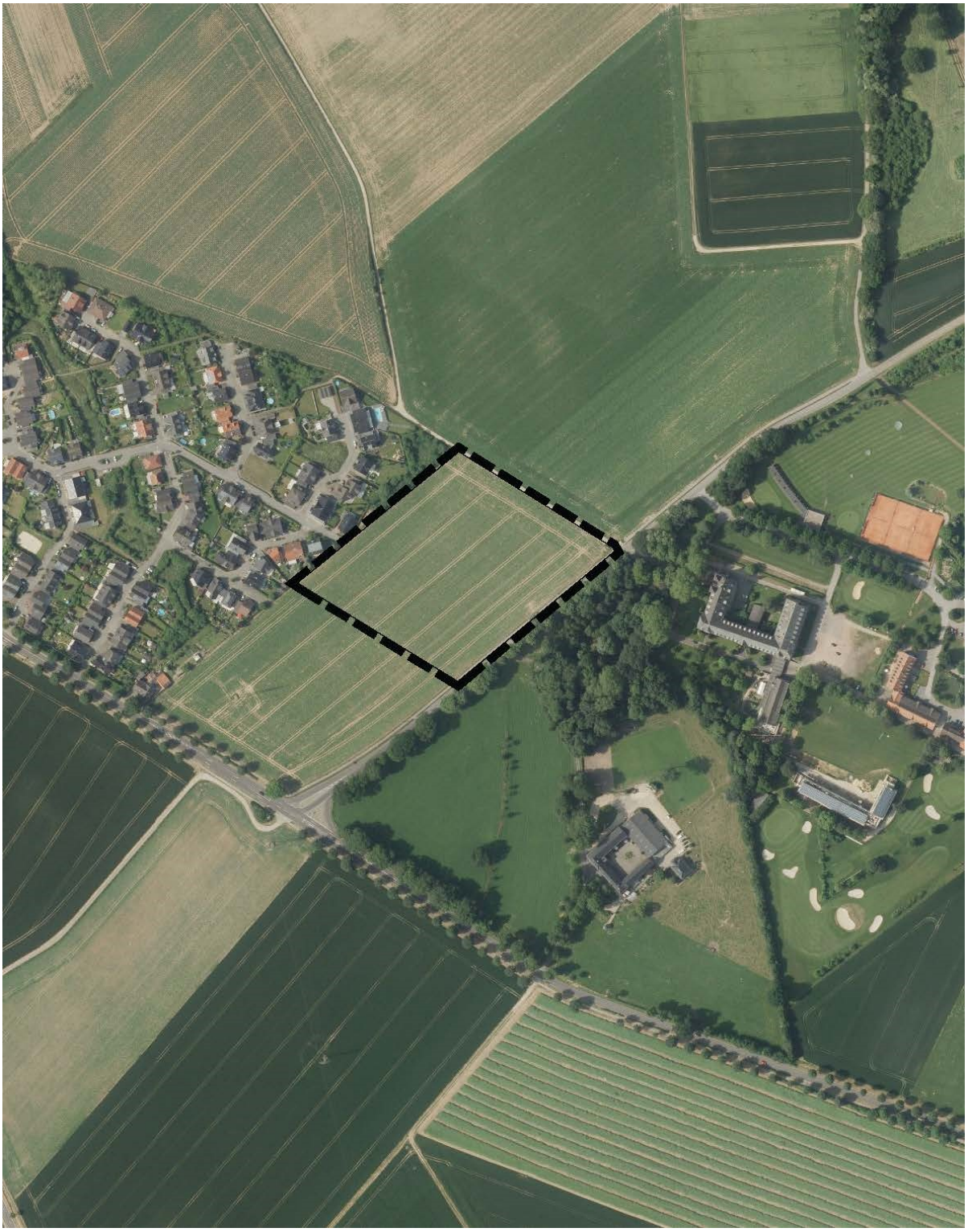
Stadt Geilenkirchen

72. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bereich Am Gut Loherhof

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



Luftbild M. 1:5.000

INHALTSVERZEICHNIS

A BEGRÜNDUNG

1. Erforderlichkeit der Planung

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Ziele der Landesplanung
3.2 Landschaftsplan
3.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche
3.4 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

4. Inhalt der Planung

5. Erschließung und Entwässerung

6. Umweltschützende Belange

7. Hinweise

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele
1.2 Umweltschutzziele

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

- 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
- 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
- 2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser
- 2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima
- 2.1.5 Schutzgut Landschaft
- 2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren
3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
3.3 Zusammenfassung

A BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 5 (5) BauGB

1. Erforderlichkeit der Planung

Durch die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen soll die Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau insbesondere für Familien mit Kindern befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden. Dabei wird die Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. Gesucht werden vornehmlich ruhig gelegene hochwertige Einfamilienhausgrundstücke, die stadtkernnah liegen und gut angebunden sind sowie geeignete Flächen für eine moderate Mehrfamilienhausbebauung. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Geilenkirchen ist es, durch die Verhinderung der Abwanderung jüngerer Menschen und durch den Zuzug neuer Einwohner aus dem Umland mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Aufgrund der vorgenannten Wohnwünsche scheidet eine Innenentwicklung und Innenverdichtung aus, weil potentielle Flächen in entsprechendem Umfang nicht mehr zur Verfügung stehen. So wurde eine ehemalige Brachfläche nördlich der Herzog-Wilhelm-Straße (frühere Molkerei) kürzlich mit einem Bebauungsplan überplant und wird derzeit für eine Wohnbebauung erschlossen. (Bebauungsplan Nr. 109, 1. Änderung)
Eine weitere Fläche wurde ebenfalls kürzlich in Bauchem neu überplant und soll kurzfristig bebaut werden (Sozialzentrum Bauchem, Bebauungsplan 28, 7. Änderung). Außerdem werden derzeit Überlegungen angestellt, für eine Innen-entwicklung/Nachverdichtung einer Fläche am Hartbaumpfad, die heute noch zum Teil mit einem aufgegebenen Betriebs-/Verwaltungsgebäude eines Energieversorgers bebaut ist. Die Fläche ist mit ca. 5 Baumöglichkeiten aber bei weitem nicht auskömmlich, den vorhandenen Bedarf zu decken.

Eine Freifläche südlich der Jahnstraße stellt sich momentan als innerstädtische Grünfläche dar und erfüllt kleinklimatische Funktionen. Unterstellt man eine entsprechende Bedarfsentwicklung auch für die nächsten Jahre wie es die derzeitigen Prognosen sagen, wäre auch diese Fläche für eine Bebauung in Betracht zu ziehen oder ggf. im Rahmen eines Flächentausches mit einer Freiraumdarstellung zu versehen.

Somit verbleibt nur die Expansion im Randbereich des Siedlungsschwerpunktes des Stadtkerns Geilenkirchen und die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen. Hier werden im Folgenden insgesamt 12 Flächen betrachtet, die für eine Wohnbauflächenausweisung in Frage kommen. Die einzelnen Flächen wurden mit Buchstaben gekennzeichnet. Die konkrete Lage ist der Abbildung 1 zu entnehmen. Die einzelnen Flächen werden nach folgenden Kriterien dargestellt: Darstellung im Regionalplan, Lage im Landschaftsplan, Erschließungsmöglichkeit, Entfernung

zum Stadtkern, Umweltbelange, Lage zur Lärmschutzzone der Nato-Airbase, städtebauliche und sonstige Aspekte.

A. Fläche am Gut Loherhof

Als ASB dargestellt; kein Landschaftsschutzgebiet und kein Überschwemmungsgebiet, Erschließung über Rheinstraße, Pater-Briers-Weg, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.300 m, nicht in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

B. Südlich Jülicher Straße

Lage im Allgemeinen Freiraum des Regionalplans, kein Landschaftsschutzgebiet, schwierige Erschließung, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.100 m, Lärmbeeinträchtigung durch L 240 und Jülicher Straße, Nachbarschaft zur Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

C. An der Friedensburg / hinter Hünshoverhof

Lage im Allgemeinen Freiraum, Schutz der Landschaft im Regionalplan, teilweise Wald und Landschaftsschutzgebiet, intensive Schutzvorschriften im Wurmtal; Entfernung zum Stadtkern ca. 800 m; Lärmbeeinträchtigung durch L 240; unmittelbare Nähe zur Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

D. Wurmauenpark / Gut Eichental / Hommerschen

Lage im Allgemeinen Freiraum, Schutz der Landschaft und regionaler Grünzug im Regionalplan, Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet, intensive Schutzvorschriften im Wurmtal und Naherholungsgebiet, Entfernung zum Stadtkern 900 m; Lärmbeeinträchtigung durch L 364, Lage in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

E. Zwischen Sportplatz, Am Hallenberg und L 42

Lage im Allgemeinen Freiraum, Schutz der Landschaft und Regionaler Grünzug im Regionalplan, Landschaftsschutzgebiet - teilweise Wald, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.100 m; Lärmbeeinträchtigung durch L 42, Lage in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

F. Südwestlich von Bauchem Richtung Teveren

Lage im Allgemeinen Freiraum, Landschaftsschutzgebiet und wichtige Naherholungsfunktion; Entfernung zum Stadtkern ca. 1.400 m; Lage in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

G. Zwischen Bauchem und Gewerbegebiet Niederheid

Lage im Allgemeinen Freiraum, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.800 m, Lärmbeeinträchtigung durch B 56 und angrenzendes Gewerbegebiet, Abstände zwischen Gewerbe und Wohnbebauung einzuhalten, Lage in der Nachbarschaft zur Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

H. Zwischen Bauchem / Geilenkirchen Nord und Niederheid

Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.500 m, Erschließung über Quimperléstraße/ Niederheider Weg möglich, Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

I. Zwischen Bauchem / Geilenkirchen Nord und Niederheid

Lage im Allgemeinen Freiraum, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.600 m, Zusammenwachsen der Ortslage kein stadt- und landesplanerisches Ziel, Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

J. Fläche nordöstlich des Blumenviertels

Lage teilweise innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.400 m; Zusammenwachsen von Stadtkern und Niederheid kein stadt- und landesplanerisches Ziel; Lärmbeeinträchtigung durch Landstraße; Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

K. Fläche nordöstlich Tripser Wäldchen

Lage im Allgemeinen Freiraum, Lage im Bereich zum Schutz der Landschaft, zusammen mit dem Wurmtal schützenswerte Landschaft; kaum zu erschließen; Entfernung zum Stadtkern ca. 1.400 m, Lage außerhalb der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

L. Bereich Wurmtal / Tripser Mühle / Gut Tichelen

Lage im Allgemeinen Freiraum, Lage im Bereich zum Schutz der Natur; hochwertiges Landschaftsschutzgebiet mit zahlreichen Schutzräumen und Festsetzungen im Landschaftsplan, Überschwemmungsgebiet, ungünstige Erschließungsmöglichkeit, Entfernung zum Stadtkern ca. 1.300 m, nicht in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase.

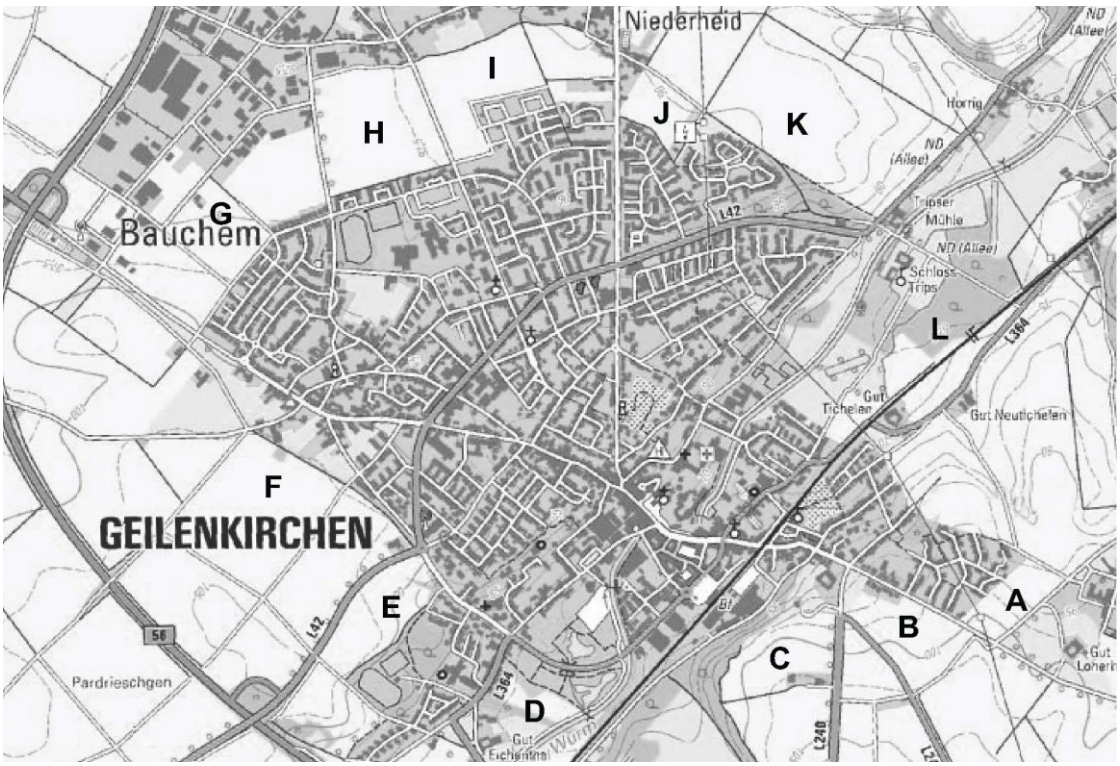


Abbildung 1 Lage der Flächen A – L

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und der daraus resultierenden notwendigen kurzfristigen Umsetzung der Baulandentwicklung scheiden tendenziell Flächen aus, die außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes liegen. Des Weiteren sollen keine Flächen in Anspruch genommen werden, die in der Lärmschutzzone der Nato-Airbase oder in deren Nähe liegen. Flächen, die aus anderen Gründen (z. B. Schutz der Landschaft, Flächen mit erheblichem Lärmeintrag, unerwünschtes Zusammenwachsen von Ortsteilen etc.) für eine Baulandentwicklung eher ungeeignet sind, scheiden ebenfalls aus und sollen nicht zu Wohnbauland entwickelt werden. Somit verbleiben letztendlich die Flächen A und H.

Die Fläche A ist tendenziell aufgrund kürzerer Wege zum Stadtkern, insbesondere zum Bahnhof Geilenkirchen vorzuziehen. Sie ist auch besser an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden (B221). Dieser Fläche wird daher der Vorzug gegeben, zumal sich mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 77 und der kürzlichen nördlichen Erweiterung durch den Bebauungsplan Nr. 108 gezeigt hat, dass dieser Bereich sehr gut angenommen wird und dort eine hohe Nachfrage besteht.

Mit der geplanten 72. Flächennutzungsplanänderung soll für die Fläche A am östlichen Stadtrand von Geilenkirchen-Hünshoven eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung fortgesetzt werden, die mit der Realisierung des ‚Flussviertels' eingeleitet wurde. Nach dem Grundsatz des

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) beschränkt sich die Flächennutzungsplanänderung auf die kurzfristig benötigten Bauflächen und nimmt die südwestlich gelegenen Flächen unmittelbar an der Jülicher Straße (noch) nicht in Anspruch. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende Entwicklung zu schaffen, ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern. Hierbei ist eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen aufgrund fehlender Alternativen (siehe oben) unumgänglich (§ 1a Abs. 2 BauGB).

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Bereich der 72. Flächennutzungsplanänderung liegt am östlichen Rand der Ortslage Geilenkirchen-Hünshoven nördlich der Jülicher Straße und westlich des Pater-Briers-Weges. Der topographische Hochpunkt des Änderungsbereiches liegt im Südwesten bei ca. 97 m ü. NN. Das Gelände fällt Richtung Nordwesten auf ca. 91 m ü. NN ab. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,5 ha.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Ziele der Landesplanung

Die Ziele der Landesplanung werden im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen konkretisiert. Der Bereich der 72. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des ‚Allgemeinen Siedlungsbereiches ASB'.
Die Abstimmung der beabsichtigten 72. Flächennutzungsplanänderung mit den Zielen der Landesplanung entsprechend § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz ist im Vorfeld des Änderungsverfahrens erfolgt.

3.2 Landschaftsplan

Der Bereich der 72. Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb des Landschaftsplanes ‚Geilenkirchener Wurmtal', der hier keine Schutzausweisungen trifft.

3.3 Schutzgebiete und schutzwürdige Bereiche

Innerhalb des Bereiches der 72. Flächennutzungsplanänderung liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

3.4 Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

Im heute gültigen Flächennutzungsplan sind die Gesamtflächen des Bereiches der 72. Flächennutzungsplanänderung als ‚Flächen für die Landwirtschaft' dargestellt.

4. Inhalt der Planung

Zur Sicherstellung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sollen unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Bereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Geilenkirchen zukünftig folgende Nutzungen dargestellt werden:

- "Allgemeine Wohngebiete" (WA) im gesamten Bereich der Änderung

5. Erschließung und Entwässerung

Der Bereich der 72. Flächennutzungsplanänderung soll unmittelbar über den Pater-Briers-Weg erschlossen werden. Eine zweite Anbindung soll an die Rheinstraße erfolgen. Über Fußwege soll der Bereich an den nord-östlich angrenzenden Wirtschaftsweg und an die Neckarstraße angebunden werden.
Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Das Niederschlagswasser soll einem Versickerungsbecken im Nordwesten zugeführt werden.
Die Schmutzwasserentsorgung ist durch vorhandene Kanäle in angrenzenden Straßen gewährleistet.
Näheres zur Erschließung und Entwässerung regelt der Bebauungsplan Nr. 113, der parallel zur 72. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt wird.

6. Umweltschützende Belange

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.
Die konkreten Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden im Rahmen des parallel laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 113 bilanziert. Die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt. Die Realisierung externer Ausgleichsmaßnahmen wird innerhalb eines Erschließungsvertrages zwischen Stadt und Erschließungsträger vertraglich vereinbart.

7. Hinweise

Innerhalb des nachgeordneten Bebauungsplanes Nr. 113 wird innerhalb der Begründung darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Unterklassen des Bundeslandes NRW, Juni 2006 zur DIN 4149 befindet.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlenbergbau befindet. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.
Es wird darauf hingewiesen, dass bei Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich die Stadt Geilenkirchen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen ist.

B UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Angaben zum Standort

Der Bereich der 72. Flächennutzungsplanänderung liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Geilenkirchen-Hünshoven nördlich der Jülicher Straße und westlich des Pater-Briers-Weges. Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt 2,5 ha (siehe Abbildung 2).

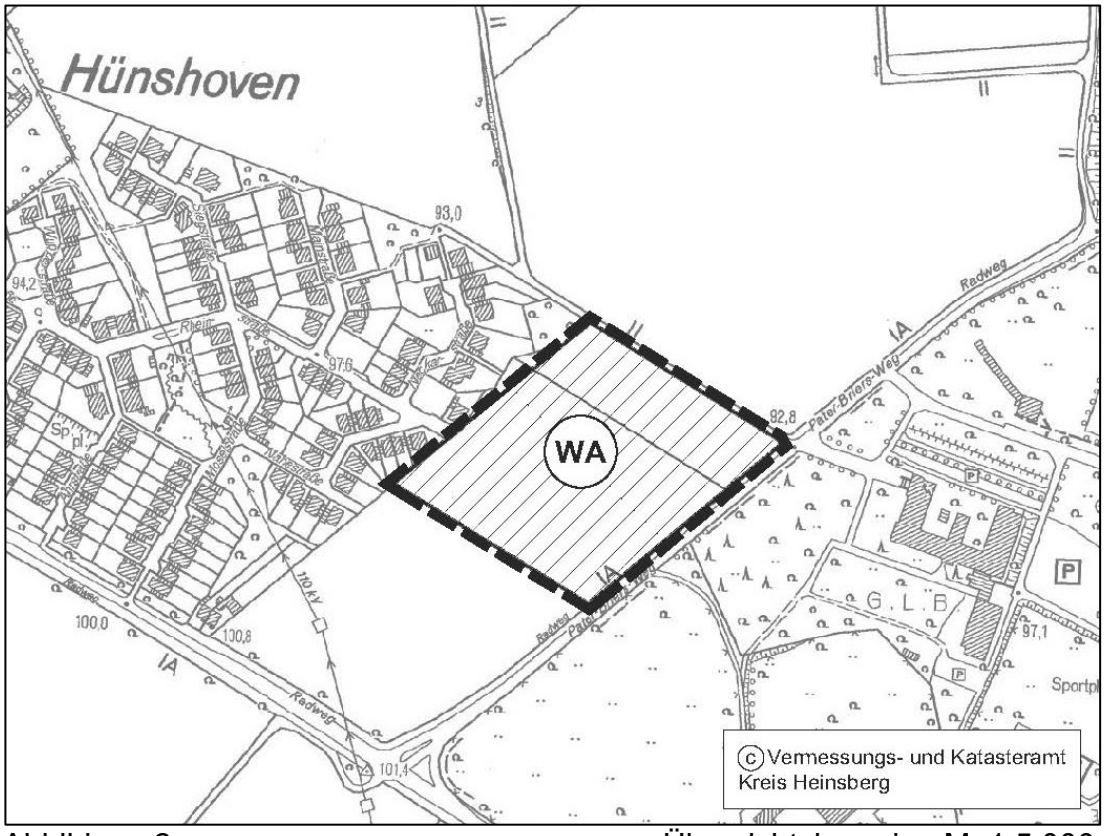


Abbildung 2 Übersichtslageplan M. 1:5.000

Wichtigste Ziele

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Nachfrage nach Bauflächen insbesondere für den Einfamilienhausbau befriedigt und die Eigentumsbildung unterstützt werden.

Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 2,5 ha. Die voraussichtlichen Bodenversiegelungen durch Gebäude und Verkehrsflächen werden ca. 1,1 ha betragen.

Inhalt und Beschreibung der Darstellungen

Als Art der baulichen Nutzung wird innerhalb des gesamten Änderungsbereiches ‚Allgemeine Wohngebiete' dargestellt.

1.2 Umweltschutzziele

Fachgesetze

Aufgrund der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Die Vermeidung und der Ausgleich sind nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen. Zudem sind die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Fachplanungen

Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes ‚Geilenkirchener Wurmtal'. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt

Situationsbeschreibung

Die durch die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes beanspruchte Fläche am östlichen Ortsrand von Geilenkirchen-Hünshoven hat aufgrund der heutigen ackerbaulichen Nutzung keine hohe Bedeutung für die angrenzende Bevölkerung. Die gegenwärtige und unmittelbare Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes beschränkt sich auf die Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes. Die Anwohner westlich des Änderungsbereiches genießen heute zwar einen freien Blick in die offene Feldflur, aber deren Grundstücke sind aufgrund der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und daraus resultierenden Immissionen wie Gerüche und Lärm landwirtschaftlicher Maschinen vorbelastet.
Im Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich keine Hofstellen oder Gewerbebetriebe, die Immissionskonflikte auslösen könnten.
Die Entfernung zu einem Schweinemaststall nordöstlich des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,0 km. Aufgrund der Entfernung, der Anzahl des Tierbestandes und der vorherrschenden Hauptwindrichtung ist nicht von relevanten Geruchsbelästigungen auszugehen, die die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL überschreiten.
Eine Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrswege ist aufgrund der hinreichenden Entfernung ebenfalls ausgeschlossen.
Der Änderungsbereich liegt wie die gesamte Stadt Geilenkirchen im Einflussbereich des NATO-Flughafens Teveren. Auch wenn der Änderungsbereich nicht in der unmittelbaren Einflugschneise und damit nicht in der Lärmschutzzone des Nato-Airbase liegt, ist trotzdem tagsüber mit Fluglärm zu rechnen.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Änderung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird Familien ein hochwertiges Wohnen in einem attraktiven Wohnumfeld geboten, das der Regeneration der zukünftigen Bewohner dient. Durch die Planung wird sich das heutige Landschaftsbild am Ortsrand ändern und die Bebauung in den Vordergrund treten. Bestehende Naherholungsfunktionen werden durch die Anknüpfung an das vorhandene Wegenetz aufrechterhalten.

Die Vorbelastung der Bestandsbebauung durch Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung wird sich aufgrund der Nutzungsänderung verbessern. Für die zukünftige Bebauung ist am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes eine entsprechende Belastung anzunehmen.

Die Einwirkungen auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt im Ergebnis nicht als erheblich zu betrachten.

2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich wurde bisher als Intensivackerland genutzt. Die Fläche weist nur sehr schwache Strukturen auf und bietet der Fauna nur bedingt Lebensraumaspekte. Angesichts der bisherigen Nutzung besitzt die Fläche nur unzureichend ausgeprägte Habitatstrukturen, die Ansprüchen schützenswerter Arten genügen würden.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Baugebietsdarstellung werden Eingriffe in den heutigen Naturhaushalt ermöglicht. Die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 113 vorgenommen. Das Vorkommen schützenswerter relevanter Arten im Sinne des BNatSchG wird im Rahmen einer Artenschutzvoruntersuchung geprüft.

2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser

Situationsbeschreibung

Die Bodenfunktionen innerhalb des Änderungsbereiches wurden anthropogen verändert und durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen überprägt.

Auf der Fläche des Änderungsbereiches stehen gemäß der digitalen Bodenkarte von NRW typische Parabraunerden an. Die oberen Bodenschichten bestehen aus schluffigen Lehmen über lehmigen Schluffen, hervorgegangen aus Lößablagerungen. Aufgrund der unterschiedlichen Schluff- und Lehmanteile zeigen sich die Böden sehr frisch mit hoher Feldkapazität und überdurchschnittlichen Filtereigenschaften.

Oberflächenwässer liegen innerhalb des Änderungsbereiches nicht vor. Auch befindet sich der Änderungsbereich nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Somit ist die Fläche lediglich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung. Diese Funktion ist jedoch durch die Überprägung des Bodens durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits eingeschränkt. Der Änderungsbereich befindet sich im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohletagebau. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Aufgrund der heute nicht vorhandenen Versiegelung besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Überbauung und einer Reduzierung der

Oberflächenversickerung. Durch die zukünftige Versiegelung wird die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers eingeschränkt. Diese Einschränkung wird dadurch gemindert, dass das Oberflächenwasser gesammelt und einem Versickerungsbecken im Nordwesten des Änderungsbereiches zugeführt wird.

2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima

Situationsbeschreibung

Aufgrund der heutigen ackerbaulichen Nutzung ist der Änderungsbereich durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung gekennzeichnet. Die topographische Lage und die Hauptwindrichtung aus West/Südwest schließen eine Bedeutung als Austauschgebiet aus.
Die Entfernung zu einem Schweinemaststall nordöstlich des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,0 km. Aufgrund der Entfernung, der Anzahl des Tierbestandes und der vorherrschenden Hauptwindrichtung ist nicht von relevanten Geruchsbelästigungen auszugehen, die die Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL überschreiten.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Durch die Flächennutzungsplanänderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

2.1.5 Schutzgut Landschaft

Situationsbeschreibung

Das Landschaftsbild angrenzend an den Änderungsbereich wird heute durch die Bestandsbebauung, die dazugehörigen Hausgärten und durch die Gehölzkulissen entlang des Pater-Briers-Weges und im Bereich des Golf- und Sportparkes Loherhof geprägt.
Der Änderungsbereich wird vorrangig durch ausgeräumte Ackerflächen bestimmt. Das Landschaftsbild stellt somit keine Besonderheit dar.

Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen

Die durch die Flächennutzungsplanänderung ermöglichte Bebauung wird zu einer Verschiebung des Ortsrandes und damit zu einer Änderung des Landschaftsbildes führen. Der Ortsrand wird mit dem Bereich um den Golf- und Sportpark Loherhof zusammenwachsen. Diese Änderung ist jedoch nicht als erhebliche Umweltauswirkung auf das Schutzgut Landschaft zu bezeichnen.

2.1.6 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auf der Basis der derzeit für den Änderungsbereich verfügbaren Unterlagen ist nicht abschließend zu klären, ob innerhalb des Änderungsbereiches archäologische Bodenfunde zu erwarten sind. Es wird darauf hingewiesen, dass auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit unverzüglich der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden sind. Insgesamt sind keine erheblichen Umweltauswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

2.1.7 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht. Durch die beabsichtigten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind keine sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Die 72. Änderung des Flächennutzungsplanes führt zu den vorgenannten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter. Die Beibehaltung der heutigen Flächennutzungsplandarstellung hätte die langfristige Erhaltung der heutigen Ackerflächen zur Folge. Daraus würde jedoch aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Bauland eine anderweitige, voraussichtlich ungünstigere Lage von Wohnbauflächen entstehen, die eventuell größere Auswirkungen auf den Naturhaushalt hätte. Durch die 72. FNP-Änderung werden lediglich intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BNatSchG auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu beurteilen.

Einzelne Maßnahmen im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden nachfolgend konkretisiert.
Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität soll eine geringe Bebauungsdichte und eine offene Bauweise vorrangig für Einzelhäuser festgesetzt werden. Zur Reduzierung der Versiegelung sollen die Verkehrsflächen auf das verkehrstechnisch notwendige Maß reduziert werden. Durch die Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft soll die Versickerung innerhalb des Änderungsbereiches gewährleistet werden.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt Geilenkirchen rechtfertigt die Ausweisung eines Baugebietes in geplanter Größe. Aufgrund der nachgefragten Einzelhausbebauung scheidet eine Innenentwicklung und Innenverdichtung aus, weil potentielle Flächen in entsprechendem Umfang nicht zur Verfügung stehen. Die realisierbaren Möglichkeiten entsprechen nicht den Wohnbedürfnissen nach einer Einfamilienhausbebauung mit Garten. Weitere Flächenpotentiale, deren kurzfristige Aktivierung realistisch ist, stehen nicht zur Verfügung.

Somit verbleiben nur die Expansion im Randbereich des Siedlungsschwerpunktes des Stadtkerns Geilenkirchen und die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauflächen. Hier wurden insgesamt 12 Flächen betrachtet, die für eine Wohnbauflächenausweisung in Frage kommen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und der daraus resultierenden notwendigen kurzfristigen Umsetzung der Baulandentwicklung scheiden tendenziell Flächen aus, die außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches des Regionalplanes liegen. Des Weiteren sollen keine Flächen in Anspruch genommen werden, die in der Einflugschneise der Nato-Airbase liegen. Flächen, die im Regionalplan dem Schutz der Landschaft unterliegen und Flächen mit erheblichem Lärmeintrag sollen ebenfalls nicht zu Wohnbauland entwickelt werden. Somit verbleibt letztlich die Fläche A, Bereich ‚Am Gut Loherhof' (siehe Abb. 1)

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren

Zur Berechnung und Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung der Landesregierung Nordrhein-Westfalen ‚Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft' herangezogen. Mit diesem standardisierten Verfahren wird eine Bewertung des

Untersuchungsraumes auf der Grundlage von Biotoptypen vorgenommen. Diese sind in einer Biotoptypenliste vorgegeben, denen jeweils ein festgesetzter Grundwert zugeordnet wird. Der Ausgangszustand wird dem Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Planung gegenübergestellt.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Innerhalb der 72. Flächennutzungsplanänderung werden keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Somit entfällt die Überprüfung der Realisierung entsprechender Maßnahmen.

3.3 Zusammenfassung

Durch die 72. Flächennutzungsplanänderung werden ‚Flächen für die Landwirtschaft' in ‚Allgemeine Wohngebiete' geändert. Die Änderung dient der Vorbereitung der Bereitstellung von Bauland, um dem Siedlungsdruck durch die Nachfrage nach Grundstücken insbesondere für Einzelhäuser entgegenwirken zu können.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden mit Hilfe eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Als Planung werden die Flächenverteilung gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 113 zugrunde gelegt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht aufgeführt. Die Umweltprüfung zeigt, dass die Flächennutzungsplanänderung ohne erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen umgesetzt werden kann.

Aachen, den 11.11.2016

……..
Dipl. Ing. Architekt U. Schnuis,
Büro RaumPlan