

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Isselburg

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Erläuterungsbericht

(Verfahrensstand: Vorentwurf)



Abbildung 1: Auszug aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Isselburg, Stand: Vorentwurf, Oktober 2023 (STADTUMBAU)

Impressum

AUFTRAGGEBER:



PLANUNGSBÜRO:



Seeling + Kappert GbR
Büro für Objekt- und Landschaftsplanung
Auf der Schanz 68
47652 Weeze – Wemb
seeling.kappert@t-online.de

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Sabine Seeling-Kappert
B. Sc. Landschaftsarchitektur Marian Wenzke

ORT, DATUM:

Weeze, den 09.10.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS DER PLANUNG/ LAGE DES PLANUNGSGEBIETES	5
1.1 ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
1.2 LAGE, GRÖÖE, ERSCHLIEÖUNG	5
1.3 GESETZLICHE GRUNDLAGEN/ LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG	6
1.4 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN IM LANDSCHAFTSPPLAN/ SCHUTZGEBIETE	7
1.5 SONSTIGES PLANUNGSRECHT (BAULEITPLANUNG UND REGIONALPLANUNG)	7
1.6 METHODIK BEWERTUNGSVERFAHREN	8
2. BESTANDSDARSTELLUNG	9
2.1 HEUTIGE POTENZIELLE NATÖRLICHE VEGETATION (HPNV)	9
2.2 REALE NUTZUNG	9
2.3 ABIOTISCHE FAKTOREN	10
2.4 FAUNA/ ARTENSCHUTZ	11
2.5 LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD, ERHOLUNG	14
3. EINGRIFFSBESCHREIBUNG UND –BEWERTUNG	15
3.1 ERLÄUTERUNG DER PLANUNG	15
3.2 EINGRIFFSBEWERTUNG	16
4. MAÖÖNAHMEN	17
4.1 ERLÄUTERUNG DER VERMEIDUNGSMAÖÖNAHMEN	18
4.2 KOMPENSATIONS- UND BEGRÖUNUNGSMAÖÖNAHMEN	19
5. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG	20
6. ZUSAMMENFASSUNG	21
ANLAGE I: LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS	24
ANLAGE II: KARTE „LAGE IM RAUM“	25
ANLAGE III: BILANZIERUNG	26

PLANVERZEICHNIS

Plan-Nr. 2309.23.01a: LFB - Biotoptypen Bestandsplan, M. 1: 500

Plan-Nr. 2309.23.02a: LFB - Vorhaben und MaÖÖnahmenplan, M. 1: 500

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Auszug aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Isselburg, Stand: Vorentwurf, Oktober 2023 (STADTUMBAU)</i>	<i>1</i>
<i>Abbildung 2: Auszug Bebauungsplan Stadt Isselburg Nr. 13 – 1. Änderung (Rechtskraft 17.09.1997 in der Fassung vom 05.02.1999) und Abgrenzung des Plangebietes</i>	<i>8</i>
<i>Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (Quelle: TIM-Online 2.0, Onlineabfrage: https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/, am 07.09.2023, Abb. hier ohne Maßstab)</i>	<i>10</i>
<i>Abbildung 4: Blick von der Ochsenstraße in südliche Richtung über das Plangebiet auf das angrenzende Wäldchen; Bildmitte: zwei Gruppen von Fichten (eigene Aufnahme, 28.08.2023).....</i>	<i>14</i>
<i>Abbildung 5: Verortung Bauvorhaben (MER GERMANY GMBH, o.J.).....</i>	<i>15</i>
<i>Abbildung 6: Auszug aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Isselburg, Stand: Vorentwurf, Oktober 2023 (StadtUmBau).....</i>	<i>16</i>

1. Anlass der Planung/ Lage des Planungsgebietes

1.1 Erfordernis der Planung

Herr [REDACTED] beabsichtigt, in einem südlich der Stadt Isselburg an der Autobahn A3 gelegenen Gewerbegebiet auf den Flurstücken 1157 (tlw.) und 1159 (tlw.), Flur 3 in der Gemarkung Heelden E-Ladesäulen für Elektroautos und eine Servicestation für den Wechsel von Batterien von Elektroautos zu errichten. Das Vorhaben ist planungsrechtlich derzeit nicht zulassungsfähig, da sowohl der Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg als auch der rechtskräftige Bebauungsplan Isselburg Nr. 13 – 1. Änderung für die betreffenden Flächen ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ festsetzt.

Die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sollen daher durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 geschaffen werden, indem auf der entsprechenden Fläche anstelle des Sondergebietes gewerbliche Flächen ausgewiesen werden sollen. Im Parallelverfahren erfolgt unter der Verfahrensbezeichnung der 103. FNP-Änderung der Stadt Isselburg auch die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Isselburg werden Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. der §§ 14 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bauleitplanerisch vorbereitet. Das Büro SEELING + KAPPERT GBR aus Weeze wurde mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages (LFB) beauftragt, in dem die Auswirkungen durch das Vorhaben analysiert und die erforderlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen dargestellt werden. Der naturschutzfachliche Eingriff durch die Änderung des Bebauungsplanes wird im Vergleich zum geltenden Planungsrecht, das die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gaststätte/ Betriebswohnungen“ festsetzt, bewertet. Der vorliegende LFB konzentriert sich auf die Kernaussagen Eingriff, Vermeidung und Kompensation. Alle weiteren Belange werden im Umweltbericht (Teil B der Begründung) ausführlich dargestellt.

Bestandteil der Bauleitplanverfahren ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASF), der von dem Büro SEELING + KAPPERT GBR erstellt wurde. Soweit erforderlich werden Maßnahmen aus dem Artenschutzfachbeitrag in den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag übernommen. Detaillierte Angaben zum Thema „Fauna“ sind in dem Kapitel 2.4 aufgeführt.

1.2 Lage, Größe, Erschließung

Das etwa 2.500 m² umfassende Plangebiet befindet sich in einem Gewerbegebiet zwischen der Autobahn A3 und der Bundesstraße B67 südlich der Stadt Isselburg auf Teilflächen der Flurstücke 1157 und 1159 der Flur 3 in der Gemarkung Heelden (s. Anlage II – Lage im Raum). Es ist Bestandteil des Sondergebietes „SO „Gaststätte/ Betriebswohnungen“, wobei der Planbereich sich im Wesentlichen als Wiesenfläche darstellt, da bisher keine bauliche Nutzung erfolgt ist.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Straße „Im Geer und im Nordosten an die Ochsenstraße. Über die beiden genannten Straßen ist die Planfläche auch erschlossen. Die südöstliche Grenze kennzeichnet eine Feldhecke, an die in östlicher Richtung ein Grünlandkorridor mit Streuobstwiesen und einem Regenrückhaltebecken anschließt. Die Streuobstwiesen sowie der Bereich eines Regenrückhaltebeckens sind Bestandteil der Freiflächen- und Kompensationsplanung des betroffenen Gewerbegebietes. Im Nordwesten grenzt ein Privatgarten an das Plangebiet an, der Bestandteil der Sonderbauflächen außerhalb des Änderungsbereiches ist. Im Südwesten grenzt ein kleines Waldstück an das Plangebiet an, das als solches auch in den Bauleitplänen dargestellt bzw. festgesetzt ist.

Die Grenzen des Landschaftspflegerischen Begleitplans sind deckungsgleich zum Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung.

1.3 Gesetzliche Grundlagen/ Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Die Zielsetzung von Landschaftspflegerischen Fachbeiträgen beinhaltet die Sicherung bzw. die Wiederherstellung der vor dem Eingriff angetroffenen Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Wiederherstellung oder Neugestaltung des vor dem Eingriff angetroffenen Landschaftsbildes.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG¹) definiert einen Eingriff als ...*„Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“* (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Die geplante Bebauung führt zu einem Eingriff i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes. Das Verhältnis vom Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Baurecht wird in § 18 BNatSchG wie folgt geregelt:

„Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden“ (s. BNatSchG, § 18 Abs. 1).

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind folgende Vorschriften lt. Baugesetzbuch (BauGB²) § 1a Abs. 3 und § 1 zu berücksichtigen:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren“ (BauGB § 1a Abs. 3).

In § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

Mit der geplanten Ausweisung eines Gewerbegebietes zur Errichtung von E-Ladesäulen für Elektroautos und einer Servicestation für den Wechsel von Batterien von Elektroautos werden

¹ BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

² BAUGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der zuvor aufgeführten gesetzlichen Grundlagen planungsrechtlich vorbereitet. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist somit die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Diese unterliegt der Abwägung. Bei der Eingriffsregelung gilt das Verursacherprinzip (s. BNatSchG, § 15, Abs. 1 und 2). Die zu erwartenden Eingriffe können als Ganzes nicht vermieden werden, ohne die Ziele der Planung aufzugeben.

1.4 Planungsrechtliche Festsetzungen im Landschaftsplan/ Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsplänen.

Das Plangebiet, das Wäldchen sowie der gesamte „grüne Korridor“ und der Graben „Bellenhorster Landwehr“ sind Bestandteil von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund (VB-MS-4104-107 „Grünlandreiche Niederungen um Heelden“). Schutzziel der Flächen für den Biotopverbund ist der „*Erhalt grünlandreicher Niederungen mit ihren tradierten Strukturelementen und einzelnen Restwäldchen als Verbindungsfläche zwischen ausgedehnten Niederungs- und Auenlandschaften*“ (LANUV Infosysteme, Internetabfrage vom 06.09.2023). Der grüne Korridor und die Bellenhorster Landwehr verbinden Biotopverbundflächen östlich und westlich des Gewerbegebietes miteinander. Infolge der konkreten Bauabsichten wird sich der Verbundkorridor auf Höhe des Plangebietes verringern, wobei die Verbindungsfunktion durch die verbleibenden Strukturen weiterhin gegeben sein wird. Zudem besteht aufgrund des derzeit gültigen Planungsrechtes innerhalb des Plangebietes bereits Baurecht durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gaststätte/ Betriebswohnungen“, sodass durch die vorliegende und hier maßgebliche Änderung des Bauleitplanes in diesem Sinne keine Veränderungen hervorgerufen werden, da mit einer tatsächlichen Reduzierung der Biotopverbundflächen durch zulässige Bauvorhaben auch heute im Plangebiet jederzeit zu rechnen wäre.

Weitere Schutzausweisungen liegen weder für das Plangebiet noch seine nächste Umgebung vor. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten und steht weder in einem räumlichen noch in einem funktionalen Zusammenhang zu diesen Schutzgebieten.

1.5 Sonstiges Planungsrecht (Bauleitplanung und Regionalplanung)

Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – ist das Plangebiet dem Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) zugeordnet.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Isselburg ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ dargestellt. Die notwendige 103. Änderung des Flächennutzungsplans wird parallel bzw. vorlaufend zu dem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Zielsetzung ist die Darstellung als Gewerbegebiet. Insofern wird durch die gewählten Planverfahren dem Entwicklungsgebot des Baugesetzbuches entsprochen.

Das Plangebiet wird vom geltenden Bebauungsplan Nr. 13 – 1. Änderung³ überlagert und ist Teil eines hier festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gaststätte/ Betriebswohnungen“, welches sich nach Westen fortsetzt (s. Abb. 2). Die GRZ ist auf 0,6 festgesetzt; nach der

³ STADT ISSELBURG (1999): Bebauungsplan Nr. 13 – 1. Änderung, Rechtskraft 17.09.1997 in der Fassung vom 05.02.1999

Regelung zur Überschreitung der GRZ der für den Bebauungsplan Nr. 13 – 1. Änderung geltenden Baunutzungsverordnung⁴ (§ 19 Abs. 4 BauNVO), welche im Bebauungsplan nicht ausgeschlossen wird, ist demnach eine Versiegelung von bis max. 80 % der Planfläche möglich. Im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 13⁵ wird des Weiteren die Pflanzung eines Laubbaumes pro begonnener 1.000 m² Parzellenfläche festgesetzt. In Bezug auf alle Neuanpflanzungen im Bereich des Bebauungsplanes wurden Pflanzlisten erarbeitet, welche sich auf die Bereiche der unterschiedlichen Bodentypen im Gebiet des Bebauungsplanes und die daraus resultierende Artzusammensetzung nach der Potentiellen natürlichen Vegetation beziehen. Das Waldstück südlich des Plangebietes ist als „Wald“, die Obstwiese und der Bereich des Regenrückhaltebeckens sind als „Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ ausgewiesen.

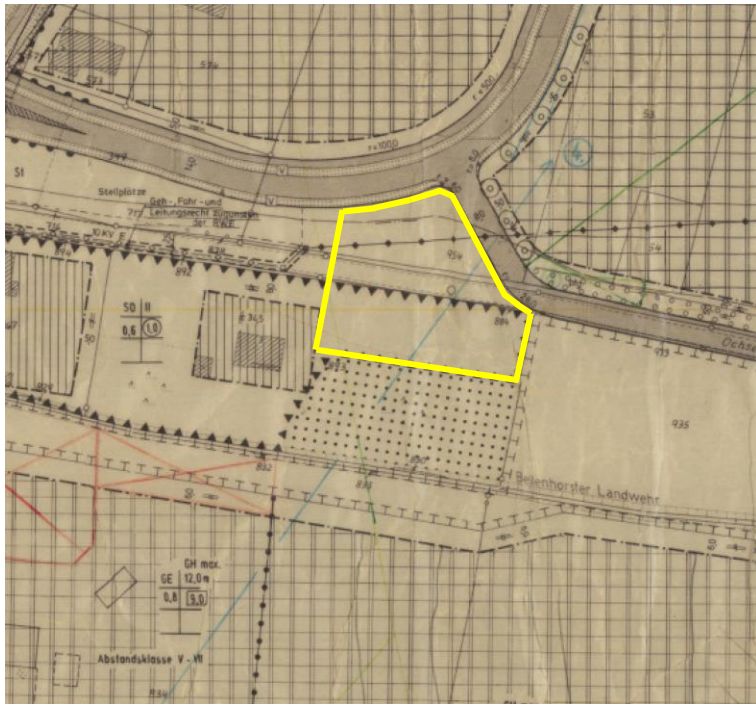


Abbildung 2: Auszug Bebauungsplan Stadt Isselburg Nr. 13 – 1. Änderung (Rechtskraft 17.09.1997 in der Fassung vom 05.02.1999) und Abgrenzung des Plangebietes

1.6 Methodik Bewertungsverfahren

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt durch die Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des Bestandes und der Planung.

Die Flächen des Plangebietes liegen vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 – 1. Änderung, sodass die hier getroffenen Festsetzungen als geltendes Planungsrecht für die Bestandsbewertung maßgeblich sind. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde auch eine Erweiterung des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan Nr. 13 verfasst; diese betrifft jedoch nicht das vorliegende Plangebiet, sodass die grünordnerischen Festsetzungen des ursprünglichen Grünordnungsplanes aus dem Jahr 1991 berücksichtigt werden. Im ursprünglichen Grünordnungsplan fehlt eine ökologische Bilanzierung des damaligen Eingriffes, in der Erweiterung des Grünordnungsplanes wurden Flächen anhand des damals gültigen Verfahrens nach LANUV bilanziert. Im vorliegenden Verfahren werden die Bestandsnutzungen – wie auch der

⁴ Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Neufassung vom 23.01.1990

⁵ LANDSCHAFT + SIEDLUNG GbR (1991): „Stadt Isselburg – Gewerbe- und Industriegebiet ‚Ochsenstraße/ Isselburger Feld‘ – Grünordnungsplan – Erläuterungsbericht“, Recklinghausen, Januar 1991

Planungszustand – daher anhand der Biotoptypenbewertung "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" des LANUV (Recklinghausen, März 2008) ermittelt.

Der Wert der Planung wird auf Grundlage der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ermittelt, welche als Vorentwurf vorliegt⁶. Anpassungen im Verfahren werden entsprechend berücksichtigt.

Zu dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gehören ein Bestands- sowie ein Vorhaben- und Maßnahmenplan. Alle in den Plänen farblich dargestellten Flächen (s. Anlage Pläne Nr. 2309.23.01a, M. 1: 500 und 2309.23.02a, M. 1: 500) gehen in die Bewertung ein. Die Codierung der Biotoptypen in den Plänen entspricht dem o.g. Bewertungsverfahren nach LANUV, wobei sich die Flächenanteile nach den Festsetzungen im Bebauungsplan richten.

2. Bestandsdarstellung

2.1 Heutige potenzielle natürliche Vegetation (HpnV)

Innerhalb des von der Planung betroffenen Naturraums Millinger Ebene würde die heutige potenzielle natürliche Vegetation aus einem Buchen-Eichenwald bestehen⁷. Dieser ist stets durch die Vorherrschaft der Buche gekennzeichnet. Die Strauchschicht wird von der Stech-Palme und vom Faulbaum geprägt. Kraut- und Moosschicht werden von säuretoleranten Arten wie Adlerfarn, Hain-Veilchen, Weiches Honiggras, Frauen-Haarmoos, Maiglöckchen und Gemeinem Sternmoos gekennzeichnet. Das Plangebiet zeigt keine Übereinstimmung mit der HpnV.

2.2 Reale Nutzung

Im Wesentlichen stellt das Plangebiet eine ehemals als Pferdeweide genutzte Freifläche mit Baumgruppen (jeweils 2 Gruppen von Lebensbäumen [St.-D. ca. 15 – 40 cm] und Fichten [St.-D. ca. 12 – 20 cm]) dar (s. Abb. 3). Die planungsrechtliche Festsetzung eines Sondergebietes wurde bisher nicht umgesetzt.

Südlich grenzt ein kleines Waldstück aus einem Laubmischwald an, das im Randbereich eine zweireihige Pflanzung aus Lebensbäumen aufweist. Nennenswerte Saumstrukturen beschränken sich auf eine Fläche mit wenig anspruchsvollen, häufig auftretenden krautigen Pflanzenarten der Stickstoff-Krautfluren und von Saumgesellschaften (Johanniskraut, Brennnessel) auf einem Abschnitt an der Ochsenstraße. Im Wiesenbereich stocken mehrere häufig vorkommende Krautarten der Wiesen- und Feuchtweidengesellschaften (Jakobs-Kreuzkraut, Kratzdistel, Kriechender Hahnenfuß, Breitblättriger Ampfer). Am südwestlichen Rand der Planfläche wurden Teilflächen offenbar als Auslauf für die Pferde genutzt. Hier kommt die Brennnessel als stickstoffzeigende Pflanzenart in größeren Beständen vor. Auch einige Sämlinge des Berg-Ahorns konnten sich entlang eines alten Zaunes ansiedeln. Seltene Pflanzenarten wurden nicht festgestellt.

Im Norden ist das Plangebiet durch eine Lebensbaum-Hecke von der Straße „Im Geer“ getrennt, im Osten wird es von der Ochsenstraße begrenzt. Im Westen endet das Plangebiet an einer Hecke aus Kirschlorbeer des benachbarten privaten Gartens des Wohngrundstückes „Im Geer Nr. 2“.

⁶ STADT ISSELBURG (2023): Bebauungsplan Isselburg Nr. 13 – 7. Änderung (Vorentwurf), erstellt durch das Büro STADTUMBAU, Kevelaer, Oktober 2023

⁷ STADT ISSELBURG (2020): „Bebauungsplan Isselburg Nr. 13 3. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ochsenstraße / Isselburger Feld“ Begründung zum Bebauungsplanentwurf“, erarbeitet durch das Büro STADTUMBAU, Kevelaer, 23.01.2020

Unter den überhängenden Ästen der Grenze zum Wald befinden sich außerhalb des Plangebietes gelegene alte Pferdeställe in Holzbauweise. Eine kleine Holzhütte, die offenbar im Zusammenhang mit den Pferdeställen genutzt wurde, an der Grenze steht demgegenüber innerhalb des Plangebietes. Die Nutzung der Pferdehaltung wurde bereits vor einiger Zeit aufgegeben.



Abbildung 3: Luftbild des Plangebietes (Quelle: TIM-Online 2.0, Onlineabfrage: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>, am 07.09.2023, Abb. hier ohne Maßstab)

Am südwestlichen Rand des kleinen Wäldchens verläuft in nordwestliche Richtung der Graben „Bellenhorster Landwehr“, welcher das gesamte Gewerbegebiet durchquert. Östlich des Plangebietes befindet sich – als Teil des „grünen Korridors“ – eine Obstwiese, welche von der Planfläche durch ein hohes Feldgehölz getrennt ist. Bei der Streuobstwiese handelt es sich um Kompensationsflächen des Gewerbegebietes. Weiter östlich anschließend an die Streuobstwiese befindet sich ein von Gehölzen umgebendes Stillgewässer (Regenrückhaltebecken).

2.3 Abiotische Faktoren

Naturraum und Topografie

Der Planungsraum liegt im „Niederrheinischen Tiefland“ (Haupteinheit 57) und wird der „Issel ebene“ (Untereinheit 576) und der „Millinger Ebene“ (576.20) zugeordnet. Es handelt sich um Niederterrassenflächen der Rheinniederung, deren Sande und Kiese von Hochflutlehm und z.T. auch von geringmächtigen Flugsanddecken überlagert sind. Auf diesen Flächen haben sich hauptsächlich Parabraunerden mit Übergangsbildungen zu Gleyen und Pseudogleyen entwickelt⁷.

Das Plangebiet ist fast eben. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 17,40 m ü. NHN⁸. Lediglich die angrenzenden Straßen liegen ca. einen halben Meter höher als die Wiesenfläche.

Topografische Besonderheiten natürlichen Ursprungs – wie z.B. Geländekanten – liegen im Plangebiet nicht vor.

⁸ DIPL.-ING. KLAUS TE LAAK, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (2023): Vermessung, Rees, 05.06.2023

Boden

Nach der Bodenkarte 1:50.000 des GEOLOGISCHEN DIENSTES NRW werden die Böden im Plangebiet von „Gley-Humusbraunerde“ bestimmt. Die Schutzwürdigkeit wurde in der Bodenkarte BK50 NW nicht bewertet. Da bisher die Sondergebietsnutzung nicht umgesetzt wurde, ist noch von weitgehend naturnahen Bodenverhältnissen auszugehen.

Wasser

Der Landschaftsfaktor Wasser wird allgemein vom Grund- und Oberflächenwasser bestimmt.

- Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes liegt nach Aussagen des Kartenwerkes (Blatt L 4104 Bocholt, Stand April 1988) der Grundwasserspiegel zwischen 4-13 dm unter Flur vor, z.T. ist er abgesenkt⁷.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzzonen⁹. Oberflächengewässer sind im Plangebiet selber nicht vorhanden.

- Oberflächengewässer

Der Graben „Bellenhorster Landwehr“ verläuft ca. 30 m südwestlich des Plangebietes. Südöstlich des Plangebietes befindet sich im Zusammenhang mit einer Regenrückhalteanlage ein Stillgewässer. Beide Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht erkennbar betroffen.

Luft und Klima

Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Plangebiet um eine ehemalige Pferdeweide, die als Kaltluftproduktionsfläche fungiert. Aufgrund ihrer sehr geringen Größe kommt ihr jedoch eine geringe Bedeutung zu. Die Planfläche stellt das Ende eines grünen Korridors dar, welcher aus südöstlicher Richtung in das Gewerbegebiet reicht; diese Luftleitbahn für die Frischluftzufuhr in das Gewerbegebiet bleibt auch bei einer Bebauung des Plangebietes funktionsfähig. Planungsrechtlich handelt es sich bereits um eine Sondergebietsfläche.

2.4 Fauna/ Artenschutz

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen geprüft werden. Das Büro SEELING + KAPPERT GBR wurde im Rahmen der Bauleitplanverfahren mit der Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags (ASF) beauftragt, in dem zu untersuchen war, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gem. den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.

Der Artenschutzfachbeitrag kommt in seiner Zusammenfassung zu folgenden Schlüssen:

„Für das Plangebiet wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I (Vorprüfung) erarbeitet, in dem untersucht wurde, ob bei einer Projektrealisierung Konflikte mit dem Artenschutz gem. den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu erwarten und ob ggf. weiterführende Untersuchungen notwendig sind.“

Projektbezogene Wirkfaktoren sind in baubedingten Auswirkungen zu sehen, die neben einer direkten Inanspruchnahme von Flächen und Strukturen temporäre Beunruhigungen durch akustische und visuelle Störreize (Lärm, Licht, Bewegungen) beinhalten. Anlagebedingt erfolgt eine dauerhafte Umstrukturierung und weitgehende Versiegelung/ Überbauung von Teilflächen des

⁹ ELWAS (2023): Wasserschutzgebiete (Online-Zugriff <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf> am 14.09.2023)

Gebietes, wodurch diese für die angestammte Fauna verlorengehen. Es kommt zum Verlust mehrerer Baumgruppen aus immergrünen Nadelgehölzen sowie eines kleinen Holzschuppens. Betriebsbedingte Effekte sind insbesondere in verkehrsbedingter Bewegungsunruhe sowie Lärm- und Lichtemissionen durch an- und abfahrende Pkw zu sehen.

Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter und geschützter Arten erfolgte auf der Grundlage der vom LANUV im FIS „Geschützte Arten in NRW“ zur Verfügung gestellten, nach Messtischblättern sortierten Artenlisten (im vorliegenden Fall: 4. Quadrant im Messtischblatt 4104 Isselburg) sowie durch eine Geländebegehung inklusive Gehölz- und Gebäudekontrolle am 28.08.2023. Darüber hinaus wurde das Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Fundortkataster des LANUV geprüft, was jedoch zu keinen weiteren Ergebnissen führte.

Für den Geltungsbereich werden in den betreffenden Listen des LANUV mit dem **Fischotter** (*Lutra lutra*) und der **Breitflügelfledermaus** (*Eptesicus serotinus*) zwei Säugetierarten aufgeführt. Ein Vorkommen der im Siedlungsbereich häufig auftretenden **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) ist des Weiteren wahrscheinlich. Auch waldbewohnende Fledermausarten könnten die vom Vorhaben betroffene Wiesenfläche zur Nahrungssuche nutzen. Dabei ist nicht auszuschließen, dass der Waldrand als Leitstruktur dient und im Wald auch Fledermausquartiere vorhanden sind.

Für gebäudebesiedelnde Fledermäuse wie Breitflügel- und Zwergfledermaus könnte die im Plangebiet vorhandene kleine Holzhütte geeignete Unterschlupfmöglichkeiten für Tagesverstecke bieten. Es wurden jedoch keine Hinweise auf eine aktuelle oder ehemalige Nutzung von Fledermäusen festgestellt. Winterquartiere und Wochenstuben können ausgeschlossen werden. Der Rückbau der kleinen Holzhütte ist zur Vermeidung der Tötung von Individuen der gebäudebewohnenden Fledermausarten vorsichtig manuell außerhalb frostreicher Perioden vorzunehmen, damit die Tiere eigenständig die Flucht ergreifen können. In den auf dem Plangebiet vorhandenen Gehölzen sind derzeit keine Quartiere gegeben.

Das ehemals als Weidefläche genutzte Plangebiet mit Baumgruppen und angrenzender Waldfläche stellt ein potenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse dar; aufgrund der sehr geringen Größe ist es jedoch nicht von essenzieller Bedeutung. Sowohl durch die bestehende Festsetzung eines Sondergebietes als auch durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes ist von einem weitgehenden Verlust der Fläche als Nahrungshabitat auszugehen. Allerdings wird nach der Planung eine 5 m breite Grünfläche, die dem Wald vorgelagert ist und Funktionen als Puffer und Waldsaum übernehmen kann, festgesetzt, so dass zumindest randlich Freiflächen erhalten bleiben. Östlich des Plangebietes befinden sich zudem mit der Obstwiese und anschließenden offenen Wasserflächen eines Regenrückhaltebeckens mit umgebenden Gehölzstrukturen deutlich besser geeignete Bereiche, welche als Maßnahmenflächen dauerhaft gesichert sind, sodass weiterhin für eventuell vorkommende Fledermäuse ein ausreichendes Nahrungsangebot vorhanden sein wird.

Das Wäldchen liegt außerhalb der Planfläche, so dass es keine direkten Eingriffe gibt. Zur Vermeidung der Entwertung von Lebensräumen im bzw. am Wäldchen soll die Außenbeleuchtung zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen“ mit möglichst geringem UV-Anteil (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm, monochrom), ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren erfolgen. Ein Ausleuchten des angrenzenden Waldrandes ist unbedingt zu vermeiden (s. Kap. 7).

Eine Betroffenheit von Fledermäusen durch die Planung kann unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Rückbau der Holzhütte und Außenbeleuchtung) entsprechend der Ausführungen in Kapitel 7 mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Es ist möglich, dass das Regenrückhaltebecken östlich des Plangebietes einen Teil des Lebensraumes des Fischotters bildet und Individuen den Graben „Bellenhorster Landwehr“ als Transferroute nutzen. Das Plangebiet selber verfügt jedoch über keine essenziellen Lebensraumstrukturen, negative Auswirkungen auf Populationen des Fischotters können ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet stellt nur in den vorhandenen Baumgruppen geeigneten Brutraum für in Gehölzen brütende Vogelarten zur Verfügung, wobei keine Nester in den Bäumen festgestellt wurden. Es wird von einem vollständigen Verlust der Bäume ausgegangen; die Rodungsarbeiten sollen nach derzeitiger Kenntnis im Winter 2023 erfolgen. Für gebäudebrütende Vogelarten bzw. Höhlenbrüter beschränkt sich das Potenzial an Bruthabitaten auf die kleine Holzhütte, in welcher ein altes Nest einer Meisen-Art (vermutl. Blau- oder Kohlmeise) gefunden wurde. In den vorhandenen Gehölzen wurden keine für Höhlenbrüter nutzbare Strukturen festgestellt. Gehölzrodungen und der Rückbau von Gebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fäll- und Rodungsarbeiten und Gebäuderückbau auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z.B. die Ringeltaube zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Sollte außerhalb der genannten Zeit ein Rückbau bzw. die Durchführung von Rodungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der UNB und mit Ökologischer Baubegleitung vorzunehmen.

Für die gelisteten typischen Feldvogelarten stellt sich die Planfläche aufgrund der Nähe zu den hohen und dichten Gehölzstrukturen des Wäldchens als ungeeignet dar. Für störanfällige und seltene Arten bietet die Vorhabenfläche aufgrund der Lage im Gewerbegebiet keinen geeigneten Lebensraum. Für die in der Liste aufgeführten, an Wasser oder Feuchtbiopte gebundenen Vogelarten stellt die Planfläche selber ebenfalls keinen attraktiven Lebensraum dar; möglicherweise werden das Regenrückhaltebecken und die Obstwiese von diesen genutzt.

Bei der angestrebten Nutzung ist davon auszugehen, dass betriebsbedingte Störungen häufiger auf der Fläche selber entstehen. In erster Linie handelt es sich hier um verkehrsbedingte Bewegungsunruhe sowie Lärm- und Lichtemissionen durch an- und abfahrende Pkw. Da die kleine Fläche jedoch bereits schon heute Störungen durch den gewerblichen Verkehr auf den beiden angrenzenden Straßen unterliegt, wird die Zunahme betriebsbedingter Störeffekte aus artenschutzrechtlicher Sicht als nicht erheblich betrachtet.

Als Nahrungshabitat bietet das Plangebiet nur sehr kleinräumige Möglichkeiten, die voraussichtlich eher von den wenig störanfälligen heimischen Singvogelarten sowie einigen Greifvogelarten genutzt wird. Das Plangebiet stellt jedoch für keine Vogelart ein essenzielles Nahrungshabitat dar.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen in Kapitel 7, die der Vermeidung von Zerstörung von Gelegen gebäude- und gebüschbrütender Vogelarten dienen, kann eine Betroffenheit von Vögeln mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Für planungsrelevante Amphibien- und Reptilienarten bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung der FFH-Anhang IV-Arten und der europäischen Vogelarten ergaben unter Berücksichtigung der o. g. Vermeidungsmaßnahmen keinen Verbotstatbestand

gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG.“ (SEELING + KAPPERT GBR, „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) zur 103. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Isselburg“, Weeze, September 2023)

2.5 Landschafts- und Ortsbild, Erholung

Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehene Fläche unterlag bis vor einiger Zeit einer Nutzung als Pferdeweide und war als Privatgrundstück de facto nicht zugänglich. Da sie darüber hinaus von dem südöstlich angrenzenden Grünkorridor mit Streuobstwiesen und einem Stillgewässer durch eine Gehölzpflanzung getrennt ist, weist sie für die Erholung keine besondere Bedeutung auf. Das Landschaftsbild wird von den umliegenden – z.T. mit hohen Hallen bebauten – Gewerbeflächen sowie auch von den Grünstrukturen des „grünen Korridors“ bestimmt. Von den beiden nördlich und östlich angrenzenden Straßen ist das Plangebiet vollständig einsehbar (s. Abb. 4).



Abbildung 4: Blick von der Ochsenstraße in südliche Richtung über das Plangebiet auf das angrenzende Wäldchen; Bildmitte: zwei Gruppen von Fichten (eigene Aufnahme, 28.08.2023)

Das Plangebiet befindet sich inmitten eines Gewerbegebietes und ist nach dem geltenden Planungsrecht als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gaststätte/ Betriebswohnungen“ ausgewiesen. Eine hier schon jetzt zulässige bauliche Nutzung ist im Zusammenhang mit den nordwestlich angrenzenden Sondergebietsflächen zu sehen, die im Westen bis an die Bocholter Straße heranreichen. Westlich des Plangebietes befindet sich ein größeres Café/ Restaurant sowie ein Wohnhaus.

3. Eingriffsbeschreibung und –bewertung

3.1 Erläuterung der Planung

Herr [REDACTED] beabsichtigt, im Plangebiet E-Ladesäulen für Elektroautos und eine Servicestation für den Wechsel von Batterien von Elektroautos zu errichten. Die bisher (im ersten Bauabschnitt) vorgesehenen Bauvorhaben sollen entlang der vorhandenen Straßen errichtet werden (s. Abb. 5). Auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist jedoch auch eine darüberhinausgehende gewerbliche Flächennutzung im Änderungsbereich möglich.



Abbildung 5: Verortung Bauvorhaben (MER GERMANY GMBH, o.J.)

Die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens soll durch die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 geschaffen werden, indem für den Großteil des Plangebietes eine gewerbliche Fläche (GE) mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,8 ausgewiesen werden soll (s. Abb. 6). Entgegen dem bisherigen Planungsrecht, wo die Sondergebietsfläche unmittelbar bis an den Waldrand heranreicht, soll dem Wald vorgelagert nun eine 5 m breite private Grünfläche festgesetzt werden. Die Grünfläche dient der Entwicklung eines Krautsaumes, der für den Waldbereich auch einen Puffer zu den Gewerbeflächen bildet. Die überbaubare Grundstücksfläche des GE-Gebietes ist durch eine Baugrenze festgesetzt, welche mit einem Abstand von 3 m zu der Plangebietsgrenze und der privaten Grünfläche fast den gesamten Geltungsbereich umfasst, wodurch sowohl die Einhaltung eines städtischen Ordnungsrahmens gewährleistet als auch dem Bauherrn ein individueller Spielraum zur Verwirklichung seines Bauvorhabens bereitgestellt werden soll. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 27,5 m ü. NHN entspricht rund 10 m über der Geländeoberkante und bleibt unter den festgesetzten Gebäudehöhen für die umliegenden Gewerbegrundstücke zurück, um eine optisch bedrückende Wirkung gegenüber dem westlich gelegenen Wohnhaus „Im Geer Nr. 2“ auszuschließen.

Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnahe in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet oder im Plangebiet selber über die belebte Bodenzone versickert werden.



Abbildung 6: Auszug aus der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Isselburg, Stand: Vorentwurf, Oktober 2023 (StadtUmBau)

3.2 Eingriffsbewertung

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gilt es prüfen, inwieweit die Umsetzung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Isselburg zu einem Eingriff i.S. des § 14 BNatSchG in Natur und Landschaft führt (s. Kap. 1.3).

Im Rahmen der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gaststätte/ Betriebswohnungen“ zu einem Gewerbegebiet umgewidmet werden. Sowohl beim bestehenden Planungsrecht als auch bei der geplanten Ausweisung einer Gewerbefläche ist eine Versiegelung von bis zu 80 % der Planfläche möglich. Durch die vorliegende Planänderung wird daher keine Erhöhung des Versiegelungsgrades der Bauflächen vorbereitet. Sowohl die Sonderbauflächen als auch die geplanten gewerblichen Bauflächen werden unter Code 1.2 des Bewertungsverfahrens mit 0,5 ÖWE pro m² bewertet, sodass sich auch durch die Änderung der geplanten Nutzung kein Eingriff ergibt.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Bauflächen gegenüber dem geltenden Planungsrecht reduziert werden und dem Waldrand ein Pufferstreifen in der Breite von 5 m als private Grünfläche planungsrechtlich langfristig gesichert wird. In Bezug auf die Größe der baulich zu nutzenden Flächen reduziert sich hierdurch der Eingriff um ca. 300 m² Sondergebiets- bzw. Gewerbefläche. Der geplante Saumstreifen wird dem Code 2.4 des Bewertungsverfahrens zugeordnet, das hierfür 4 ÖWE pro m² vorsieht.

Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnahe in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet oder im Plangebiet selber über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist daher nicht gegeben.

Aufgrund des gegenüber dem geltenden Planungsrecht nicht erhöhten potenziellen Versiegelungsgrades sind durch die vorliegende Planung keine negativen Veränderungen auf die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und in seiner Umgebung zu erwarten. Die Frischluftzufuhr in das Gewerbegebiet bleibt durch die maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet.

Ebenfalls aufgrund des bestehenden Planungsrechtes ergeben sich für das Orts- und Landschaftsbild keine Veränderungen. Für die Erholung weist die Planfläche derzeit sowie zukünftig keine Bedeutung auf.

Infolge der Planänderung wird aufgrund des konkreten Bauvorhabens – jedoch nach geltendem Planungsrecht ebenfalls jederzeit erwartbar – in bestehende Gehölzstrukturen eingegriffen. Da das Vorhaben den planungsrechtlichen Innenbereich betrifft und die Stadt Isselburg über keine Baumschutzsatzung verfügt, ist die Baumfällung nur unter artenschutzrechtlichen Aspekten relevant.

Nach den geltenden grünordnerischen Festsetzungen sind im Plangebiet 3 Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen (1 Baum je begonnene 1.000 m² Parzellenfläche, s. Kap. 1.5). Aussagen zu der Pflanzqualität fehlen im Grünordnungsplan von 1991, die zu verwendenden Arten richten sich nach Pflanzlisten, welche sich auf die Bereiche der unterschiedlichen Bodentypen im Gebiet des Bebauungsplanes und die daraus resultierende Artzusammensetzung nach der Potentiellen natürlichen Vegetation beziehen. Die Festsetzung wird in der vorliegenden 7. Änderungen mit Ausnahme der damals erstellten Pflanzlisten aufrechterhalten und hinsichtlich der Pflanzqualitäten konkretisiert, sodass es diesbezüglich zu keiner Reduzierung von zu pflanzenden Bäumen kommen wird. Für die zu verwendenden Arten wurde eine neue Pflanzliste erstellt, in der neben standortheimischen Laubbäumen auch klimaresilienten Arten enthalten sind, um der zentralen Lage im Gewerbegebiet und den damit verbundenen Standorteigenschaften zu begegnen. Im Zuge der Anpassung von Pflanzlisten werden bei der Bilanzierung der Baumpflanzungen auch unterschiedliche Biotoptypen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die die Terminierung der Baufelddräumung, den Rückbau der Holzhütte und den Schutz des Wäldchens vor Lichtemissionen beinhalten, sind derzeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG zu erkennen, die dem Vorhaben entgegenstehen.

4. Maßnahmen

Aufgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist es, negative Auswirkungen durch das Vorhaben aufzuzeigen und Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft weitestgehend zu vermeiden bzw. zu minimieren. In einem zweiten Schritt sind geeignete Maßnahmen zu entwickeln, um unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Dabei finden auch die aus artenschutzrechtlicher Sicht durchzuführenden Maßnahmen Berücksichtigung. Da es durch die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes gegenüber dem bestehenden Planungsrecht zu einer Reduzierung der Bauflächen kommt und durch die Art der geplanten Nutzung und Bebauung keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen entstehen, werden insbesondere Vermeidungsmaßnahmen aufgezeigt. Die Baumpflanzungen im Gewerbegebiet wie auch die Entwicklung des Saumes entlang des Waldes wird als Kompensations- und Begrünungsmaßnahme erläutert.

4.1 Erläuterung der Vermeidungsmaßnahmen

Im Landesnaturschutzgesetz NRW ist formuliert, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Im vorliegenden Fall betreffen die Vermeidungsmaßnahmen den Schutz des Bodens und des Grundwassers sowie den Artenschutz.

Vermeidungsmaßnahme VM 1: Baufeldräumung

Die Verletzungs- und Tötungsverbote des § 44 (1) BNatSchG gelten unmittelbar und sind zu beachten. Gehölzrodungen und der Rückbau von Gebäuden sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fäll- und Rodungsarbeiten und Gebäuderückbau auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z.B. die **Ringeltaube** (*Columba palumbus*, nicht planungsrelevant) zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Sollte außerhalb der genannten Zeit ein Rückbau bzw. die Durchführung von Rodungsarbeiten erforderlich werden, so sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der UNB und mit Ökologischer Baubegleitung vorzunehmen.

Vermeidungsmaßnahme VM 2: Rückbau der Holzhütte/ Schutz gebäudebewohnender Fledermausarten

Die kleine Holzhütte ist zu entfernen und die Baufläche zu entsiegeln.

Der Rückbau der kleinen Holzhütte ist zur Vermeidung der Tötung von Individuen der gebäudebewohnenden Fledermausarten vorsichtig manuell außerhalb frostreicher Perioden vorzunehmen, damit die Tiere eigenständig die Flucht ergreifen können. Da – wenn überhaupt – nur Zwischenquartiere vorhanden sind, sind keine darüberhinausgehenden Maßnahmen erforderlich.

Vermeidungsmaßnahme VM 3: Schutz des Waldes vor Lichtemissionen

Zur Vermeidung der Entwertung von Lebensräumen im bzw. am benachbarten Wäldchen soll die Außenbeleuchtung zielgerichtet ohne große Streuung (nicht nach oben und nicht zu den Seiten) und mit entsprechenden „fledermausfreundlichen Lampen“ mit möglichst geringem UV-Anteil (Wellenlängenbereich zwischen 590 und 630 nm, monochrom), ggf. unter Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltuhren erfolgen. Ein Ausleuchten des angrenzenden Waldrandes ist unbedingt zu vermeiden.

Vermeidungsmaßnahme VM 4: Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Dies kann über eine ortsnahe Einleitung in das bestehende Regenwasserrückhaltebecken oder über eine Versickerung über die belebte Bodenzone im Plangebiet selber erfolgen. Mit der Versickerung des Niederschlagswassers bzw. der Einleitung in das Regenrückhaltebecken kann einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt werden.

Vermeidungsmaßnahme VM 5: Bodenschutz

Mutterboden ist gem. § 202 BauGB im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen. Daher sind bei allen Bodenarbeiten Ober- und Unterboden getrennt zu lagern. Soweit möglich, sind die Böden in der Region unter Berücksichtigung ihrer Herkunft wieder einzubauen. Sollte zur Anpassung des Geländes Boden benötigt werden, so ist hierfür vorrangig der vor Ort anfallende Bodenaushub zu verwenden.

Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen beim Auf- und Einbringen von Materialien sowie durch physikalische Einwirkungen sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten. Die BBodSchV dient dem Schutz der durchwurzelbaren Bodenschicht wie auch dem Boden unterhalb oder außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht.

4.2 Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen

Maßnahme M1: Pflanzung von 1 Baum pro 1.000 m² angefangene Grundstücksfläche (3 Stück)

Ziel:

- Erhöhung des Gehölzanteils in den Gewerbeflächen
- Erhöhung der Strukturvielfalt für Flora und Fauna
- Neugestaltung des Ortsbildes
- Umsetzung von Maßnahmen aus dem geltenden Planungsrecht

Maßnahme:

Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und des Gehölzanteils in den Gewerbeflächen ist pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche GE-Gebiet 1 Laubbaum in der Mindestqualität als Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm zu pflanzen (3 Stück). Bei der Pflanzung ist die nachfolgende Pflanzliste 1 zu berücksichtigen, die in den Gewerbeflächen neben standortheimischen Gehölzen auch sogenannte „Klimabaumarten“ beinhalten. Der Standort der Pflanzung kann innerhalb der nach GRZ zu erbringenden Freiflächen frei auf dem Grundstück gewählt werden.

Pflanzliste 1: Bäume (Hochstämme)

<i>Acer campestre in Sorten</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides in Sorten</i>	Spitz-Ahorn
<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle (Klimabaum)
<i>Carpinus betulus in Sorten</i>	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior in Sorten</i>	Gemeine Esche
<i>Fraxinus ornus in Sorten</i>	Blumen-Esche (Klimabaum)
<i>Gleditsia triacanthos in Sorten</i>	Gleditschie (Klimabaum)
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum (Klimabaum)
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Krische
<i>Prunus serrulata in Sorten</i>	Japanische Kirsche
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche (Klimabaum)
<i>Sophora japonica</i>	Schnurbaum (Klimabaum)
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus intermedia</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata in Sorten</i>	Winter-Linde
<i>Ulmus 'Lobel'</i>	Schmalkronige Ulme
<i>Obstbäume</i>	Verschiedene Obstsorten

Pflege/ Pflanzung:

- Durchführung eines fachgerechten Pflanzschnitts unter Erhalt des Leittriebs,
- Befestigung der Hochstämme an mindestens 2 Senkrechtpfählen,
- Empfehlung: Anbringung eines Stammschutzes (z.B. Bambusmatten, Stammschutzfarbe),
- Durchführen einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: Wässern, Ausmähen der Baumscheiben, Kontrolle der Baumverankerungen, fachgerechte Kronenpflege.

Maßnahme M2: Entwicklung eines Krautsaumes am Waldrand

Ziel:

- Schaffung eines Puffers zwischen Gewerbeflächen und Wald
- Erhöhung der Strukturvielfalt für Flora und Fauna

Maßnahme/ Pflege:

Dem vorhandenen Waldrand vorgelagert ist ein 5 m breiter Krautsaum zu entwickeln. Dieser kann durch Aufgabe der Nutzung des vorhandenen Grünlandstandortes erfolgen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind in diesem Bereich unbedingt zu vermeiden, so dass die Grünfläche während der Baumaßnahme durch eine vorübergehende Abtrennung geschützt werden sollte. Aufgrund der in diesem Bereich bereits vorhandenen Sämlinge von Bäumen und Sträuchern ist mit einer schnellen Saum-/ Waldrandentwicklung zu rechnen. Eine Pflege ist extensiv im Abstand von ca. 2 Jahren durch Mulchen ab dem 01. Oktober durchzuführen. Auf weitere Pflegeeingriffe ist zu verzichten. Bei Bedarf können Gehölze im Abstand von ca. 10 bis 15 Jahren abschnittsweise außerhalb der Vogelbrutzeit (Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar) auf den Stock gesetzt werden. Teile des Gehölzschnitts können auch als Rückzugshabitat für Kleinsäuger aufgestapelt auf der Fläche verbleiben.

5. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffsbilanzierung dient nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW als Bezugsgröße für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. In der Bilanzierung werden Eingriff und Ausgleich bezüglich der Biotopfunktion rechnerisch gegenübergestellt.

Im vorliegenden Fall ist der ökologische Zustand des Plangebietes aufgrund des geltenden sowie des angestrebten Planungsrechtes, welches lediglich eine Nutzung des konkreten Bauvorhabens ermöglichen soll, im Bestand und in der Planung weitgehend gleichwertig zu beurteilen. Sowohl im Bestand als auch in der Planung werden die SO- bzw. GE-Flächen aufgrund einer nach geltendem und angestrebtem Planungsrecht maximal zulässigen Versiegelung von 80% und der angestrebten Niederschlagswasserversickerung (Einleitung ins Regenrückhaltebecken oder im Plangebiet über belebte Bodenzone) dem Code 1.2 "Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers" und zu 20% dem Code 4.5 "Intensivrasen, Staudenratten, Bodendecker" zugeordnet. Gegenüber dem geltenden Planungsrecht wird die Baufläche in der Planung allerdings um einen 5 m breiten Grünstreifen entlang des Waldes reduziert. Dieser Pufferstreifen entlang des Waldrandes wird unter dem Code 2.4 „Wegraine, Säume ohne Gehölze“ erfasst und mit 4 ÖWE pro m² bewertet.

Nach dem geltenden Planungsrecht sind 3 Bäume im Plangebiet zu pflanzen; aufgrund der zu treffenden Auswahl nach Pflanzlisten, welche auf der Zuordnung nach Bereichen der Potentiellen natürlichen Vegetation beruhen, werden die 3 Bäume im Bestand unter dem Code 7.4 „Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten \geq 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch“ mit einem ÖWE von 5 Ökopunkten pro m² und einer Kronentrauffläche von 20 m² pro Baum bewertet. In der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung von 3 Bäumen aufrechterhalten. Aufgrund des Standortes innerhalb des Gewerbegebietes wird eine neue Pflanzliste mit klimaresilienten Bäumen erstellt, bei der Bewertung der Planung wird daher ein Anteil lebensraumtypischer Baumarten von weniger als 50 % zugrunde gelegt; die Baumpflanzung in der Planung werden demnach unter Code 7.3 „Baumreihe, Baum-

gruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch“ mit einem ÖWE von 3 Ökopunkten pro m² und einer Kronentraufhöhe von 20 m² pro Baum bewertet.

Die Reduzierung der Baufläche um einen 5 m breiten Grünstreifen entlang des Waldes im Planungszustand führt gegenüber dem Bestand zu einer ökologischen Aufwertung der Planung, was sich auch in der Bilanz in der Anlage III widerspiegelt. Es ergibt sich ein Plus von 840 Ökopunkten.

6. Zusammenfassung

Herr [REDACTED] beabsichtigt, in einem an der Autobahn A3 gelegenen Gewerbegebiet auf den Flurstücken 1157 (tlw.) und 1159 (tlw.), Flur 3 in der Gemarkung Heelden E-Ladesäulen für Elektroautos und eine Servicestation für den Wechsel von Batterien von Elektroautos zu errichten. Die Voraussetzungen zur planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sollen durch die vorliegende 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 geschaffen werden, indem auf der entsprechenden Fläche anstelle eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gastronomie“ gewerbliche Flächen ausgewiesen werden sollen. Im Parallelverfahren erfolgt unter der Verfahrensbezeichnung der 103. FNP-Änderung der Stadt Isselburg auch die erforderliche Anpassung des Flächennutzungsplanes.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsplänen. Das Plangebiet, das Wäldchen sowie der gesamte „grüne Korridor“ und der Graben „Bellenhorster Landwehr“ sind Bestandteil von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund (VB-MS-4104-107 „Grünlandreiche Niederungen um Heelden“). Der „grüne Korridor“ und die Bellenhorster Landwehr verbinden Biotopverbundflächen östlich und westlich des Gewerbegebietes miteinander. Infolge der konkreten Bauabsichten wird sich der Verbundkorridor auf Höhe des Plangebietes verringern, wobei die Verbindungsfunktion durch die verbleibenden Strukturen weiterhin gegeben sein wird. Zudem besteht aufgrund des derzeit gültigen Planungsrechtes innerhalb des Plangebietes bereits Baurecht durch die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gaststätte/ Betriebswohnungen“, sodass durch die vorliegende und hier maßgebliche Änderung des Bauleitplanes in diesem Sinne keine Veränderungen hervorgerufen werden, da mit einer tatsächlichen Reduzierung der Biotopverbundflächen durch zulässige Bauvorhaben auch heute im Plangebiet jederzeit zu rechnen wäre. Weitere Schutzausweisungen liegen weder für das Plangebiet noch seine nächste Umgebung vor. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von FFH- und Vogelschutzgebieten und steht weder in einem räumlichen noch in einem funktionalen Zusammenhang zu diesen Schutzgebieten.

Im Rahmen der vorliegenden 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gaststätte/ Betriebswohnungen“ zu einem Gewerbegebiet umgewidmet werden. Sowohl beim bestehenden Planungsrecht als auch bei der geplanten Ausweisung einer Gewerbefläche ist eine Versiegelung von bis zu 80 % der Planfläche möglich. Durch die vorliegende Änderung wird daher keine Erhöhung des Versiegelungsgrades der Bauflächen vorbereitet. Sowohl die Sonderbauflächen als auch die geplanten gewerblichen Bauflächen werden unter Code 1.2 des Bewertungsverfahrens mit 0,5 ÖWE pro m² bewertet, sodass sich auch durch die Änderung der geplanten Nutzung kein Eingriff ergibt.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Bauflächen gegenüber dem geltenden Planungsrecht reduziert werden und dem Waldrand ein Pufferstreifen in der Breite von 5 m als private Grünfläche planungsrechtlich langfristig gesichert wird. In Bezug auf die Größe der baulich zu nutzenden

Flächen reduziert sich somit sogar der Eingriff um ca. 300 m² Sondergebiets- bzw. Gewerbefläche. Der geplante Saumstreifen wird dem Code 2.4 des Bewertungsverfahrens zugeordnet, das hierfür 4 ÖWE pro m² vorsieht.

Das im Plangebiet auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnahe in das vorhandene Regenrückhaltebecken eingeleitet oder im Plangebiet selber über die belebte Bodenzone versickert werden. Eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate ist daher nicht gegeben.

Aufgrund des gegenüber dem geltenden Planungsrecht unveränderten potenziellen Versiegelungsgrades sind durch die vorliegende Planung keine negativen Veränderungen auf die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet und in seiner Umgebung zu erwarten. Die Frischluftzufuhr in das Gewerbegebiet bleibt durch die maßvolle Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet.

Ebenfalls aufgrund des bestehenden Planungsrechtes ergeben sich für das Orts- und Landschaftsbild keine Veränderungen. Für die Erholung weist die Planfläche derzeit sowie zukünftig keine Bedeutung auf.

Infolge der Planänderung wird aufgrund des konkreten Bauvorhabens – jedoch nach geltendem Planungsrecht ebenfalls jederzeit erwartbar – in bestehende Gehölzstrukturen eingegriffen. Da das Vorhaben den planungsrechtlichen Innenbereich betrifft und die Stadt Isselburg über keine Baumschutzsatzung verfügt, ist die Baumfällung nur unter artenschutzrechtlichen Aspekten relevant.

Nach den geltenden grünordnerischen Festsetzungen sind im Plangebiet 3 Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen (1 Baum je begonnene 1.000 m² Parzellenfläche, s. Kap. 1.5). Aussagen zu der Pflanzqualität fehlen im Grünordnungsplan von 1991, die zu verwendenden Arten richten sich nach Pflanzlisten, welche sich auf die Bereiche der unterschiedlichen Bodentypen im Gebiet des Bebauungsplanes und die daraus resultierende Artzusammensetzung nach der Potentiellen natürlichen Vegetation beziehen. Die Festsetzung wird in der vorliegenden 7. Änderungen mit Ausnahme der damals erstellten Pflanzlisten aufrechterhalten und hinsichtlich der Pflanzqualitäten konkretisiert, sodass es diesbezüglich zu keiner Reduzierung von zu pflanzenden Bäumen kommen wird. Für die zu verwendenden Arten wurde eine neue Pflanzliste erstellt, in der neben standortheimischen Laubbäumen auch klimaresilienten Arten enthalten sind, um der zentralen Lage im Gewerbegebiet und den damit verbundenen Standorteigenschaften zu begegnen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, die die Terminierung der Baufeldräumung, den Rückbau der Holzhütte und den Schutz des Wäldchens vor Lichtemissionen beinhalten, sind derzeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach §§ 39 und 44 BNatSchG zu erkennen, die dem Vorhaben entgegenstehen.

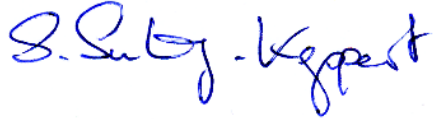
Im Landesnaturschutzgesetz NRW ist formuliert, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sind. Im vorliegenden Fall betreffen die Vermeidungsmaßnahmen den Schutz des Bodens und des Grundwassers sowie den Artenschutz. Die Kompensations- und Begrünungsmaßnahmen beinhalten die Baumpflanzungen im Gewerbegebiet (3 Stück) wie auch die Entwicklung eines 5 m breiten Saumes entlang des Waldes.

Eine Eingriffsbilanzierung dient nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW als Bezugsgröße für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. In der Bilanzierung werden Eingriff und Ausgleich bezüglich der Biotopfunktion rechnerisch gegenübergestellt. Die Reduzierung der Baufläche um einen 5 m breiten Grünstreifen entlang des Waldes im Planungszustand führt gegenüber dem Bestand zu

einer ökologischen Aufwertung der Planung, was sich auch in der Bilanz in der Anlage III wieder-
spiegelt. Es ergibt sich ein Plus von 840 Ökopunkten.

Aufgestellt:

Weeze, den 09.10.2023



Dipl.-Ing. (FH) S. Seeling-Kappert
Büro Seeling + Kappert GbR

Anlage I: Literatur- und Quellenverzeichnis

BAUGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist"

BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist"

DIPL.-ING. KLAUS TE LAAK, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (2023): Vermessung, Rees, 05.06.2023

LNATSCHG: Landesnaturschutzgesetz vom 21. Juli 2000, in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG. vom 1.2.2022 (GV. NRW. S. 139)

LANDSCHAFT + SIEDLUNG GBR (1991): „Stadt Isselburg – Gewerbe- und Industriegebiet ‚Ochsenstraße/ Isselburger Feld‘ – Grünordnungsplan – Erläuterungsbericht“, Recklinghausen, Januar 1991

LANUV NRW (2023): Schutzwürdige Biotop in NRW, (Online-Zugriff: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk> am 12.09.2023)

SEELING-KAPPERT GBR (2021): „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe I) zur 103. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Isselburg“, Weeze, September 2023

STADT ISSELBURG (1991): Bebauungsplan Nr. 13, Rechtskraft 1991

STADT ISSELBURG (2020): „Bebauungsplan Isselburg Nr. 13 3. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ochsenstraße / Isselburger Feld“ Begründung zum Bebauungsplanentwurf“, erarbeitet durch das Büro StadtUmBau, Kevelaer, 23.01.2020

STADT ISSELBURG (2023a): Bebauungsplan Isselburg Nr. 13 – 7. Änderung (Vorentwurf), erstellt durch das Büro STADTUMBAU, Kevelaer, Oktober 2023

STADT ISSELBURG (2023b): Vorentwurfsbegründung zum Bebauungsplan Isselburg Nr. 13 – 7. Änderung, erstellt durch das Büro STADTUMBAU, Kevelaer, Oktober 2023

STADT ISSELBURG (2018): Flächennutzungsplan, August 2018

Anlage II: Karte „Lage im Raum“

Quelle: Tim-Online 2.0 (Onlineabfrage: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> am 13.09.2023)



Anlage III: Bilanzierung

Bewertungsverfahren: "Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW" des LANUV (Recklinghausen, März 2008)

Gesamtgröße: 2.503 m² (Flurstücke 1157 [tlw.] und 1159 [tlw.], Flur 3, Gemarkung Heelden)

Bestand

Biotoptyp	Code	Fläche m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Biotopwert	Ökolog. Wertigkeit
Sondergebiet (SO) mit GRZ 0,6 mit Überschreitung bis 0,8 (gesamt 2.503 m ²)						
Davon 80 % versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers	1.2	2.002	0,5	1	0,5	1.001
Davon 20 % Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	4.5	501	2	1	2	1.002
Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch (3 Stück je 20 m ²)	7.4	(60)	5	1	5	300
SUMME:		2.503				2.303

Planung

Biotoptyp	Code	Fläche m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Biotopwert	Ökolog. Wertigkeit
Gewerbegebiet (GE) mit GRZ 0,8 (gesamt 2.203 m ²)						
Davon 80 % versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers	1.2	1.762	0,5	1	0,5	881
Davon 20 % Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	4.5	441	2	1	2	882
Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum, Kopfbaum nicht lebensraumtypisch (3 Stück je 20 m ²) M1	7.3	(60)	3	1	3	180
Wegraine, Säume ohne Gehölze (Grünfläche, gesamt 300 m ²) M2	2.4	300	4	1	4	1.200
Summe Planung:		2.503				3.143
Summe Bestand:		2.503				-2.303
Ergebnis Bilanz		0				840