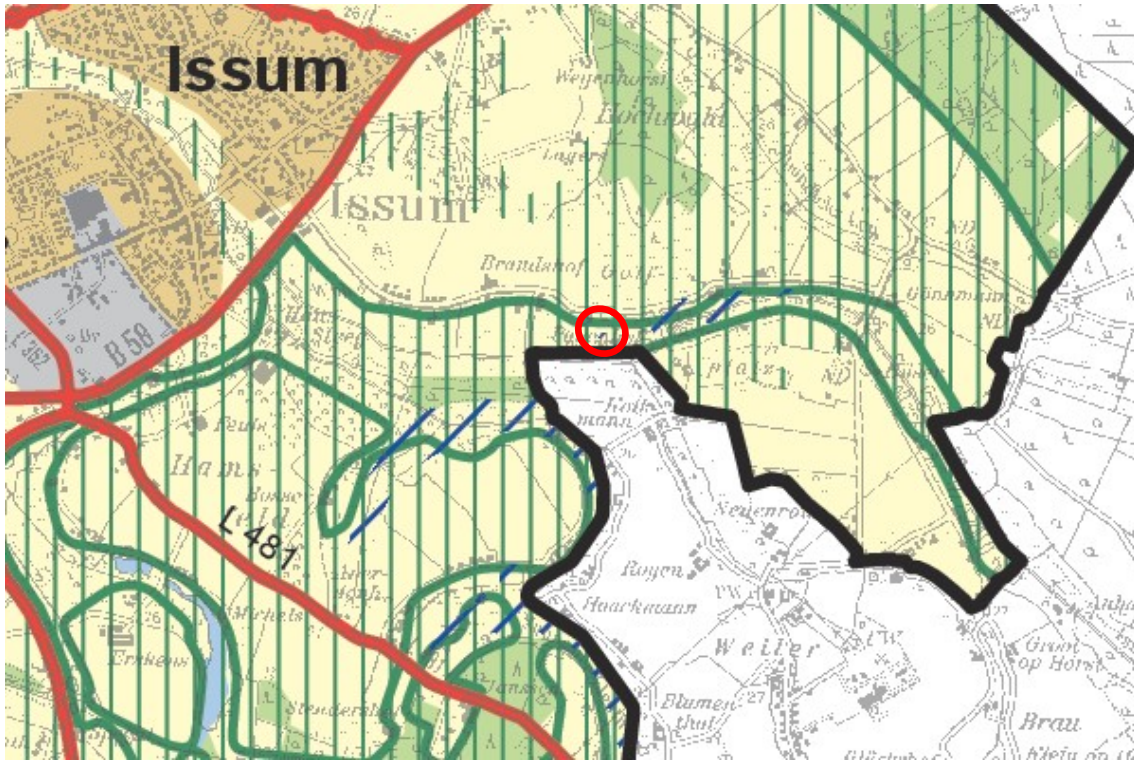


4 Planungsvorgaben

Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan Düsseldorf (RPD) dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet. Der Fläche ist zudem die Freiraumfunktion „Schutz der Natur“ (BSN) zugewiesen.

Abbildung: Darstellungen des Regionalplans (ohne Maßstab)



Landschaftsplan/Naturschutzrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsplans Nr. 13 Geldern - Issum. Dort ist es mit dem Entwicklungsziel 1 „Erhaltung“ belegt.

Die Fläche ist darüber hinaus Teil des Landschaftsschutzgebiets 3.3.5 (LSG-4403-0003) „Niers und Fleuthniederungen“. Dabei handelt es sich laut Landschaftsplan um eine „landschaftsästhetisch hervorragende Niederungsebene mit Grünlandnutzung im Überschwemmungsbereich der Niers und Fleuth“.

Eine Anpassung des Landschaftsplans an die kommunale Bauleitplanung ist nicht erforderlich, da die Fläche im FNP bereits als Sondergebiet dargestellt ist. Für dieses wird lediglich die Zweckbestimmung auf die öffentliche Gastronomie erweitert. Eine neue bauliche Anlage, deren Zulassungsfähigkeit die Landschaftsschutzgebietsverordnung entgegenstünde, ist nicht geplant.

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

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

5 Ziele der Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Issum ist der Geltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Clubhaus für Golfclub Issum-Ost (Pauenweg)“ dargestellt.

Die Gemeinde Issum beabsichtigt, im Zuge der vorliegenden Änderungsplanung, der bereits gültigen Zweckbestimmung den Begriff „Gastronomie“ hinzuzufügen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzungserweiterung der bestehenden Club-Gastronomie des Golfclubs Issum-Niederrhein e.V. auf öffentliche Gäste.

Das geplante Vorhaben bezieht sich ausschließlich auf den Innenausbau und hat keine zusätzlichen baulichen Anlagen zum Gegenstand.

6 Erschließung

Das Plangebiet wird wie bisher von Norden über den Pauenweg erschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs der 15. FNP-Änderung sind keine neuen Erschließungsstraßen geplant.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist vollständig vorhanden und wird durch die vorliegende Änderungsplanung nicht tangiert.

8 Belange von Natur und Landschaft

Der Änderungsbereich ist überwiegend versiegelt. Der bestehende Hof dient dem ansässigen Golfclub seit Jahrzehnten als Clubhaus.

Direkte Eingriffe in Natur und Landschaft sind aus der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abzuleiten, da zusätzliche bauliche Anlagen im Zuge der beantragten Nutzungsänderung nicht geplant sind.

9 Artenschutz

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

Das Planungsbüro StadtUmBau GmbH wurde beauftragt, in einer Vorprüfung¹ festzustellen, ob durch die Realisierung der Planung planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Bei den planungsrelevanten Arten handelt es sich um die durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) vorgenommene naturschutzfachliche Auswahl derjenigen Arten, die bei der Artenschutzrechtlichen Prüfung im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind.

¹ StadtUmBau GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – ASP Stufe I - zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Issum, Kevelaer, 11.03.2022

Am 11.03.2022 wurde das relevante Artenspektrum über das nordrhein-westfälische Artenschutzfachinformationssystem ausgewertet. Die Abfrage des Fundortkatasters des LANUV im FIS „@LINFOS“ erbrachte für den Änderungsbereich selbst sowie das weitere Umfeld keine Nachweise planungsrelevanter Arten.

Der Änderungsbereich ist bereits durch die bisherige Nutzung des Golf-Clubhauses durch die Mitglieder, die Lage am Pauenweg, die vorhandene Wohnbebauung und die landwirtschaftliche Nutzung auf den an die Golfflächen angrenzenden Flächen vorbelastet. Die Störungen durch Straßenverkehr sowie menschliche Anwesenheit verhindern grundsätzlich ein Vorkommen störungsempfindlicher planungsrelevanter Arten im Untersuchungsgebiet.

Das der geplanten Änderung des FNP zugrundeliegende Vorhaben bezieht sich ausschließlich auf den Innenausbau und hat keine zusätzlichen baulichen Anlagen zum Gegenstand.

Die Gutachterin kommt zu der Einschätzung, dass in Folge der 15. Änderung des FNP keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten sind, die das Vorhaben gefährden könnten. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde das Auslösen von Verbotstatbeständen durch die eigentlichen Baumaßnahmen grundsätzlich ausgeschlossen. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die 15. Änderung des FNP planungsrelevante Arten verletzt oder getötet werden (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) bzw. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG) beschädigt oder zerstört werden. Des Weiteren sind keine Störungen zu erwarten, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population führen könnten. Insbesondere bleibt die nach § 44 Abs. 5 BNatSchG zu schützende „ökologische Funktion“ der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Planung für alle planungsrelevanten Arten im räumlichen Zusammenhang bzw. ggf. nach Durchführung der Gebäudebegehung durch Umsetzung artspezifischer Ausgleichsmaßnahmen erhalten.

10 Immissionsschutz

Aus derzeitiger Sicht sind keine aus der Änderung des Flächennutzungsplans resultierenden immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten.

11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen. Auch über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

12 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit keine Altlasten bekannt.

13 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

14 Hochwassergefahr und Starkregen

Hochwassergefahr

Die Entfernung des Plangebiets zum östlich verlaufenden Rhein beträgt rund 11 km Luftlinie. Ein festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet liegt nicht vor.

Es liegen jedoch Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (§ 78b WHG) vor: Der Geltungsbereich liegt teilweise im potenziellen Überschwemmungsbereich bei HQextrem (Extremhochwasserereignis).

Die Belange des Hochwasserschutzes sind im vorliegenden Bauleitplanverfahren im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Kennzeichnung des möglichen Überflutungsbereichs im Falle eines extremen Hochwassers ist aus der Hochwassergefahrenkarte Rhein gem. EG-Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie nachrichtlich in den FNP übernommen worden. Damit wird der gebotenen Hinweiskarte der Bauleitplanung auf die Hochwasserthematik nachgekommen. Auch über die vorliegende Begründung können zusätzliche Informationen zu dem Thema eingeholt werden. Im Übrigen entbindet die Planung die betroffenen Eigentümer nicht von der Pflicht einer privaten Eigenvorsorge. Zusätzlich zu den Ausführungen im Rahmen der Bauleitplanung sollten die Eigentümer im Rahmen von Bauvorgesprächen über Risiken beraten werden.

Ziel der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie ist es, für alle Gebiete, in denen signifikante Hochwasserschäden auftreten können, über bestehende Gefahren zu informieren und Maßnahmen unterschiedlicher Akteure zu erfassen. Dadurch sollen hochwasserbedingte Risiken für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, Infrastrukturen und Eigentum verringert und bewältigt werden.

Starkregen

Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine „Hinweiskarte Starkregengefahren“² veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass im Plangebiet bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0 - 0,5 m anzunehmen ist.

Das Risiko einer Überflutung ist im Änderungsbereich als eher gering zu bezeichnen, da nur ein kleiner Teil des Änderungsbereichs betroffen ist. Zudem ist das Plangebiet bereits bebaut und die Änderungsplanung bereitet keine zusätzliche Bebauung, sondern lediglich eine Nutzungsänderung vor. Dennoch ist die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse im Zuge der Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen.

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

² <https://geoportal.de/map.html>

von Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

Abbildung: Darstellung der Starkregengefährdung – extremes Ereignis (ohne Maßstab)



Erarbeitet:



11. März 2022