

## BEGRÜNDUNG

zur 34. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weeze und  
zur 99. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch zur

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und  
frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

für den Zweckverband Gewerbepark Weeze - Goch

## INHALT

### Vorwort

1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung
  - 1.1. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung
  - 1.2. Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung
2. Beschreibung des Plangebiets
  - 2.1. Räumliche Lage
  - 2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
  - 2.3. Bestandssituation
  - 2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation
  - 2.5. Erschließung
  - 2.6. Planunterlage
3. Planungsrechtliche Ausgangslage
  - 3.1. Regionalplanung
  - 3.2. Landschaftsplanung
4. Bisherige Darstellung
5. Zukünftige Darstellung
6. Natur und Landschaft, Artenschutz
7. Umweltbericht
8. Sonstige Belange
9. Flächenbilanz

## Vorwort

Um einen interkommunalen Gewerbepark zu planen, zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten wurde der Zweckverband „Gewerbepark Weeze – Goch“ (GeWeGo) in eigenständigen Ratssitzungen am 26.01.2017 per Satzung gegründet. Die Genehmigung des Kreises Kleve erging am 22.02.2017. Ihm wurden alle Rechte und Pflichten nach dem Baugesetzbuch übertragen, die sonst der jeweiligen Kommune zustehen würden.

Die Städte und Gemeinden haben dem Zweckverband somit auch die Aufgabe der Erstellung eines gemeinsamen Flächennutzungsplans als Grundlage zur Entwicklung einer geordneten Gewerbeentwicklung übertragen.

Die vorbereitende Bauleitplanung hat sich in den vergangenen Jahren zu einem grenzübergreifenden Koordinierungs- und Steuerungsinstrument entwickelt, da sich insbesondere die raumentwicklungspolitischen Zielsetzungen grundlegend gewandelt haben und grenzüberschreitende Kooperationen landespolitisch forciert werden.

## 1. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

### 1.1. Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

In den vergangenen Jahren wurden im Kreisgebiet Kleve Gewerbeflächen von Logistikunternehmen und flächenintensiven Betrieben nachgefragt. Trotz bestehender Gewerbeflächenreserven und des vorhandenen virtuellen Gewerbeflächenpools im Kreis Kleve kann der Nachfrage (insbesondere Flächen > 10ha) nicht entsprochen werden.

Da die planerischen Rahmenbedingungen für die räumliche Entwicklung durch die Landesentwicklungsplanung und die Regionalplanung vorgegeben werden, wurde in die Überarbeitung bzw. Fortschreibung der Landesentwicklungs- und Regionalplanung gemäß des Gegenstromprinzips ein interkommunal abgestimmtes Gewerbeflächenkonzept für flächenintensive Betriebe über 10 ha eingebracht.

Der mittlerweile vorliegende 2. Entwurf des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) stellt an der Grenze zwischen der Stadt Goch und der Gemeinde Weeze eine Fläche mit den Zweckbindungen „Standorte für flächenintensive Vorhaben und Industrie“ und „Überregional bedeutsame Standorte für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung“ (GIB-Z) in einer Größe von ca. 47 ha dar.

Zielsetzung der Planung planungsrechtlicher Entwicklung von gewerblichen Baufläche, um in der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung, den ersten Teilbereich eines interkommunalen Gewerbeparks zu entwickeln und die vorliegende Investorenplanung eines Unternehmens für Verpackung und Logistiklösungen zu realisieren.

Nach Inkrafttreten des Regionalplanes Düsseldorf (RPD) sollen die weiteren Flächen des GIB-Z durch den Zweckverband abschnittsweise entwickelt werden.

Durch die Änderung sollen die wirksamen Flächennutzungspläne dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen für Logistikunternehmen und flächenintensiven Betriebe angepasst werden.

### 1.2. Wesentliche Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geht der Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen, die als Acker intensiv bewirtschaftet werden, einher. Die mit einer zukünftigen Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen bedeuten durch den Verlust von Bodenfunktionen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt. Die Bodenversiegelungen bedeuten auch einen Eingriff (geringere Wasserspeicherkapazität, geringere Verdunstungsmenge, verminderte Versickerung etc.), da das Niederschlagswasser oberflächlich abgeführt wird.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird eine Bebaubarkeit vorbereitet, die das Landschaftsbild im Plangebiet stark beeinflussen wird.

Um die mit der Planaufstellung verbundenen erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt auszugleichen werden Flächen innerhalb des Plangebietes herangezogen. Falls weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden, erfolgen diese außerhalb des Geltungsbereiches über eine Sicherung mit einem Städtebaulichen Vertrag.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1. Räumliche Lage

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung liegt an der südöstlichen Grenze der Stadt Goch, der nordwestlichen Grenze der Gemeinde Weeze und nördlich der A57.

### 2.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eindeutig ersichtlich.

Er umfasst eine Größe von ca. 16,4 ha und beinhaltet die Grundstücke:

- a. Gemarkung Goch, Flur 27, Flurstücke 150
- b. Gemarkung Goch, Flur 27, Flurstücke 151 tlw.
- c. Gemarkung Goch, Flur 28, Flurstücke 266 tlw.
- d. Gemarkung Goch, Flur 28, Flurstücke 267
- e. Gemarkung Weeze, Flur 24, Flurstücke 1 tlw.
- f. Gemarkung Weeze, Flur 24, Flurstücke 24
- g. Gemarkung Weeze, Flur 24, Flurstücke 25
- h. Gemarkung Weeze, Flur 24, Flurstücke 26

Die Flurstücke a., b. und e. befinden sich im Eigentum der Stadt Goch bzw. der Gemeinde Weeze. Die weiteren Flurstücke befinden sich im Eigentum privater Dritter.

### 2.3. Bestandssituation

Der Geltungsbereich wird derzeit zur landwirtschaftlichen Urproduktion genutzt. Im angrenzenden Gewerbegebiet „Goch-Süd“ haben sich im Laufe der vergangenen Jahre einzelhandelsorientierte Betriebe angesiedelt. So befinden sich angrenzend ein Baumarkt, ein Lebensmittelmarkt und ein Möbeldiscounter. Die rein gewerblichen Nutzungen werden von Betrieben bestimmt, die als „nichtwesentlich störender Gewerbebetrieb“ eingestuft werden können, aber aufgrund ihrer Größe oder ihres Einzugsgebietes in Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig sind.

Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Wohnnutzung. Der hier entstehende Konflikt ist im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens zu lösen. Dies gilt auch für die bestehenden Windkraftanlagen in etwa 100 m bzw. 200 m Entfernung zum Geltungsbereich.

Südlich des Geltungsbereiches liegt die Nassabgrabung „Höster Feld“ in einer Größe von ca. 63 ha. Sie ist durch landschaftsgerechte Gestaltung der Randbereiche, vielfältige Böschungsprofilierung und partielle wechselnde Rand- und Uferbepflanzungen in die umgebende Landschaft eingebunden. Die Genehmigung zur Abgrabung läuft am 31.12.2018 aus. Anschließend müssen die Herrichtung und die Rekultivierungsmaßnahmen bis zum 31.12.2019 abgeschlossen werden.

### 2.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Sowohl der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze als auch der Flächennutzungsplan der Stadt Goch stellen das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft dar. Im Norden des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Goch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar (vgl. Kapitel 7).

Der Geltungsbereich befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Es sind weder Bebauungspläne noch sonstige Satzungen für den Geltungsbereich rechtsverbindlich.

## 2.5. Erschließung

Der Geltungsbereich ist über die nördlich vorbeiführende Gemeindestraße der Stadt Goch „Am Bössers-  
hof“ sowie die Bundesstraße B67 an die Autobahn A57 Anschlussstelle Goch angebunden.

Zu Erschließung des Geltungsbereiches an dieses bestehende Straßennetz ist ein weiteres Bauleitverfahren erforderlich, dessen Flächen außerhalb des Verbandgebietes liegen. Da die Erschließung und der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz an die bestehende Infrastruktur der Stadt Goch erfolgen, werden hierzu erforderliche Bauleitplanverfahren von der Stadt Goch angestoßen.

## 2.6. Planunterlage

Als Planunterlage wurde ein Auszug aus der automatisierten Liegenschaftskarte beim Kreis Kleve - Abteilung Vermessung und Kataster verwendet. Sie entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich (Stand: 12/2016).

# 3. Planungsrechtliche Ausgangslage

## 3.1. Regionalplanung

Die landesplanerischen Ziele für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden im Regionalplan der Bezirksregierung aus dem Jahr 1999 (GEP 99) in zeichnerischer als auch in textlicher Form festgeschrieben. Diese Ziele sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sowie § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz von den Kommunen bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne zu beachten.

Die Planung gewerblicher Bauflächen steht im Kreis Kleve unter den Vorgaben des virtuellen Gewerbeflächenpools für den Kreis Kleve. Relevant ist bei dem vorliegenden Planvorhaben insbesondere das Ziel 4 aus Kap. 1.3 des GEP 99. Demnach ist bei einer Inanspruchnahme zusammenhängender Flächen an einem Standort in einer Größe von > 10 ha ein Regionalplanänderungsverfahren erforderlich und der Standort ist als Siedlungsbereich darzustellen.

Das Plangebiet umfasst 16,4 ha (vgl. Kap.9) und wird im zeichnerischen Teil des GEP 99 als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFA) dargestellt.

Die geplante Nutzung entspricht nicht den Zielen und Grundsätzen des GEP 99 und begründet daher das Erfordernis einer Regionalplanänderung. Diese wurde nach Absprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf bereits beantragt. Im Zuge dieser 88. Regionalplanänderung soll der AFA in einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) geändert werden.

Parallel hierzu wird der Regionalplan Düsseldorf (RPD) erarbeitet. Im derzeit 2. Entwurf des RPD (Stand: Juni 2016) wird der Geltungsbereich als GIB für zweckgebundene Nutzungen (GIB-Z) mit der Zweckbindung "Standort für flächenintensive Vorhaben und Industrie" sowie als "Überregional bedeutsamer Standort für eine gewerbliche und industrielle Entwicklung" dargestellt.

Die vorliegende Investorenplanung eines Unternehmens für Verpackung und Logistiklösungen entspricht den Zielen und Grundsätzen des RPD - 2. Entwurf.

## 3.2. Landschaftsplanung

Der Kreis Kleve wird von 15 Landschaftsplänen abgedeckt, wovon 11 rechtskräftig sind. Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Landschaftspläne Nr. 9 Goch und Nr. 10 Weeze, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes das „Entwicklungsziel 2: Anreicherung“ festsetzen.

Flächen die diesem Entwicklungsziel zugeordnet sind, werden durch weiträumige Ackerflächen geprägt. Naturnahe Lebensräume sind hier, ebenso wie gliedernde und belebende Landschaftselemente, selten vorhanden, wodurch die Notwendigkeit zur Anreicherung begründet wird.

Das primäre Ziel der Landschaftsentwicklung liegt in der Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. Bei allen Eingriffen in die Landschaft ist eine ausreichende und auf die Landschaftseinheiten in der Grundlagenkarte II abgestimmte Eingrünung vorzusehen.

Gemäß den Vorgaben des Landschaftsplanes ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufzustellen.

#### **4. Bisherige Darstellung**

Sowohl der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze als auch der Flächennutzungsplan der Stadt Goch stellen das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Norden des Geltungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Goch „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar (vgl. Kapitel 7).

Zur Entwicklung des interkommunalen Gewerbeparks sind der Flächennutzungsplan der Stadt Goch sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weeze zu ändern.

#### **5. Zukünftige Darstellung**

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches dieser Flächennutzungsplanänderung wird als „gewerbliche Bauflächen (G)“ festgesetzt. Die Darstellung soll die Ansiedlung für flächenintensive Vorhaben und erheblich belastende Gewerbebetriebe im Rahmen der Höchstgrenzen vorbereiten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren durch die zulässige Grundflächenzahl und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt.

Die Grundflächenzahl soll dabei auf den Wert von 0,8 entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegt werden.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll im anschließenden Bauleitplanverfahren so festgelegt werden, dass eine absolute Höhe von 32,5 m über NHN festgesetzt, um Gebäude zu ermöglichen, die einem Industriegebiet entsprechen. Für einzelne Teilbereiche wird eine absolute Höhe von 55,0 m über NHN festgesetzt. Diese Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe soll eine Bebauung mit Hochregallagern ermöglichen.

Zur Reduzierung der unter Kapitel I 1.2 beschriebenen Auswirkungen, erfolgen die Festsetzung von Maßnahmenflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB in den Randbereichen des Geltungsbereiches. Auf die Festsetzung von weiteren Maßnahmenflächen im Norden des Geltungsbereiches wird bewusst verzichtet, da diese Flächennutzungsplanänderung die Grundlage für den ersten Bauabschnitt des Interkommunalen Gewerbeparks vorbereitet und zukünftig zu sichernde Flächen hier angrenzen. Auch auf die Festsetzung von weiteren gliedernden Maßnahmenflächen wird verzichtet, da die gewerblichen Bauflächen vorrangig großflächigen Betrieben dienen sollen.

#### **6. Natur und Landschaft, Artenschutz**

Mit der Umsetzung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (s. § 14 BNatSchG) verbunden. Das Büro Seeling + Kappert GbR, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze, wurde mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) beauftragt. Gegenstand des LBPs ist die Bewertung des Ist-Zustands von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Ermittlung der Eingriffe, die planerische Erarbeitung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation.

Die Karte des geologischen Dienstes weist für das Plangebiet schutzwürdige Böden aus, die eine hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit besitzen. Das Schutzgut Boden ist in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zur Eingriffsminderung sollen hierbei über entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Qualifizierte Aussagen können erst nach Durchführung der landschaftspflegerischen Begleitplanung erfolgen.

Mit der Umsetzung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung werden Beeinträchtigungen der Flora und Fauna vorbereitet. Das Büro Seeling + Kappert GbR, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze,

wurde mit der Durchführung der Artenschutzprüfung (ASP) beauftragt. Die Artenschutzprüfung wird anhand der Auswertung der Daten des LANUV (sog. „planungsrelevante Arten“) sowie von Feldkartierungen erfolgen. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Gewässern, Heide, Moor, Altholzbeständen und anderen Sonderstrukturen sind keine planungsrelevanten Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten zu erwarten. Die Felduntersuchungen beschränken sich daher auf Vögel und Fledermäuse.

Das Plangebiet ist im Bereich des 1. Quadranten des Messtischblattes 4303 („Uedem“) des LANUV abgebildet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensraumtypen sind im Plangebiet potenziell folgende Arten zu erwarten:

**Säugetiere:**

- *Castor fiber*                      Europäischer Biber
- *Eptesicus serotinus*            Breitflügelfledermaus
- *Nyctalus noctula*                Abendsegler
- *Pipistrellus pipistrellus*        Zwergfledermaus

**Vögel:**

- |                             |                   |                                  |                  |
|-----------------------------|-------------------|----------------------------------|------------------|
| • <i>Accipiter gentilis</i> | Habicht           | • <i>Falco tinnunculus</i>       | Turmfalke        |
| • <i>Accipiter nisus</i>    | Sperber           | • <i>Hirundo rustica</i>         | Rauchschwalbe    |
| • <i>Alauda arvensis</i>    | Feldlerche        | • <i>Larus canus</i>             | Sturmmöwe        |
| • <i>Anthus trivialis</i>   | Baumpieper        | • <i>Luscinia megarhynchos</i>   | Nachtigall       |
| • <i>Asio otus</i>          | Waldohreule       | • <i>Passer montanus</i>         | Feldsperling     |
| • <i>Athene noctua</i>      | Steinkauz         | • <i>Perdix perdix</i>           | Rebhuhn          |
| • <i>Branta leucopsis</i>   | Weißwangengans    | • <i>Pernis ptilorhynchus</i>    | Wespenbussard    |
| • <i>Buteo buteo</i>        | Mäusebussard      | • <i>Phoenicurus phoenicurus</i> | Gartenrotschwanz |
| • <i>Charadrius dubius</i>  | Flussregenpfeifer | • <i>Riparia riparia</i>         | Uferschwalbe     |
| • <i>Cuculus canorus</i>    | Kuckuck           | • <i>Riparia riparia</i>         | Uferschwalbe     |
| • <i>Cygnus bewickii</i>    | Zwergschwan       | • <i>Streptopelia turtur</i>     | Turteltaube      |
| • <i>Delichon urbicum</i>   | Mehlschwalbe      | • <i>Strix aluco</i>             | Waldkauz         |
| • <i>Dryobates minor</i>    | Kleinspecht       | • <i>Tyto alba</i>               | Schleiereule     |
| • <i>Dryocopus martius</i>  | Schwarzspecht     | • <i>Vanellus vanellus</i>       | Kiebitz          |
| • <i>Falco subbuteo</i>     | Baumfalke         |                                  |                  |

Die Betroffenheit von Fledermäusen ist durch das geplante Vorhaben nach derzeitiger Kenntnis sehr unwahrscheinlich. Es wird daher erst einmal nur ein einzelner Begehungstermin für die Bestimmung möglicher Wirkfaktoren in Bezug auf Fledermäuse angesetzt.

Qualifizierte Aussagen zum Artenschutz können daher erst nach Durchführung aller erforderlichen Stufen der ASP erfolgen.

**7. Umweltbericht**

Bestandteil der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht. Dieser ermittelt und bewertet die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Aspekte des Umweltschutzes. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen der Anlage 1 zum BauGB.

In diesem Umweltbericht werden insbesondere die Notwendigkeit der Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen nach der Maßgabe des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB dargestellt.

Das Büro Seeling + Kappert, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze wurde mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt. Qualifizierte Aussagen können erst nach Durchführung der Umweltprüfung erfolgen.

## 8. Sonstige Belange

Durch die planungsrechtliche Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ohne eine weitere differenzierte Betrachtung, wären auch Nutzungen zulässig, die einen Betriebsbereich nach Störfall-Verordnung bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Unter Rücksichtnahme der schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft, nämlich der großflächigen Einzelhandelsbetriebe, sollen in der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen getroffen werden, die diese Betriebsbereiche bzw. Teile von Betriebsbereichen ausschließen.

In Vorabgesprächen wurden die Belange der Bodendenkmalpflege erörtert. Die zur konkreten Berücksichtigung der Belange der Bodendenkmalpflege erforderlichen Sondierungen konnten jedoch noch nicht eingeleitet werden, da das Plangebiet noch aktiv landwirtschaftlich bewirtschaftet wird. Die erforderlichen Sondierungen sollen vor der nächsten Pflanzperiode erfolgen.

## 9. Flächenbilanz

Bisherige Nutzung - Abgang

	ha	%
Landwirtschaftsfläche (Weeze)	14,88	90,74
Landwirtschaftsfläche (Goch)	1,03	6,28
Maßnahmenfläche (Goch)	0,49	2,98
	16,40	100,00

Künftige Nutzung - Zugang

	ha	%
Gewerbliche Baufläche (Weeze)	14,28	87,10
Maßnahmenfläche (Weeze)	0,60	3,64
Gewerbliche Baufläche (Goch)	1,52	9,26
	16,40	100,00

Aufgestellt:  
Goch, den 13.04.2017

Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
gez. Kauling