



Stadt Ratingen
Der Bürgermeister

**Begründung zur
93. Änderung des Flächennutzungsplans Hösel
„Sinkesbruch/Heiligenhauser Straße/An der Burg“**

**Aufgestellt von:
Amt für Stadtplanung,
Vermessung und Bauordnung
- 61.12-**

In Zusammenarbeit mit



BKR Essen | Büro für Kommunal- und Regionalplanung
Propsteistraße 80 | 45239 Essen
Tel. 0201/491573 | Fax: 0201/494117

Ratingen, 10.08.2016

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
I. Begründung	4
1. Planungsanlass und Ziele.....	4
1.1. Planungsanlass	4
1.2. Lage des Plangebiets/Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.3. Geltendes Planungsrecht	5
1.3.1. Regionalplan	5
1.3.2. Flächennutzungsplan	5
1.3.3. Landschaftsplan.....	6
1.3.4. Bebauungspläne	6
2. Bestandssituation	7
2.1. Städtebauliche Situation, heutige Flächennutzung	7
2.2. Landschaft, Flora, Fauna.....	7
2.3. Topografie und Bodenverhältnisse	8
2.4. Verkehrliche Erschließung.....	8
2.5. Vorbelastung, Verkehrslärm und andere Immissionen.....	8
2.6. Denkmalschutz.....	9
3. Inhalte der Planänderung.....	10
3.1. Alternativenuntersuchung	10
3.2. Änderungen des Flächennutzungsplans.....	10
3.3. Auswirkungen der Planänderung.....	10
4. Städtebauliche Kenndaten.....	11
II. Umweltbericht	12
1. Einleitung	12
1.1. Anlass und Ziel der Planänderung.....	12
1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes	12
1.3. Beschreibung des Plangebiets	13
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	13
2.1.1. Schutzgut Mensch	13
2.1.2. Schutzgut Flora/Fauna/Biotop/Biologische Vielfalt	14
2.1.3. Schutzgut Boden.....	14
2.1.4. Schutzgut Wasser.....	14
2.1.5. Schutzgut Klima/Luft	15
2.1.6. Schutzgut Landschaft	15
2.1.7. Schutzgut Kulturgüter/Sonstige Sachgüter.....	15

2.1.8. Nutzung erneuerbarer Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energie	15
2.2. Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.....	15
2.2.1. Schutzgut Mensch	15
2.2.2. Schutzgut Flora/Fauna/Biotope/Biologische Vielfalt	16
2.2.3. Schutzgut Boden.....	17
2.2.4. Schutzgut Wasser.....	17
2.2.5. Schutzgut Klima/Luft	17
2.2.6. Schutzgut Landschaft	17
2.2.7. Schutzgut Kulturgüter/Sonstige Sachgüter.....	18
2.3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	18
2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	18
2.5. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen.....	18
2.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	18
2.6.1. Schutzgut Mensch	19
2.6.2. Schutzgut Flora/Fauna/Biotope/Biologische Vielfalt	19
2.6.3. Schutzgut Boden.....	19
2.6.4. Schutzgut Wasser.....	19
2.6.5. Schutzgut Klima/Luft	19
2.6.6. Schutzgut Landschaft	20
2.6.7. Schutzgut Kulturgüter/Sonstige Sachgüter.....	20
2.7. Darstellung alternativer Planungsmöglichkeiten	20
3. Sonstige Angaben	20
3.1. Beschreibung der verwendeten Verfahren und deren wichtigsten Merkmale sowie eventueller Probleme bei Erstellung der Angaben und bei Kenntnislücken	20
3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ..	20
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts mit einer verbindlichen Aussage zur Umweltrelevanz des Verfahrens....	21

I. Begründung

1. Planungsanlass und Ziele

1.1. Planungsanlass

Im Stadtteil Hösel soll mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan H 376 das bestehende Wohngebiet südlich des Sinkesbruch arrondiert werden. Die Arrondierung im Allgemeinen Siedlungsbereich setzt den Regionalplan um und dient der Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung mit familiengerechten Einfamilienhäusern.

Südlich des Sinkesbruch wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans H 250 „Grünpark Fernholz“ seit 1997 zwei Wohngebiete am Sinkesbruch und An der Burg entwickelt, wobei nur das mit zwei Wohnhäusern und Baumgruppen bestandene Plangebiet damals nicht in das Wohngebiet einbezogen wurde. Der gültige Flächennutzungsplan stellt jedoch bereits wesentliche Teile des Plangebiets als Wohnbaufläche dar. Nach Aufgabe der Gebäudenutzungen ist nun die Gelegenheit gegeben, die zwei Wohngebietsteile im Siedlungsraum städtebaulich sinnvoll zu ergänzen und abzurunden. Dazu sollen im Planbereich 27 zweigeschossige Einfamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus zum Mehrgenerationenwohnen errichtet werden.

1.2. Lage des Plangebiets/Räumlicher Geltungsbereich

Der Standort des geplanten Vorhabens liegt im Nordosten Ratingens im Stadtteil Hösel im Übergangsbereich nach Heiligenhaus. Im Norden liegt das Wohngebiet am Sinkesbruch und Finkenweg, im Südosten liegt jenseits der Heiligenhauser Straße ein weiteres Wohngebiet an der Danziger Straße. Der ca. 1,5 ha große Geltungsbereich der 93. FNP-Änderung wird im Einzelnen begrenzt durch

- die Heiligenhauser Straße im Süden
- die Grünanlage Dickelsbach-Park im Westen
- die Grundstücke der Wohnhäuser östlich An der Burg im Nordwesten
- die Straße Sinkesbruch im Norden
- die Grundstücke der Wohnhäuser südlich Sinkesbruch im Nordosten.

Die Abgrenzung ergibt sich aus der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 93. FNP-Änderung (siehe Abb. 1).

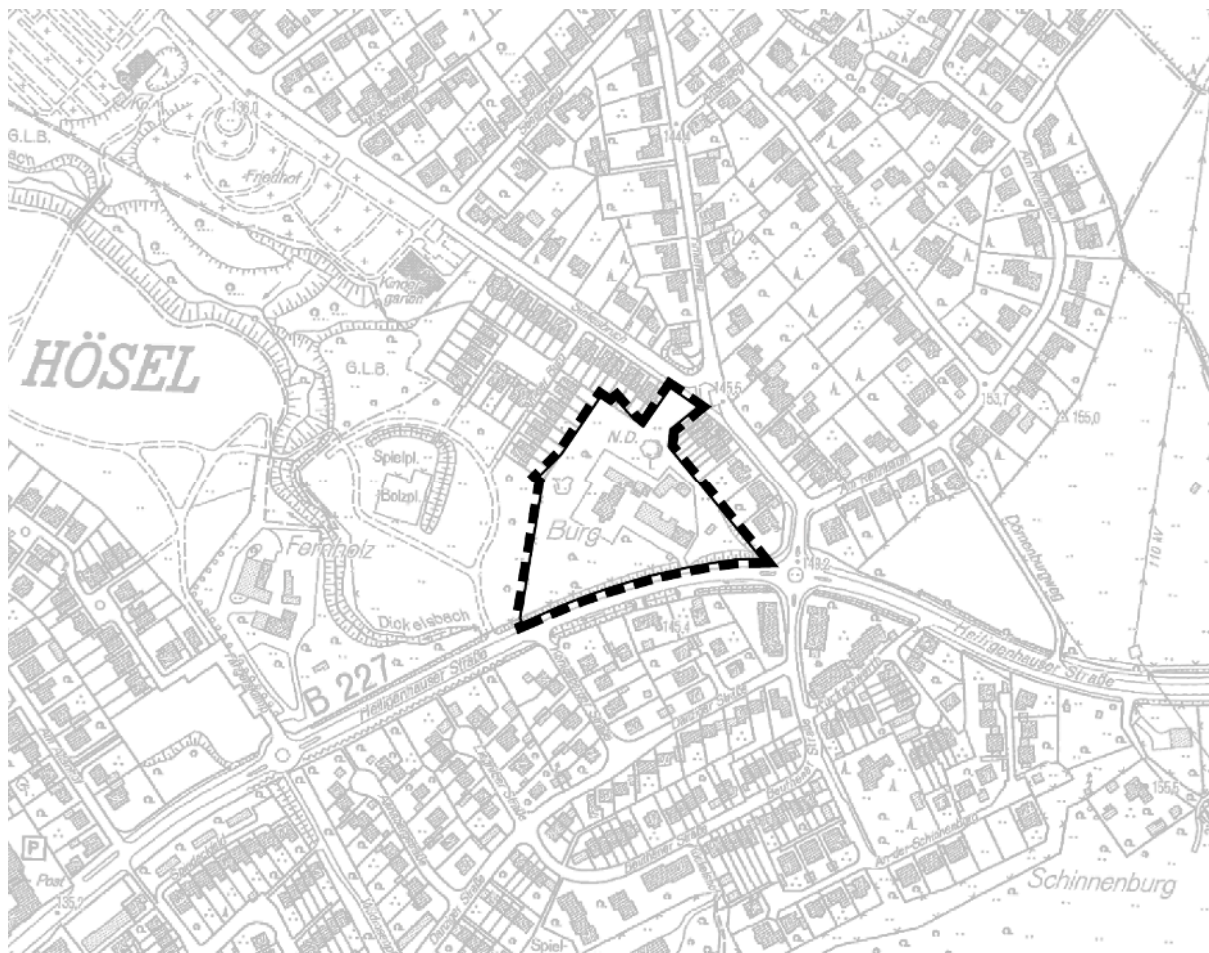


Abb. 1: Geltungsbereich der 93. FNP-Änderung

1.3. Geltendes Planungsrecht

1.3.1. Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) wie auch der Entwurf des neuen Regionalplans (2014) stellen das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

1.3.2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen weist im Planbereich fünf verschiedene Darstellungen aus:

- im bebauten Zentrum des Plangebiets eine Wohnbaufläche
- südlich angrenzend Wald
- am westlichen Rand eine Grünfläche, deren südlicher Teil mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt ist
- ferner ist ein Naturdenkmal nördlich des heutigen Burg-Hofes dargestellt.

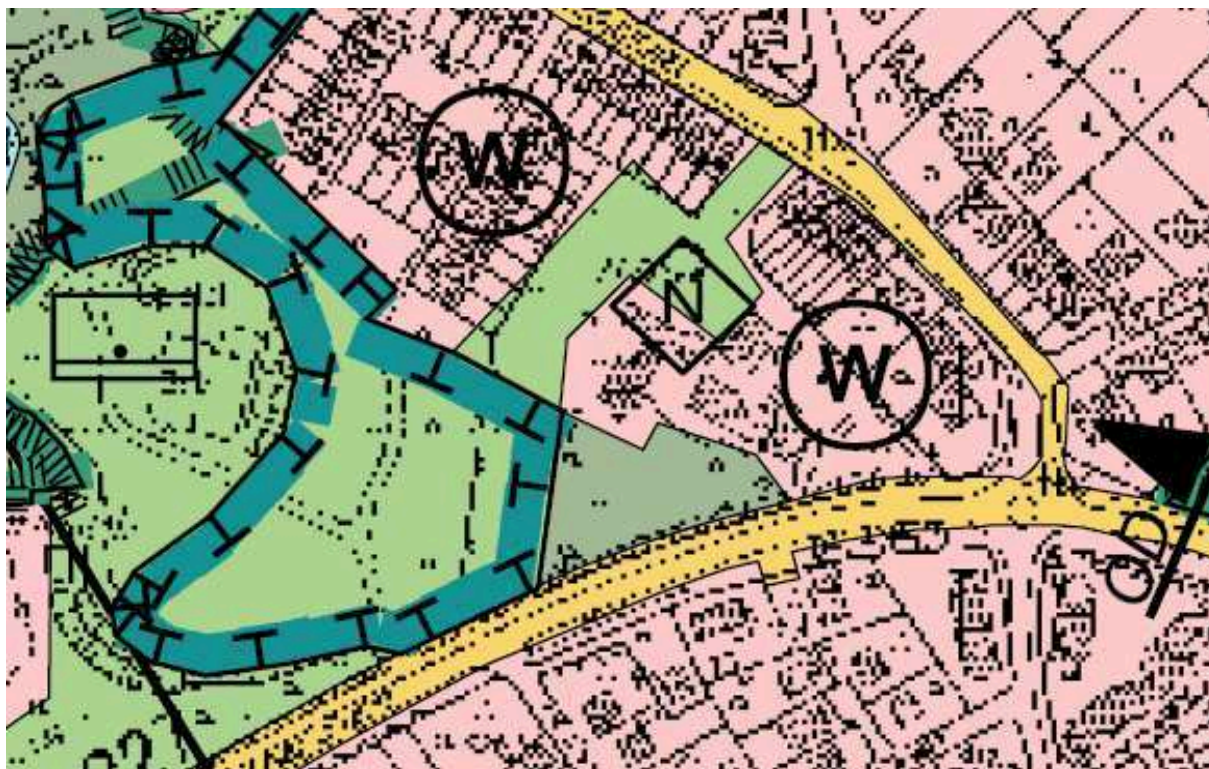


Abb. 2: Ausschnitt rechtskräftiger FNP

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren geändert werden, indem er an den rechtskräftigen Bebauungsplan 250 sowie an die geplanten Darstellungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans H 376 angepasst wird.

1.3.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Kreises Mettmann setzt im Plangebiet für den Entwicklungsraum Fernholz/Burg das Entwicklungsziel Temporäre Erhaltung fest und trägt damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans Rechnung. Es sind zwei Rosskastanien im Südosten als Naturdenkmale festgesetzt.

1.3.4. Bebauungspläne

Im Planbereich liegt der Bebauungsplan H 250 „Grünpark Fernholz“ aus dem Jahr 1997 vor, bei dem für die Realisierung der Vorhaben insbesondere Teile der Grünflächen in Wohngebiet und Teile des Allgemeinen Wohngebiets in Wald und Grünfläche geändert werden.

Der südliche Planbereich überplant den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes H 219 Kückelswerth.

2. Bestandssituation

2.1. Städtebauliche Situation, heutige Flächennutzung

Das Plangrundstück ist heute v. a. nach Westen und Süden von Bäumen und Baumgruppen umgeben, die die vorhandenen Wohnhäuser von der Nachbarschaft abschirmen. Nur von Norden, in der Baulücke und von den Wohnhäusern am Sinkesbruch und An der Burg, gibt es einen Einblick auf den bebauten Geländeteil. Im Plangebiet liegen verschiedene Wiesen- und Gartenflächen zwischen den Baumgruppen. Die Nutzung der bestehenden Wohnhäuser mit Anbauten wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von Wohngebieten und einer Grünfläche im Westen. Im Westen liegt die Grünanlage Dickelsbach, die von Fußwegen erschlossen ist; sie weist Sport- und Spieleinrichtungen auf. Südlich des Plangebiets liegt die Heiligenhauser Straße, an die sich südlich ein weiteres Wohngebiet anschließt.

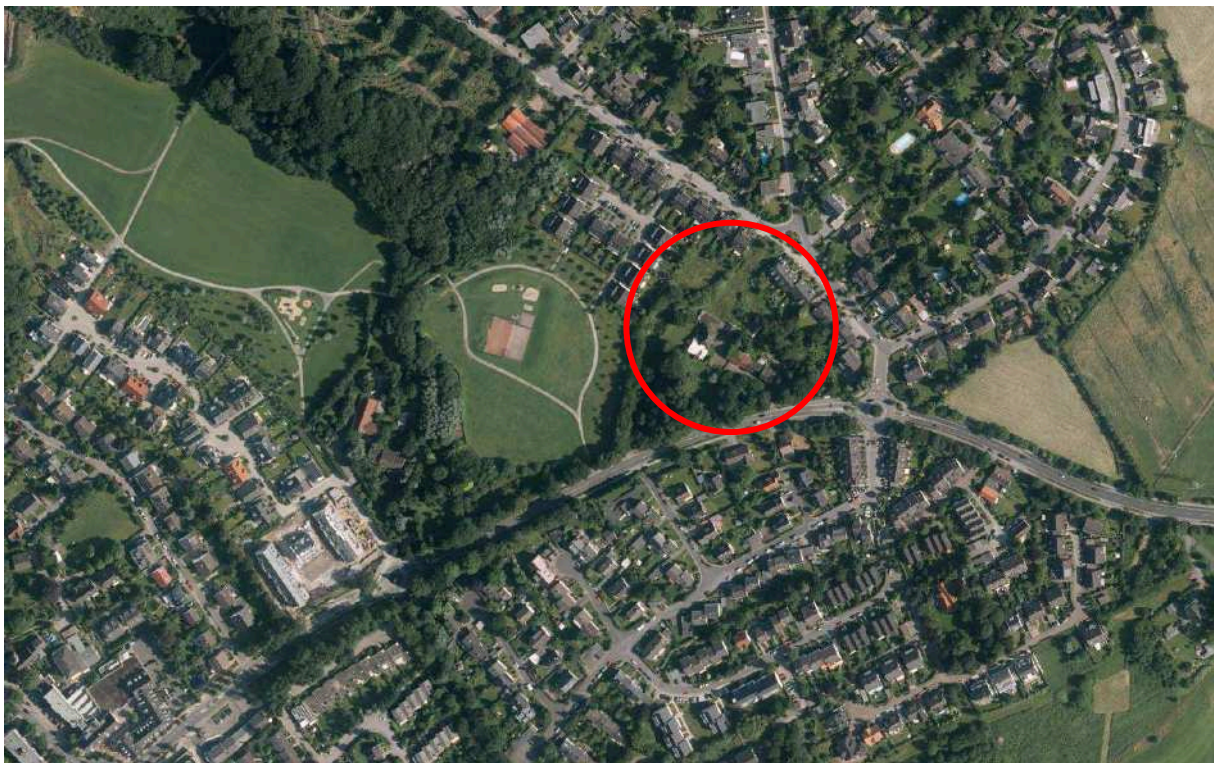


Abb. 3: Lage und Umgebung des Plangebiets im Luftbild (Quelle: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW, TIM-online, Luftbild DOP40)

2.2. Landschaft, Flora, Fauna

Eine aktuelle Biotoptypenkartierung¹ zeigt die Verteilung der Biotoptypen im Plangebiet:

- Im Zentrum des Plangebiets liegen die versiegelten Flächen des Burg-Hofs
- Im Südwesten und Nordosten sind brachgefallene Zier- und Nutzgärten anzutreffen
- Im Norden dominiert eine jüngere Grünlandbrache mit Einzelbäumen

¹ Ökoplan (2016): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Sinkesbruch", Ratingen-Hösel. Essen

- Im Westen stocken Gebüsche und Hecken mit lebensraumtypischen Arten
- Daneben liegen zwei Zierteiche An der Heiligenhauser Straße stehen Feldgehölze mit lebensraumtypischen Baumarten
- An der östlichen Spitze stehen Baumgruppen mit Rosskastanien.

2.3. Topografie und Bodenverhältnisse

Das Plangebiet weist ein Höhengefälle von 4 bis 5 m von Osten nach Westen sowie von 1 bis 2 m von Norden nach Süden auf. Der höchste Punkt liegt im Südosten mit 148,70 m NHN (Normalhöhennull). Im Norden im Eingangsbereich des Plangebietes verläuft die Höhenkote von 145 m NHN. Im westlichen Bereich und an der Südgrenze an der Heiligenhauser Straße fällt das Gelände auf 142,50 m ab.

Als Bodenverhältnisse sind überwiegend Braunerde, zum Teil Podsol-Braunerde und Gley-Braunerde aus Sandlöß vorhanden. In einem Baugrundgutachten wurde vor Ort auf den nicht befestigten Flächen eine 0,3 – 0,55 m mächtige Mutterbodenschicht festgestellt, darunter feinsandige tonige Schluffböden unterlagert von schluffigen Tonen. Darunter liegen schluffige Feinsande über einem Felszersatz aus Ton- und Sandstein.

2.4. Verkehrliche Erschließung

Die Heiligenhauser Straße (B 227) ist die Hauptverkehrsstraße, die Hösel mit Heiligenhaus verbindet; die Ortsdurchfahrt am Plangebiet ist zweispurig ausgebaut mit beidseitigen Fuß- und Radwegen. Die Kreuzung mit Sinkesbruch und Beuthener Straße ist als Kreisverkehr ausgebaut.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) auf der B 227 betrug bei der Verkehrszählung im Jahr 2010² insgesamt 10.396 Kfz pro Tag und 419 Schwerverkehr-Kfz pro Tag im Abschnitt östlich des Kreisverkehrs mit dem Sinkesbruch/Beuthener Straße.

Die nächstgelegene Haltestelle „Im Bruch“ liegt an der Heiligenhauser Straße am Kreisverkehr an der Kreuzung Sinkesbruch und Beuthener Straße. Hier verkehrt die Buslinie 770, die den S-Bahnhof Hösel mit Velbert über Heiligenhaus verbindet.

2.5. Vorbelastung, Verkehrslärm und andere Immissionen

Die Heiligenhauser Straße (B 227) weist in der Umgebungslärmkartierung NRW³ tagsüber im Straßenraum Schallpegel L_{den} von > 70 bis <= 75 dB(A), am Burg-Hof > 60 bis <= 70 dB(A) und in der Mitte des Plangebiets > 55 bis <= 60 dB(A) auf. Nachts werden im Straßenraum Heiligenhauser Straße Schallpegel L_{night} von > 60 bis <= 65 dB(A) und im Süden des Burg-Hofs von > 55 bis <= 60 dB(A) angegeben.

² Landesbetrieb Straßenbau NRW (o. J.): Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB). <http://www.nwsib-online.nrw.de>. Letzter Zugriff 19.05.2015. Köln.

³ [MKULNV NRW] Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Umgebungslärm in NRW. <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>. Letzter Zugriff 18.05.2015.

2.6. Denkmalschutz

Zwei Rosskastanien im südöstlichen Plangebiet sind als Naturdenkmale eingestuft.

Im Bereich an der Heiligenhauser Straße, in dem früher Wallanlagen bestanden, wird ein Bodendenkmal (Landwehr) vermutet, weshalb eine Sachverhaltsfeststellung nach dem Denkmalschutzgesetz 2013 erforderlich wurde. 2016 wurde diesbezüglich eine Sondage durchgeführt. Das Ergebnis zeigte, dass keine nennenswerten Bodenfunde festzustellen sind. So konnte nicht nachgewiesen werden, dass die Landwehr durch den Geltungsbereich verläuft oder dass die dort befindlichen Gebäude auf einen neuzeitlichen oder mittelalterlichen Vorgänger zurückgehen. Letztlich ist allerdings der Nachweis von Bebauung aufgrund eines Bruchsteinfundaments erbracht worden. Jedoch konnten sowohl die Datierung als auch die genaue Position dieser Bebauung nicht ausgemacht werden.

Der seit März 2014 nicht mehr bewohnte Burg-Hof stammt aus verschiedenen Baujahren und besteht aus einem Fachwerk-Haupthaus (geschätzt 1920) mit neueren erdgeschossigen Anbauten, einem Stall und weiteren Anbauten. Der Burg-Hof steht weder auf der Denkmalliste der Stadt Ratingen noch wird er von der städtischen Denkmalpflegerin als denkmalwürdig bewertet. Drei vorliegende Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass eine Sanierung des Burg-Hofs nur mit einem erheblichen, unwirtschaftlichen Aufwand möglich wäre und dass das Gebäude auch wegen zu geringer Raumhöhen nicht für Aufenthaltsräume genutzt werden kann, weshalb der Burg-Hof überplant und rückgebaut werden soll.

3. Inhalte der Planänderung

3.1. Alternativenuntersuchung

In der Vorentwurfsphase wurden Alternativen städtebaulicher Entwürfe mit verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten erarbeitet und mit der Verwaltung diskutiert. Die Alternativen folgen der Grundidee einer umgebungsadäquaten Siedlungsarrondierung. Es sollten überwiegend zweigeschossige EFH (Doppelhäuser) in offener Bauweise errichtet werden, die sich an der umliegenden Bebauung orientieren und ein familienfreundliches Wohnen sicherstellen. Die Planalternativen unterschieden sich in erster Linie durch eine unterschiedliche Erschließungsstruktur und durch die Lage eines Mehrfamilienhauses.

In Abstimmung mit der Stadt Ratingen wurde ein neues Plankonzept erarbeitet, das die Grundlage der FNP-Änderung bildet.

3.2. Änderungen des Flächennutzungsplans

Der gültige Flächennutzungsplan stellt bereits wesentliche Teile des Änderungsbereichs als Wohnbaufläche dar. Diese wird am westlichen Rand des Planbereichs arrondiert. Auf eine früher geplante Grünverbindung zwischen dem Sinkesbruch und der Grünanlage Dickelsbach wird zugunsten der erweiterten Wohnbaufläche verzichtet. Die heutige Grünfläche (Ausgleichsfläche) wird nach Osten erweitert. Dafür rückt die Wohnbaufläche im Südosten von der Heiligenhauser Straße ab, wo die Waldfläche im Bereich der Naturdenkmale erweitert wird. Im Westen wird die Waldfläche zugunsten der erweiterten Grünfläche reduziert. Somit ist das Gebiet weiterhin durch ein Waldband im Südwesten und Südosten optisch von der Heiligenhauser Straße abgeschiedet, wo auch ein grüner Lärmschutz entstehen soll. Die Waldflächen im Planbereich umfassen ca. 1.800 m² und entsprechen damit dem von der Forstbehörde geforderten Erhalt des Waldbestands. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleibt erhalten.

3.3. Auswirkungen der Planänderung

Für die Nachbarn wird sich der Ausblick auf das heute eher ungeordnete und zugewachsene Plangrundstück verändern; die neuen Wohnhäuser werden an den Rändern mit Hecken eingegrünt. Andererseits wird mit der neuen Erschließung auch das bisher geschlossene Plangrundstück geöffnet, so dass neue Fußwegeverbindungen zur Parkanlage Dickelsbach und zur Bushaltestelle entstehen.

Ferner wird mit dem neuen Wohngebiet die Nutzungsintensität und die Verkehrserzeugung verändert, allerdings nur in einem Maße, das schon heute in den angrenzenden Siedlungen vorhanden und wohngebietsverträglich ist.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind in Kapitel II gesondert und ausführlich beschrieben.

4. Städtebauliche Kenndaten

Flächengröße (m ²)	alt	neu
Wohnbaufläche	6.100	9.900
Grünfläche	6.000	3.300
Wald	2.900	1.900
Geltungsbereich FNP-Änderung	15.000	15.000

Tab. 1: Städtebauliche Kenndaten der FNP-Änderung (alt/neu)

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Anlass und Ziel der Planänderung

Der Standort der ca. 1,5 ha großen Planänderung liegt im Nordosten Ratingens im Stadtteil Hösel im Übergangsbereich nach Heiligenhaus. Im Stadtteil Hösel soll mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan H 376 das bestehende Wohngebiet südlich des Sinkesbruch arrondiert werden. Die Arrondierung im Allgemeinen Siedlungsbereich setzt den Regionalplan um und dient der Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung mit familiengerechten Einfamilienhäusern.

1.2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Plan relevanten Ziele des Umweltschutzes

Schutzgut	Gesetz	Zielaussage
Mensch	§ 1 BauGB	Berücksichtigung der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Eigentumsbildung
Flora/ Fauna/ Biotope	§ 1 BauGB	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen
	§ 44 BNatSchG	Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören oder zu töten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
Boden/ Wasser	§ 1 BauGB	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Boden und Wasser
Klima/Luft	§ 1 BauGB	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung in der Stadtentwicklung
Landschaft	§ 1 BauGB § 1a BauGB	Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, Berücksichtigung der Auswirkungen auf die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushalts
Kulturgüter/ sonstige Sachgüter	§ 1 BauGB	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Tab. 2: Ziele des Umweltschutzes

1.3. Beschreibung des Plangebiets

Das Plangrundstück ist heute im Kernbereich mit zwei Wohnhäusern mit Anbauten (Garagen, Scheune, Schuppen, Stall) bebaut und v. a. nach Westen und Süden von Bäumen und Baumgruppen umgeben, die die vorhandenen Wohnhäuser von der Nachbarschaft abschirmen. Im Plangebiet liegen verschiedene Wiesen- und Gartenflächen zwischen den Baumgruppen sowie im Süden eine Waldfläche. Die Nutzung der bestehenden Wohnhäuser mit Anbauten wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von Wohngebieten und einer Grünfläche im Westen. Im Westen liegt die Grünanlage Dickelsbach, die von Fußwegen erschlossen ist; sie weist Sport- und Spieleinrichtungen auf. Südlich des Plangebiets liegt die Heiligenhauser Straße, an die sich südlich ein weiteres Wohngebiet anschließt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1. Schutzgut Mensch

Verkehr

Die Heiligenhauser Straße (B 227) ist die Hauptverkehrsstraße, die Hösel mit Heiligenhaus verbindet. Die Kreuzung mit dem Sinkesbruch ist als Kreisverkehr ausgebaut. Hier verläuft auch die Buslinie 770, die den S-Bahnhof Hösel mit Velbert über Heiligenhaus verbindet. Die nächste Haltestelle „Im Bruch“ liegt am Kreisverkehr.

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung (DTV) auf der B 227 betrug bei der Verkehrszählung im Jahr 2010⁴ insgesamt 10.396 Kfz pro Tag und 419 Schwerverkehr-Kfz pro Tag im Abschnitt östlich des Kreisverkehrs mit dem Sinkesbruch/Beuthener Straße.

Lärm

Die Heiligenhauser Straße (B 227) weist in der Umgebungslärmkartierung NRW⁵ tagsüber im Straßenraum Schallpegel L_{den} von > 70 bis ≤ 75 dB(A), am Burg-Hof > 60 bis ≤ 70 dB(A) und in der Mitte des Plangebiets > 55 bis ≤ 60 dB(A) auf. Nachts werden im Straßenraum Heiligenhauser Straße Schallpegel L_{night} von > 60 bis ≤ 65 dB(A) und im Süden des Burg-Hofs von > 55 bis ≤ 60 dB(A) angegeben.

Erholung

Im Westen liegt die Grünanlage Dickelsbach, die von Fußwegen erschlossen ist. Sie weist Sport- und Spieleinrichtungen auf.

Ortsbild

⁴ Landesbetrieb Straßenbau NRW (o. J.): Straßeninformationsbank Nordrhein-Westfalen (NWSIB). <http://www.nwsib-online.nrw.de>. Letzter Zugriff 19.05.2015. Köln.

⁵ [MKULNV NRW] Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Umgebungslärm in NRW. <http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>. Letzter Zugriff 18.05.2015.

Das Plangrundstück ist heute v. a. nach Westen und Süden von Bäumen und Wald umgeben, die die vorhandenen Wohnhäuser von der Nachbarschaft abschirmen. Nur von Norden und Nordwesten gibt es einen Einblick auf den Bereich des geplanten Wohngebiets.

2.1.2. Schutzgut Flora/Fauna/Biotope/Biologische Vielfalt

Lebensräume

Eine aktuelle Biotoptypenkartierung⁶ zeigt die Verteilung der Biotoptypen im Plangebiet:

- Im Zentrum des Plangebiets liegen die versiegelten Flächen des Burg-Hofs
- Im Südwesten und Nordosten sind brachgefallene Zier- und Nutzgärten anzutreffen
- Im Norden dominiert eine jüngere Grünlandbrache mit Einzelbäumen
- Im Westen stocken Gebüsche und Hecken mit lebensraumtypischen Arten
- Daneben liegen zwei Zierteiche An der Heiligenhauser Straße stehen Feldgehölze mit lebensraumtypischen Baumarten
- An der östlichen Spitze stehen Baumgruppen mit Rosskastanien.

Der Baumbestand setzt sich u. a. aus den Arten Linde, Feldahorn, Buche, Fichte, Birke, Lärche, Schwarzkiefer, Kastanie und Traubeneiche zusammen. Der gesamte südliche Randbereich zur Heiligenhauser Straße ist mit Kastanien bestockt.

Zwei Rosskastanien im Südosten des Plangebietes wurden als Naturdenkmale aufgenommen.

2.1.3. Schutzgut Boden

Die Bodenverhältnisse werden in der Bodenkarte NRW⁷ wie folgt beschrieben: Der Bodentyp ist überwiegend von Braunerde, zum Teil Podsol-Braunerde und Gley-Braunerde aus Sandlöß, darunter Sand und Kies der Mittel- oder Niederterrasse, Ton oder Tonstein und Sandstein. Die lehmigen Feinsandböden haben einen mittleren bis hohen Wert und eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Ferner reicht von dem Grünpark im Westen eine Rinne aus Gley, stellenweise Braunerde-Gley und Podsol-Gley, bis in den Planbereich hinein.

In der Karte der schutzwürdigen Böden⁸ sind im Plangebiet fruchtbare Böden der Stufe 1 dargestellt.

Die Hinweise der Denkmalbehörde, wonach im Bereich an der Heiligenhauser Straße früher eine Landwehr bestand, konnte bei einer Sondierung nicht bestätigt werden.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Im Westen des Plangebiets befinden sich zwei kleinere Teiche, sonst bestehen keine Oberflächengewässer.

Das Grundwasser steht tief als Kluftgrundwasser an, die geringe Wasserdurchlässigkeit der Böden lässt keine Versickerung zu.

⁶ Ökoplan (2016): Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Sinkesbruch", Ratingen-Hösel. Essen

⁷ Geologisches Landesamt NRW (1978): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000. Blatt L 4706 Düsseldorf. Krefeld.

⁸ Geologischer Dienst NRW (2004): Karte der schutzwürdigen Böden. Auskunftssystem BK50.

2.1.5. Schutzgut Klima/Luft

Der Planbereich ist heute klimatisch von Wald, angrenzenden Freiflächen und aufgelockerten Siedlungsflächen geprägt; infolgedessen ist ein bioklimatisch günstiges Stadtrandklima zu erwarten.

Lufthygienisch stellt das Planungsgebiet heute keinen Lastraum dar.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich von Ratingen-Hösel und weist nur geringe bis mäßige landschaftliche Prägungen und biologische Vielfalt auf: Im Zentrum des Plangebiets liegen die bebauten und versiegelten Flächen des Burg-Hofs, der Süden, Westen und Südwesten des Plangebiets ist mit Zier- und Nutzgärten sowie Gehölzen bestockt. Im Norden dominiert eine jüngere Brache > 5 Jahre, in der sich Einzelbäume und Baumgruppen befinden.

Die Umgebung des Plangebiets ist geprägt von Wohngebieten und einer Grünfläche im Westen. Hier liegt die Grünanlage Dickelsbach, die von Fußwegen erschlossen ist. Sie weist Sport- und Spieleinrichtungen auf.

2.1.7. Schutzgut Kulturgüter/Sonstige Sachgüter

Zwei Rosskastanien im südöstlichen Plangebiet sind als Naturdenkmale eingestuft.

Im Plangebiet befinden sich heute ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage und Schwimmbad sowie der Burg-Hof mit Anbauten (Scheune, Schuppen und Ställe).

Das Gebäude Heiligenhauser Straße 47 steht nicht auf der Denkmalliste der Stadt Ratingen. Es ist nicht denkmalwürdig und nicht erhaltenswert (vgl. Kap. 1.2.6).

2.1.8. Nutzung erneuerbarer Energien/sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Es ist geplant, erneuerbare Energien zu nutzen.

2.2. Beschreibung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die bestehende Wohnbaufläche wird am westlichen Rand des Planbereichs arrondiert, auf eine früher geplante Grünverbindung zwischen dem Sinkesbruch und der Grünanlage Dickelsbach wird zugunsten der erweiterten Wohnbaufläche verzichtet. Die heutige Grünfläche (Ausgleichsfläche) wird nach Osten erweitert. Dafür rückt die Wohnbaufläche im Südosten von der Heiligenhauser Straße ab, wo die Waldfläche im Bereich der Naturdenkmale erweitert wird. Im Westen wird die Waldfläche zugunsten der erweiterten Grünfläche reduziert. Somit ist das Gebiet weiterhin durch ein Waldband im Südwesten und Südosten optisch von der Heiligenhauser Straße abgeschildert, wo auch ein grüner Lärmschutz entstehen soll. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bleibt erhalten.

2.2.1. Schutzgut Mensch

Verkehr

Von den voraussichtlich insgesamt 34 geplanten WE (27 EFH und 7 WE im Geschosswohnungsbau) ist eine Verkehrserzeugung von etwa 180 bis 220 Fahrten täglich zu erwarten. Auf der Straße Sinkesbruch ist Richtung Westen nicht mit einer wesentlichen Zunahme des Pkw-Verkehrs zu rechnen, da der Kfz-Verkehr zu einem erheblichen Teil zur B 227 fließen wird. Auf der Heiligenhauser Straße wird mit der Fertigstellung der A 44 eine Abnahme des Verkehrs um etwa 11% erwartet.

Lärm

Das geplante Vorhaben wird von der Heiligenhauser Straße mit Lärm belastet, weshalb dort eine 2 m hohe begrünte Schallschutzwand errichtet werden soll.

Eine schalltechnische Untersuchung auf Basis der Verkehrsprognosen ergab, dass mit einer 2 m hohen Schallschutzwand die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tagsüber und nachts innerhalb des Plangebiets in allen Geschosshöhen weitgehend eingehalten werden. Lediglich im südlichen und südöstlichen Plangebiet sind teilweise Überschreitungen des Orientierungswerts für WA zu erwarten (tagsüber bis zu 9 dB und nachts bis zu 13 dB), die passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Ortsbild

Mit der geplanten Siedlungserweiterung wird die größere Baulücke im Siedlungsraum zwischen den vorhandenen Gebäuden, den umgebenden Siedlungszeilen und der Waldfläche geschlossen. Damit ändert sich für die unmittelbaren Nachbarn das Ortsbild erheblich, auch wenn die geplanten Häuser sich nach Art und Maß im Rahmen der bestehenden Bebauung halten. Allerdings wird hier das Ortsbild neu gestaltet, eine Verunstaltung ist auszuschließen.

2.2.2. Schutzgut Flora/Fauna/Biotop/Biologische Vielfalt

Biotop

Es werden durch das neue Wohngebiet insbesondere die junge Brache mit Einzelbäumen und Baumgruppen (vorwiegend Birken) im Norden sowie die Zier- und Nutzgärten entfallen. Ferner grenzen an die südliche Wohnzeile in der Grünfläche zwei größere Buchen und einzelne Laubbäume (Ahorn etc.) an; nach dem Sturm Ela sind drei Laubbäume abgängig.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Beurteilung des Eingriffes und der daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen erfolgt entsprechend dem bei der Stadt Ratingen gebräuchlichen Bewertungsverfahren. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erfolgte mit einer Gegenüberstellung des Biotopflächenwertes des Gebietes auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes und nach Änderung bzw. Realisierung der Bebauungsplanung. Ca. 80 % der Ausgangssituation bleiben wertmäßig erhalten, der Kompensationsbedarf beträgt noch 10.720 Wertpunkte, die im Rahmen des städtischen Ökokontos ausgeglichen werden.

Planungsrelevante Arten

Vom Vorhabenträger wurde eine Artenschutzprüfung⁹ in Auftrag gegeben, da für das Bauvorhaben vorhandene Gebäude rückgebaut sowie Bäume und Gehölze entfernt werden. Im

⁹ Hamann & Schulte (2014): Bauvorhaben Ratingen, Sinkesbruch/ Heiligenhauser Straße/ Am Burghof. Artenschutzprüfung. Gelsenkirchen.

Rahmen der Ausflugskontrolle wurde wie auch im Jahr 2011¹⁰ nur eine planungsrelevante Tierart (Zwergfledermaus) nachgewiesen. Diese Tiere sind aus der Umgebung zuflogen und haben keine Quartiere oder Wochenstuben an den abzureißenden Gebäuden. Durch die Baumaßnahmen wird ein direkter Flächenverlust von Jagdhabitaten entstehen, jedoch wird dieser von geringer Bedeutung sein, da die Eingriffe kleinflächig sind und der Flächenverlust im Verhältnis zum weiterhin nutzbaren Raum als Jagdhabitat irrelevant ist. Unter Berücksichtigung der empfohlenen Maßnahmen können Verbotstatbestände vermieden werden. Die ökologische Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang erhalten.

2.2.3. Schutzgut Boden

Die Gesamtversiegelung inkl. Garagen, Stellplätzen, privaten Zufahrten, Terrassen etc. beträgt im Planbereich voraussichtlich maximal 5.500 m² (maximal 37 %).

2.2.4. Schutzgut Wasser

Der nördliche Zierteich im Garten eines abzureißenden Wohnhauses wird auf Grund der Planung entfallen.

Durch die neue Versiegelung wird sich der Regenwasserabfluss erhöhen; dazu wird eine Regenrückhaltung errichtet.

2.2.5. Schutzgut Klima/Luft

Klimaschutz

Das geplante Vorhaben kann v. a. mit dem Einsatz regenerativer Energien und mit Wärmedämmung zur Beleuchtung und Wärmeversorgung die Ziele des Klimaschutzes unterstützen; dazu liegen noch keine Planungen vor.

Klimaanpassung

Zur Klimaanpassung können v. a. von Starkregen, Stürmen und Hitzeperioden Klimawirkungen bis hin zu Schäden und Gesundheitsgefahren ausgehen. Hierbei ist insbesondere auf bauliche Vorkehrungen bzgl. Stürme und Starkregen zu achten; so sollte besonders der Eingang zur Tiefgarage gegen Starkregen gesichert werden.

Kleinräumliche Klimaanalysen

Mit der Erweiterung der aufgelockerten Siedlung und dem weitgehenden Erhalt der Waldfläche wird sich das Stadtrandklima kleinräumig nicht wesentlich verändern. Die geringe Schadstoffbelastung bei günstigen Ausbreitungsverhältnissen wird keine wesentlichen Änderungen erfahren.

2.2.6. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird sich verändern, wenn im Rahmen des geplanten Vorhabens die heutige Grünfläche mit Baumbestand und einer geringen Bebauung bebaut wird. Da sich das

¹⁰ Ludescher (2011): Artenschutzbericht zum B-Planverfahren Sinkesbruch in Ratingen-Hösel. Erweiterte Fassung vom 13.12.2011.

Plangebiet jedoch inmitten des Siedlungsbereichs von Ratingen-Hösel befindet und von außen kaum einsehbar ist, werden die Veränderungen des Landschaftsbildes als nicht erheblich beurteilt.

2.2.7. Schutzgut Kulturgüter/Sonstige Sachgüter

Mit der Realisierung der Planung werden ein Wohnhaus mit Doppelgarage und Schwimmbad sowie der Burg-Hof mit Anbauten im Zentrum des Plangebiets beseitigt.

Denkmalwürdige Kulturgüter sind nicht betroffen.

2.3. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine erheblichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erkennbar.

2.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei einer Nichtdurchführung der Planungen wird sich nutzungsbezogen am heutigen Zustand nicht viel ändern. Die Entwicklung der Sukzession wird insbesondere im Bereich von Baumgruppen und Brachen weiter fortschreiten. Dabei ist mittelfristig mit Abgängen älterer Bäume zu rechnen. Die vorhandenen Bauten werden weiter zuwachsen und verfallen, die Artenvielfalt würde steigen.

Verkehrlich und immissionsbezogen ist nach Realisierung der A 44 eher mit einer Verkehrsentslastung auf der Heiligenhauser Straße zu rechnen.

2.5. Beschreibung der u. U. verbleibenden erheblichen Negativauswirkungen

Das Orts- und Landschaftsbild wird insbesondere für die angrenzenden Wohnzeilen verändert. Damit die Einsehbarkeit und mögliche visuelle Störungen begrenzt werden, werden an den Rändern des Baugebiets Heckenpflanzungen vorgenommen.

Es werden voraussichtlich maximal 5.500 m² teilweise noch naturnahe Böden versiegelt. Mehr Niederschlagswasser wird in die Kanalisation gelangen.

Es werden einige der bestehenden und tlw. geschädigten Bäume wegfallen.

Der nördliche Zierteich im Garten eines abzureißenden Wohnhauses wird auf Grund der Planung entfallen.

Es werden ein Wohnhaus mit Doppelgarage und Schwimmbad sowie der Burg-Hof mit Anbauten (Scheune, Schuppen und Ställe) beseitigt.

2.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Folgende Maßnahmen sind zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen bezüglich der einzelnen Schutzgüter vorgesehen:

2.6.1. Schutzgut Mensch

Lärm

Ein schützender Wall entlang der Heiligenhauser Straße wird voraussichtlich als grüner Lärmschutz die Gesamtanlage vor Verkehrslärm schützen. Ferner werden in den Obergeschossen einiger Neubauten passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Erholung

Durch die Anlage von Fußwegeverbindungen vom Sinkesbruch zur Grünanlage Dickelsbach und zur Haltestelle an der Heiligenhauser Straße werden fußgängerfreundliche Wege geschaffen und das Gebiet damit auch vom Sinkesbruch für Fußgänger durchlässig.

Ortsbild

Zur besseren Gestaltung des Ortsbildes werden die Bauten und Siedlungsränder durch Hecken eingegrünt.

2.6.2. Schutzgut Flora/Fauna/Biotop/Biologische Vielfalt

Flora

Zur Kompensation werden die Bauten und Siedlungsränder eingegrünt und es erfolgt ein weitgehender Ausgleich von wegfallenden Bäumen durch neue Baum- und Gehölzpflanzungen. Die Restkompensation ist über das städtische Ökokonto möglich.

Planungsrelevante Arten

Unter Beachtung der im Gutachten aufgeführten Planungshinweise¹¹ zum Schutz von Fledermäusen, europäischer Vogelarten und Amphibien können artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden.

2.6.3. Schutzgut Boden

Die Versiegelung sollte im Plangebiet auf ein Mindestmaß reduziert werden.

2.6.4. Schutzgut Wasser

Um die Kanalisation im Sinkesbruch bei starkem Regen zu entlasten, ist ein Anschluss an ein im Südwesten außerhalb des Planbereichs geplantes Regenrückhaltebecken vorgesehen.

2.6.5. Schutzgut Klima/Luft

Es wird eine aufgelockerte Siedlung geplant, wobei die geplanten Begrünungsmaßnahmen die kleinklimatischen Auswirkungen mildern werden.

Zum Schutz vor Stürmen und Starkregen sind bauliche Vorkehrungen erforderlich.

¹¹ Hamann & Schulte (2014): Bauvorhaben Ratingen, Sinkesbruch/ Heiligenhauser Straße/ Am Burghof. Artenschutzprüfung. Gelsenkirchen.

2.6.6. Schutzgut Landschaft

Die Bauten und Siedlungsränder werden zur besseren Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes eingegrünt.

2.6.7. Schutzgut Kulturgüter/Sonstige Sachgüter

Es sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen vorgesehen.

2.7. Darstellung alternativer Planungsmöglichkeiten

Im Regionalplan ist der Planbereich bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, insofern handelt es sich hier um einen integrierten Wohnstandort. Der Flächennutzungsplan hat hier zwar noch teilweise eine Grünfläche dargestellt, im Landschaftsplan weist das Entwicklungsziel Temporäre Erhaltung jedoch bereits auf eine längerfristige Bebauungsmöglichkeit hin.

Insgesamt besteht in Hösel ein Bauflächenmangel, das Plangebiet ist das letzte Wohnbauflächenpotenzial. Es bestehen nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten an anderen integrierten Standorten. Für diesen Standort wurden verschiedene Planungsalternativen entworfen und abgestimmt.

3. Sonstige Angaben

3.1. Beschreibung der verwendeten Verfahren und deren wichtigsten Merkmale sowie eventueller Probleme bei Erstellung der Angaben und bei Kenntnislücken

Zu den Schutzgütern Klima und Luftverunreinigungen, aber auch zum Verkehr (außer B 227) liegen keine detaillierten Grundlagen vor.

3.2. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Generelles

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. (Umwelt-)Behörden sind gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über Umweltauswirkungen bei der Durchführung vorliegen. Gemäß dieser Zielsetzung konzentrieren sich Überwachungsmaßnahmen auf ausgewählte erhebliche Umweltauswirkungen und/oder Prognoseunsicherheiten wie z. B. Entwicklung des Verkehrsaufkommens.

Monitoringkonzept

- Die Durchführung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens ein Jahr

nach Erteilung von Baugenehmigungen zu überprüfen.

- Sofern sich nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Erkenntnisse über erhebliche Umweltauswirkungen ergeben, deren Überwachung externen Behörden obliegt, sind diese Behörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Stadt entsprechend zu unterrichten.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts mit einer verbindlichen Aussage zur Umweltrelevanz des Verfahrens

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter	Umweltzustand	Wirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	• Wohnnutzungen in der Umgebung • westlich liegt die Grünanlage Dickelsbach mit Wegesystem und Erholungseinrichtungen • Verkehrslärm der Heiligenhauser Straße	• Beseitigung von verschiedenen Gebäuden • Veränderung des Ortsbildes für angrenzende Wohnhäuser	• Eingrünung der Bauten und Siedlungsränder zur besseren Gestaltung des Ortsbildes • Fußwegeverbindungen vom Sinkesbruch zur Grünanlage Dickelsbach und zur Haltestelle an der Heiligenhauser Str. • Aktive und passive Schallschutzmaßnahmen
Flora/ Fauna/ Biotop/ Biologische Vielfalt	• kleinteiliger Biotopkomplex mit Baumgruppen, Gärten, Brachen, versiegelten/bebauten Flächen • keine Schutzgebiete oder schützenswerten Biotop • zwei Naturdenkmale (Roskastanien)	• siedlungsverträgliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes • Eingriffe umfassen i. W. die Überbauung und Versiegelung von Grünflächen/Ziergarten • Wegfall von einzelnen Bäumen • Keine Konflikte für planungsrelevante Arten	• weitgehende Kompensation der wegfallenden Bäume durch neue Baum- und Gehölzpflanzungen • Ausgleich im Rahmen des Ökokontos • zeitliche Begrenzungen von Rückbau- und Baumaßnahmen
Boden	• fruchtbare Böden	• Verlust von Böden infolge von Bebauung und Neuversiegelung	• Reduzierung der Versiegelung im Plangebiet
Wasser	• zwei Teiche im Westen • tiefes Grundwasser • geringe Wasserdurchlässigkeit der Böden	• Wegfall eines Zierteiches • Erhöhung des Regenwasserabflusses durch die neue Versiegelung	• Entlastung der Kanalisation im Sinkesbruch durch den Anschluss an ein im Südwesten des Planbereichs geplantes Regenrückhaltebecken
Klima/Luft	• bioklimatisch günstiges Stadtrandklima • geringe lufthygienische Belastung	• Zunahme von Versiegelung und Überwärmung • Entstehen von kleinräumigen Verkehrsimmissionen	• Planung einer aufgelockerten Siedlung • Milderung der kleinklimatischen Auswirkungen durch Begrünungsmaßnahmen

Zu prüfende Aspekte/ Schutzgüter	Umweltzustand	Wirkungen der Planung	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen
Landschaft	• geringe bis mäßige landschaftliche Prä- gungen und biologi- sche Vielfalt (Lage im Siedlungsraum) • Zier-/Nutzgärten und Gehölze im Süden und Westen • Umgebung des Plan- gebiets geprägt von Wohngebieten und ei- ner Grünfläche	• Veränderung des Land- schaftsbildes • Neugestaltung des Wohngebiets ist eine siedlungsverträgliche Veränderung des Land- schaftsbildes	• Eingrünung der Bauten und Siedlungsränder zur besseren Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
Kulturgüter/ Sonstige Sachgüter	• Zwei Wohnhäuser mit Anbauten (Garagen, Scheune und Ställe) • keine Denkmäler	• Entfall von verschiede- nen bereits leergezoge- nen Gebäudekörpern	• Sondage zur Vermeidung von Eingriffen in potenzielle Bo- dendenkmäler

Tab. 2: Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts mit einer verbindlichen Aussage zur Umweltrelevanz des Verfahrens