

GEMEINDE OBERHAUSEN-RHEINHAUSEN

07 Zusammenfassende Erklärung

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Erlich, Waghäusler Straße 85 a“

Inhaltsverzeichnis	Seite
Zusammenfassende Erklärung	1
1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	1
2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen	6

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Erlich, Waghäusler Straße 85 a“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 14. Aug. 2020 in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange,
- der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung,
- und der geprüften Planungsalternativen

beizufügen.

1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften umfasst eine Gesamtfläche von rund 4.200 m² im Außenbereich der Gemeinde Oberhausen-Rheinhausen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft durch Ausweisung einer Gewerbefläche sowie einer privaten Grünfläche, aufbauend auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan, die bauplanungsrechtliche Grundlage zur langfristigen Sicherung und Erweiterung des dort vorhandenen Betriebes „Zieger Bauliche Einrichtungen für den Umweltschutz Ltd. & Co.KG“.

Die geplante Betriebserweiterung umfasst den Neubau eines eigenständigen Bürogebäudes und eines Technikraumes, um diese Nutzungen aus dem bestehenden Hauptgebäude auszulagern. Weiterhin soll ein zusätzliches Wohnhaus für betriebszugehörige Personen entstehen. Das gesamte Gelände soll in diesem Zuge neu strukturiert werden. Auch die Hobbytierhaltung und die Lagerflächen erfahren eine neue Anordnung.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist für das Schutzgut Mensch dahingehend von Bedeutung, dass es als Wohn- und Arbeitsort dient.

Die Planung zur Betriebserweiterung innerhalb des Geländes mit dem Neubau von Gebäuden unter Berücksichtigung neuer Baustoffe und Arbeitstechniken wirkt sich positiv auf Gesundheit und Energieeffizienz aus.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Planung ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Die Plangebietsfläche befindet sich in der Altaue der Rheinniederung im Übergang vom Hoch zum Tiefgestade. Der Untergrund wird von Kies und Terrassensand gebildet. Schützenswerte Geotope oder Moorböden liegen nicht vor. Archäologisch relevante Bereiche sind nicht bekannt.

Der Eingriff durch Bodenversiegelung durch das Bauvorhaben ist als sehr gering zu bewerten, da nahezu ausschließlich bereits bebaute Fläche (Abbruch von Nebenanlagen und Neubauten an dieser Stelle) in Anspruch genommen wird. Aus der Planung ergibt sich kein Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden und Fläche.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Hinweise auf Vorbelastungen liegen nicht vor. Für das Schutzgut Wasser liegen im Plangebiet gute Voraussetzungen vor, da eine hohe Versickerung von Niederschlagswasser gegeben ist. Die Planung erhält diese aufrecht.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Für Pflanzen und Tiere bestehen Einschränkungen durch die intensive Nutzung des Grundstücks.

Durch die Nutzung im Plangebiet weist dieses einen unbedeutenden Biotopwert auf. Das Umfeld ist hingegen von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung, aus aquatischer wie terrestrischer Betrachtung. Die Lebensraumqualität faunistischer Art ist als gering einzuschätzen. Die Störungsintensität durch die Nutzung der Grundstücksfläche sowie die intensive Beschattung durch Baumbestand lassen im Bestand keine hochwertige Artenvielfalt zu.

Besonderer Artenschutz nach § 44 BNatSchG

§ 44 des BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten. Er gilt für alle europäischen Vogelarten sowie alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie (streng geschützte Arten). Im Untersuchungsgebiet wurden artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass für alle gem. BNatSchG artenschutzrechtlich relevante Arten kein geeignetes Habitatpotenzial im Untersuchungsgebiet besteht.

Schutzgut Klima und Luft

Für das Schutzgut Klima und Luft ist das Plangebiet im Bestand als auch das Bauvorhaben ohne Bedeutung. Mit dem Bauvorhaben ergeben sich keine signifikanten Änderungen für das Schutzgut. Mit einer zunehmenden Verkehrsbelastung ist nicht zu rechnen. Für Klima und Luft besteht kein Kompensationsbedarf.

Schutzgut Landschaft

Da große Bereiche des Geltungsbereiches baulich bzw. als Lagerflächen genutzt sind, weist das Gebiet keine besondere Vielfalt sowie keine Bedeutung für das Landschaftsbild auf.

Negative Einflüsse durch das Bauvorhaben, das nur geringfügige Veränderungen für die Baulichkeit mit sich bringt, ergeben sich nicht.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine Hinweise auf Kulturgüter oder hier zu behandelnde relevante Sachgüter.

Zusammenfassung der Schutzgüter

Nachdem das Grundstück bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut und bewohnt ist und seit etwa 1950 auch eine gewerbliche Nutzung stattfindet, wird sich durch die grundstücksinterne Betriebsumstrukturierung, verbunden mit Abbruch- und Neubaumaßnahmen, keine Beeinträchtigung der Schutzgüter ergeben. Durch das Bauvorhaben im Bereich des geplanten Bürogebäudes wird eine zusätzliche Bodenversiegelung – gegenüber dem Bestand – von weniger als 30m² stattfinden. Das Bauvorhaben führt weder zu Eingriffen in schützenswerte natürliche oder naturnahe Lebensräume, noch zu Beeinträchtigungen von Wasser, Boden und Klima. An der Biodiversität werden sich keine signifikanten Veränderungen ergeben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben ergeben. Verlorene Qualitäten und mögliche untergeordnete Wirkungen werden mit Vermeidungsmaßnahmen, die in den Bebauungsplan übernommen wurden (Insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Erhaltung von Bäumen) vollständig vermieden. Für die Schutzgüter besteht kein spezieller weiterer Kompensationsbedarf.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zum Vorentwurf und Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften wurde der Öffentlichkeit und den Behörden / Trägern öffentlicher Belange

- im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- sowie der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Es wurden substantielle Anregungen zu folgenden Themen vorgebracht und behandelt:

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 + § 4 Abs. 1 BauGB)	
Wesentliche Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Netzbetreiber Erdgas:</u> Hinweis auf Lage von Erdgasleitungen und Anschlussmöglichkeiten des Plangebiets	Kenntnisnahme und Weitergabe der Information an den Vorhabenträger
<u>Raumordnung / Regionalplanung:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Lage des Plangebiets in Randlage eines „Regionalen Grünzugs“ im Übergang zu einer geplanten Siedlungserweiterung • Zustimmung bei freiraumschonender Ausgestaltung • Ausweisung der Fläche für Tierhaltung und der Lagerflächen möglichst als Grünfläche • Notwendigkeit der parallelen FNP-Änderung 	Der Anregung wurde teilweise gefolgt (Begrenzung der baulichen Erweiterung auf vorhandenen Betrieb durch VEP, Ausweisung der Fläche für Tierhaltung als Grünfläche, Veranlassung der FNP-Änderung). Nicht gefolgt wurde der Ausweisung der Lagerflächen als Grünfläche, da diese gewerblich benötigt sind und im Rahmen der Betriebsumstrukturierung befestigt werden müssen.
<u>Netzbetreiber Telekommunikation:</u> Hinweis auf Lage von Leitungen und entsprechende Auflagen.	Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan
<u>Gesundheitsamt:</u> Hinweis auf Trinkwasserverordnung	Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan
<u>Altlasten & Bodenschutz:</u> Hinweis auf Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster, Erkundungen durch Altlastengutachter bei Baumaßnahmen	Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan
<u>Gewässer:</u> Hinweis auf (teilweise) Lage im Hochwasserrisikogebiet und Notwendigkeit hochwasserrisikoangepasster Bauweise	Aufnahme von Festsetzungen in den Bebauungsplan
<u>Industrieabwasser / AwSV:</u> Hinweise zu Heizölverbraucheranlagen und Abwasservorbehandlung	Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan

<p><u>Abwasser:</u></p> <p>Vorrangige Versickerung von Niederschlagswasser und Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis</p>	<p>Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan</p>
<p><u>Forstamt:</u></p> <p>Plangebiet innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes (Hinweis auf Gefährdung durch Bäume)</p>	<p>Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan, Vereinbarung über Haftungsverzicht im Rahmen des Durchführungsvertrages</p>
<p><u>Baurechtsbehörde:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Notwendigkeit der parallelen FNP-Änderung • Verweis auf Bauflächenbedarfsnachweis • Forderung der Darstellung der Erschließung • Hinweis auf Unzulässigkeit von Fenstern in Grenz wand (VEP) • Infragestellung der Ausweisung einer Gewerbefläche • Forderung der Konkretisierung von Art und Umfang der Tierhaltung • Kritische Betrachtung der Überplanung im Außenbereich bei fehlendem Anschluss an Siedlungsstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • FNP-Änderung wurde veranlasst, ggf. wird vorgezogene Genehmigung des B-Planes beantragt • Verzicht auf Plausibilitätsprüfung aufgrund Überplanung von Bestand (keine Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen) • Kennzeichnung der Straßenbegrenzungslinie und Darstellung des Erschließungsweges im B-Plan • Die Gemeinde erklärte sich bereit, auf dem betroffenen Nachbargrundstück die notwendige Baulast zu gestatten (Vereinbarung im Durchführungsvertrag) • An der Ausweisung eines GE wurde festgehalten: Verweis auf bestehenden Gewerbebetrieb, Wohnen ausschließlich als Betriebswohnen zulässig, Sicherung des GE Voraussetzung für Zustimmung der Regionalplanung • Aufnahme entsprechender Festsetzung • An der Planung wird festgehalten (Sicherung des Betriebs, langfristig ist regionalplanerisch ein Heranwachsen der Siedlung an das Plangebiet vorgesehen)

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 + § 4 Abs. 2 BauGB)	
Wesentliche Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<u>Netzbetreiber Strom:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf Stromoberleitung mit Schutzstreifen (samt Leitungsrecht) im Plangebiet → Erfordernis der Aufnahme in Planzeichnung und Textteil • Erfordernis der Aufnahme von Hinweisen in Begründung • Fläche im Schutzstreifen als Grünfläche ausweisen • Zustimmung zum Bebauungsplan unter Voraussetzungen • Hinweis auf unterirdische Stromleitungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtliche Aufnahme in Zeichnerischen Teil des Bebauungsplans • Aufnahme in Begründung und Hinweise zum Bebauungsplan • Planzeichnung entspricht bereits zum Großteil dieser Anmerkung (geringfügige Überschneidung von Schutzstreifen und Gewerbefläche im Bereich der Bestandsbebauung) • Aufnahme der Voraussetzungen als Hinweise in den Bebauungsplan • Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan
<u>Raumordnung / Regionalplanung</u> <ul style="list-style-type: none"> • Funktionsweise des Regionalen Grünzugs durch Sicherung von Baumbestand erhalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Änderungen im Bebauungsplan (Bäume, die durch das Vorhaben berührt sind, zum Erhalt festgesetzt. Im Übrigen keine Rodungen geplant)

3. Art und Weise der Berücksichtigung der geprüften Planungsalternativen

Standortalternativen

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Erweiterung bzw. bauliche Umstrukturierung der vorhandenen Firma Zieger auf dem eigenen Betriebsgelände planungsrechtlich gewährleistet.

Der Betrieb ist seit vielen Jahren an seinem Standort ansässig. Die Grundstücksgröße gewährleistet den Inhabern die Betriebserweiterung auf dem eigenen, bereits beanspruchten Gelände. Eine Umsiedlung des gesamten Betriebes wäre für die Eigentümer unwirtschaftlich

und mangels Flächenverfügbarkeit nicht möglich. Eine Standortalternativenprüfung bleibt daher aus.

Planungsvarianten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan von Dipl. Ing. Thilo Herrling, Oberhausen-Rheinhausen. Die Positionierung der Neubauten basiert auf diversen Rahmenbedingungen:

- Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung durch Bebauung bereits versiegelter Flächen (baufälliges, abzubrechendes Nebengebäude)
- Einschränkungen durch HQextrem
- Einschränkungen durch Stromoberleitung samt Schutzstreifen

Bzgl. der Positionierung des Anbaus bestehen folglich keine Alternativen. Die Gestaltung der Neubauten erfolgt bedarfsgerecht, ebenfalls ohne Alternativen.