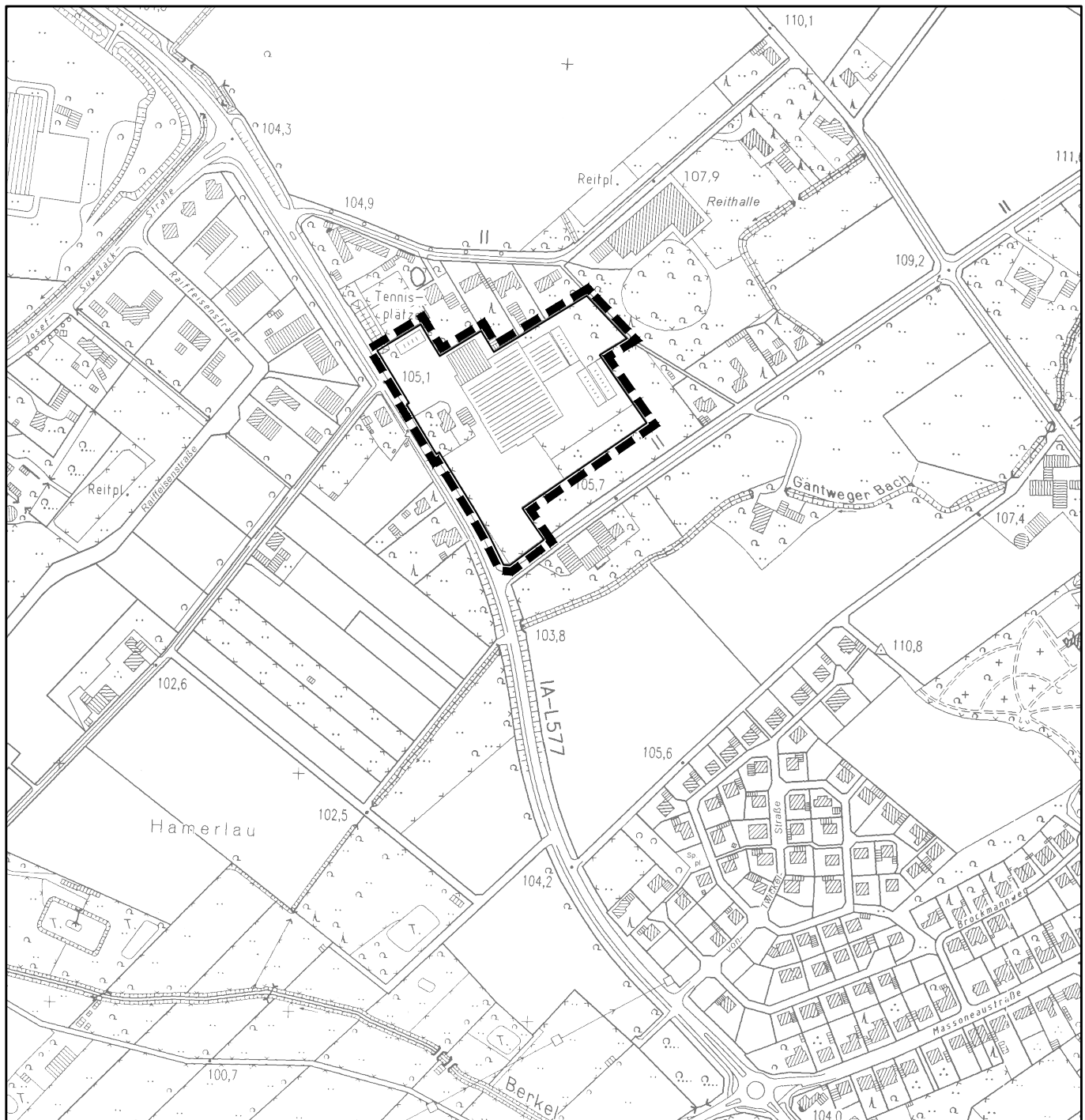




Stadt Billerbeck

Bebauungsplan "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

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Billerbeck –
Bebauungsplan „Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern“
Begründung (zum Entwurf)

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/Sc-13180011-08 / 20.06.2017

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	5
4.	Situation des Geltungsbereiches	5
5.	Planungsabsichten	6
5.1	Art und Maß der Nutzung	6
5.2	Gestaltung	9
6.	Erschließung	10
6.1	Verkehrerschließung	10
6.2	Ver- und Entsorgung	10
6.3	Ökologie / Begrünung	10
7.	Immissionsschutz	11
8.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	11
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	11
10.	Flächenbilanz	12
11.	Erschließungskosten	12
II.	Umweltbericht	13
1.	Einleitung	13
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	13
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	13
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	19
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	19
2.1.1	Boden / Fläche	19

2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	19
2.1.3	Klima / Lufthygiene	20
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	20
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild	21
2.1.6	Mensch / Gesundheit	22
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	22
2.1.8	Wechselwirkungen	22
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	23
2.2.1	Boden / Fläche	23
2.2.2	Gewässer / Grundwasser.....	23
2.2.3	Klima / Lufthygiene	23
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	24
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	24
2.2.6	Mensch / Gesundheit	24
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	25
2.2.8	Wechselwirkungen	25
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	26
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verringerungsmaßnahmen.....	26
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	26
2.3.3	Überwachungsmaßnahmen	31
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
2.5	Erhebliche und nachteilige Auswirkungen.....	32
3.	Zusätzliche Angaben.....	33
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	33
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	33
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	34
3.4	Referenzliste der Quellen	34
III.	Verfahrensvermerk	35

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern“ befindet sich zwischen dem Zentrum der Stadt und dem nordwestlich gelegenen Industriegebiet Hamern. Der Geltungsbereich wird durch folgende Grundstücke in der Flur 6 der Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel gebildet.

Flurstücke Nr. 127, 128, 129, 130, 204, 219 und 284.

Der aktuelle Katasterbestand wurde digital im März 2016 aus den Geobasisdaten der Stadt Billerbeck übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Vorhandene Bebauungspläne werden nicht überlagert.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Ziel, 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.

Die planungsrechtliche Absicherung soll durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgen.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Billerbeck ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist deshalb erforderlich, um die geplante Festsetzung einer Sondergebietsfläche vornehmen zu können. Mit der parallel erfolgenden 43. Änderung des FNP und der Darstellung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB entsprochen.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich stellt sich planungsrechtlich bislang als „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB dar.

Der nächstgelegene B-Plan (Industriegebiet Hamern – 3. Änderung) befindet sich mit einem kurzen Teilstück westlich, jenseits der L 577. In südlicher Richtung (ca. 220 m Entfernung) liegt der B-Plan zum Wohngebiet „Gantweger Bach“.

Die nähere Umgebung des Geltungsbereiches wird durch eine größere Zahl von Wohngebäuden im Außenbereich bestimmt. Nördlich angrenzend befinden sich zudem Tennisplätze und Vereinsheim des TC Blau Weiss Billerbeck e. V. (Hamern 8) sowie ein Lokal (Bei Peter – derzeit nicht in Betrieb). Nordöstlich erstrecken sich die Reitplatzflächen, Reithalle und Stallungen der Zucht-, Reit- und Fahrverein Billerbeck e. V. 1923.

Ein landwirtschaftliches Anwesen befindet sich südlich, jenseits der Straße Gantweg. Innerhalb des Geltungsbereiches stehen die baulichen Anlagen des Gartenfachmarktes „Moubis Pflanzenhof“ mit zugehörigen Stellplatzanlagen und einem Betriebsleiterwohnhaus, welches gleichzeitig der betrieblichen Verwaltung dient.

Das Gelände weist vom höchsten (ca. 107 m) bis zum niedrigsten Punkt (ca. 104 m) ein Gefälle in südwestlicher Richtung auf. Topografische Besonderheiten sind nicht vorhanden.

5. Planungsabsichten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein im Außenbereich gelegener Siedlungsteil planungsrechtlich strukturiert werden. Für den bereits überwiegend bebauten Bereich wird eine planungsrechtliche Basis erstellt, mit der eine größere städtebauliche Steuerung der Flächennutzung möglich ist. Dabei werden der bauliche Bestand in vollem Umfang berücksichtigt und eine Umstrukturierung des vorhandenen Betriebes in städtebaulich verträglicher Form ermöglicht.

Die bauliche Entwicklung im westlichen Stadtgebiet ist einerseits durch den Rand des Siedlungsschwerpunktes (mit Friedhof) sowie andererseits durch den großflächigen Industriestandort Hamern geprägt. Dazwischen liegen zwar einige bauliche Anlagen; diese sind jedoch nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung reglementiert. Eine deutliche bauliche Verdichtung befindet sich allerdings östlich an den Industriestandort anschließend und damit im Übergang zu den zuvor genannten baulichen Strukturen. Diese bauliche Verbindung soll durch den vorliegenden B-Plan für einen Teilbereich planungsrechtlich gesteuert werden.

Der ehemalige Gärtnereibetrieb, welcher sich zu einem Gartenfachmarkt mit reduziertem Anteil an eigener Pflanzenaufzucht entwickelt hat, soll eine spezifische bauleitplanerische Darstellung erfahren. Auf Basis eines Gutachtens, das die möglichen Auswirkungen dieses Betriebes auf die Einzelhandelsstrukturen der Stadt Billerbeck sowie der umgebenden Kommunen geprüft hat, wird ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“ und maximale Verkaufsflächengrößen festgesetzt.

5.1 Art und Maß der Nutzung

Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) sind Gebiete, die sich wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 unterscheiden, als „Sonstige Sondergebiete“ festzusetzen. Dementsprechend wird der Plangeltungsbereich insgesamt als „Sonstiges Sondergebiet“ (mit der Zweckbestimmung „Gartenfachmarkt“), das der Unterbringung einer großflächigen Einzelhandels-einrichtung mit einer beschränkten Verkaufsfläche und einem beschränkten Sortiment an Waren des Hausgartenbereiches an Endverbraucher dient, festgesetzt.

Daneben werden die Pflanzenzucht zum freien Verkauf, zugehörige Nebennutzungen und Wohn- und Verwaltungsgebäude zugelassen.

Damit wird eine Weiterführung der bisherigen Aktivitäten vom Grundsatz her ermöglicht.

Zur räumlichen Steuerung der Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Differenzierung in vier Sondergebietsteile:

Das SO1-Gebiet beinhaltet in zentraler Lage die Innenverkaufsflächen des Betriebes. Unmittelbar anschließend ermöglicht das SO2-Gebiet die Unterbringung von Außenverkaufsflächen sowie von gärtnerischen Produktionsflächen. Das zum nördlichen Rand orientierte SO3-Gebiet dient der Aufnahme von Überwinterungsgewächshäusern und Materiallagerung. Im SO4-Gebiet, welches sich zwischen Innenverkauf und HAUPTerschließungsstraße befindet, sind betriebsgebundene Wohnnutzungen sowie nutzungsbezogene Verwaltungen zulässig.

Die Unterbringung von Kfz-Stellplätzen wird in zwei Bereichen gesondert geregelt, um verträgliche Verkehrsabläufe zu gewährleisten.

Die Beschränkung der Sortimente begründet sich aus den Ergebnissen einer Einzelhandelsuntersuchung¹, welche die Auswirkungen des Gartenfachmarktes auf die Innenstadt Billerbecks sowie die Nachbargemeinden bewertet.

Im Detail sind Art und Maß der baulichen Nutzung wie folgt geregelt:

Die Gesamtverkaufsfläche des „Sonstigen Sondergebietes“ wird auf maximal 7800 m² beschränkt.

Zulässig sind:

1. Im SO1-Gebiet; Innenverkaufsfläche mit maximal 4.000 m² der Gesamtverkaufsfläche folgende Einzelflächen:

Als nicht zentrenrelevantes Hauptsortiment auf maximal 3.295 m² Verkaufsfläche:

- Pflanzen / Gartenbedarf (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Blumen ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen);
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße;
- Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör).

Als zentrenrelevante Randsortimente auf insgesamt maximal 300 m² Verkaufsfläche:

- Bücher / Zeitschriften (nur Gartenfachliteratur) (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Bücher; Zeitschriften und Zeitungen), max. 5 m²;
- Gartenschutzbekleidung, max. 5 m²;
- Einrichtungszubehör (Dekorationsartikel, Seidenblumen) (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel); Bilder und Bilderrahmen, Kunstgegenstände / kunstgewerbliche Erzeugnisse), max. 200 m²;
- Glas, Porzellan, Keramik (Pflanzenschalen, Zimmerkeramik, Glasvasen) (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)), max. 100 m²;
- Schnittblumen / Floristik (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik), max. 68 m²;

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

- Nahrungs- und Genussmittel (ökologisch angebautes Obst, Wein) (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-, Konditorei-, Metzgereiwaren, Reformwaren)), max. 15 m².

Als nichtzentrenrelevantes Randsortiment auf maximal 405 m² Verkaufsfläche:

- Gartenmöbel.

2. Im SO2-Gebiet:

2.1. Außenverkaufsflächen

mit maximal 3.800 m² der Gesamtverkaufsfläche (davon max. 2000 m² überdacht):

- Baumschulflächen mit Aufzuchtbereichen.
- Pflanzen / Gartenbedarf (umfasst folgende Sortimente gemäß Billerbecker Sortimentsliste: Blumen ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen);
- Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße;
- Gartengeräte und -artikel (inkl. Grillgeräte und -zubehör, Teichzubehör).

2.2. Gärtnerische Produktionsflächen für Zierpflanzen (z. B. Gewächshaus)

3. Im SO3-Gebiet:

- Überwinterungsgewächshäuser
- Materiallager.

4. Im SO4-Gebiet:

- Wohnungen für Betriebsleiter / -inhaber sowie Aufsichts- / Bereitschaftspersonal
- Büros / Verwaltung für die Nutzungen der SO1/SO2/SO3- Gebiete.

Die teilweise Überdachung der Außenverkaufsflächen soll dem Witterungsschutz der Kunden dienen.

Unter Berücksichtigung dieser Festsetzungen kommt das Einzelhandelsgutachten zu dem Ergebnis, „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-Kaufverhältnis im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf nicht festgestellt werden können.“

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gesamtgebiet durch eine Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 sowie eine maximale Firsthöhe von 122 m über NHN festgelegt. Damit ist eine intensive Ausnutzung der Grundstücksfläche bei einer teilweisen

Mehrgeschossigkeit möglich. Die Höhendifferenz vom höchsten Punkt des Geländes des Geltungsbereiches zur Maximalhöhe beträgt demnach ca. 15 m.

Die durch Baugrenzen markierten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich maßgeblich am vorhandenen Gebäudebestand und erlauben kleine Erweiterungen. Zusätzliche, größere Erweiterungsoptionen werden in Richtung Haupteinfahrtsstraße eingeräumt, um hier ggf. eine nachvollziehbare räumliche Kante zu erhalten und eine zweite Option wird in östlicher Richtung ermöglicht, um hier ggf. auf spätere betriebliche Anforderungen reagieren zu können.

Die Bauweise wird als von der „offenen Bauweise“ abweichend festgesetzt, da die Baukörper heute bereits eine größere Länge als 50 m aufweisen.

5.2 Gestaltung

Engere Gestaltungsvorgaben für die bauliche Nutzung sollen an dieser Stelle des Ortes nicht formuliert werden.

Neben wenigen Vorgaben zur Begrünung sollen nur optisch besonders wirksame Werbeanlagen im Hinblick auf ihre Größe und den Ort der Anbringung beschränkt werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt für den durch Kunden bewirkten Kfz-Verkehr – wie bislang auch bereits – primär über die Landesstraße (L 577). Um Verkehrsgefährdungen auf der Landesstraße zu reduzieren, werden über den Bestand hinaus keine weiteren Zufahrten ermöglicht. Entsprechend ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt. Die Hauptzufahrt erfolgt weiterhin über eine ca. 40 m von der Landesstraße entfernte Einfahrt am Gantweg. Die Stellplätze für Mitarbeiter und Kunden des Betriebes sind nur innerhalb der beiden in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellplatzbereiche zulässig. Diese Festsetzung lässt eine Vergrößerung gegenüber dem Bestand zu.

Erhebliche Veränderungen der Verkehrsmengen sind durch die planungsrechtliche Legitimierung des Gartenfachmarktes jedoch vsl. nicht zu erwarten; zumal die Verkaufsfläche deutlich verringert wird. Von daher besteht keine Notwendigkeit zu weitergehenden Maßnahmen im Bereich der Landesstraße.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des B-Planes ergeben sich gegenüber der bisherigen Nutzung keine für die mediale öffentliche Erschließung relevanten Auswirkungen. Private Erschließungsstrukturen können ggf. ergänzt werden.

6.3 Ökologie / Begrünung

Angesichts einer weiterhin vorgesehenen intensiven Grundstücksausnutzung sind auch zukünftig keine flächenhaften Begrünungen vorgesehen. Eine Pflicht wird zur Begrünung der Stellplatzanlagen sowie ausnahmsweise zulässiger Lagerflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zur optischen Gestaltung und zu kleinklimatischen Ausgleichswirkungen festgesetzt.

Eine Festsetzung von selbstständigen Grünflächen erfolgt nicht, um die betriebliche Fläche effektiv ausnutzen zu können. Offene Landschaftsstrukturen, die eine harmonisierende Eingrünung nahegelegt hätten, grenzen nicht unmittelbar an.

7. Immissionsschutz

Durch den Gartenfachmarkt sind nur in eingeschränktem Umfang betriebliche Emissionen zu erwarten. Anlagen zur Wärmegewinnung können auf dem großflächigen Betriebsgelände so angeordnet werden, dass Beeinträchtigungen der Umgebung nicht zu befürchten sind.

Die Geräusche des Kunden- und Belieferungsverkehrs lassen sich so steuern, dass keine Überschreitung rechtlich normierter Schutzwerte erfolgt. Die Hauptbelastung durch Kundenverkehre ist im Zufahrtsbereich vom Gantweg zu erwarten.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Hauptzufahrt befindet sich ein landwirtschaftlich genutztes Gebäudeensemble. Die dort vorhandene Wohnnutzung weist eine ausreichende Entfernung auf und wird durch größere Wirtschaftsgebäude von der Schallquelle abgeschirmt. Deshalb sind Schutzmaßnahmen nicht erforderlich. Auch das gegenüber der Nebenzufahrt an der L 577 gelegene Wohngebäude erfährt gemäß Schalltechnischer Untersuchung² durch das Vorhaben keine über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegenden Belastungen.

Innerhalb des Geltungsbereiches (im SO4-Gebiet) sind Wohn- und Verwaltungseinrichtungen zulässig. Diese sind insbesondere mit ihrer Westfassade zum „Industriegebiet Hamern“ sowie zur L 577 ausgerichtet.

Dabei sind die Entfernung sowohl zum Industriegebiet als auch zur Landesstraße deutlich größer als bei ausschließlich zum Wohnen genutzten Gebäuden auf der Westseite der L 577. Da die gewerblich bedingten Nutzungen durch Orientierung innerhalb des Gebäudes und evtl. zusätzliche Schutzmaßnahmen entsprechend ihres reduzierten Schutzanspruches ausreichend abgeschirmt sind/werden können, sind keine diesbezüglichen Festsetzungen erforderlich.

8. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans als auch in seinem 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 Baudenkmalen werden nicht beeinträchtigt.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der komplette Teil der Sondergebietsflächen befindet sich bereits im Eigentum des vorhandenen Betriebes. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

² uppenkamp und partner, Immissionsschutzgutachten, Schallgutachten zur Bauleitplanung „Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern“, Ahaus, Juni 2017

10. Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich weist eine Fläche von ca. 2,46 ha auf.

11. Erschließungskosten

In den Haushalt der Gemeinde zusätzlich einzustellende Erschließungskosten ergeben sich durch die Planung nicht.

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 Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung von geänderten Nutzungsmöglichkeiten im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Billerbeck. Ein bestehender Gartenfachmarkt soll planungsrechtlich in seinem Bestand abgesichert werden.

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 Biotop 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 - Vorsorgeregeln 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/ Landesnatorschutz- 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 Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen Geruchsim- missionsricht- linie/VDI- Richtlinien Bundesnatur- schutzgesetz	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 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 Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge. Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
• Kultur/Sach- güter	
Baugesetzbuch Bundesnatur- schutzgesetz	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege. 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 Geltungsbereiches 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 Fortsetzung der bisherigen, durch Genehmigungen weitgehend beschränkten, Nutzungen verbleiben vergleichbare Niederschlagswasserableitungen und eine relativ geringe 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 nördlich des Geltungsbereiches können zu einem Ausgleich der Beeinträchtigungen beitragen. In südlicher Richtung 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 versiegelungsbedingten 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. Eine nennenswerte Artenvielfalt liegt nicht vor.

Schutzgebiete mit rechtlich gesichertem Status sind im Geltungsbereich und in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden.

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 Geltungsbereich möglich; aus nördlicher Richtung wird dies u.a. durch eine vorgelagerte Bebauung und Gehölze verhindert.

Voraussichtliche Entwicklung:

Auch zukünftig wird bei unveränderter planungsrechtlicher Situation die bereichsweite Einsichtnahme auf die vorhandenen Baukörper verbleiben. 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 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 nahen Tennisplätze sowie die angrenzende Reitsportnutzung. Die benachbarten Erschließungs- und Wirtschaftswege ermöglichen weitere Freizeitaktivitäten (z.B. Wandern, Radfahren). Es handelt sich jedoch nicht um ausgewiesene Freizeitrouten.

Der Geltungsbereich 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:

Bei einem Planungsverzicht bliebe die heutige Situation vsl. im Grundsatz erhalten.

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. Umweltrelevante Sachgüter sind nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind keine relevanten Veränderungen dieses 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. Bei dem vorliegenden Plangeltungsbereich existiert bereits ein baulicher Bestand, sodass allenfalls und primär Umbaumaßnahmen sowie ggf. Abriss und Neubauaktivitäten zu erwarten sind. Derzeit ist nicht erkennbar, dass damit nachhaltige Auswirkungen verbunden sind. 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 Bauflächen überwiegend 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. 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 Planfestsetzungen kaum zu erwarten. Mögliche Erweiterungen der bestehenden Nutzungen erfolgen überwiegend auf anthropogen bereits stark beeinflussten Flächen.

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

Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse ist deshalb entbehrlich.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

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

Deshalb sollen ein Parkplatzbegrünung und eine Höhenbeschränkung der Baukörper sowie eine Reglementierung von Werbeanlagen zu einer ortsbildverträglichen Gesamtsituation beitragen.

Entsprechende Regelungen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Unmittelbare Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Festsetzungen nicht. Primär verkehrlich bedingte Emissionen konzentrieren sich weiterhin auf den Zufahrtsbereich im südlichen Geltungsbereich, der einen ausreichenden Abstand zu sensiblen Nutzungen aufweist. Die konkreten Auswirkungen aus der zulässigen Stellplatznutzung wurden in einer gesonderten Untersuchung³ begutachtet und die vorherigen Verträglichkeitsannahmen bestätigt. Da eine Vergrößerung der Verkaufsflächen nicht erfolgt, werden keine maßgeblichen Steigerungen der Verkehrsmengen erwartet.

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.

³ uppenkamp und partner, Immissionsschutzgutachten, Schallgutachten zur Bauleitplanung „Sondergebiet Gartenfachmarkt Hamern“, Ahaus, Juni 2017

| 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 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. zur erwartender Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Betriebs- und Gartenflächen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld auf Basis des im Land Nordrhein-Westfalen praktizierten Kompensationsmodells. Dieses Modell sieht eine Bewertung des Untersuchungsraumes in 3 Schritten vor

1. Bewertung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraumes
2. Bewertung des Zustandes des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes
3. Ermittlung der Gesamtbilanz der Eingriffe

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %-igen Verlust des ökologischen Wertes des Untersuchungsraumes ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche des Untersuchungsraumes bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer

Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Schaffung von Grünflächen umgesetzt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung muss die Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozosen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine konkrete Ermittlung der Gesamtbilanz der Eingriffe innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

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.

Das Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld auf Basis des im Land Nordrhein-Westfalen praktizierten Kompensationsmodells ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen der Biotoptypenliste einen jeweils festgesetzten Grundwert zu. Die Grundwerte sind je nach Seltenheit und Wiederherstellbarkeit der Biotoptypen auf einer Skala von 0 bis 10 abgeleitet. Dabei entspricht 0 dem niedrigsten und 10 dem höchsten ökologischen Wert.

Der Grundwert der Biotoptypenwertliste bewertet den Regelfall. Vom Regelfall stark abweichende Fälle können bei atypischen Ausprägungen, Störungseinflüssen oder besonderen Bedeutungen für den Biotopverbund oder das Landschaftsbild durch Korrekturfaktoren berücksichtigt werden. Durch die Multiplikation der einzelnen Korrekturfaktoren wird ein Gesamtkorrekturfaktor gebildet. Bei der Verwendung von Korrekturfaktoren sind der Grund der Verwendung und die Höhe des Korrekturfaktors zu erläutern.

1. Eingriffsermittlung

- Verlust des Biotoptyps: versiegelte Flächen

Im Planungsgebiet befinden sich vollversiegelte Flächen wie Gewerbeanlagen und Pflasterflächen, die entsprechend des Biotopwertverfahrens des Kreises Coesfeld als wertlos einzustufen sind. Diese wertlosen Flächen erhalten einen Grundwert von 0.

- Verlust des Biotoptyps: teilversiegelte Flächen

Im Bereich der Ausstellungs- und Verkaufsflächen sind im Untersuchungsraum Flächenbefestigungen aus Kunststoffplatten mit Sickerlöchern vorzufinden, welche eine Versickerung des Oberflächenwassers zulassen. Diese Flächen in Anlehnung an den Biotoptyp 1.2 mit einem Grundwert von 0,5 bewertet.

Weiterhin bestehen diverse Lager- und Verkehrsflächen aus wassergebundenen Wegedecken oder Schotterflächen (Code 1.2). Diese Flächen stehen unter ständiger mechanischer Belastung, wodurch keine Vegetationsentwicklung stattfindet. Gemäß dem Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld wird hier ein Grundwert von 1,0 zugeordnet.

- Verlust des Biotoptyps: Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten

Im Untersuchungsraum befinden sich diverse Grün- und Abstandsflächen. Diese bestehen aus kurz geschnittenen Rasenflächen und niedrigen Formschnitthecken. Aufgrund der Einflüsse des Gewerbebetriebes und der artenarmen Struktur wird diesen Flächen ein Grundwert von 2,0 zugeordnet.

Im nordöstlichen Bereich und an der nordwestlichen Grenze des Untersuchungsraumes sind freiwachsende Heckenstrukturen aus Laubgehölzen vorzufinden. Durch die höhere ökologische Bedeutung dieser Gehölzstrukturen werden diese Flächen zusätzlich mit einem Korrekturfaktor von 1,5 bewertet.

- Verlust des Biotoptyps: Extensivrasen

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Rasenfläche mit extensiver Pflege. Diese wird selten gemäht, das Mähgut verbleibt auf der Fläche. Die Fläche ist zusätzlich mit Kräutern durchsetzt. Es erfolgt kein Ausbringen von Düngern oder Pflanzenschutzmitteln. Ein Grundwert von 2,5 wird hier angesetzt.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Code	Biotoptyp	Flächen- größe [m²]	Grund- wert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
	Gesamtfläche	(24.640)				
1	versiegelte Flächen	(15.300)				
1.1	Dachflächen	7.530	0,0	1,0	0,0	0
1.1	engfugiges Pflaster und Betonbefestigung	7.770	0,0	1,0	0,0	0
1	teilversiegelte Flächen	(3.980)				
1.2	Kunststoffplatten mit Sickerlöchern	1.080	0,5	1,0	0,5	540
1.3	wassergebundene Wegedecke	1.730	1,0	1,0	1,0	1.730
1.3	Schotterflächen	1.170	1,0	1,0	1,0	1.170
4	Grünflächen	(5.360)				
4.3	Grünland in Industrie- & Gewerbegebieten	3.700	2,0	1,0	2,0	7.400
4.3	Grünland in Industrie- & Gewerbegebieten	560	2,0	1,5	3,0	1.680
4.5	Extensivrasen	1.100	2,5	1,0	2,5	2.750
	Gesamtflächenwert A					15.270

2. Kompensationsermittlung

Für die Kompensation des ermittelten Eingriffsflächenwertes von 15.270 Werteinheiten stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerische Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung:

- versiegelte Flächen

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 erlaubt eine vollständige Versiegelung von bis zu 19.712 m². Diese Flächen bestehen zum größten Teil aus bereits versiegelten Gewerbe- und Verkehrsflächen. Weitere Flächen werden voraussichtlich durch eine Erweiterung der Gebäude- und Verkehrsflächen ebenfalls vollständig versiegelt. Die betroffenen Flächen sind als ökologisch wertlos mit einem Grundwert von 0 zu bewerten.

- Grünflächen

Durch den aktuellen Bebauungsplan stehen 4.928 m² für eine Begrünung zur Verfügung. Die Grünflächen werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von kurzgeschnittenen Rasenflächen, Formschnitthecken sowie von Rabattenpflanzungen aus z.T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Hier wird ein Grundwert von 2,0 zugrunde gelegt.

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Bebauungsplan

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Gesamtflächenwert B) des geplanten Sondergebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert (Gesamtflächenwert A) abgezogen.

Code	Biotoptyp	Flächen- größe [m ²]	Grund- wert	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
	Gesamtfläche	(24.640)				
1	versiegelte Flächen	(19.712)				
1.1	versiegelte Flächen (80 %)	19.712	0,0	1,0	0,0	0
4	Grünflächen	(4.928)				
4.3	Grünland in Industrie- & Gewerbegebieten	4.928	2,0	1,0	2,0	9.856
Gesamtflächenwert B						9.856

C. Ermittlung der Gesamtbilanz der Eingriffe

Bilanz	Gesamtflächenwert A	15.270
	Gesamtflächenwert B	9.856
	Gesamtbilanz	-5.414

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 5.414 Werteinheiten.

Durch den Eingriff entsteht ein ökologischer Wertverlust von 15.270 Werteinheiten. Durch landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes kann ein Kompensationswert von 9.856 Werteinheiten kompensiert werden.

Die Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld GmbH stellen für die Kompensation von 5414 Werteinheiten folgende Flächen ihres Kompensationsflächenpools zur ökologischen Aufwertung zur Verfügung: Gemarkung Billerbeck-Kirchspiel, Flur 39, Flurstücke Nr. 68, 69, 88 und 105.

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Erhebliche Auswirkungen liegen in diesem Planungsfall nicht vor. Im Rahmen der nachfolgenden baulichen Realisierung sollte u.a. auf die Einhaltung der maximal zulässigen Bodeninanspruchnahme geachtet werden.

Eine Zusammenstellung der Überwachung möglicher Umweltauswirkungen als Vorsorgemaßnahmen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
Geologie / Böden Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Coesfeld Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen / Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
Kultur / Sachgüter keine Auswirkungen bekannt			
Klima / Lufthygiene Erwärmung/Entfeuchtung durch Versiegelung	Kreis Coesfeld Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
Arten/Lebensgemeinschaften keine Auswirkungen bekannt			
Orts-/Landschaftsbild Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Coesfeld Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise
Mensch/Gesundheit betriebliche Immissionen in der Nachbarschaft	Kreis Coesfeld Baugenehmigungsbehörde	Prüfung der Emissionen durch Begutachtung	konkrete Hinweise

Es sind derzeit keine überwachungsbedürftigen, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Realisierung und dem Betrieb der modifizierten Flächennutzungen in nachfolgenden Planverfahren und Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung) und ggf. bei stark veränderten Rahmenbedingungen geprüft.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangeltungsbereiches existieren aufgrund der Flächenzuschnitte sowie der bereits bestehenden baulichen Anlagen nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten zur Realisierung anderweitiger Planungsmöglichkeiten. Insbesondere die Zuordnung der Stellplätze zu den vorhandenen Straßen bestimmt maßgeblich die Platzierung der Stellplatzanlagen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen. Leichte Nutzungsverschiebungen oder Modifizierungen der getroffenen Festsetzungen würden nicht zu deutlichen Veränderungen der beschriebenen Auswirkungen der Planung beitragen.

2.5 Erhebliche und nachteilige Auswirkungen

Sowohl die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung als auch die Bewertung der Auswirkungen der Planrealisierung auf die Umweltmedien zeigen, dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

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.

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch den Bestand der bisherigen Nutzung der Flächen liegen bereits Auswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien vor, die u. a. aus der Bodeninanspruchnahme resultieren. Durch die Planung sind in Teilen veränderte Auswirkungen möglich, die auch zu zusätzlichen Belastungen führen können.

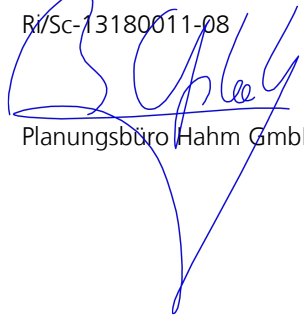
Insgesamt gesehen sind bei sämtlichen ökologischen Teilaspekten jedoch keine relevanten Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten. Die neu zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

3.4 Referenzliste der Quellen

- GIS-Portal Kreis Coesfeld
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW
- Deutscher Planungsatlas, Band NRW, Potenzielle natürliche Vegetation, Akademie für Raumforschung / Landesplanungsbehörde NRW, 1972
- Uppenkamp und Partner, Schalltechnische Untersuchung

Stadt Billerbeck
Billerbeck,

gez. Dirks
Die Bürgermeisterin

Aufgestellt:
Osnabrück, 20.06.2017
Ri/Sc-13180011-08

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerk

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

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vombis.....einschließlich öffentlich ausgelegen.

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

Billerbeck, den

Stadt Billerbeck
Die Bürgermeisterin