GEMEINDE KÜRTEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 95 (Hundepension)

Begründung

Stand: November 2014

Begründung

zum **Bebauungsplan 95 (Hundepension)** gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S, 2414) einschließlich seiner zwischenzeitlichen Änderungen

I. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet liegt südlich des Gewerbegebietes „Junkermühle“ und westlich des Splash-Bades. Das Gebiet ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt; es ist aufgrund seiner Topographie aber nur sehr eingeschränkt nutzbar. Hier befinden sich ein Wohngebäude mit Nebenanlagen und Wald- und Wiesenflächen. Ziel der Planung ist es, das Gelände für eine gewerbliche Nutzung mit einer Hundepension mit Betriebesleiterwohnhaus umzunutzen. Dabei soll sowohl die vorhandene Topographie als auch die Vegetation weitgehend berücksichtigt werden. Der Vorhabensträger hat einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt, der Teil der Planunterlagen ist.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

II. Städtebauliche und Planungsrechtliche Ausgangssituation

Lage des Plangebietes, Abgrenzung des Geltungsbereiches, Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist rund 4.200 m² groß und liegt oberhalb der Sülz südlich der Betriebsgelände der Firmen Korte und Nordhaus und ca. 400 m westlich des Splash- Bades an der Straße Broch.

Das Gelände grenzt an einen Wirtschaftsweg, der auch als Wanderweg dient. Es ist im Norden und Westen von Wald und Grünland umgeben. Im Süden grenzt es an die Sülz und dann an Gewerbegebiete an, im Osten grenzen Mischgebiete an. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt.

Das Gelände wird derzeit von heterogenen Nutzungen bestimmt. Hier befinden sich neben einem Wohnhaus und den zugehörigen Nebenanlagen Wiesenflächen und mit Gehölzen bestandene Böschungen.

Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Kürten ist dort als temporäres Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Mit der Rechtskraft eines aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplanes werden gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein- Westfalen widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten.

Es ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten überwiegend als gewerbliche Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

III. Inhalt der Planung

Städtebauliches Konzept

Die Planung sieht die Errichtung einer Hundetagesstätte und -pension für insgesamt 32 Hunde vor. Die Zentrale mit Empfang, Futterlager, Küche, Behandlungs- und Quarantäneraum sowie die Stellplätze für Besucher werden im östlichen Teil des Grundstückes untergebracht. Westlich davon liegen Wohnhaus und Stellplätze des Betriebsleiters, weitere Lagerflächen und Nebengebäude. Weiter westlich schließen sich in einem umzäunten Freigehege gelegene Blockhütten an, in denen die Hunde in kleinen Gruppen untergebracht werden. Die Anordnung der Gebäude und die Gestaltung der Freiflächen orientieren sich so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf. Die Gehölze an der Böschung zur Sülz werden erhalten. Zum nördlich angrenzenden Wirtschafts- und Wanderweg wird das Gelände durch eine Hecke optisch eingefasst. Sowohl die Hecke als auch die Blockhütten schirmen außerdem den Hundefreilauf von dem Weg ab.

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der angestrebten Nutzung als Gewerbegebiet mit der Konkretisierung Hundepension festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximale Firsthöhe über NN, die sich mit einem ausreichenden Spielraum an dem höchsten der geplanten Gebäude orientiert und einer maximalen Grundfläche für bauliche Anlagen definiert.

Durch überbaubare Flächen werden zwei Bereiche definiert: der zur Straße hin gelegene Bereich dient der Unterbringung der Hauptgebäude, im Bereich der westlichen überbaubaren Fläche werden die Blockhütten für die Hunde aufgestellt.

Die offene Bauweise entspricht der Bauweise der benachbarten Gewerbegebiete.

Immissionsschutz

Zur Beurteilung der durch das Vorhaben entstehenden Immissionen wurde ein Gutachten erstellt. Hierbei wurden die zu erwartenden Immissionen durch Hundegebell und den Fahrzeugverkehr ermittelt und die Schallausbreitung berechnet. Dabei wurden 32 Hunde und 10 Kunden mit Pkw pro Tag zugrunde gelegt. Die hierbei ermittelten Beurteilungspegel liegen deutlich unter den üblichen Richtwerten.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine an der engsten Stelle 3,00 m breite Zufahrt von der Straße Broch aus. Die Kundenparkplätze befinden sich im zur Straße hin gelegenen Teil des Geländes.

Die Versorgung mit Gas, und Wasser erfolgt aus dem vorhandenen Leitungsnetz von der Straße Broch aus.

Die Stromversorgung erfolgt aus dem vorhanden öffentlichen Netz. Ein Nieder- und ein Mittelspannungskabel verlaufen im Grenzbereich des Plangebietes. Zur Sicherung der Trasse wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Das Grundstück verfügt nicht über einen Kanalanschluss. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird vom Vorhabensträger, wie im Vorhaben- und Erschließungsvertrag dargestellt, selbständig hergestellt. Näheres regelt der Durchführungsvertrag

Das Dachflächenwasser der vorhandenen Gebäude wird derzeit in die Sülz geleitet. Das zusätzliche Hauptgebäude soll hier ebenfalls angeschlossen werden. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird vom Vorhabenträger eigenverantwortlich eingeholt. Das Niederschlagswasser der übrigen versiegelten Flächen soll oberflächig versickern.

Natur und Landschaft, Artenschutz

Zum Bebauungsplan wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der neben einer Analyse der Schutzgüter eine detaillierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung enthält. Eingriffe werden nach Möglichkeit vermieden oder gemindert. Hierfür sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Reduzierung des Versiegelungsgrades durch Festsetzen einer der maximalen Grundfläche,
- Wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen und Wegen,
- Erhalt der Gehölzbestände entlang der Sülz,
- Pflanzen einer Hecke zum nördlich angrenzenden Wirtschaftsweg und
- Ordnungsgemäße Verwendung des anfallenden Bodenaushubs.

Die unvermeidbaren Einriffe werden durch gemeindliche Sammelausgleichmaßnahmen kompensiert. Die Regelung erfolgt im Durchführungsvertrag.

Mit dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde außerdem eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Diese kommt zu dem Schluss, dass durch das Vorhaben nicht mit der Tötung von Planungsrelevanten Arten, von europäischen Vogelarten und mit der Zerstörung von deren Niststätten zu rechnen ist. Bezüglich der Wirkfaktoren Lebensraumverlust, bau- und betriebsbedingte Emissionen gibt es keine Hinweise darauf, dass planungsrelevante Arten erheblich betroffen sein könnten.

Näheres ist dem Umweltbericht und dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Wesentliche Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes sowie Flächenbilanz

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt, um das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung mit einer Hundepension mit Betriebesleiterwohnhaus umzunutzen. Dabei soll sowohl die vorhandene Topographie als auch die Vegetation berücksichtigt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die geplante Gestaltung der Bebauung dar und ist Teil der Planunterlagen.

Die Festsetzung erfolgt als Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Hundepension, wobei eine maximale Grundfläche, maximale Firsthöhe der Gebäude, die Bauweise und überbaubare Flächen die bauliche Nutzung steuern. Pflanzgebote und Erhaltungsgebote für Bepflanzungen sichern die Freiraumgestaltung. Die näheren Inhalte der Planung sind in der Begründung beschrieben worden.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4.200 m². Davon dürfen maximal 1.500 m² versiegelt werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplänen mit Erläuterung deren Berücksichtigung

Schutzgut	**Quelle**	**Zielaussage**	**Berücksichtigung**
Mensch	Baugesetzbuch	Allgemeine Anforderung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sind zu berücksichtigen	Zur Beurteilung der durch das Vorhaben entstehenden Immissionen wurde ein Gutachten erstellt. Hierbei wurden die zu erwartenden Immissionen durch Hundegebell und den Fahrzeugverkehr ermittelt und die Schallausbreitung berechnet. Die hierbei ermittelten Beurteilungspegel liegen deutlich unter den üblichen Richtwerten.
	Bundesimmissionsschutz-gesetz (BImSchG)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung gegen die Entstehung von Immissionen	
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und Wiederherstellung von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich, so dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	Es wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser umfasst folgendes: • Aufnahme der bestehenden Biotoptypen, • Eingriffs- Ausgleichbilanzierung, • Vorschläge zu Kompensationsmaßnahmen • Artenschutzrechtliche Vorprüfung Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bepflanzungen festgesetzt. Die Umsetzung der erforderlichen
	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne	

	Bundeswaldgesetz	Erhalt und erforderlichenfalls Mehrung des Waldes aufgrund seiner Bedeutung für die Umwelt und nachhaltige Sicherung seiner ordnungsgemäßen Bewirtschaftung	Kompensationsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag geregelt.
	Waldfunktionskarte NRW	Benennung von Waldflächen mit hervorgehobenen Schutz- und Erholungsfunktionen sowie Flächen besonderer Zweckbestimmung	
	Landschaftsplan	Schutzgebiete und Entwicklungsziele für Natur und Landschaft	
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Abwehr schädlicher Bodenveränderungen, Sanierung des Bodens und von Altlasten sowie von Gewässerverunreinigungen und Vorsorge gegen nachteilige Bodenveränderungen. Bei Einwirkungen auf den Boden Vermeidung der Beeinträchtigung seiner natürlichen Funktionen und seiner Funktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet wird eine maximale Grundfläche festgesetzt. Die Uferböschung der Sülz wird einschließlich der Bepflanzung zum Erhalt festgesetzt und mit einem Sicherheitsabstand von baulichen Anlagen frei gehalten. Im Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Eingriffsminimierung getroffen und die Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft geregelt. Die gewählte Sammelausgleichsmaßnahme hat hierbei positive Auswirkungen auf das Schutzgut.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Erhalt des Bodens, Vermeidung eines Verlustes seiner Funktionen	

Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Küstengewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen; Bewirtschaftung zum Wohle der Allgemeinheit; Gewährleitung einer nachhaltigen Entwicklung; Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der Beeinträchtigung der von ihnen abhängigen Landökosysteme	Die Nachbarschaft zur Sülz wird durch Festsetzung von Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen mit ausreichend Abstand in der Planung berücksichtigt. Die Abwasserbeseitigung wird ordnungsgemäß erfolgen. Das durch die Planung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird schadlos entsorgt.
	Landeswassergesetz incl. Verordnungen	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen, Sparsame Verwendung des Wassers und Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohle der Allgemeinheit	
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Wasserflächen erhalten und vermehren, Schutz der Gewässer vor Verunreinigungen und Erhalt bzw. Wiederherstellung ihrer natürlichen Selbstreinigungskraft; Vermeidung eines rein technischen Ausbaus von Gewässern	
Klima/ Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz aller Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung gegen die Entstehung von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	keine erheblichen Auswirkungen
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas und von Luftverunreinigungen	

Landschaft	Baugesetzbuch	Erhaltung des Landschaftsbildes	Durch den Erhalt der vorhandenen Bepflanzungen und zusätzliche Pflanzmaßnahmen wird das Gebiet ausreichend eingegrünt.
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft	
	Landschaftsplan	Festsetzung von Schutzgebieten und Entwicklungszielen für den Landschaftsschutz	Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet tritt gemäß § 29 (4) LG NW mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft. Weitere Festsetzungen sind nicht vorhanden.
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung und der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	keine erheblichen Auswirkungen
	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NW	Erhalt historischer Kulturlandschaften und Landschaftsteile von besonderer charakteristischer Eigenart	
	Denkmalschutzgesetz	Erhalt von Bau-, Boden und Naturdenkmälern und von Denkmalbereichen sowie Vermeidung von negativen Auswirkungen auf diese	
	Denkmalliste	Auflistung der Denkmäler, die verbindlich festgelegt sind	

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Im Folgenden werden die besonderen Umweltmerkmale des Plangebietes im unbeplanten Zustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, die Auswirkungen der Planung beschrieben und bewertet.

2.1.1 Nutzung im Plangebiet und der Umgebung

Das Plangebiet liegt oberhalb der Sülz südlich der Betriebsgelände der Firmen Korte und Nordhaus und ca. 400 m westlich des Splash- Bades an der Straße Broch.

Das Gelände grenzt an einen Wirtschaftsweg, der auch als Wanderweg dient. Es ist im Norden und Westen von Wald und Grünland umgeben. Im Süden grenzt es an die Sülz und dann an Gewerbegebiete an, im Osten grenzen Mischgebiete an.

Das Gelände wird derzeit von heterogenen Nutzungen bestimmt. Hier befinden sich neben einem Wohnhaus und den zugehörigen Nebenanlagen Wiesenflächen und mit Gehölzen bestandene Böschungen.

2.1.2 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Kürten überwiegend als gewerbliche Baufläche und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet liegt im Gebiet des Landschaftsplanes Kürten und ist dort als temporäres Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Nach § 29 (4) Landschaftsgesetz (LG NW) treten die Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplanes mit Rechtskraft des zugehörigen Bebauungsplanes außer Kraft, wenn der Träger der Landschaftsplanung dem Plan im Verfahren nicht widersprochen hat.

Von der Planung sind keine Gebiete entsprechend § 1 (6) Nr. 7 b BauGB betroffen.

Das landesweite Landschaftsinformationssystem LINFOS enthält für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Fundstellen zu planungsrelevanten Arten.

Das Biotopkataster der nach § 62 LG NW gesetzlich geschützten Biotope und die Waldfunktionskarte NRW machen zum Planraum keine Aussagen.

<u>Bewertung:</u>
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsplan wird voraussichtlich außer Kraft treten.

2.1.3 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Lärm und Geruch
Eine Hundepension verursacht Immissionen durch an- und abfahrende Fahrzeuge und durch Hundegebell. Um die zu erwartenden Immissionen und eventuelle Folgen für die Nachbarschaft abschätzen zu können, wurde ein Gutachten erstellt. Hierbei wurden die zu erwartenden Immissionen durch Hundegebell und durch den Fahrzeugverkehr ermittelt und die Schallausbreitung berechnet. Bei der Berechnung wurden 32 Hunde und 10 Kunden mit Pkw pro Tag zugrunde gelegt. Die ermittelten Beurteilungspegel in der Nachbarschaft liegen hier mit 48,4 dB (A) tags und 15,1 dB (A) nachts am nächstgelegenen Gewerbegebäude bzw. 57,8 dB (A) tags und 2,5 dB (A) nachts unmittelbar neben der Freilauffläche deutlich unter den üblichen Richtwerten in Gewerbegebieten. Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnnutzungen sind aufgrund der großen Entfernung (der geringste Abstand zu einem Wohnhaus beträgt ca. 190 m), der Topographie und der vorhandenen Gebäude nicht zu erwarten.

Erholung
Das Plangebiet ist stark eingegrünt, so dass es aus der Ferne kaum wahrgenommen wird. Es liegt aber an einem Wirtschaftsweg, der von Erholungssuchenden zum Wandern und Laufen genutzt wird. Um eventuelle Konflikte zu vermeiden, wird entlang des Weges eine 2 m hohe Sichtschutzhecke gepflanzt.

Bewertung:
Die Planung verursacht Immissionen, die aufgrund der Lage des Gebietes aber keine relevanten Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen haben. Visuelle Einschränkungen werden durch die Eingrünung des Gebietes gemildert und vermieden.

2.1.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere; biologische Vielfalt

Das Plangebiet hat entsprechend seiner Nutzung unterschiedliche Bedeutung für Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt. Als Nutzung sind ein Wohngebäude mit Nebengebäuden, Zufahrt und Ziergarten, Laubholzbestände, die sich vor allem im Böschungsbereich zur nördlich angrenzenden Sülz befinden, intensiv gedüngte Weidenflächen und Schlagfluren vorhanden. Auf diesen Flächen werden zusätzliche Versiegelungen durch Gebäude (Empfangsgebäude, Carport/ Lager, Hundehütten und Unterstand für Ziegen), Stellplätze und Wege erfolgen. In großen Teilen, z.B. am Steilhang zur Sülz werden Gehölzbereiche erhalten. Die Versiegelungen für Wege und Stellplätze werden außerdem überwiegend in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen. Weiterhin wird das Gelände dort, wo keine Gehölze vorhanden sind, mittels einer Hecke blickdicht eingegrünt.

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde unter anderem eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung vorgenommen. Hierbei wurde nach Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahen ein Ausgleichdefizit ermittelt, dass durch externe Ausgleichmaßnahmen kompensiert wird. Hierfür wird eine gemeindliche Sammelausgleichmaßnahme heran gezogen. Die Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Mit dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde außerdem eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Hierbei wurden die einschlägigen Datenbanken ausgewertet, die keine Fundstellen zu Planungsrelevanten Arten enthalten. Weiterhin wurde bei einer

Begehung im März 2014 der Biotopbestand des Plangebietes erfasst und das Gebiet gezielt auf besondere Habitatstrukturen wie geeignete Nistplätze, Baumhöhlen und fledermausrelevante Gehölzstrukturen untersucht. Im Anschluss wurde eine Bewertung im Hinblick auf eventuelle Artenschutzrechtliche Konflikte vorgenommen.

Die ASP kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Für die Eingriffsbereiche kann ein Brutvorkommen planungsrelevanter Arten und von europäischen Vogelarten der V- RL, also weit verbreiteten und allgemein häufigen Vogelarten ausgeschlossen werden. In den Eingriffsbereichen existiert kein geeignetes Quartierangebot für Fledermausarten (z.B. ältere Gebäude, Baumhöhlen und -spalten). Demnach ist nicht mit einer Tötung von Planungsrelevanten Tierarten zu rechnen. Durch den Erhalt des sülznahen Gehölzsaumes sind potenzielle Fortpflanzungshabitate von Vögeln nicht betroffen.
- Bei dem konkreten Vorhaben ist mit der Erfüllung des Verbotstatbestandes (Störung von Individuen gemäß § 44 (1) 2 BNatSchG nicht zu rechnen, da davon ausgegangen werden kann, dass sich Arten, welche die Eingriffsflächen in den Wiesen-, Schlagflur und Zierrasenflächen lediglich als potenzielle Nahrungsgäste aufsuchen, aufgrund ihrer hohen Mobilität in der Lage sind, sich ausreichend große und artspezifische Ausweichlebensräume zu erschließen. Durch den kleinräumigen, anlagebedingten Verlust von potenziellen Nahrungshabitaten ist nicht mit einer nachhaltigen Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten zu rechnen. Die Scheuchwirkung der freilaufenden Hunde auf der Freilaufwiese gegenüber der Vogelwelt ist ebenfalls nicht als signifikante und nachhaltige Störung einzustufen.
- Niststätten europäischer Vogelarten gelten gem. § 44 (1) 3 BNatSchG als generell geschützt, wobei der Schutz von mehrjährigen genutzten Niststätten über das ganze Jahr besteht (z.B. Baumhöhlen, Horste von Greifvögeln). Geeignete Bruthabitate oder mehrjährige Horste wurden für die Eingriffsbereiche nicht nachgewiesen; eine Berührtheit des Verbotstatbestandes ist daher nicht zu erwarten.
- Im Plangebiet wurden keine Standorte mit geschützten Artvorkommen von Pflanzen festgestellt. Durch die intensive Nutzung der Flächen und die nur durchschnittlich ausgeprägten Standortfaktoren (mittlerer Feuchtegrad, hohe Nährstoffversorgung etc.) sind Vorkommen geschützter Pflanzen unwahrscheinlich. Die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 (1) 4 BNatSchG liegt nicht vor.

<u>Bewertung:</u>
Mit der Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die ausgeglichen werden müssen. Das Ausgleichdefizit kann durch die externe Sammelausgleichmaßnahme “Entfichtung Maiberg“ vollständig gedeckt werden. Bei der Maßnahme wurde der Fichtenbestand auf dem Flurstück 248 (Gemarkung Olpe, Flur 26) eingeschlagen und die Fläche mit standortgerechten Laubbaumarten (2000 Stk. Stieleiche/ 1000 Stk. Hainbuche und 60 Stk. Esskastanie) bepflanzt. Zur Kompensation der Eingriffe werden insgesamt 1.425 m² der Maßnahmenfläche dem Bauvorhaben zugeordnet.

Externe Sammelausgleichmaßnahmen sind sinnvoll, da hierbei größere zusammenhängende Flächen ökologisch aufgewertet werden, die im Sinne des Biotopverbundes einen stärkeren Effekt erzielen können als Einzelmaßnahmen auf privaten Grundstücken.

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden.

2.1.5 Schutzgut Landschaft/ Landschaftsbild

Die Planung hat Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da eine bisher unbebaute Fläche in Anspruch genommen wird. Es handelt sich jedoch um ein sehr kleinräumiges Vorhaben in einem Bereich, der erstens durch das vorhandenen Gebäude und die nördlich angrenzenden Gewerbegebiete vorgeprägt ist. Außerdem ist der Bereich in Richtung Norden und Westen gut eingegrünt und in Richtung Süden und Osten wird er eingegrünt.

Bewertung:
Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind zu vernachlässigen, da es sich um ein sehr kleinräumiges Vorhaben handelt und der Bereich einerseits vorgeprägt und andererseits überwiegend optisch verdeckt ist.

2.1.6 Schutzgut Boden

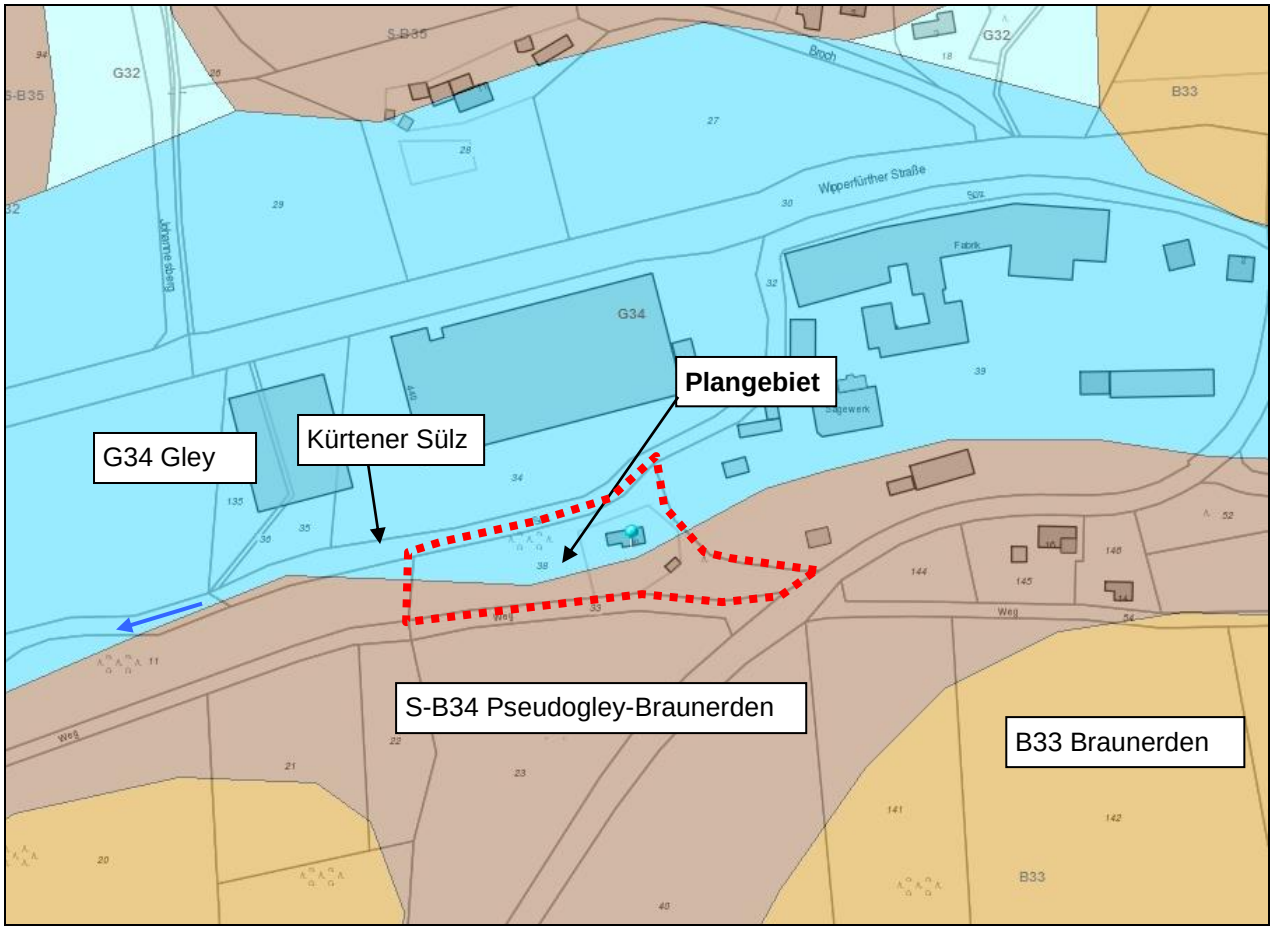
Für das Kürtener Gemeindegebiet liegen bis auf den östlichen Gemeindebereich keine Karten im Maßstab 1:5.000 der landwirtschaftlichen bzw. forstlichen Standorterkundung vor. Daher wurde alternativ die flächendeckende Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausgewertet. Die Bodenkarte BK50 (Blatt L4908 Solingen) stellt für das Plangebiet die folgenden Bodentypen dar; ein Auszug der BK 50 ist in Abb. 2 dargestellt (WMS INFORMATIONSSYSTEM BODENKARTE VON NORDRHEIN-WESTFALEN 1: 50.000):

Tabelle 2: Bodentypen im Plangebiet

Kürzel BK 50	**Bodentyp**	**Bodenart**	**Mächtigkeit der obersten Bodenartenschicht**
S-B35	Pseudogley-Braunerde (S-B)	Tonig-schluffig (Stufe 3)	≥ 20 dm (Stufe 5)
G34	Gley	Tonig-schluffig (Stufe 3)	10bis < 20dm (Stufe 4)

Bei den Pseudogley-Braunerden handelt es sich um häufig auftretende Bodentypen des Bergischen Landes. Pseudogley-Braunerden sind durch zeitweilige Staunässe geprägt sind, die an den typischen Oxidations- und Reduktionshorizonten erkennbar ist. Die grafische Abgrenzung der Pseudogley-Braunerde vom Gley in der Abb. ist nicht plausibel, da dass Plangebiet um mehrere Meter über Auenniveau liegt. Das linke Flussufer geht direkt in einen Steilhang über; linksseitig der Sülz können demnach keine grundwasserabhängigen Gleyböden vorkommen. Die abweichende Darstellung ist maßstabsbedingt.

Abbildung 1: Unmaßstäblicher Auszug aus der Bodenkarte Maßstab 1:50.000



Schutzwürdigkeit von Böden
Zur Beurteilung der Schutzwürdigkeit eines Bodens verwendet die BK 50 die Kriterien

1. Archiv der Kultur- und Naturgeschichte,
2. Biotopentwicklungspotenzial und
3. Regelungs- und Pufferfunktion/ Natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Die Schutzwürdigkeit wird in die Stufen `schutzwürdig´, `sehr schutzwürdig´ und `besonders schutzwürdig´ eingeteilt.

1. Archivfunktion
Die BK 50 weist für das Plangebiet keine Böden mit Archivfunktion für die Natur- und Kulturgeschichte aus.

2. Biotopentwicklungspotenzial
Böden mit extremen Standorteigenschaften wie z.B. extreme Flachgründigkeit oder starke Vernässung besitzen in der Regel ein hohes Biotopentwicklungspotenzial. Für das Plangebiet sind keine Böden mit hohem Biotopentwicklungspotenzial ausgewiesen

3. Natürliche Bodenfruchtbarkeit / Regelungs- und Pufferfunktion
Für die Beurteilung dieser beiden Bodenteilfunktionen wird eine sog. Bodenfunktionsbewertung durchgeführt.

Bodenfunktionsbewertung

Die Bestandsbewertung der Böden hinsichtlich der Bodenteilfunktionen und Abschätzung der Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Boden erfolgt verbal-argumentativ in den Stufen gering, mittel und hoch.

Bodenteilfunktion: „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“

Die Angaben wurden der BK 50 entnommen (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004). Die Bewertung der Bodenteilfunktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ erfolgt anhand der folgenden drei Kriterien:

- Bodenwertzahlen der Bodenschätzung (7-100) als Maßzahl für die Ertragsfähigkeit des Bodens; bei Grünlandnutzung ist der niedrigere Wert der angegebenen Spanne anzusetzen (Grünlandgrundzahl)
- Grundwassereinfluss
- Nutzbare Feldkapazität (nFK) als Maß für die Wasserversorgung der Pflanzendecke

Kriterium	**Bodentyp** Pseudogley-Braunerde
Grünlandgrundzahl	55 – 75 (hoch)
Grundwassereinfluss	Stufe 0, grundwasserfrei
nFK	209 mm (Sehr hoch)

Insgesamt betrachtet wird die Wertigkeit der im Plangebiet vorkommenden Böden hinsichtlich der Bodenteilfunktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als hoch eingestuft. Die BK 50 unterscheidet die aufsteigenden Rangstufen

- schutzwürdig,
- sehr schutzwürdig und
- besonders schutzwürdig.

Die Pseudogley-Braunerden sind in der Karte hinsichtlich der Bodenteilfunktion „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“ als schutzwürdig dargestellt.

Bodenteilfunktion: „Regelungs- und Pufferfunktion“

Die verschiedenen Bodentypen besitzen eine unterschiedlich stark ausgeprägte Funktion als Ausgleichskörper im Bodenwasserhalt. Die Pseudogley-Braunerden haben aufgrund des Stauwassereinflusses im Vergleich mit Böden ohne Stauhorizonte ein vermindertes Retentionsvermögen für Niederschlagswasser. Es ist daher von einer mittleren Leistungsfähigkeit für diese Funktion auszugehen.

Böden fungieren u.a. als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für Stoffe. So können Böden in sehr unterschiedlichen Maße Schad- und Nährstoffe binden und den direkten Weitertransport dieser Stoffe mit dem Sickerwasser reduzieren. Die Ausprägung dieser Fähigkeit hängt maßgeblich vom Ton- und Schluffgehalt eines Bodens ab.

Die Böden des Plangebietes wurden wegen der eher feuchten Standortbedingungen traditionell als Grünland bewirtschaftet. Daher ist von humusreichen Oberböden auszugehen. Humusreiche Oberböden sorgen für ein aktives Bodenleben (Bodenfauna) und damit auch für schnelle Auf- und Abbauprozesse. Die Feldkapazität ist ein Maß für die Fähigkeit des Bodens, die Verlagerung von gelösten Stoffen in den Untergrund zu verhindern. Die im

Plangebiet vorkommenden Pseudogley-Braunerden besitzt eine mittlere Feldkapazität, daher wird das Stoffbindungsvermögen dieses Bodens als mittel eingestuft. Insgesamt betrachtet ist daher eine mittlere Leistungsfähigkeit dieser Böden für der Funktion „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ gegeben.

In der Gesamtbetrachtung der Wertigkeit der beiden Bodenteilfunktionen ergibt eine mittlere Wertigkeit der Böden des Plangebietes. Besonders schutzwürdige Böden kommen im Plangebiet nicht vor.

Bewertung der Eingriffserheblichkeit

Bei Durchführung eines Bauvorhabens ist zwischen baubedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu unterscheiden.

Baubedingte Wirkfaktoren	**Wirkung**
Flächenversiegelung	1. Verlust von ca. 300 m^2 Versickerungsfläche und Erhöhung des Direktabflusses 2. Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes 3. Beeinträchtigung der Bodenfauna 4. Verlust der Produktionsfunktion (Forst- und Landwirtschaft)
Bodenauf- bzw. -abtrag	5. Verlust des natürlich gewachsenen Bodenprofils
Bodenverdichtung	6. Beeinträchtigung des Luft- und Wasserhaushaltes
Betriebsbedingte Wirkfaktoren	**Wirkung**
Immissionen durch Hausfeuerung und Verkehr	7. Eintrag von Schadstoffen in die Böden

Bei dem konkreten Vorhaben stellen insbesondere die Auswirkungen der Punkte 1-6 einen erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Der Punkt 7 ist hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit vernachlässigbar.

Mit der zusätzlichen Bebauung des Plangebietes sind Erdarbeiten mit anschließender Bodenversiegelung durch Gebäude, Zufahrten etc. unvermeidlich, was einen nachhaltigen Verlust der gewachsenen Bodenstruktur bedeutet. Die Versiegelung bewirkt zudem eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasser- und Lufthaushaltes der Böden. Durch das Befahren der Flächen mit Baufahrzeugen entstehen Bodenverdichtungen, die sich ebenfalls negativ auf den Wasser- und Lufthaushalt des Bodens auswirken.

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Der Bebauungsplan trifft hinsichtlich des Schutzgutes Boden eingriffsminimierende Festsetzungen oder regelt eingriffsminimierende Maßnahmen im Durchführungsvertrag wie folgt:

Der B-Plan setzt innerhalb der Baufenster eine Grundfläche von max. 1.500 m^2 (GR) fest, so dass mit dem Schutzgut Boden möglichst sparsam umgegangen wird. Nicht überdachte Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zur errichten. Der abgeschobene Mutterboden ist getrennt zu lagern und nach Abschluss der Bauarbeiten als vegetationsfähiger Boden wiederaufzubringen. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß auf einer hierfür genehmigten Deponie zu entsorgen.

Kompensation der Eingriffe in den Boden
Die Eingriffe in die Bodenfunktionen sind durch die zum Bebauungsplan gewählten Sammelausgleichsmaßnahmen kompensierbar. Der Verlust an natürlich gewachsenen Boden ist grundsätzlich nicht kompensierbar, da Boden nicht herstellbar ist.
Die Umwandlung von nicht standortgerechten Fichtenbeständen in Laubwaldbestockung hat die folgenden nachhaltigen Verbesserungen für die Bodenteilfunktionen zur Folge:

Tabelle 1: Verbesserung der Bodenfunktionen durch die Kompensationsmaßnahme

Wirkung von Entfichtung und Laubwaldanpflanzung	**Positive Effekte auf die Bodeneigenschaften**
Umwandlung der Humusform von Rohhumus in Mull/Moder	• Anhebung des pH-Wertes • Verbesserung der Säurepuffereigenschaften • Steigerung des Schadstoffbindevermögens • Verbesserung der Wasserspeicherfähigkeit • Verbesserung der Infiltrationsleistung • Erhöhung der Bodenaktivivtät (Bodenfauna- und flora) • Belebung des Nährstoffkreislaufes • Reaktivierung der natürlichen Bodenentwicklung
Erhöhung des Sickerwasser-anfalls durch die geringere Interzeptionsverdunstung bei Laubholzbestockung	• Verbesserung des Bodenwasserhaushaltes und des Wasserdargebotes für Pflanzen und Bodenfauna
Verbesserung des Lichtangebotes	• Ausbildung einer vielfältigen Kraut-, Strauch- und Baumschicht. Dadurch Erhöhung der Nährstoffdiversität • Verbesserung des Nährstoffangebotes durch Diversi-fizierung des Bestandsabfalles (Laubzusammensetzung) • Aktivierung des Bodenlebens

Durch die Maßnahme werden also erhebliche positive Effekte für den Bodenwasserhaushalt, das Bodenleben, die Bodenentwicklung und chemisch-physikalischen Bodenparameter erreicht. Zusätzliche bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

2.1.7 Schutzgut Klima, Luft und Erhaltung deren bestmöglicher Qualität

Im Bergischen Land herrscht atlantisches Klima mit jährlichen Niederschlagsmengen von 1194 mm und einer Durchschnittstemperatur von ca. 9 ° C. Die Niederschläge sind über das ganze Jahr verteilt. Es herrschen Winde aus westlichen Richtungen vor.

Bedeutung für das Klima haben vor allem die an größere Siedlungsbereiche angrenzenden Flächen des Außenbereiches und hierbei vor allem die Kaltluftschneisen. Das Plangebiet ist hier von untergeordneter Bedeutung, da es sich um ein sehr kleinräumiges Eingriffsgebiet und einen sehr dünn besiedelten Landschaftsraum handelt.

Bewertung:
Eine Bebauung bisher unversiegelter Fläche hat regelmäßig Auswirkungen auf das Kleinklima und die Luft. Da es sich aber um ein sehr kleinräumiges Eingriffsgebiet und einen sehr dünn besiedelten Landschaftsraum handelt, ist der Einfluss auf das Klima so gering, dass nicht mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

2.1.8 Schutzgut Wasser und Abwasser

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Kürtener Sülz an. Zum Gewässer hin besteht eine im Durchschnitt 8 m breite Böschung, die mit Gehölzen bewachsen ist. Die Böschung einschließlich des Bewuchses wird zum Erhalt festgesetzt. Die überbaubaren Flächen der Hauptgebäude werden außerdem mit einem Mindestabstand von 2 m zur Böschungsoberkante festgesetzt. Die überbaubaren Flächen für die Blockhütten werden aber, da diese deutlich geringere Anforderungen an die Standsicherheit haben, ohne Sicherheitsabstand vorgesehen.

Das Grundstück verfügt nicht über einen Kanalanschluss. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation wird vom Vorhabensträger selbständig hergestellt. Die hierfür erforderlichen Genehmigungen muss der Vorhabensträger in eigener Verantwortung einholen und die Anlagen auf eigene Kosten herstellen. Die Rahmenbedingungen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Dachflächenwasser der vorhandenen Gebäude wird derzeit in die Sülz geleitet. Das zusätzliche Hauptgebäude soll hier ebenfalls angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser der übrigen versiegelten Flächen soll oberflächig versickern. Für die zusätzliche Einleitung von Niederschlagswasser ist ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die der Vorhabensträger in eigener Verantwortung einholen muss. Dies wird ebenfalls in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Bewertung:
Das nördlich angrenzende Gewässer wird durch Festsetzung der Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen mit ausreichend Abstand in der Planung berücksichtigt. Die Abwasserbeseitigung wird ordnungsgemäß erfolgen. Das durch die Planung zusätzlich anfallende Niederschlagswasser wird schadlos entsorgt. Aufgrund der o. g. Rahmenbedingungen, der vorhandenen Nutzungen und des geringen Umfangs der zusätzlichen Bebauung ist nicht mit einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes zu rechnen.

2.1.9 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Denkmale liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Nähe. Über das Vorhandensein von Bodendenkmalen im Plangebiet liegen keine Hinweise vor.

Bewertung:
Das Gebiet hat für den Denkmalschutz keine besondere Bedeutung.

2.1.10 Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame Nutzung von Energie

Das Gebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Nutzung erneuerbarer Energien. Die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere der Solarenergie ist bei entsprechender Ausrichtung der Anlagen aber grundsätzlich möglich.

Bewertung:
Das Gebiet hat für die Nutzung erneuerbarer Energien keine besondere Bedeutung.

2.1.11 Wechselwirkungen

Mit einer zusätzlichen Bebauung bisher unversiegelter Flächen sind üblicherweise verschiedene sich gegenseitig negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zu erwarten. So gehen die Funktionen des Bodens im Bereich der Versiegelung verloren, Versickerung findet nicht mehr statt. Der Oberflächenwasserabfluss erhöht sich und die Grundwasserneubildungsrate wird verringert. Durch die Bebauung wird weiterhin Tieren und Pflanzen der Lebensraum genommen und das Landschaftsbild verändert. Immissionen können ggf. nachteilige Auswirkungen auf Tiere verstärken. Durch die Eingrünung des Grundstückes, die Eingrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades, die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den Vorfluter und die Umsetzung von externen Kompensationsmaßnahmen sind aber Maßnahmen vorgesehen, die dazu beitragen, die sich gegenseitig verstärkenden Wechselwirkungen der Umweltfolgen zu verringern.

2.2 Entwicklungsprognosen

2.2.1 Umweltzustand und Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete nach Durchführung der Planung und ohne Durchführung der Planung

Nach Durchführung der Planung wird das Plangebiet bebaut mit den in Kapitel 2.1 dargestellten Umweltauswirkungen.

Ohne die Durchführung der Planung ergäbe sich keine Änderung des heutigen Zustandes.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Wie unter Kapitel 2.1 dargestellt, wird die Durchführung der Planung negative Umweltauswirkungen haben. Es sind aber Maßnahmen vorgesehen, die die negativen Folgen vermeiden, verringern oder ausgleichen. Hierbei handelt es sich um Folgende.

- Erhalt von Bepflanzungen einschließlich des Böschungsbereiches,
- Festsetzen einer relativ geringen maximalen Grundfläche,
- Vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Ordnungsgemäße Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers
- Ordnungsgemäße Verwendung des anfallenden Bodenaushubs und
- Eingrünung der Bebauung.

2.4 Planungsalternativen

Die Planung wird durchgeführt, um die Umnutzung eines teilweise bebauten Grundstückes vorzubereiten. Die gewerbliche Nutzung als Hundepension ist aufgrund der Entfernung zu schutzwürdigen Nutzungen, der Gestaltung des Grundstückes und seiner Lage an den Standort gut angepasst und außerdem aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Alternative Flächen in einem Gewerbegebiet stehen derzeit nicht zur Verfügung.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 1.3 Technische Verfahren und Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Grundlage für die Erarbeitung der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung war die Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion nach Biotoptypen von Ludwig (1991).

Zusätzlich wurde im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Hierbei wurde die gemeinsame Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung“ der Ministerien für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen, und Verkehr NRW und für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz NRW vom 22.10.2010 angewendet.

Grundlage für die Erarbeitung der Immissionsprognose waren zu den Schallimmissionen bellender Hunde messtechnische Untersuchungen an vergleichbaren Anlagen und zu den Schallimmissionen des Fahrzeugverkehrs die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) und die Parkplatzlärmstudie. Die Bewertung der prognostizierten Zusatzbelastung erfolgte nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Es sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Materialien für den Umweltbericht aufgetreten.

3.2 Monitoring

Die Sammelausgleichsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt. Sie werden von der Gemeinde in den ersten 5 Jahren jährlich nach 5 – 10 Jahren alle 2 Jahre und nach 10 – 15 Jahren einmalig auf ihren Entwicklungsstand geprüft und das Ergebnis protokolliert.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Das Bebauungsplanverfahren wird durchgeführt, um das Plangebiet für eine gewerbliche Nutzung mit einer Hundepension mit Betriebesleiterwohnhaus umzunutzen. Dabei soll sowohl die vorhandene Topographie als auch die Vegetation berücksichtigt werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die geplante Gestaltung der Bebauung dar und ist Teil der Planunterlagen.

Die Planung sieht die Errichtung einer Hundetagesstätte und -pension für insgesamt 32 Hunde vor. Die Zentrale mit Empfang, Futterlager, Küche, Behandlungs- und Quarantäneraum sowie die Stellplätze für Besucher werden im östlichen Teil des Grundstückes untergebracht. Westlich davon liegen Wohnhaus und Stellplätze des Betriebsleiters, weitere Lagerflächen und Nebengebäude. Weiter westlich schließen sich in einem umzäunten Freigehege gelegene Blockhütten an, in denen die Hunde in kleinen Gruppen untergebracht werden. Die Anordnung der Gebäude und die Gestaltung der Freiflächen orientieren sich so weit wie möglich an dem natürlichen Geländeverlauf. Die Gehölze an der Böschung zur Sülz werden erhalten. Zum nördlich angrenzenden Wirtschafts- und Wanderweg wird das Gelände durch eine Hecke optisch eingefasst. Sowohl die Hecke als auch die Blockhütten schirmen außerdem den Hundefreilauf von dem Weg ab.

Die Festsetzung erfolgt als Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung Hundepension, wobei eine maximale Grundfläche, maximale Firsthöhe der Gebäude, die Bauweise und überbaubare Flächen die bauliche Nutzung steuern. Pflanzgebote und Erhaltungsgebote für Bepflanzungen sichern die Freiraumgestaltung. Das Plangebiet hat eine Größe von rund 4.200 m². Davon dürfen maximal 1.500 m² versiegelt werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen entsprechend § 2 (4) BauGB, die mit der Planung vorbereitet werden, sind

- Die Erzeugung von Immissionen durch Hundegebell und Kundenverkehr im engeren Umkreis des Vorhabens.
- die Änderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen,
- der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung,
- ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate und
- die Änderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Als Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der negativen Umweltauswirkungen sind folgende vorgesehen:

- Pflanzen einer Hecke am angrenzenden Wirtschaftweg als Sichtschutz um ein Anschlagen der Hunde zu vermeiden.
- Erhalt von Bepflanzungen einschließlich des Böschungsbereiches auf dem Grundstück,
- Festsetzen einer relativ geringen maximalen Grundfläche,
- Wasserdurchlässige Gestaltung von Wegen und Stellplätzen,
- Vollständiger Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft,
- Ordnungsgemäße Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers und
- Ordnungsgemäße Verwendung des anfallenden Bodenaushubs.