

## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB**

### **ZUR ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES**

#### **im Ortsteil Lowick für das Gebiet östlich der vorhandenen Bebauung Lowick Essing-Esch in einer Tiefe von ca. 100 m, südlich der Bebauung Eisenpass Haus-Nrn. 57 und 59, nördlich des Baugebietes Schilderinksweide**

Anlass der Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Lowick für das Gebiet östlich der vorhandenen Bebauung Lowick Essing-Esch in einer Tiefe von ca. 100 m, südlich der Bebauung Eisenpass Haus-Nrn. 57 und 59, nördlich des Baugebietes Schilderinksweide ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 7-8. Mit der Aufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen angrenzend an die vorhandene Bebauung und östlich der Straße „Essing-Esch“ verbunden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Bebauungsplanes 7-8 als Fläche für die Landwirtschaft dar. Eine Änderung im Parallelverfahren ist daher erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan der städtischen Entwicklung verfolgt die Zielsetzung, den Bereich von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche bzw. öffentliche/private Grünfläche zu ändern.

Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich im Bocholter Westen. Die Flächen im Plangebiet werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Die sinnvolle Ergänzung des Siedlungsbereiches Lowick steht im Einklang mit dem Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster und dem Wohnbauentwicklungsplan der Stadt Bocholt.

Der Rat hat die Flächennutzungsplanänderung am 20.12.2017 endgültig festgestellt und die Bezirksregierung Münster die Flächennutzungsplanänderung mit der bereits oben genannten Zielsetzung am 27.11.2018 genehmigt.

#### **1. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Der erforderliche Umweltbericht mit Stand November 2016 stellt gem. § 2 a BauGB die Auswirkungen der Planung auf den Raum und die verschiedenen Umweltmedien dar. Die ermittelten Umweltbelange wurden dargelegt und bewertet. Der Umweltbericht wurde der Flächennutzungsplanänderung als Teil der Begründung beigelegt.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Boden/Wasser, Tiere/Pflanzen und Kultur- und Sachgüter sind unter Berücksichtigung vorgesehener Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten:

Die Funktionen des Bodens als Vegetationsstandort, als Lebensraum für Bodenlebewesen sowie als Filter des Niederschlags- bzw. Sickerwassers werden durch Überbauung und Versiegelung teilweise beeinträchtigt. Auch wird durch die verschiedenen Baumaßnahmen in das typische, über Jahrhunderte anthropogen geprägte Bodengefüge eines Plaggenesches (geschützter Bodentyp) eingegriffen werden. Als Ausgleich für Eingriffe in die Bodenfunktion wurde im Rahmen der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme „Zum Venn“ Acker in

Extensivgrünland mit Blänken bzw. einem Altarm angelegt. Hierdurch können erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

Gemäß der Baugrunduntersuchung wurde nachgewiesen, dass das anfallende Niederschlagswasser im Änderungsbereich in ausreichend dimensionierten Versickerungseinrichtungen verrieselt werden kann. Daher sind keine negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate sowie auf Hochwassereigenschaften der Fließgewässer zu erwarten. Bei Umsetzung des Vorhabens gehen Biotop- und Lebensraumfunktionen teilweise verloren. Aufgrund der arten- und strukturarmen Ausprägung der Flächen (überwiegend Ackerflächen) ist dies nur mit geringen Auswirkungen verbunden. Zusätzlich werden bei Umsetzung der Planung neue Gehölze (im Bereich der ausgewiesenen Grünflächen und privaten Gärten) gepflanzt, was mit positiven Wirkungen einhergeht.

Die im südlichen Änderungsbereich nachgewiesenen Flächen mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen sind vor einer Nutzungsänderung in geeigneter Weise zu sanieren. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden im nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Eine Überwachung der Sanierungsmaßnahmen unter Beteiligung des Kreises Borken ist vorzusehen.

Bezüglich der faunistischen Funktionen (insbesondere für planungsrelevante Arten) ist das Plangebiet von geringer Bedeutung. Es kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet vorhandene Gebäude von Fledermäusen zeitweilig als Quartier genutzt werden.

Für die Lagerhalle Essing-Esch 23d, südlich Haus-Nr. Essing-Esch 23b, wurde im November 2011 eine Abbruchgenehmigung durch die Stadt Bocholt erteilt. Der Abbruch und die Entsorgung des Materials erfolgten im Oktober 2012. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden für diesen Abbruch im bauordnungsrechtlichen Verfahren geregelt.

Sofern der Abriss von weiteren Gebäuden geplant ist (u.a. Essing-Esch 23c), werden diese Gebäude zuvor auf Fledermausquartiere gezielt untersucht. Bei Nachweis von Fledermausquartieren wird die Untere Landschaftsbehörde (Kreis Borken) informiert und gemeinsam mit ihr werden geeignete Artenschutzmaßnahmen festgelegt (z.B. Schaffung von Ersatzquartieren, Festlegung des Abrisszeitpunktes). Eine Begleitung der beschriebenen Vorgehensweise erfolgt im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren.

Für die Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungsnutzung ergeben sich durch die Planung Verbesserungen. Am Siedlungsrand entstehen neue Grünflächen, die u.a. durch ihr Wegesystem angrenzende Siedlungsflächen und den angrenzenden Landschaftsraum miteinander vernetzen.

Negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind nicht zu erwarten.

Zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Maßnahmen im externen Ausgleichsflächenpool der Stadt Bocholt „Zum Venn“ in Stenern/Barlo den Eingriffen aufgrund des Bebauungsplanes anteilig zugeordnet.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Vorfeld der Einleitung des Verfahrens wurde am 14.07.2011 in der Aula der Thonhausenschule in Lowick eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt, nach welcher sich die Interessengemeinschaft „Verkehrssicherheitsplanung Lowick“ (IG) gründete. Die Planung für die Wohnsiedlung im Osten Lowicks war für die IG Anlass, die gesamte gegebene Verkehrssituation in Lowick auf den Prüfstand zu stellen. Die Stadtverordnetenversammlung hat sich im Rahmen der endgültigen Feststellung am 20.12.2017 abwägend mit diesen Problemstellungen auseinandergesetzt.

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 20.09.2011 die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan mit vorgenannter Zielsetzung. In derselben Sitzung wurde auch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 7-8 im selben Bereich mit der Zielsetzung zur Ausweisung neuer Wohnbauflächen einschl. der erforderlichen Erschließungsstraßen und Grünanlagen mit Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB eingeleitet.

Am 20.11.2012 fand eine zweite Bürgerversammlung im Kolpinghaus statt, im Rahmen welcher ein Verkehrsgutachter als auch die Vertreter der IG vortrugen. In der Diskussion konnte keine Einigung erzielt werden. Auf die abwägende Auseinandersetzung des Rates mit der bestehenden Verkehrssituation wird an dieser Stelle nochmals hingewiesen.

In der Zeit vom 27.11.2012 bis einschl. 27.12.2012 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Unterrichtung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.

Die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorliegenden Stellungnahmen bezüglich der Änderung des Flächennutzungsplanes betreffen ausschließlich die Verkehrssituation im Bestand. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ist keine grundsätzliche Abneigung zu der Bauleitplanung Essing-Esch zu erkennen. Bis auf die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer beziehen sich alle Einwände auf die Verfahrensunterlagen zum Bebauungsplan 7-8. Die Stellungnahme der Landwirtschaftskammer bezog sich im Wesentlichen auf den Verbrauch von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Dies ist jedoch, um den aktuellen Bedarf an Wohnbauflächen abdecken zu können, unumgänglich.

Am 17.09.2013 fasste der Ausschuss für Planung und Bau den Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die öffentliche Auslegung erfolgte nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Bocholter Borkener Volksblatt vom 07.11.2013 in der Zeit vom 20.11.2013 bis 20.12.2013.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB liegen ebenfalls ausschließlich Stellungnahmen bezüglich der aktuellen Verkehrssituation sowie der erwarteten Problematik vor. Weitere Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 beziehen sich ausschließlich auf die Aufstellung des Bebauungsplanes. Die Landwirtschaftskammer verweist auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung.

Da die Änderungen des Bebauungsplans nach der ersten öffentlichen Auslegung auch zu einer Änderung des Flächennutzungsplanes führten, fasste der Ausschuss für Planung und Bau am 10.12.2015 den Beschluss zur zweiten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 a Abs. 3 BauGB. Die zweite öffentliche Auslegung wurde nach vorheriger öffentlicher Bekanntmachung im Bocholter Borkener Volksblatt vom 05.04.2017 in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017 durchgeführt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine für die Flächennutzungsplanänderung relevanten Stellungnahmen eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verweist die Landwirtschaftskammer auf ihre Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung und merkt an, dass die graphische Darstellung der beigefügten Bewertung der Immissionssituation, wie die landwirtschaftlichen Betriebe auf das Plangebiet wirken, fehlerhaft sei. Die zeichnerische Darstellung konnte nachgereicht und die Bedenken ausgeräumt werden. Änderungen in den Planunterlagen ergaben sich nicht.

Die Eingaben aus sämtlichen Verfahrensschritten wurden der Stadtverordnetenversammlung für die Sitzung am 20.12.2017 im Zusammenhang der endgültigen Feststellung zur Entscheidung vorgelegt – s. Darlegungen in der Sitzungsvorlage zum 20.12.2017. Nach Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, der ersten sowie der zweiten öffentlichen Auslegung stellte die Stadtverordnetenversammlung die Änderung des Flächennutzungsplanes am 20.12.2017 endgültig fest.

### **3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Die starke Nachfrage nach neuen Wohnbaugrundstücken in Bocholt ist nach wie vor ungebrochen und wird weiter ansteigen. Dabei konzentriert sich eine Nachfrage auch auf den Stadtteil Lowick. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 7-8 wird daher eine wohnbauliche Entwicklung mit überwiegend freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern erzielt. Es ergeben sich augenblicklich keine alternativen Planungskonzepte für den Ortsteil Lowick.

Bocholt, im Januar 2019

Stadt Bocholt  
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
Im Auftrag

gez.:

Uebbing