

## **Umweltbericht - Entwurf**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Einleitung**
  - 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele**
  - 1.2 Umweltschutzziele**
  
- 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme**
    - 2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**
    - 2.1.2 Schutzgut Boden**
    - 2.1.3 Schutzgut Wasser**
    - 2.1.4 Schutzgut Luft und Klima**
    - 2.1.5 Schutzgut Landschaft**
    - 2.1.6 Schutzgut biologische Vielfalt**
    - 2.1.7 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogel-  
schutzgebiete**
    - 2.1.8 Schutzgut Mensch**
    - 2.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter**
    - 2.1.10 Wechselwirkungen**
  - 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**
    - 2.2.1 Bei Durchführung der Planung**
    - 2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung**
  - 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich  
nachteiliger Auswirkungen**
    - 2.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**
    - 2.3.2 Schutzgut Boden**
    - 2.3.3 Schutzgut Wasser**
    - 2.3.4 Schutzgut Luft**
    - 2.3.5 Schutzgut Mensch**

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Verwendete technische Verfahren**

#### **3.2 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **3.3 Zusammenfassung**

## Umweltbericht - Entwurf

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele

##### Angaben zum Standort

Das Plangebiet schließt sich südwestlich der Sittarder Straße/Karl-Arnold-Straße an das vorhandene Gewerbegebiet Niederheid an.

Die von der Änderung betroffene Fläche beträgt ca. 16,6 ha.



### Wichtigste Ziele

Die Gewerbegebiete in Geilenkirchen sind fast vollständig belegt. Es ist erforderlich, durch entsprechende Bauleitplanung neue Gewerbegebietsflächen zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit für die betroffene Fläche „Flächen für die Landwirtschaft dar“ und soll daher entsprechend geändert werden.

### Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 16,6 ha.

Hierin enthalten sind auch die im Zuge der Planung zu Ausgleichszwecken benötigte Fläche mit einer Größe von ca. 4,0 ha sowie eine Fläche von ca. 1,2 ha, die bereits von einem Gartenbaubetrieb belegt ist.

Die Größe der 'echten' Gewerbegebietserweiterung, also der bislang unbebauten Fläche beträgt somit etwa 11,4 ha, wobei hierin die für die Erschließung des Plangebietes benötigten Verkehrsflächen und voraussichtlich weitere Ausgleichsflächen enthalten sind.

Die voraussichtliche Bodenversiegelung wird maßgeblich von den Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 106 beeinflusst. Insofern wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 106 verwiesen.

### Inhalt und Beschreibung der Darstellungen

Die neuen Darstellungen im Flächennutzungsplan im lauten: "Gewerbegebiete", „Industriegebiete“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“.

## **1.2 Umweltschutzziele**

### Fachgesetze

Aufgrund der Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) zu erwarten. Die Vermeidung und der Ausgleich sind nach § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen.

Zudem sind die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Diese Umweltschutzziele wurden soweit möglich durch Darstellungen im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Auf die weiteren Erläuterungen, insbesondere unter Nr. 2.3 wird verwiesen.

## Fachplanungen

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes "Teverener Heide". Es gelten die Entwicklungsziele 2 "Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen" und 7 „Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufwertung durch Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“.

Im Plangebiet liegt ein Teil der ehemaligen Kleinbahntrasse zwischen Gillrath und Bauchem, die nach Nr. 2.4-17 des Landschaftsplanes als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ festgesetzt ist. Weiterhin sind im Landschaftsplan hierfür Pflegemaßnahmen vorgesehen (Nr. 5.5-9).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Sonstige Planungen anderer Planungsträger liegen nicht vor.

## **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 sollen herausgestellt werden, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen ableiten zu können.

#### **2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### Beschreibung

Die überwiegende intensive landwirtschaftliche Nutzung (Acker) bedingt eine Verarmung an naturnahen Elementen und damit verbunden eine eher geringe Artenvielfalt von wild lebenden Tieren. Hinzu kommt die Vorbelastung im Westen durch die Umgehungsstraße B 221 und im Norden durch das Gewerbegebiet Niederheid.

Allein der Bereich der ehemaligen Kreisbahntrasse besitzt zum Teil, soweit er nicht zu dem ansässigen Gartenbaubetrieb gehört, eine höhere Wertigkeit für Tiere und Pflanzen, nimmt aber räumlich nur einen sehr kleinen Teil des Plangebietes ein. Diese Fläche ist im Landschaftsplan „Teverener Heide“ als „Geschützter Landschaftsbestandteil“ festgesetzt.

Insbesondere geschützte Arten von Pflanzen und Tieren dürften im Plangebiet nicht anzutreffen sein.

In der Summe besitzt das Gebiet eine sehr geringe Wertigkeit für Pflanzen und Tiere.

### Bewertung

Dennoch wird die Fläche mit der Baugebietsentwicklung verändert. Durch die Überbauung und Flächenversiegelung wird Lebensraum entzogen. Dies ist gleichzeitig als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 BNatSchG zu sehen. Insofern ist von einer Erheblichkeit der Umweltauswirkungen, bezogen auf Pflanzen und Tiere, auszugehen.

Die geplante Darstellung „Gewerbegebiete“ bzw. „Industriegebiete“ widerspricht den Ge- und Verboten des Landschaftsschutzes für den kleinen Bereich der ehemaligen Kreisbahntrasse. Eine Rücknahme des Landschaftsschutzes ist erforderlich.

## **2.1.2 Schutzgut Boden**

### Beschreibung

Die natürlichen Bodenfunktionen sind in weiten Teilen nutzungsbedingt eingeschränkt. Die Überprägung der Böden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechendem Pflanzenschutz- und Düngemittelauftrag ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Insgesamt besitzt das Schutzgut Boden im Plangebiet als unversiegelte Fläche eine geringe Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Flächennutzungsplanänderung trägt dem Bedarf nach gewerblichen Bauflächen Rechnung. Eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen sowie eine Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung sind nicht möglich.

Der möglichst sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt, indem die Flächennutzungsplanänderung sich auf die kurz- bis mittelfristig benötigten Flächen beschränkt. Darstellungen zur Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß sind im Flächennutzungsplan nicht möglich.

### Bewertung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung liegt im Planbereich eine geringe Wertigkeit des Bodens vor.

Gleichwohl stellt die Überbauung und Flächenversiegelung einen erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt dar. Hieraus leitet sich für das gesamte Gebiet ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, was die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen widerspiegelt. Die zukünftige Nutzung als gewerbliche Baufläche birgt zudem ein erhöhtes Risiko betriebsbedingter Schadstoffeinträge.

### **2.1.3 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung

Oberflächengewässer liegen im Plangebiet nicht vor. Es liegt im Einzugsbereich des hochwassergefährdeten Rodebaches. Zu berücksichtigen ist auch die Hochwassersituation im Bereich der Wurm, wo die Kanalisation letztendlich über die Zentralkläranlage Flahstraß entwässert.

Die Fläche liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone. Sie ist lediglich für die Grundwasserneubildung von Bedeutung.

#### Bewertung

Das Plangebiet besitzt hinsichtlich der Qualität des Grundwassers aufgrund seiner landwirtschaftlichen Vorbelastung ohnehin nur eine eingeschränkte Bedeutung. Zu berücksichtigen ist, dass durch den Dünge- und Pflanzenschutzmitteleintrag in Verbindung mit dem versickernden Regenwasser heute auch Schadstoffe in das Grundwasser gelangen können.

Die Flächennutzungsplanänderung kann möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser auslösen, insbesondere hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen (insbesondere, falls keine Versickerung stattfinden wird). Je nach Ausgestaltung der gewerblichen Nutzungen besteht ein erhöhtes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

### **2.1.4 Schutzgut Luft und Klima**

#### Beschreibung

Klimatisch betrachtet sind die Freiflächen des Plangebietes nicht von Bedeutung. Auch für die Frischluftströmung spielt die Fläche keine spürbare Rolle. Vorbelastungen bestehen durch das angrenzende Gewerbegebiet und die Umgehungsstraße.

Luftschadstoffe können im Plangebiet und der Umgebung durch Abgase des zusätzlichen Straßenverkehrs und der Heizungsanlagen der Gebäude entstehen. Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass diese Baumaßnahmen immer verbundenen Emissionen das übliche Maß übersteigen bzw. überhaupt wahrnehmbar sein werden.

Auch die regelmäßig mit Bebauung freier Landschaftsräume verbundenen Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation werden für sich gesehen ein wahrnehmbares Maß nicht erreichen.

#### Bewertung

Aufgrund der gewerblichen Nutzungen könnten sich Auswirkungen auf das Schutzgut durch das Risiko betriebsbedingter Luftschadstoffemissionen ergeben. Die Erheblichkeit dieser Auswirkungen hängt jedoch maßgeblich von den Betrieben ab, die sich im Plangebiet ansiedeln werden und heute noch nicht bekannt sind.

### **2.1.5 Schutzgut Landschaft**

#### Beschreibung

Die Freiflächen des Plangebietes sind als freie Landschaft nur begrenzt wahrzunehmen. Sie sind vielmehr geprägt von der vorhandenen Bebauung des Gewerbegebietes Niederheid im Norden und die Umgehungsstraße im Westen.

#### Bewertung

Erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

### **2.1.6 Schutzgut biologische Vielfalt**

#### Beschreibung

Eine nennenswerte biologische Vielfalt ist im Plangebiet nicht anzutreffen.

#### Bewertung

Erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind daher nicht zu erwarten.

### **2.1.7 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Vogelschutzgebiete**

#### Beschreibung

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### Bewertung

Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete sind daher nicht gegeben.

### **2.1.8 Schutzgut Mensch**

#### Beschreibung

Für die bereits im Plangebiet (Gärtnerei-Wohnhaus Karl-Arnold-Straße 2) und im Nahbereich des Plangebietes lebenden Menschen (insbesondere Wohngebiet Bauchem) können im Zusammenhang mit der angestrebten Bebauung Auswirkungen auf deren Wohnumfeld (zusätzliche Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen, Erholungsfunktion etc.) von Bedeutung sein. Ebenso sind solche aufgrund der jetzigen Gegebenheiten vorhandenen Einwirkungen auf zukünftig im Plangebiet arbeitende und ggf. wohnende Menschen zu betrachten.

Das Plangebiet ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es besitzt keine Naherholungsqualität. Auch eine visuelle Erholungsfunktion des wahrnehmbaren Landschaftsbildes ist aufgrund der Abgeschnittenheit und des angrenzenden Gewerbegebietes Niederheid nicht gegeben.

### Bewertung

Es werden keine erholungsbedeutsamen Flächen in Anspruch genommen, sodass insofern erhebliche Umwelteinwirkungen auf die Menschen im Bereich der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten sind.

Immissionskonflikte mit den vorhandenen Wohnnutzungen sind denkbar. Denkbar sind auch solche Konflikte im Zusammenhang mit den im Plangebiet möglicherweise wohnenden Menschen (Betriebsleiterwohnungen). Die Erheblichkeit dieser Auswirkungen wird jedoch maßgeblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 beeinflusst.

### **2.1.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Beschreibung

Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet nicht bekannt.

#### Bewertung

Erhebliche Umweltauswirkungen auf Kultur- oder sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

### **2.1.10 Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen, da sie sich in unterschiedlichem Maße gegenseitig beeinflussen können. Diese Wirkungsketten sind mit zu betrachten, um ggf. Sekundäreffekte oder Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

#### Beschreibung

Wechselwirkungen sind zwischen den Schutzgütern Tiere/Pflanzen und Boden vorhanden, da Boden als Lebensraum entzogen wird. Weiterhin sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Luft/Klima sowie Mensch vorhanden.

#### Bewertung

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern führen nicht zu zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Nr. 2.1 genannten erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden zu erwarten und Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Mensch möglich.

## **2.2.2 Bei Nicht-Durchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet. Die Beeinträchtigungen und Belastungen aus der intensiven ackerbaulichen Nutzung würden erhalten bleiben. Andererseits würde die Fläche Tieren und Pflanzen nicht als Lebensraum entzogen, der Boden nicht versiegelt und es würden ggf. keine zusätzlichen gewerblichen Immissionen entstehen.

Andererseits würden erforderliche, gewerbliche Expansionsmöglichkeiten fehlen und damit verbunden keine neuen Arbeitsplätze geschaffen

## **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 § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu beurteilen und ggf. entsprechende Darstellungen im Flächennutzungsplan vorzunehmen.

Die Eingriffe bzw. erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht zu vermeiden. Zur Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die einzelnen Überlegungen/Abwägungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich aller nachteiligen Umweltauswirkungen werden nachfolgend bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### **2.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Flächenversiegelungen wird Tieren und Pflanzen Lebensraum entzogen.

Maßnahmen zur Verringerung dieser Eingriffe sind im Plangebiet kaum möglich.

Der durch die Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch die umfangreiche Ausgleichsfläche im südlichen Bereich der Flächennutzungsplanänderung kompensiert werden. Dort wird Tieren und Pflanzen neuer Lebensraum geboten.

Durch die Planung wird Tieren und Pflanzen somit nicht nur Lebensraum entzogen, sondern auch neuer, hochwertigerer Lebensraum, wenn auch nicht im selben Flächenausmaß, wieder zur Verfügung gestellt. Der Eingriff ist insofern ausgeglichen.

### **2.3.2 Schutzgut Boden**

Durch die Realisierung der Planung wird im Bereich der Flächenversiegelungen in den Bodenhaushalt eingegriffen. Dies ist unvermeidbar. Darstellungen zur Verringerung dieses Eingriffes sind im Flächennutzungsplan nicht möglich.

Die Ausgleichsflächen weisen dagegen einen natürlichen Bodenhaushalt auf und werden der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Der Eingriff in den Bodenhaushalt gilt damit als ausgeglichen.

### **2.3.3 Schutzgut Wasser**

Im Bebauungsplan Nr. 106 sollte die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers geprüft und ggf. entsprechende Festsetzungen für eine Versickerung vor Ort getroffen werden.

### **2.3.4 Schutzgut Luft**

### **2.3.5 Schutzgut Mensch**

Im Bebauungsplan sollten die vorhandene Wohnnutzung (Gärtnereiwohnhaus) und die nahe gelegenen Wohngebiete (Bauchem) berücksichtigt werden und entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Immissionskonflikten getroffen werden. Das gleiche gilt ggf. für Betriebsleiterwohnungen.

## **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Neuausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen ist erforderlich. Anderweitige Standorte wurden untersucht und schieden im Ergebnis aus (siehe Nr. 2 der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung).

Zudem wären die Umweltauswirkungen auch an jedem anderen Außenbereichsstandort nicht geringer, da es sich bei der vorliegenden Fläche überwiegend um Ackerland handelt, die bereits vom Grundsatz her einen relativ geringen Eingriff gewährleistet.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Verwendete technische Verfahren**

Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers sind weitergehende gutachterliche Untersuchungen erforderlich.

Weitere technische Verfahren werden nicht benötigt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, sind nicht aufgetreten.

### **3.2 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Überwachungsmaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.

### **3.3 Zusammenfassung**

Vorgesehen ist, durch Änderung des Flächennutzungsplanes bedarfsgerecht die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein neues Gewerbegebiet zu schaffen.

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 16,6 ha. Hierin enthalten sind eine Ausgleichsfläche von ca. 4,0 ha und eine bereits durch einen Gartenbaubetrieb belegte Fläche von ca. 1,2 ha.

Die Planung bringt erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Boden mit sich. Je nach Ausgestaltung der gewerblichen Nutzung könnten sich erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Boden ergeben.

Die Fläche wird mit der Baugebietsentwicklung verändert. Durch Flächenversiegelung wird Lebensraum entzogen. Dies ist gleichzeitig als Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 21 BNatSchG zu sehen. Die geplante Darstellung „Gewerbegebiete“ bzw. „Industriegebiete“ widerspricht den Ge- und Verboten des Landschaftsschutzes für den kleinen Bereich der ehemaligen Kreisbahntrasse. Eine Rücknahme des Landschaftsschutzes ist erforderlich.

Die Überbauung und Flächenversiegelung stellt einen erheblichen Eingriff in den Bodenhaushalt dar. Hieraus leitet sich für das gesamte Gebiet ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab, was die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen widerspiegelt. Die zukünftige Nutzung als gewerbliche oder industrielle Baufläche birgt zudem ein erhöhtes Risiko betriebsbedingter Schadstoffeinträge.

Das Plangebiet besitzt hinsichtlich der Qualität des Grundwassers aufgrund seiner landwirtschaftlichen Vorbelastung nur eine eingeschränkte Bedeutung. Die Flächennutzungsplanänderung kann möglicherweise erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser auslösen hinsichtlich der Beseitigung des Niederschlagswassers von den befestigten Flächen (insbesondere, falls keine Versickerung stattfinden wird). Je nach Ausgestaltung der gewerblichen Nutzungen besteht ein erhöhtes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.

Es werden keine erholungsbedeutsamen Flächen in Anspruch genommen, sodass insofern erhebliche Umwelteinwirkungen auf die Menschen im Bereich der vorhandenen Bebauung nicht zu erwarten sind. Immissionskonflikte mit den vorhandenen Wohnnutzungen und ggf. ausnahmsweise zulassungsfähigen Wohnungen für Betriebsinhaber sind denkbar. Die Erheblichkeit dieser Auswirkungen wird jedoch maßgeblich von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 106 beeinflusst.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern führen nicht zu zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Eingriffe bzw. erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen sind nicht zu vermeiden. Zur Schaffung neuer gewerblicher Bauflächen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der durch die Planung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft soll durch die umfangreiche Ausgleichsfläche im südlichen Bereich der Flächennutzungsplanände-

zung kompensiert werden. Dort wird Tieren und Pflanzen neuer Lebensraum geboten und ein natürlicher Bodenhaushalt hergestellt.

Im Bebauungsplan Nr. 106 sollte die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers geprüft und entsprechende Festsetzungen für eine Versickerung vor Ort getroffen werden. Im Bebauungsplan sollten zudem die vorhandene Wohnnutzung (Gärtnereiwohnhaus) und die nahe gelegenen Wohngebiete (Bauchem) sowie evtl. zukünftige Wohnnutzen im Plangebiet berücksichtigt werden und entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung von Immissionskonflikten getroffen werden.

Geilenkirchen, 25.01.2008

Der Bürgermeister

i. A.

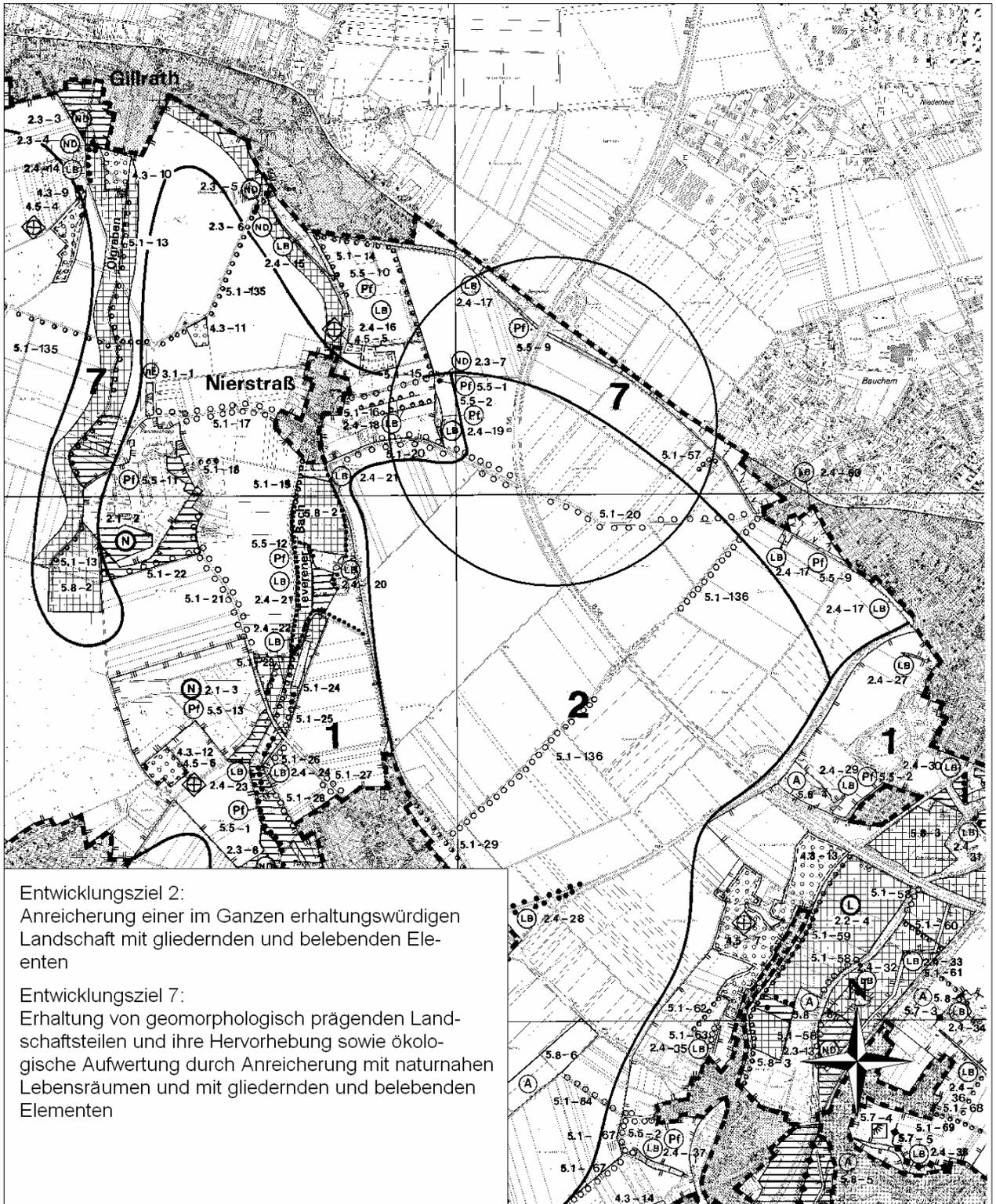
gez.

Nossek

Auszug aus dem Landschaftsplan

# "Teverener Heide"

M: 1 : 10.000



Entwicklungsziel 2:  
Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen

Entwicklungsziel 7:  
Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen und ihre Hervorhebung sowie ökologische Aufwertung durch Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen