

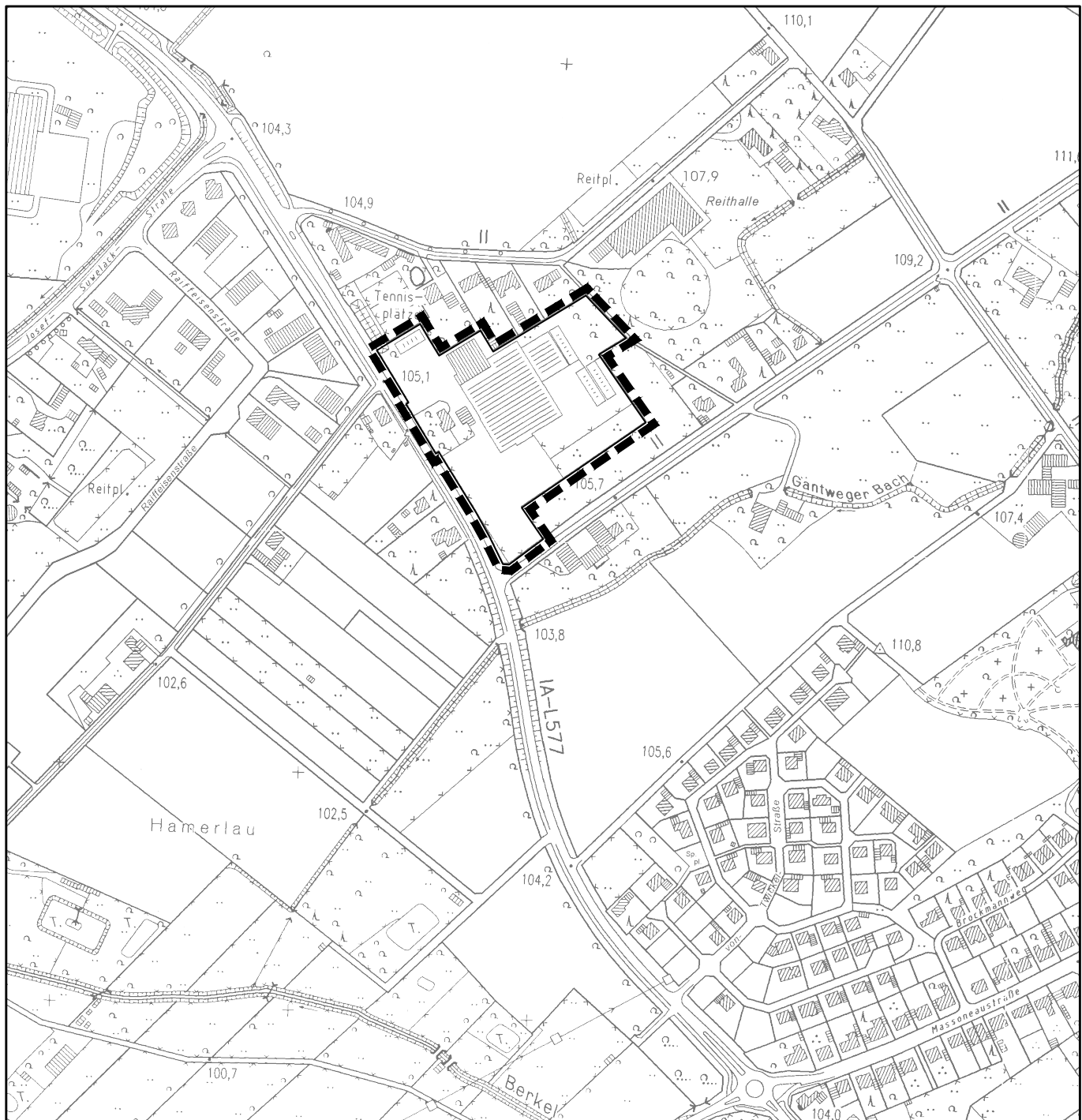


Stadt Billerbeck

Flächennutzungsplan - 43. Änderung

(Bereich: Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern)

Begründung (Entwurf)



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



Stadt Billerbeck -
Flächennutzungsplan – 43. Änderung

Begründung (Entwurf)
(Bereich: Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern)

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sp/Sc-13180011-07 / 19.06.2017

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Bauleitplanerische Zielsetzung	4
2.	Situationsanalyse	4
3.	Planungskonzeption.....	5
3.1	Bauliche Entwicklung.....	5
3.2	Verkehr	6
3.3	Technische Infrastruktur	6
3.4	Bodenbelastungen / Denkmäler	6
3.5	Ökologie / Landschaftsbild	7
3.6	Klimaschutz.....	8
3.7	Bodenschutz.....	8
4.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	9
4.1	Landesentwicklungsplan.....	9
4.2	Regionalplan	10
II.	Umweltbericht.....	14
1.	Einleitung.....	14
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.....	14
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....	14
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	20
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
2.1.1	Boden / Fläche	20
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	20
2.1.3	Klima / Lufthygiene	21
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	21
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild	22
2.1.6	Mensch / Gesundheit	22
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	23
2.1.8	Wechselwirkungen	23
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	24

2.2.1	Boden / Fläche	24
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	24
2.2.3	Klima / Lufthygiene	24
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	25
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	25
2.2.6	Mensch / Gesundheit	25
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	26
2.2.8	Wechselwirkungen	26
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	27
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen.....	27
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	27
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen.....	28
3.	Zusätzliche Angaben	29
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	29
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	29
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	30
III.	Verfahrensvermerk	31

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Bauleitplanerische Zielsetzung

Die Stadt Billerbeck beabsichtigt für einen im Außenbereich gelegenen Gartenfachmarkt mit Gärtnerei Planungsrecht zu schaffen, um den Bestand eines langjährig vorhandenen Betriebes zu sichern und eine städtebaulich verträgliche Entwicklungsperspektive zu ermöglichen.

2. Situationsanalyse

Der zur Nutzungsänderung vorgesehene Bereich zwischen dem Zentrum der Stadt und dem nordwestlich gelegenen Industriegebiet Hamern bildet ein ca. 4,5 ha großes Areal. Es handelt sich dabei um eine weitgehend bebaute Fläche der Ortslage Hamern, die sehr unterschiedliche Nutzungen aufweist.

Neben den Produktionsstätten, Verkaufsstätten, Parkplatzflächen, Lagerbereichen und dem Betriebsleiterwohnen des Gartenfachmarktes Moubis an der L 577 (Hamern) sowie der Gantweger Straße sind dort Tennisplätze des TC Blau Weiss Billerbeck e. V. (Hamern 8) sowie ein Lokal (Bei Peter) - derzeit nicht in Betrieb - und mehrere Wohnhäuser vorhanden. Im gültigen Flächennutzungsplan (in der Fassung der Neubekanntmachung vom 02.12.2005) besteht für den Änderungsbereich eine einheitliche Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“.

Weitgehend durch einen (außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen) Streifen als „Flächen für die Landwirtschaft“ getrennt, folgen in östlicher Richtung kleinparzellig „Wohnbauflächen“ mit nördlich anschließenden „Grünflächen“ und eine „Sonderbaufläche“ mit Zweckbestimmung „Reiten“, die vom Zucht-, Reit- und Fahrverein Billerbeck e. V. 1923 genutzt wird. Westlich jenseits der Landesstraße L 577 schließen großflächig „Gewerbliche Bauflächen“ mit dem Betrieb Dr. Otto Suwelack Nachf. GmbH & Co. KG im Kern an.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im flachwelligen Randbereich der Baumberge und in der nördlichen Randzone des weiteren Bachraumes der Berkel.

Die Höhen des Geländes liegen zwischen ca. 107 und 104 m ü. NHN – mit leichter Neigung in südwestlicher Richtung.

Abgesehen von den Baukörpern der beschriebenen Nutzungen wird ein größerer Teil durch Parkplätze und Tennisplatzanlagen in Anspruch genommen. Die verbleibenden Flächen sind unterschiedlich – vorwiegend gärtnerisch – begrünt.

3. Planungskonzeption

3.1 Bauliche Entwicklung

Durch die Neudarstellung der Nutzungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan soll ein im Außenbereich gelegener Siedlungsteil planungsrechtlich strukturiert werden. Für den bereits überwiegend bebauten Bereich, der weitgehend der Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ nicht mehr entspricht, wird eine planungsrechtliche Basis erstellt, auf der eine größere städtebauliche Steuerung der Flächennutzung möglich ist. Dabei wird der bauliche Bestand in vollem Umfang berücksichtigt.

Die bauliche Entwicklung im westlichen Stadtgebiet ist einerseits durch den Rand des Siedlungsschwerpunktes (mit Friedhof) sowie andererseits durch den großflächigen Industriestandort Hamern geprägt. Dazwischen befinden sich zwar einige bauliche Anlagen; diese sind jedoch mit Ausnahme einer Wohnhauszeile an der Verkehrsfläche Gantweger Straße und einer benachbarten Reitanlage nicht als Bauflächen ausgewiesen, sondern als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine deutliche bauliche Verdichtung befindet sich allerdings östlich an den Industriestandort anschließend und damit im Übergang zu den zuvor genannten baulich dargestellten Strukturen. Diese bauliche Verbindung soll durch eine Neudarstellung zweier Bauflächen darstellungsmäßig nachvollzogen werden.

Dabei ist es vorgesehen, die sehr gemischten Nutzungsstrukturen aus Wohnhäusern, Gastwirtschaft und Tennisplatz, bei denen in der Vergangenheit keine wesentlichen gegenseitigen Störungen offenkundig geworden sind, als einen entsprechenden Bauflächentypus auszuweisen.

Mit der Darstellung als „Gemischte Bauflächen“ werden die bislang bereits bestehenden Schutzansprüche gegenüber den westlich gelegenen „Gewerblichen Bauflächen“ gleichartig gewahrt, ohne dass für die Gewerbetreibenden zusätzliche Einschränkungen entstehen. Dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG wird entsprochen.

Der südöstlich unmittelbar an die gemischten Baustrukturen anschließende ehemalige Gärtnereibetrieb, welcher sich zu einem Gartenfachmarkt mit reduziertem Anteil an eigener Pflanzenaufzucht entwickelt hat, soll eine spezifische bauleitplanerische Darstellung erfahren. Auf Basis eines Gutachtens¹, das die möglichen Auswirkungen dieses Betriebes auf die Einzelhandelsstrukturen der Stadt Billerbeck sowie der umgebenden Kommunen geprüft hat, wird ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ und einer weitergehenden Beschränkung der Art (Gartenfachmarkt) und der Verkaufsflächengröße (max. 7800 m²) dargestellt.

¹ Stadt + Handel, Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Umstrukturierung eines Gartenfachmarktes (Moubis Pflanzenhof) in Billerbeck, Dortmund, 25.01.2017

Bei der Darstellung dieser Fläche als SO6 wird bewusst ein Streifen zur Gantweger Straße ausgeklammert und die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ beibehalten, um ggf. auftretende Störwirkungen (z. B. durch Kundenverkehre) von den Wohnnutzungen der Landwirtschaftsstelle (Haus Nr. 1) sowie zur Wohnhauszeile (Nr. 29 – 33) über einen Flächenabstand zu reduzieren. Diese Fläche gehört nicht zum Grundeigentum des Gartenfachmarktes. Es handelt sich dabei um Grünland, das einer regelmäßigen landschaftlichen Nutzung unterliegt. Zur Zeit wird die Fläche als Weide genutzt.

3.2 Verkehr

Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an die Landesstraße L 577, sodass eine Verknüpfung mit dem regionalen Straßennetz gewährleistet ist. Die „Gemischten Bauflächen“ sowie auch das „Sondergebiet“ sind überwiegend über die abgehenden gemeindlichen Straßen mit dieser Hauptverkehrsachse verbunden. Nach einer bereits erfolgten Umgestaltung der Kundenerschließung für den Gartenfachmarkt besteht für diesen eine verträgliche verkehrliche Anbindung. Durch die planerischen Optionen der FNP-Änderung ist keine deutlich andersartige Verkehrssituation zu erwarten. Gleiches gilt für die „Gemischten Bauflächen“.

3.3 Technische Infrastruktur

Der Niederschlagswasserabfluss der neu dargestellten Flächen kann, sofern keine unmittelbare Versickerung stattfindet, in das südlich benachbarte Fließgewässer (Gantweger Bach) erfolgen. Aufgrund der bestehenden Untergrundverhältnisse kann eine jederzeit ausreichende Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht angenommen werden. Gegenüber dem bisherigen Anteil der Versiegelung sind allenfalls geringfügige Zuwächse zu erwarten.

Die Schmutzwasserableitung kann wie bislang über ein bestehendes Druckrohrsystem in Richtung Kläranlage abgeleitet werden.

Die weiteren Medien können (soweit noch nicht vorliegend) durch Erweiterung der bestehenden Systeme ergänzt werden.

3.4 Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 5872) vom 14.03.2005 sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

3.5 Ökologie / Landschaftsbild

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich handelt es sich um eine leicht nach Süden geneigte und weitgehend bereits bebaute Fläche im Naturraum „Westmünsterland“ sowie im Landschaftsraum „Berkelniederung“. Einzelne Bereiche sind mit Gehölzen bewachsen.

Die Umgebung wird einerseits durch Ackerflächen, andererseits durch die angrenzenden baulichen Siedlungsbereiche geprägt. Die Ackerflächen sind durch Gehölzreihen und verstreute Hofstellen gegliedert.

Insbesondere im Bereich der nördlich angrenzenden Reitanlage bestimmt ein hoher Anteil von großkronigen Bäumen das Bild.

Im Änderungsbereich selbst besteht eine Mischung unterschiedlich großer Baukörper sowie Parkplatzflächen mit dazwischen liegenden Grünstrukturen.

Das Landschaftsbild wird von den Planänderungen vsl. nicht tangiert. Eine Höhenbegrenzung baulicher Anlagen kann im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Innerhalb des Änderungsbereiches sowie unmittelbar anschließend befinden sich keine gesetzlich geschützten Naturbereiche. Folgende Schutzgebiete bestehen im weiteren Umfeld:

- Biotop BK-4009-0077: Laubwälder am Gantweg (ca. 600 m nordöstlich)
- Biotopverbund MS_WB-122: Berkel-Heubach-Korridor (Obere und mittlere Berkelaue) (ca. 75 m südlich)
- Biotopverbund VB-MS-3909-001: Feldgehölz nordwestlich Ramsberg (ca. 50 m östlich)
- Landschaftsschutzgebiet LSG-3909-0001 Baumberge (ca. 550 m nördlich)
- Naturschutzgebiet COE-025 Berkelaue (ca. 320 m südlich)
- FFH-Gebiet DE-4008-301 Berkel (ca. 320 m südlich)

Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete werden nicht erwartet.

Kenntnisse über ein Vorkommen besonders zu schützender Arten liegen für den relevanten Planungsraum nicht vor. Offensichtliche Anzeichen für ein derartiges Vorkommen, die einen entsprechenden Untersuchungsaufwand erforderten, sind nicht vorhanden.

Die konkrete Art der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen soll im nachfolgenden Bauleitplanverfahren festgelegt werden.

3.6 Klimaschutz

Der Planänderungsbereich befindet sich im teilweise bebauten Bereich des Hangfußbereiches der Baumberge. Dieser Bereich erfährt durch die Planung keine wesentliche bauliche Veränderung. Eine ggf. in geringem Umfang weitergehende Innenverdichtung, führt zu einer Kompaktheit der Siedlungsstrukturen und vermeidet eine Beanspruchung des offenen Landschaftsraumes.

Windeinflüsse auf die baulichen Anlagen werden dadurch evtl. reduziert.

Die Einhaltung aktueller Wärmestandards kann bei Neubauten vorausgesetzt werden. Darüber hinaus wird seitens der Stadt die Berücksichtigung weitergehender klimawirksamer Maßnahmen befürwortet und den Grundstücksnutzern empfohlen. Im Zusammenhang mit dem Gartenfachmarkt wird ein verstärkter Einsatz regenerativer Energien und Nahwärme angeregt.

3.7 Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) S.1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Stadt Billerbeck betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit vorrangig Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise auch durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht.

Im vorliegenden Fall sollen bereits in Anspruch genommene Flächen überplant werden, um deren Weiternutzung rechtlich abzusichern. Durch die Nutzungsfortführung mit ggf. geringen zusätzlichen Bodeneingriffen von i. d. R. bereits vorbeanspruchten Flächen kann auf eine Inanspruchnahme unbebauten Außenbereiches verzichtet werden.

4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) sind bei Bauleitplanverfahren als Ziele der Raumordnung zu beachten bzw. als Grundsätze und sonstige Erfordernisse in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen. Der Regionalplan Münsterland konkretisiert und ergänzt diese Ziele und Grundsätze des LEP. Das heißt, die beiden Raumordnungspläne (LEP und Regionalplan) sind nebeneinander zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) werden für den großflächigen Einzelhandel folgende hier relevante Ziele und Grundsätze formatiert:

- Ziel Nr. 6.5-1.:

Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

Diesem Ziel wird in vollem Umfang entsprochen.

- Ziel Nr. 6.5-3

Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Berücksichtigung des Beeinträchtigungsverbotes wird im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens² belegt.

- Ziel Nr. 6.5-5

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente. Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

² Stadt + Handel, a.a.O.

Entsprechende Vorgaben wurden bei der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens ³ berücksichtigt und sollen Eingang in die verbindliche Bauleitplanung finden.

- Grundsatz Nr. 6.5-4

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente; Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

Diesem Grundsatz wird nicht vollständig entsprochen. Der perspektivisch ermittelte Umsatz des Kernsortimentes überschreitet die in Billerbeck vorhandene Kaufkraft. Aus Sicht des Einzelhandelsgutachters (vgl. Stadt + Handel) ist dies in diesem Fall dennoch als verträglich zu erachten, da zum einen mit der Umstrukturierung des Betriebes auch eine Verkaufsflächenreduktion erfolgt und eine Steigerung der Zentralität in Billerbeck nicht zu erwarten ist; und es zum anderen fraglich ist, ob einem eigenen Versorgungsdefizit in zwei Nachbargemeinden durch eine Verkaufsflächenreduzierung des Billerbecker Standortes entgegengewirkt werden kann.

- Grundsatz Nr. 6.5-6

Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Diesem Grundsatz wird entsprochen.

4.2 Regionalplan

Aufgabe der im Rahmen des Anpassungsverfahrens nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchgeführten Abstimmung regionaler und kommunaler Planungsvorstellungen ist die Inanspruchnahme von im Regionalplan dargestellten Bereichen unter dem Primat einer geordneten räumlichen Entwicklung. Diesem Ziel wird durch die vorgesehene Nutzungsänderung entsprochen.

Im Regionalplan ist das Plangebiet weitgehend eindeutig als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Es ist Bestandteil einer großflächigen derartigen Ausweisung, die vom Stadtkern bis zum Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) Hamern reicht. Nur im unmittelbaren Anschluss an den GIB besteht eine kleine räumliche „Darstellungslücke“ (Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche), welche in diesem Zusammenhang als „Parzellenunschärfe“ interpretiert wird. Eine Überlagerung des Änderungsbereiches mit weiteren Darstellungen liegt nicht vor.

³ Stadt + Handel, a.a.O.

Die tatsächliche Inanspruchnahme des Bereiches obliegt der kommunalen Entscheidung auf Basis der örtlichen Gegebenheiten und Zielvorstellungen. Zum Zwecke der intensiveren städtebaulichen Steuerung der Siedlungsentwicklung erfolgte eine Entscheidung für den vorgesehenen Bereich.

Durch eine Darstellung im FNP als „Gemischte Bauflächen“ bzw. als „Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ mit einer Größenbeschränkung wird den zeichnerischen Zielsetzungen der Raumordnung entsprochen.

Die textlichen Grundsätze der Raumordnung (die der kommunalen Abwägung unterliegen) werden bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Folgende textlichen Ziele der Raumordnung (die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen) werden besonders berücksichtigt:

- Ziel Nr. 1.1: Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.
- Ziel Nr. 3.2: Die dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.

Bei den vorgesehenen baulichen Maßnahmen handelt es sich um Planungen, die aus öffentlichem Interesse eine zügige Umsetzung erfordern. Diese Flächen sind bereits weitgehend bebaut, sodass allenfalls eine geringfügige zusätzliche Flächeninanspruchnahme zu erwarten ist. Die Schaffung von Planungsrecht ist erforderlich, um eine Bestandssicherung und moderate Weiterentwicklung des Bestandes (z.B. Pflanzenzucht) zu ermöglichen.

- Ziel Nr. 4.1: „Kerngebiete“ sowie „Sondergebiete“ für Einkaufszentren sowie großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur innerhalb der „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ dargestellt bzw. festgesetzt werden, sofern nicht die Anwendung von Ziel 1.1 in Betracht kommt.

Das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment soll in Anlehnung an den LEP – sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel auf max. 10 % der Verkaufsfläche beschränkt werden. Diese Vorgabe wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Das projektbezogene Einzelhandelsgutachten⁴ führt dazu aus:

„Im Hinblick auf die Einordnung in die landesplanerischen Vorgaben gemäß des LEP NRW – sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel ist festzustellen:

- Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB)
- Der zentrenrelevante Randsortimentsanteil liegt, unter Berücksichtigung der derzeitigen Vorhabenplanung, bei rd. 4 % (max. 300 m² Verkaufsfläche). Die Randsortimente sind somit dem Hauptsortiment hinsichtlich Umfang und Wichtigkeit deutlich untergeordnet. Darüber hinaus ist eine Zuordnung der geplanten Randsortimente zum Hauptsortiment des Planvorhabens (Pflanzen/Gartenbedarf) festzustellen.
- Dem Grundsatz zur Begrenzung der Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente auf max. 2.500 m² wird entsprochen.

⁴ Stadt + Handel, a. a. O.

Im Hinblick auf die Intention des 4 Grundsatz (Sicherung einer bestmöglichen Versorgung des Raums) ist zusammenfassend folgendes festzuhalten:

- Der Pflanzenhof Moubis nimmt heute eine strukturprägende und seit Jahren etablierte Position innerhalb des Untersuchungsraumes ein. Ein darin bedingtes strukturelles Versorgungsdefizit bzw. eine Einschränkung der flächendeckenden Versorgung in den weiteren Kommunen des Untersuchungsraumes im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf ist allerdings nicht festzustellen.
- Insbesondere im Sortiment Pflanzen/Gartenbedarf ist eine signifikante Verkaufsflächen-reduktion im Vergleich zum heutigen Bestand geplant. Aus der Umstrukturierung des Planvorhabens resultiert somit eine Umsatzstagnation und kein –ausbau. Zusätzliche Kaufkraftabflüsse sind keinesfalls zu erwarten.
- Aus folgenden Gründen erscheint eine noch deutlichere Reduktion der geplanten Verkaufsfläche im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf ohne besonderen versorgungsstrukturellen Nutzen für die Umlandgemeinden:
 - o Bei einer weiteren deutlichen Verkaufsflächenreduktion des Planvorhabens bzw. einer dann nicht auszuschließenden Standortaufgabe, wäre einerseits von einer Verschlechterung der Versorgungsstrukturen, nicht nur für Billerbeck, sondern auch für die Gemeinden Rosendahl und Havixbeck, auszugehen.
 - o Es ist andererseits fraglich, ob einem Versorgungsdefizit durch eine Verkaufsflächenreduktion des Billerbecker Standortes entgegenzuwirken ist. Vielmehr wäre eine Umsatzsteigerung an bereits bestehenden Wettbewerbsstrukturen (hier insbesondere die weiteren Gartenfachmärkte) zu erwarten, die wie oben dargestellt, jedoch weiter von der Bevölkerung in Havixbeck und Rosendahl entfernt liegen.
- Der Versorgungsbereich des Planvorhabens geht zwar wie bereits beschrieben über das Stadtgebiet von Billerbeck hinaus und schließt die Gemeinden Rosendahl und Havixbeck ein. Die Gegenüberstellung des Planumsatzes im Sortiment Pflanzen/Garten (rd. 2,6 Mio €) mit der sortimentspezifischen Kaufkraft (Billerbeck, Rosendahl, Havixbeck: rd. 2,9 Mio €) zeigt, dass das Kaufkraftpotenzial im Versorgungsbereich nicht überschritten wird [...].
- Auch unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen in den drei Kommunen liegt die Umsatz-Kaufkraft-Relation nicht über/bei rd. 100 % [...], was für eine angemessene Dimensionierung des Planvorhabens spricht.
- Aus Sicht von Stadt + Handel liefern die vorgenannten Aspekte überzeugende Hinweise dafür, dass das Planvorhaben 4 Grundsatz des LEP NRW sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel nicht entgegen steht. Aufgrund der „regional geführten“ Argumentation wäre ein vorhabenbezogener Konsens mit den Gemeinden Rosendahl und Havixbeck zu empfehlen.

Vor diesem Hintergrund kann konstatiert werden, dass von dem Vorhaben keine negativen absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen auf Bestand und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und/oder Nahversorgungsstrukturen in Billerbeck und Umlandgemeinden resultieren und versorgungsstrukturell negative Auswirkungen auf Nachbarkommunen (im Kontext des 4 Grundsatz des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel) aufgrund des Überschreitens des Umsatz-Kaufkraftverhältnis im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf nicht festgestellt werden können.“

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festlegungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes ist die rechtliche Absicherung bestehender Nutzungen im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Billerbeck.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Boden/Fläche	
Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
• Gewässer/ Grundwasser	
Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Klima/ Lufthygiene	
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen TA Luft Baugesetzbuch	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt. Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Landesnaturschutz- gesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
• Orts- und Land- schaftsplanung	
Bundesnatur- schutzgesetz / Landesnaturschutz- gesetz NRW Baugesetzbuch	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Arten/Lebens- gemeinschaften	
Bundesnatur- schutzgesetz/ Landesnatschutz- gesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume

Rechtsquelle	Zielaussage
• Mensch/ Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
• Kultur/ Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Der Regionalplan hat nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der Geltungsbereich ist im Regionalplan als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellt. Überlagernde Darstellungen existieren nicht.

Ein aus den regionalplanerischen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich vor. Hierbei handelt es sich um den Landschaftsplan „Baumberge-Nord“ in der Fassung vom 15.10.2015. Dieser besteht aus Entwicklungskarten, Festsetzungskarten sowie textlichen Darstellungen und Festsetzungen mit entsprechenden Erläuterungen und Detailkarten.

Die Entwicklungskarte enthält für den Planänderungsbereich insbesondere das allgemeine Entwicklungsziel „1.4 Temporäre Erhaltung bis zur städtebaulichen Überplanung“. Dieses Ziel kennzeichnet Bereiche, die bereits als Bestand für Siedlung, Gewerbe oder Industrie vorgesehen bzw. gesichert sind. Für den Planänderungsbereich betrifft dies das Entwicklungsziel „1.4.05 Gantweger Bach“, da der Regionalplan Münsterland diese Fläche, wie oben beschrieben, als ASB darstellt. Nach § 33 Landschaftsgesetz NW sind die „dargestellten Entwicklungsziele [...] bei allen behördlichen Maßnahmen im Rahmen der dafür geltenden gesetzlichen Vorschriften [zu] berücksichtigen.“

Die Festsetzungskarte beinhaltet für den Planänderungsbereich keine expliziten Aussagen. Vielmehr werden für einen Festsetzungsraum Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen getroffen, ohne dass diese an eine bestimmte Grundstücksfläche gebunden werden. Konkret gilt für den Festsetzungsraum „5.1.1.07 Hamern – folgendes Entwicklungsziel: „Anreicherung der Landschaft“. Hierbei sind unter anderem Obstbäume oder Kopfweiden anzulegen und Streuobstwiesen zu pflegen und anzureichern.

Insgesamt stehen dem Änderungsbereich keine Festsetzungen des Landschaftsplanes entgegen. Die Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen sind weiterhin im Festsetzungsraum realisierungsfähig und das Entwicklungsziel erreichbar.

Spezielle naturschutzrechtliche Schutzausweisungen existieren nicht. Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären.

Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus dem Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landesnaturschutzgesetz NRW ergeben.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Boden / Fläche

Bestandsaufnahme:

Die geologische Schichtung im Plangebiet beinhaltet nach der GK 100: Fein- und Mittelsand, schluffig, hellgrau bis –braun, untergeordnet Grobsand und Kies, grau, gelb- bis rostbraun.

Ein Bodengutachten ist nicht vorhanden. Eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens liegt nicht vor.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Verzicht auf die Planung würde die durch die unterschiedlichen Nutzungen bedingte Bodenbeanspruchung bleiben.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:

Südöstlich des Änderungsbereiches verläuft der Gantweger Bach, der im weiteren Verlauf in die südlich gelegene Berkel mündet. Offene Wasserflächen natürlichen Ursprungs sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die bereits vorhandenen baulichen Anlagen erschweren eine Versickerung der Oberflächenwässer in die Grundwasserleiter und bewirken einen tendenziell hohen Oberflächenabfluss. Zudem ist der Boden für eine ausreichende Versickerungseignung im 2-Meter-Raum zu nass.

Der Grenzflurabstand beträgt ca. 16 dm.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei Festsetzung der bisherigen durch Genehmigungen bzw. Vorgaben des § 35 BauGB weitgehend beschränkten Nutzungen vergleichbare Niederschlagswasserableitungen und eine teilweise eingeschränkte Versickerung.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

Die baulich genutzten Flächen bewirken eine Beeinflussung des örtlichen Kleinklimas. Die Temperaturamplitude ist gegenüber unversiegelten Bereichen erhöht und die Luftfeuchtigkeit tendenziell geringer. Großkronige Einzelbäume im Nordteil des Geltungsbereiches können zu einem Ausgleich der Beeinträchtigungen beitragen. Im südlicheren Teil kann dies erst im weiteren Umfeld der unversiegelten freien Landschaft erfolgen.

Ausgeprägte Frischluftschneisen, die für das Stadtgebiet von Bedeutung wären und eine Qualitätseinbuße durch die beschriebene Situation erführen, sind im Bereich der vorgesehenen Planung nicht erkennbar.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Planungsverzicht blieben die versiegelungs- / nutzungsbedingten Klimabeeinflussungen innerhalb der Fläche und im nahen Umfeld unverändert bestehen.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich Waldmeister-Buchenwälder (unterschiedliche Trophiestufen) zu nennen.

Die tatsächliche Vegetation besteht im nördlichen Teil sowohl aus großkronigen heimischen Laubbäumen als auch gartentypischen Zierpflanzen.

Im südlichen Teil handelt es sich eher um jüngere Gehölze und Ziergrünflächen mit intensiver Unterhaltungspflege.

Aus ökologischer Sicht bieten eher die nördlichen Strukturen Lebensraum für unterschiedliche Arten. Dabei handelt es sich vorwiegend um Kulturfolger. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind nicht bekannt.

Schutzgebiete mit rechtlich gesichertem Status sind im Änderungsbereich und in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden (vgl. Kapitel I 3.5).

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei gleichbleibender Nutzung ist eine Veränderung des Artenspektrums allenfalls in geringem Umfang und in Abhängigkeit von randlichen Einflüssen zu erwarten.

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Eine unmittelbare Verbindung zur freien Landschaft besteht eingeschränkt in südlicher, südöstlicher und nördlicher Richtung. Aus südlicher und südöstlicher Richtung sowie den dort befindlichen Verkehrsflächen ist ein Einblick in den Änderungsbereich möglich; aus nördlicher Richtung wird dies u.a. durch eine vorgelagerte Gehölzreihe entlang der Verkehrsfläche erschwert. Die Tennisplätze werden durch eine begrünte Verwallung zur L 577 abgeschirmt. Nach außen optisch besonders wirksam sind vor allem die großvolumigen Hallenkörper des Gartenfachmarktes.

Voraussichtliche Entwicklung:

Auch zukünftig wird bei unveränderter planungsrechtlicher Situation die bereichsweite Einsichtnahme auf die vorhandenen Baukörper bleiben. Veränderungen von Bewuchsstrukturen können diesbezüglich ggf. optisch modifizierend wirken.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bestandsaufnahme:

Bedingt durch die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen resultieren temporäre Emissionen, die deren unmittelbaren Nahbereich z. B. mit Gerüchen, Geräuschen und Stäuben ztw. beeinflussen. Diese Beeinflussungen sind als ortsüblich zu betrachten. Eine Intensivtierhaltung ist in der relevanten Nachbarschaft nicht vorhanden. Schalltechnische Auswirkungen der Verkehrsfläche L 577 sowie der gewerblichen Emissionen des Industriestandortes Hamern werden überwiegend über Abstände sowie in geringem Umfang durch die vorhandene Verwallung reduziert. Die Auswirkungen sind im Hinblick auf den gegebenen Schutzanspruch einer Außenbereichsnutzung nicht als erheblich anzusehen.

Die Freizeit- und Erholungsfunktion dieses Bereiches konzentriert sich überwiegend auf die Tennisplätze sowie die angrenzende Reitsportnutzung. Die benachbarten Erschließungs- und Wirtschaftswege ermöglichen weitere Freizeitaktivitäten (z.B. Wandern, Radfahren). Es handelt sich jedoch nicht um ausgewiesene Freizeittrouten.

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Rand des äußeren Erholungsgebietes. Dieses wurde im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellt. Auf dieser Basis wurde Billerbeck 1992 anerkannter Erholungsort.

Voraussichtliche Entwicklung:

/

| 2.1.7 Kultur / Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Planung als auch in ihrem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Billerbeck enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Stellenweise ist ein Bestand hochstämmiger Bäume vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind unmittelbar keine relevanten Veränderungen des Umweltaspektes zu erwarten.

| 2.1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die bereits beschriebenen hinausgehen, sind nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf die Umweltmedien unterschieden werden.

Die durch Baumaßnahmen bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher allein beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen. Innerhalb des Plangeltungsbereiches existiert bereits ein baulicher Bestand, sodass bereits diesbezügliche Umwelteinwirkungen vorliegen. Der Umfang baulicher Maßnahmen ist gegenüber einer Bauflächendarstellung zuvor unbebauter Flächen vsl. reduziert. Derzeit ist nicht erkennbar, ob diesbezügliche nachhaltige Auswirkungen entstehen. Die betriebsbedingten Wirkungen sind in die nachfolgende Prognosebeschreibung integriert.

2.2.1 Boden / Fläche

Durch die abgesicherte Form der bereits erfolgten Bodeninanspruchnahme wird zunächst keine erhöhte Versiegelung direkt bewirkt. Es ist jedoch denkbar, dass durch Erweiterungen vorhandener Anlagen zusätzliche Bodenflächen versiegelt werden. Auch wenn Oberbodenaushub partiell auf der Fläche selbst und die restlichen Teile im weiteren Umfeld wieder eingebaut werden können, verbleibt vsl. insgesamt eine Bodeninanspruchnahme und eine Störung der gewachsenen Bodenhorizonte, die ohne die Maßnahme nur im Umfang der Bestandssicherung und der gärtnerisch/landwirtschaftlichen Flächennutzung entstehen würden.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der Versiegelung der bebauten Flächen teilweise abgeleitet. Durch eine evtl. erfolgende weitergehende Versiegelung wird der Abfluss tendenziell erhöht.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich vorbereiteten baulichen Maßnahmen werden evtl. im südlichen Teilbereich zusätzliche kleinflächige Klimaveränderungen entstehen. Insbesondere ggf. stärker versiegelte Bauflächen können erhöhte Klimaschwankungen und eine tendenzielle Reduzierung der Luftfeuchte bewirken.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch eine Umsetzung der Plandarstellungen nur zu erwarten, wenn deutliche Erweiterungen der bestehenden Nutzungen erfolgen. Dies kann im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung jedoch differenzierter gesteuert werden.

Deshalb wird derzeit nicht von relevanten Veränderungen im Artenbestand oder der Artenzusammensetzung ausgegangen.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ist deshalb entbehrlich.

Durch Berücksichtigung von vorhandenen Grünstrukturen kann der Erhalt artenschutzrelevanter Lebensräume/-strukturen grundsätzlich gesichert werden. Dies soll durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung gewährleistet werden.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die Plangebietsflächen sind von der Hauptverkehrsstraße L 577 sowie aus Teilen der freien Landschaft einsehbar.

Deshalb ist eine nach außen orientierte Eingrünung der Baugebietsflächen und insbesondere der großvolumigen Baukörper ebenso geeignet wie eine Bauhöhenbeschränkung, um zu einer ortsbildverträglichen Gesamtsituation zu gelangen.

Entsprechende Regelungen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Unmittelbare Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Darstellungen nicht. Primär verkehrlich bedingte Emissionen konzentrieren sich weiterhin auf den Zufahrtsbereich im südlichen Änderungsbereich, der einen ausreichenden Abstand zu sensiblen Nutzungen aufweist. Da eine Vergrößerung der Verkaufsflächen nicht erfolgt, werden keine maßgeblichen Steigerungen der Verkehrsmengen erwartet.

Auch im nördlichen Teilbereich wird sich selbst bei einzelnen Nutzungserweiterungen nicht zwangsläufig eine immissionsbezogene Situationsverschlechterung ergeben. Bauliche Einzelvorhaben wären im Rahmen der zugehörigen Genehmigung auf ihre Verträglichkeit zu prüfen.

Mögliche Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind nicht erkennbar. Auch wenn der ausgewiesene Erholungsbereich im Regelfall der Errichtung von Gewerbebetrieben entgegensteht, handelt es sich hier um eine anders gelagerte Situation: Die baulichen Anlagen, die heute als Gewerbebetrieb einzustufen

sind, stellen sich als baulicher Bestand dar. Zudem steht landwirtschaftlichen Betrieben (und als solcher ist der Gartenfachmarkt ursprünglich entstanden) ein Erholungsbereich grundsätzlich nicht entgegen.

| 2.2.7 Kultur / Sachgüter

Da vsl. keine Kultur- und ökologisch bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

| 2.2.8 Wechselwirkungen

Die zukünftig zulässigen Maßnahmen bewirken Eingriffe, die auch Wechselwirkungen auf die einzelnen Umweltmedien haben können. So wird eine ggf. erfolgende Bodeninanspruchnahme sowohl Auswirkungen auf die Wasserspeicherung als auch auf die Flora haben. Damit werden auch der Fauna Lebensräume entzogen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen gegenüber den, bei den im Einzelnen bewerteten Umweltmedien beschriebenen, sind durch weitere Wechselwirkungen nicht erkennbar.

2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen

Da keine zusätzlichen Baugebiete für die Erlangung der Planungsziele ausgewiesen werden sollen, wird dem Vermeidungsgebot grundsätzlich entsprochen. Durch die Schaffung von Planungsrecht in einem bereits weitgehend bebauten Bereich werden unnötige Eingriffe in sensible Teile von Natur und Landschaft vermieden.

2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlichen zulässigen Eingriff und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Ein ggf. zu erwartender Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Betriebs- und Gartenflächen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt auf Basis des im Land NRW praktizierten Kompensationsmodells.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mit berücksichtigt.

Bei einer angenommenen zusätzlichen Versiegelung von ca. 10 % ergibt sich grob überschläglich folgender Kompensationsbedarf:

$0,45 \text{ ha} \times 2 \text{ Werteinheiten (WE) für Hausgarten} = 0,9 \text{ WE Eingriff} \div 2 \text{ bis } 3 = 0,30 \text{ bis } 0,45 \text{ ha Kompensationsfläche.}$

Die Stadt wird eine entsprechende Maßnahme vorbereiten und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konkret festlegen.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches existieren aufgrund der Flächenzuschnitte sowie der bereits bestehenden baulichen Anlagen nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Realisierung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Leichte Nutzungsverchiebungen oder Modifizierungen der getroffenen Festsetzungen würden nicht zu deutlichen Veränderungen der beschriebenen Auswirkungen der Planung beitragen.

2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen

Sowohl die Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung⁵ zur verbindlichen Bauleitplanung für einen Teilbereich des Änderungsbereiches als auch die Bewertung der Auswirkungen der Planrealisierung auf die Umweltmedien zeigen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

⁵ uppenkamp und partner, Immissionsschutzgutachten, Schallgutachten zur Bauleitplanung „Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern“, Ahaus, Juni 2017

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Weitere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Erhebliche Auswirkungen sind nach derzeitiger Erkenntnis bei keinem der geprüften Umweltmedien zu erwarten.

Möglicherweise dennoch durchzuführende Überwachungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

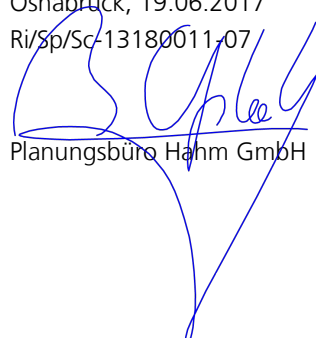
3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Insgesamt gesehen sind bei sämtlichen ökologischen Teilaspekten keine relevanten Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten.

Stadt Billerbeck
Billerbeck,

gez. Dirks
Die Bürgermeisterin

Aufgestellt:
Osnabrück, 19.06.2017
Ri/Sp/Sc-13180011-07


Planungsbüro Hahn GmbH

III. Verfahrensvermerk

Der Bau- und Planungsausschuss der Stadt Billerbeck hat der Begründung des Entwurfes amzugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung in der Zeit vombis.....einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Stadt Billerbeck in seiner Sitzung amals Begründung der Flächennutzungsplanänderung vorgelegt.

Billerbeck, den

Stadt Billerbeck
Die Bürgermeisterin