

41

FH max.= 102,5 m ü. NHN
TH max.= 97,0 m ü. NHN

13

10

9

3

25

38

FH max.= 104,0 m ü. NHN
TH max.= 98,5 m ü. NHN

agerfläche

Obdachtes
Aussenlager

Schüttgutlager

Palettenware	
--------------	--

Schallschutzwand $H = 3$

Betrieb zur Lagerung von Stück- und Schüttgütern, für den landwirtschaftlichen Bedarf zur Lagerung, Abfüllen und Umschlag von flüssigen und festen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie zur Trocknung von Getreide

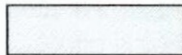
GRZ = 1,0

Flur 15

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Fläche für bauliche Anlagen, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ = 1,0	Grundflächenzahl
F H max =	Maximale Firsthöhe bezogen auf m über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2
T H max =	Maximale Traufhöhe bezogen auf m über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3



Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB



Fläche für die Wasserwirtschaft



Regenrückhaltung / -klärung

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

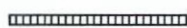


Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

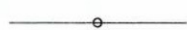


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Vorhandene Flurstücksgrenze

11

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Innerhalb des Plangebietes ist nur ein Betrieb zur Lagerung von Stück- und Schüttgütern für den landwirtschaftlichen Bedarf, zur Lagerung, Abfüllen und Umschlag von flüssigen und festen Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln sowie zur Trocknung von Getreide mit Lagerhallen, Lagerflächen sowie Anlagen zur Trocknung von Getreide zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Die höchstzulässige First- und Traufhöhe der Gebäude ist in der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Stellplätze und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen flächendeckend mit Ausnahme der für eine Feuerwehrumfahrt in einer Breite von 3 m erforderlichen Flächen zu begrünen.
- 5.2 Die Grünsubstanzen der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

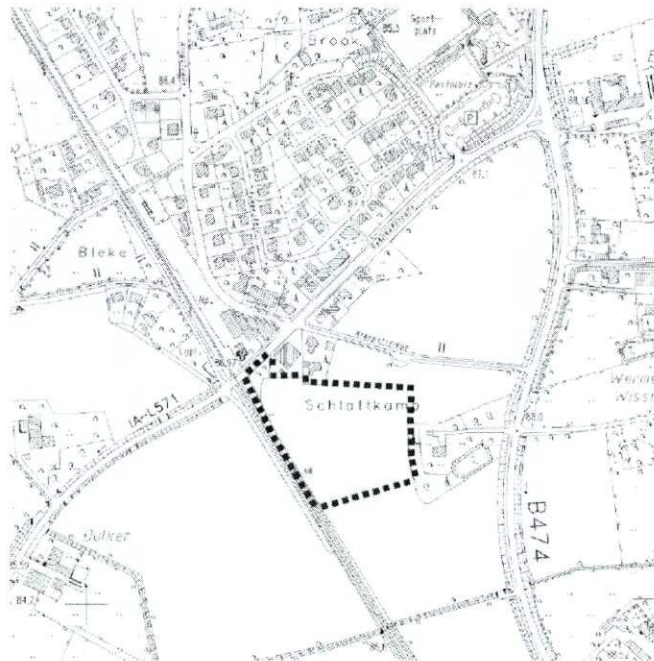
- 6.1 Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet wird in den mit •Lärmschutzwand• gekennzeichneten Bereichen die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einem bewerteten Schalldämmmaß von 25 dB in einer Höhe von 3 m (siehe Planeintrag) festgesetzt. Bezugshöhe ist das Niveau der angrenzenden Erschließungsflächen.
- 6.2 Die nach Norden und Osten orientierten Fassaden der Lagerhallen sind geschlossen auszuführen.

Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schlattkamp“

Begründung
– Entwurf –

Gemeinde Rosendahl



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Planungskonzept	4	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
2.1	Art der baulichen Nutzung	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
2.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	5	
2.2.2	Baukörperhöhen	6	
2.2.3	Überbaubare Flächen	6	
2.2.4	Bauweise	6	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6	
3	Erschließung	6	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	6	
3.2	Ruhender Verkehr	7	
4	Natur und Landschaft	7	
4.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	7	
4.2	Eingriffe in Natur und Landschaft	7	
5	Sonstige Belange	8	
5.1	Ver- und Entsorgung	8	
5.2	Altlasten	8	
5.3	Immissionsschutz	8	
5.4	Denkmalschutz	9	
6	Flächenbilanz	9	
7	Umweltbericht	10	
7.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	10	
7.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	12	
7.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	13	
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15	
7.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	16	
7.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16	
7.7	Zusätzliche Angaben	17	
7.8	Zusammenfassung	18	

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am 18.12.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Schlattkamp“ im Süden des Ortsteils Holtwick, unmittelbar östlich der Bahnlinie Coesfeld-Gronau gefasst.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha und wird begrenzt

- im Norden von der Bahnhofstraße sowie der südlichen Grenze der Flurstücke 8, 9, 10, Flur 15,
- im Osten von der westlichen Grenze des Flurstücks 13, Flur 15,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 11, Flur 15 sowie
- im Westen von der Bahnlinie Coesfeld – Gronau.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Wunsch eines unmittelbar östlich des Bahnhofs Holtwick – nördlich der Bahnhofstraße – ansässigen Betriebes, seinen Betriebsstandort im Hinblick auf eine langfristige Entwicklungsperspektive auszuweiten. Unmittelbar angrenzend an die heutigen Betriebsflächen stehen keine Flächen für eine Betriebserweiterung zur Verfügung. Eine Erweiterung des Betriebes wäre an seinem derzeitigen Standort auch unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes mit den angrenzend vorhandenen Nutzungen nicht verträglich realisierbar.

Eine vollständige Verlagerung des Betriebs in eines der Gewerbe- und Industriegebiete in Rosendahl ist zudem aus betrieblichen Gründen nicht darstellbar.

In Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde wurden die südlich der Bahnhofstraße gelegenen Flächen als der aus regionalplanerischer Sicht konfliktärmste Entwicklungsbereich beschrieben.

Nachdem seitens des Vorhabenträgers die Verfügbarkeit der Flächen für die Betriebserweiterung gesichert werden konnte und die Planungskonzeption konkretisiert wurde, soll das Aufstellungsverfahren für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführt werden.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft die Bahnlinie Coesfeld – Gronau mit begleitenden Randstreifen und einigen Einzelgehölzen.

Nordöstlich grenzt an das Plangebiet eine an der Bahnhofstraße und der Klöppelstiege gelegene, gemischt genutzte Bebauung.

Südöstlich angrenzend liegt ein Wohnhaus mit umgebenden Gehölzflächen und einem größeren Teich.

Südlich des Plangebietes und westlich jenseits der Bahnlinie beginnen weitere Ackerflächen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Darstellung des gültigen Regionalplans (Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland) weist für das Plangebiet derzeit „Agrarbereiche“ aus. Im Rahmen der oben beschriebenen Abstimmungsgespräche konnte mit der Bezirksplanungsbehörde Einvernehmen über die geplante Erweiterung des Betriebsstandortes hergestellt werden. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs ist eine Änderung des Regionalplanes nicht erforderlich.

Im Rahmen der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 20.07.2009 rechtswirksam wurde, wurden die Flächen des Plangebietes entsprechend des Planungskonzeptes als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die nördlich angrenzenden, bebauten Bereiche sind als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Die südöstlich des Änderungsbereichs vorhandenen Gehölzbestände sind im Flächennutzungsplan als „Wald“ ausgewiesen.

1.5 Planungskonzept

Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet der Vorhaben- und Erschließungsplan, den das mit der hochbaulichen Planung beauftragte Architektur- und Ingenieurbüro Hidding & Musiol GbR, Rosendahl erarbeitet hat.

Zur Erweiterung des nördlich der Bahnhofstraße bestehenden Landhandels sollen im Plangebiet Lagerhallen und Lagerflächen für die Lagerung von Stück- und Schüttgütern sowie zur Trocknung von Getreide errichtet werden. Um in Erntezeiten die Warenannahme zu gewährleisten, ist für diesen Betriebsteil ein Drei-Schicht-Betrieb vorgesehen. Darüber hinaus ist auch die Lagerung und der Umschlag von flüssigen und festen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln vorgesehen.

Ausgehend von der Bahnhofstraße erfolgt die Erschließung der Bauflächen parallel zur Bahnlinie Coesfeld – Gronau. Um die Schallemissionen der An- und Abfahrtsverkehre insbesondere zur Nachtzeit auf ein für die Nachbarschaft verträgliches Maß zu reduzieren, ist im Zufahrtsbereich auf einer Länge von 58 m eine 3 m hohe Schallschutzwand vorgesehen.

An diese schließen sich die Lagerhallen an, die im Norden des Plangebietes angeordnet sind, um die nördlich angrenzende Bebauung

vor den Schallemissionen des Betriebes zu schützen.

Im Osten schließt ein weiterer Hallenbau den Betriebshof und schützt somit auch die östlich gelegene Hofstelle vor Emissionen.

Die Lagerhallen besitzen eine Firsthöhe von 15,1 m bzw. 17,5 m und eine Traufhöhe von 10,5 bis 12,0 m.

Um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten, erhält das Plangebiet nach Süden, Westen und Osten eine Eingrünung in einer Breite von 5-10 m.

Nach Norden besitzen die geplanten Hallen einen Abstand von 10-14 m zu den angrenzenden Grundstücken. Durch eine ca. 12-20 m breite Eingrünung der Hallen soll ein verträglicher Übergang zwischen der gewerblichen Nutzung und den angrenzenden Wohnnutzungen sichergestellt werden.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Vorhabensbereich wird als „Betrieb zur Lagerung von Stück- und Schüttgütern für den landwirtschaftlichen Bedarf, zur Lagerung und Umschlag von flüssigen und festen Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie zur Trocknung von Getreide“ festgesetzt.

Zulässig sind Lagerhäuser, Lagerflächen sowie Anlagen zur Trocknung von Getreide.

Die detaillierte Betriebsbeschreibung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die gewerblichen Bauflächen werden auf die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen beschränkt. Die in den Randbereichen des Plangebietes geplanten Grünflächen werden entsprechend als „Private Grünfläche“ planungsrechtlich gesichert.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden auf Basis des konkreten Vorhabens getroffen.

Die festgesetzten Flächen für bauliche Anlagen werden auf die für die baulichen Anlagen sowie Zufahrten und Lagerflächen notwendigen Flächen begrenzt. Die Randbereiche des Plangebietes werden als private Grünflächen planungsrechtlich gesichert.

Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb der festgesetzten Bauflächen entsprechend des Versiegelungsgrades mit 1,0 festgesetzt. Die Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung für Gewerbe- / Industriegebiete (0,8) werden damit überschritten.

Bezogen auf das gesamte Plangebiet des Vorhabenbezogenen Be-

bauungsplanes ergibt sich unter Einbeziehung der genannten Grünflächen und der für die Entsorgung des Niederschlagswassers erforderlichen Rückhalteflächen jedoch lediglich ein Versiegelungsgrad von ca. 65 %.

Negative städtebauliche Auswirkungen sind daher durch die Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO daher nicht zu erwarten.

2.2.2 Baukörperhöhen

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird mit einem geringen Spielraum für die Planrealisierung die maximale Firsthöhe innerhalb des Plangebietes mit max. 102,50 m ü. NHN bzw. im Verladebereich max. 104,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das vorhandene Geländeniveau von ca. 86,5 m ü. NHN einer tatsächlichen Baukörperhöhe von bis zu 16,0 m bis 17,5 m. Die maximal zulässige Traufhöhe wird entsprechend dem Vorhaben mit 97,0 m ü. NHN bzw. 98,5 m ü. NHN festgesetzt.

2.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubare Fläche – durch Baugrenzen festgesetzt – umfasst mit geringem Spielraum die geplanten baulichen Anlagen.

2.2.4 Bauweise

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung wird für das Plangebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt, um in einer grundsätzlich offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zuzulassen.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Um visuelle Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die geplanten Baukörper möglichst gering zu halten, werden im weiteren Verfahren Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen entwickelt.

Diese werden Bestandteil des Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

3 Erschließung

3.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Vorhabengebietes erfolgt von der Bahnhofstraße unmittelbar östlich des Bahnübergangs. Die Lage der Zufahrt wurde in Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Deutschen Bahn* festgelegt.

Nach Osten wird diese durch die erforderliche Lärmschutzwand zu den Nachbargrundstücken abgeschirmt.

* DB Services Immobilien GmbH
Schreiben vom 19.01.2009

3.2 Ruhender Verkehr

Die gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

4 Natur und Landschaft

4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die Planung stellt einen gewerblichen Ansatz südlich der Bahnhofstraße (L 571) dar. Eine Einbindung der entstehenden Baukörper und der Lagerflächen in die südlich und westlich angrenzende, bisher durch landwirtschaftliche Flächen und Hofstellen geprägte freie Landschaft ist daher erforderlich. Hierfür werden entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze Pflanzflächen festgesetzt, die mit bodenständigen Gehölzen zu begrünen sind: Entlang der Bahnlinie verläuft ein ca. 5 m breiter Gehölzstreifen, der sich entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze auf ca. 10 m aufweitet.

Der entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Pflanzstreifen weist eine Breite von 8-22 m auf und grünt die Hallenbauten zu den hier gelegenen Garten- bzw. Gehölzflächen der an der Bahnhofstraße und der Klöppelstiege gelegenen Wohnnutzungen ein.

Die Grüngestaltungsmaßnahmen sind durch Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb der Pflanzflächen ist eine Feuerwehrumfahrt in einer maximalen Breite 3 m zulässig.

4.2 Eingriffe in Natur und Landschaft

Mit der Entwicklung des Vorhabens ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18ff BNatSchG verbunden.

Großflächig ist ein als ökologisch nachrangig zu bewertender Acker von einem Eingriff betroffen. Im nordwestlichen Planbereich werden Gehölze in den Randbereichen des dort gelegenen Parkplatzes entfernt. Unbedingt erhaltenswerte Biotopstrukturen i.S.d. Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffsregelung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen in das Landschaftsbild werden in den Randbereichen die bereits erwähnten Anpflanzungen vorgenommen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) weist ein Biotopwertpunktdefizit von 12.604 Biotopwertpunkten auf, welches auf einer plangebietsexternen Fläche vollständig kompensiert wird. Lage und Art der externen Ausgleichsmaßnahme werden im weiteren Verfahren festgelegt.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes ist über die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Entwässerungsstudie* erarbeitet. Die Entsorgung des Abwassers ist im Trennsystem vorgesehen. Sofern im Plangebiet künftig Schmutzwasser anfallen sollte, kann dies durch Anschluss an die in der Bahnhofstraße vorhandene Schmutzwasserkanalisation entsorgt werden.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser wird im Plangebiet zurückgehalten und soll gedrosselt über einen vorhandenen Kanal („Alter Molkereikanal“) in einen westlich der Bahnlinie, südlich der Landesstraße verlaufenden Graben mit Vorflut in den Holtwicker Bach eingeleitet werden. Die erforderlichen Flächen sind im Süden des Plangebietes als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ planungsrechtlich gesichert. Der erforderliche Löschwasserbedarf wird im Plangebiet innerhalb des o.g. Rückhaltebeckens vorgehalten.

* Entwässerungsvermerk zum Vorhaben Niehues in Rosendahl-Holtwick, U Plan GmbH, Dortmund, April/August 2009

5.2 Altlasten

Altlasten sind aufgrund der bisherigen Nutzung im Plangebiet nicht bekannt.

5.3 Immissionsschutz

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein schalltechnisches Gutachten* erstellt, in dem die auf die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen einwirkenden Immissionen prognostiziert wurden. Als relevante Immissionspunkte wurden dabei die nördlich und westlich angrenzend vorhandenen Nutzungen betrachtet. Als maßgebliche Immissionsrichtwerte wurde für sämtliche Immissionspunkte gemäß TA Lärm die Werte eines „Mischgebietes“ zu Grunde gelegt.

Entsprechend der geplanten Betriebszeiten wurde im Gutachten für die Nutzung der geplanten Anlage ein Dreischicht-Betrieb angenommen. Für die Immissionsberechnung wurde davon ausgegangen, dass die nach Osten und Norden orientierten Fassaden der Lagerhallen – im Sinne des Schallschutz – geschlossen ausgebildet werden. Zum täglichen Betrieb außerhalb der Hallen gehören hauptsächlich Lkw und Schlepperbewegungen, Abholung/Lieferung von Produkten, Trocknung von Getreide und Gabelstaplerbewegungen, wobei das Be- und Entladen der Lkw/Schlepper mit Getreide in dem eingehausten Verladebereich der westlichen Halle stattfindet.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die von der geplanten Nutzung verursachten Geräuschemissionen die Immissionsrichtwerte am Tag an sämtlichen Immissionspunkten unterschreiten. Allerdings kommt

* Landhandel Niehues, Schalltechnisches Gutachten - Immissionsprognose – Erweiterung der Lagerfläche für Futter und Getreide der Fa. Landhandel Niehues in 48720 Rosendahl durch Neubau, Bericht L-2107-01 Richters & Hüls, Ahaus, August 2009 sowie Stellungnahme vom Juli 2009

es in der Nachtzeit an verschiedenen Immissionspunkten zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte. Diese werden im Wesentlichen durch die Zu- und Abfahrtsverkehre zum Plangebiet verursacht. Als Maßnahme zum Schutz der angrenzenden Nutzungen wird daher im Zufahrtsbereich zur Bahnhofstraße eine 58 m lange Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m vorgesehen.

Im Rahmen des Durchführungsvertrages werden Vorgaben für die Gestaltung der Lärmschutzwand festgelegt, um die Integration der Lärmschutzwand in das Ortsbild planungsrechtlich zu sichern.

Diffuse Staubemissionen sind aufgrund der geplanten Ausführung der Anlage (alle wesentlichen Anlagenteile sowie die Schüttgosse befinden sich in einem geschlossenen Gebäude, die Be- und Entladevorgänge erfolgen bei geschlossenen Toren) nicht zu erwarten. Sofern Abluft aus der Halle abgeleitet wird, ist durch technische Maßnahmen sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Luft für Staub eingehalten werden. Der Nachweis erfolgt im Rahmen der bau- bzw. immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Die Umsetzung des Vorhabens ist in zwei Bauabschnitten vorgesehen. Im 1. Bauabschnitt sind die beiden westlichen Hallen sowie die an der östlichen Grundstücksgrenze geplante Lagerhalle vorgesehen. Die im 1. Bauabschnitt geplanten Hallen gewährleisten durch ihre abschirmende Wirkung, wie im schalltechnischen Gutachten nachgewiesen, den Immissionsschutz der angrenzenden Nutzungen. Die Festlegung der Bauabschnitte wird im Rahmen des Durchführungsvertrages planungsrechtlich gesichert.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

6 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,92 ha	-	100,0 %
davon:			
Betrieb zur Lagerung von Stück- und Schüttgütern für den landwirtschaftlichen Bedarf sowie zur Trocknung von Getreide	1,14 ha	-	59,4 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	0,15 ha	-	7,8 %
Private Grünfläche	0,63 ha	-	32,8 %

7 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums. Die Wertigkeit der Schutzgüter wird in eine vierstufige Bewertungsskala (sehr hoch – hoch – mittel – nachrangig) eingeordnet.

7.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Ein im Süden der Ortslage Holtwick nördlich der Bahnhofstraße gelegener Landhandel beabsichtigt eine Erweiterung seiner Betriebsflächen südlich der Bahnhofstraße auf einer Fläche von ca. 1,9 ha.

Vorgesehen ist die Errichtung von Lagerhallen und Lagerflächen (s. Pkte. 1.2 und 2.1) mit einer maximalen Höhe von 17,5 m. Die Zufahrt erfolgt im nordwestlichen Bereich von der Bahnhofstraße aus.

Zur Einbindung der gewerblichen Baukörper in die freie Landschaft sind entlang der westlichen, südlichen und östlichen Plangebietsgrenze Pflanzstreifen festgesetzt. Die nördlich gelegene Wohnbebauung wird ebenfalls durch einen Pflanzstreifen von den geplanten Hallenbauten abgeschirmt.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 1,0 kann eine Fläche von max. 1,15 ha vollständig neu versiegelt werden.

• Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biototypen Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) vorgegeben. Vorgaben zum Artenschutz treffen darüber hinaus die FFH-Richtlinie 92/43/EWG, die Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG, die EU-Artenschutzverordnung 338/97 und die Bundesartenschutzverordnung. Das Fachinformationssystem des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) trifft für das Plangebiet keine Aussagen. Im nördlichen Umfeld beginnt jenseits der L 571 und der Bahnlinie das ca. 1.400 ha große Landschaftsschutzgebiet 3908-0006 „Holtwick“. In einer Entfernung von ca. 600 m südöstlich des Plangebiets liegt jenseits der B 474 der Biotop gem. § 62 LG NRW 4008-420 (Stillgewässer, Röhrichte), ebenfalls als BK-4008-0098 „Laubmischwäldchen und Naturschutzteich südöstlich Holtwick“ geführt. Weitere im Biotopkataster aufgeführten Biotope befinden sich ca. 400 m westlich des Plangebiets (BK-4008-0108 „Laubwald und Wallhecke südlich Holtwick“) sowie ca. 600 m südöstlich des Plangebiets (BK-4008-0062 „Drei Kleingewässer bei Hoeven“). Im Bereich des §62-Biotops und seinem südlichen Umfeld ist als „planungsrelevante“, streng geschützte Art i.S.d. Artenschutzrechts der Laubfrosch nachgewiesen. Der Laubfrosch ist gleichzeitig Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Im nördlichen Umfeld beginnt jenseits der L 571 und der Bahnlinie das ca. 1.400 ha große Landschaftsschutzgebiet 3908-0006 „Holtwick“.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

7.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Mensch	Die ackerbaulich genutzten Flächen im Plangebiet dienen der Nahrungsmittelerzeugung. Die im nördlichen und südöstlichen Umfeld gelegenen Wohnnutzungen besitzen Anspruch auf die Einhaltung immissionsschutzrechtlicher Bestimmungen.	nachrangig bis mittel mittel bis hoch
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Sie bieten Arten der offenen Feldflur einen Lebensraum und der Avifauna einen Nahrungsraum. An der Bahnhofstraße liegt ein mit Schotter befestigter Parkplatz, umstanden von mittelalten Stieleichen und Erlen sowie Hasel, Wildrosen und Brombeere. Das Plangebiet übernimmt aufgrund fehlender Leitelemente lediglich eine geringe Bedeutung im Biotopverbund. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die in Teilbereichen gegebene Nähe der angrenzenden Siedlungsbereiche bedingen eine als artenarm bis mäßig artenreich einzustufende biologische Vielfalt. Vorkommen besonders geschützter Arten i.S.d. § 10 BNatSchG unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) i.S.d. „planungsrelevanten Arten in NRW“ liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vor. Die im westlichen Umfeld an der Bahnlinie stockenden Einzelbäume (Stieleichen mittleren Alters) bieten der Avifauna eine Nist- und Ansitzfunktion von untergeordneter Bedeutung. Der entlang der Bahnlinie verlaufende Krautsaum ist Lebensraum insbesondere für Wirbellose und bietet Arten der offenen Feldflur eine Deckung. Seine lineare Struktur und Durchgängigkeit entlang der Bahnlinie sichern Funktionen im Biotopverbund für Wirbellose und Kleinsäuger. Östlich des Plangebiets grenzt ein Wohngebäude an. Im nahen Umfeld liegen Gartenflächen, in den Randbereichen stocken Gehölze. Die Gehölzbestände bestehen aus einem Erlen-Eschenwald in den feuchteren, östlichen Bereichen und einem Gebüsch aus Weidenarten und Schlehe in den westlichen und südlichen Randbereichen. Das Gebüsch ist überstellt von alten Stieleichen. Die Gehölze bieten der Avifauna eine Nist- und Ansitzmöglichkeit. Die älteren Eichen können zudem Lebensraum für Höhlenbewohner (Spechtartige, Fledermäuse) sein. Das Gewässer im Süden des Wohngrundstücks wird augenscheinlich als Fischteich genutzt, allerdings ist aufgrund der Größe das Vorkommen von Amphibien (Erdkröte, Teich-/Bergmolch, Grasfrosch) denkbar. Überwinterungsräume wären mit den umliegenden Gehölzflächen vorhanden.	nachrangig mittel mittel bis hoch
	Nördlich grenzen Garten- und Lagerflächen der an der Bahnhofstraße gelegenen Wohn- und Gewerbenutzung an. Ihre Bedeutung für Tier und Pflanze ist von nachrangiger Wertigkeit. An der Klöppelstiege stehen zwei ältere Hochsilobehälter mit einem umgebenden Weidengebüsch. Die biologische Vielfalt im Umfeld ist aufgrund der vorhandenen hochwertigen Biotopstrukturen als mäßig artenreich bis artenreich einzustufen. Ein Vorkommen besonders geschützter Arten i.S.d. § 10 BNatSchG unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) i.S.d. „planungsrelevanten Arten in NRW“ kann in den alten Stieleichen (Spechtartige, Fledermäuse) nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen des streng geschützten Laubfroschs ist gemäß Angaben des LANUV im Gewässer nicht nachgewiesen. Im weiteren Umfeld östlich der B 474 liegen der unter „Umweltschutzziele“ genannte § 62-Biotop. Besonders erwähnenswert ist hier die Vorkommen der „streng geschützten“ Art Laubfrosch.	nachrangig mittel bis hoch hoch
Boden	Dem Plangebiet unterliegt überwiegend ein Podsol-Gley und Gley geringer Ertragsfähigkeit und geringer Sorptionsfähigkeit sowie geringer Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Eine Schutzwürdigkeit besteht lt. „Karte der schutzwürdigen Böden (2004)“ des Geologischen Dienstes NRW nicht.	nachrangig

Wasser	Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im östlichen Umfeld ist der Teich als Oberflächengewässer zu nennen (s. Biotoptypen). Das Grundwasser im Plangebiet steht lt. Geologischer Dienst NRW „mittel“ bei 4-8 dm unter Flur. Unter Berücksichtigung der Eigenschaften des aufliegenden Bodens besteht eine mittlere Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers.	– hoch mittel
Luft und Klima	Das Plangebiet wird dominiert von den klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der in Hauptwindrichtung gelegenen freien Landschaft. Die dominierenden landwirtschaftlichen Flächen weisen Funktionen der Kaltluftentstehung und bei Bewuchs der Frischluftentstehung auf.	mittel
Landschaft	Prägend für die Landschaft im Süden des Ortsteils Holtwick sind die überwiegend landwirtschaftlich genutzten, bis auf kleinere Bestände weitgehend gehölzfreien Flächen. Nördlich wirken die Siedlungsstrukturen der Ortslage in das Plangebiet. Nordwestlich des Plangebiets beginnt das deutlich mit Gehölzen strukturierte Landschaftsschutzgebiet „Holtwick“.	nachrangig bis mittel hoch
Kultur- und Sachgüter	Sach- und Kulturgüter sind im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vorhanden.	–
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	–

7.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt.

- **Bei Durchführung der Planung**
(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Mit der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen ist ein Verlust von Flächen zur Nahrungsmittelproduktion verbunden. Der Immissionsschutz hinsichtlich der nördlich und südöstlich angrenzenden Wohnnutzung ist gewährleistet (s. Pkt. 5.3). Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.

Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotop- schutz, Biologische Vielfalt	Mit der Realisierung der Planung werden überwiegend als ökologisch nachrangig zu bewertende Biotopstrukturen (Acker) beansprucht, Lebensraum für Arten der offenen Feldflur und Nahrungsraum für die Avifauna gehen verloren. Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 10 BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die östlich der B 474 nachgewiesenen Vorkommen des streng geschützten Laubfroschs sind von der Planung nicht beeinträchtigt. Ihre Laichplätze befinden sich in den genannten Schutzgebieten bzw. Gewässerbiotopen, Sommer- und Winterlebensräume sind ebenfalls im Umfeld der Gewässer zu erwarten. Im Plangebiet bzw. seinem nördlichen und westlichen Umfeld liegen keine geeigneten und erreichbaren Lebensräume, so dass die beabsichtigte gewerbliche Nutzung im Plangebiet keine Wanderungsbewegungen unterbricht. Zudem stellt die vielbefahrene B 474 ein nahezu unüberwindbares Hindernis dar. Die umliegenden wertvolleren Biotopstrukturen der Gehölze und der Krautsaum entlang der Bahnlinie werden von der Planung nicht beansprucht. Beeinträchtigungen der in den Gehölzbeständen östlich des Plangebiets vermuteten „planungsrelevanten“ Arten der Spechtartigen und der Fledermäuse sind ebenfalls nicht zu erwarten, da Emissionen in diese Richtung nicht bestehen (s. Pkt. 5.3). Die in den Randbereichen festgesetzten, bereichsweise breiten Gehölzpflanzungen können in fortgeschrittenem Alter für Fledermäuse Leitstrukturen und ihre krautigen Säume Nahrungshabitate darstellen. Verbotstatbestände i.S.d. §§ 19 (3) und 42 BNatSchG liegen nach derzeitigem Kenntnisstand somit nicht vor.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotop- schutz, Biologische Vielfalt	Hinsichtlich der biologischen Vielfalt ist von einer Verschiebung des Artenspektrums zu Arten des Siedlungsbereichs („Ubiquisten“) auszugehen. Aufgrund der in den Randbereichen vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind erhebliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt jedoch nicht zu erwarten. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Biotopstrukturen der freien Landschaft (Acker, Gehölze) wird durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen in den Randbereichen vermieden. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz sowie biologische Vielfalt vorbereitet.
Boden	Im für die Landhandelsnutzung festgesetzten Bereich ist entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0 eine vollständige Versiegelung bzw. Überformung der natürlichen Bodenstruktur zu erwarten. Unter Berücksichtigung der erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen, mit denen in der Regel auch eine Aufwertung der Bodenverhältnisse verbunden ist, sind diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich einzustufen. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.
Wasser	Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen. Mit den zu erwartenden Versiegelungen ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate auf lokaler Ebene verbunden, die sich jedoch unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 51a LWG nicht erheblich auf den Wasserhaushalt auswirkt. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.
Luft und Klima	Aufgrund der klimatisch negativen Wirkungen der versiegelten Flächen durch starke Aufheizung sowie der Emissionen aus Verbrennungsmotoren und Produktionsprozessen ist eine Verschlechterung der klimatischen und lufthygienischen Situation auf kleinklimatischer Ebene gegeben. Eine wesentliche Änderung der lufthygienischen und klimatischen Situation, die sich auch auf die nördlich gelegene Ortslage Holtwick auswirken könnte, ist aufgrund der dominierenden Wirkung der freien Landschaft jedoch nicht zu erwarten. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet.

Landschaft	Die max. 17,5 m hohen gewerblichen Baukörper bilden einen neuen, landschaftlich dominierenden Siedlungsansatz südlich der Bahnhofstraße und östlich der Bahnlinie. Die bisher landwirtschaftlich geprägte Landschaft wird überformt in eine gewerbliche Nutzung. Die in den Randbereichen festgesetzten Gehölzpflanzungen sichern langfristig eine weitgehende Einbindung der Hallenbauten in das Landschaftsbild. In östliche Richtung ist eine Eingrünung der Baukörper durch die Gehölzbestände im Umfeld des hier gelegenen Wohngebäudes bereits gegeben und wird ergänzt durch die festgesetzten Anpflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Das nordwestlich des Plangebiets beginnende Landschaftsschutzgebiet „Holtwick“ ist durch die im westlichen Randbereich festgesetzte Gehölzpflanzung visuell nicht beeinträchtigt. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.
Kultur- und Sachgüter	Da im Plangebiet keine derartigen Güter vorliegen, sind diese von der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht betroffen.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht betroffen. Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.

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

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die eine Nutzung erneuerbarer Energien verhindern. Die endgültige Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Einsatz von Energie bleibt abschließend dem Vorhabenträger vorbehalten, in dessen Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin sein sollte.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Planrealisierung wird überwiegend ein Biotoptyp (Acker) nachrangiger ökologischer Wertigkeit beansprucht. Im nördlichen Randbereich werden kleinere Gehölzbestände beeinträchtigt.

Die Anpflanzungen in den westlichen, südlichen und nördlichen Randbereichen verhindern erheblich nachteilige Auswirkungen der gewerblichen Baukörper auf das Landschaftsbild.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird plangebietsextern realisiert (s. Pkt. 4.2).

- **Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz zu den nördlich und südöstlich angrenzenden schützenswerten Wohnnutzungen ist sichergestellt. Im nordwestlichen Bereich ist hierfür die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich (s. Pkt. 5.3).

- **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 lie-

gen im Plangebiet und seinem Umfeld nicht vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-4008-304 „Felsbachaue“ liegt in einer Entfernung von ca. 3 km südlich des Plangebiets, so dass eine Beeinträchtigung nicht gegeben ist.

7.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schlattkamp“ sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- der Immissionsschutz zu den im nördlichen und südöstlichen Umfeld gelegenen Wohnnutzungen sichergestellt ist,
- es sich überwiegend um die Inanspruchnahme einer als ökologisch nachrangig zu bewertenden Ackerfläche handelt,
- mit der Festsetzung von Gehölzpflanzungen in den Randbereichen visuelle Beeinträchtigungen der angrenzenden freien Landschaft weitgehend vermieden werden,
- der erforderliche Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf einer plangebietsexternen Fläche vollständig realisiert wird und
- keine erhebliche Beeinträchtigung der sonstigen zu prüfenden Schutzgüter vorbereitet wird.

7.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist der Wunsch eines unmittelbar östlich des Bahnhofs Holtwick – nördlich der Bahnhofstraße – ansässigen Landhandelbetriebs, seinen Betriebsstandort im Hinblick auf eine zukunftsfähige langfristige Entwicklungsperspektive auszuweiten (s. a. Pkt. 1.2). Unmittelbar angrenzend an die heutigen Betriebsflächen stehen keine Flächen für eine Betriebserweiterung zur Verfügung. Eine Erweiterung des Betriebes wäre darüber hinaus unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes mit den angrenzend vorhandenen Nutzungen an seinem derzeitigen Standort nicht verträglich realisierbar. Eine vollständige Verlagerung des Betriebs in eines der Gewerbe- und Industriegebiete in Rosendahl ist zudem aus betrieblichen Gründen nicht darstellbar.

Vor diesem Hintergrund wurden insbesondere mit der Bezirksplanungsbehörde intensive Gespräche über mögliche Erweiterungsoptionen im direkten Umfeld des Betriebes geführt, da auch im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl in diesem Bereich keine weiteren Flächenpotentiale für gewerbliche Bauflächen vorhanden waren. Als Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses wurden die süd-

lich der Bahnhofstraße gelegenen Flächen als der aus regionalplanerischer Sicht konfliktärmste Entwicklungsbereich beschrieben. Eine regionalplanerisch unerwünschte Ausweitung der Siedlungsflächen des Ortsteils Holtwick auf Flächen westlich der Bahnlinie Coesfeld – Gronau kann damit vermieden werden.

Nachdem seitens des Vorhabenträgers die Verfügbarkeit der Flächen für die Betriebserweiterung gesichert werden konnte und die grundsätzliche Machbarkeit des Vorhabens in Abstimmung mit den zuständigen Aufsichtsbehörden geprüft wurde, soll nunmehr mit der Aufstellung des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Betriebes südlich der Bahnhofstraße geschaffen werden.

Bezüglich der im Bebauungsplan getroffenen inhaltlichen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können oder die Vorteile gegenüber der Planung aufweisen.

7.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des Plangebiets und seiner Umgebung.

Für die Entwässerung und die Beurteilung der Immissionsschutzsituation wurden Fachgutachten erstellt (s. Pkte. 5.1 und 5.3).

Für die naturschutzfachlichen Bewertungen wurden außer der örtlichen Bestandsaufnahme die Fachinformationssysteme z.B. des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz ausgewertet.

Weitergehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

7.8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Schlattkamp“ soll ein im Süden der Ortslage Holtwick bestehender Landhandel auf südlich der Bahnhofstraße gelegenen Flächen erweitert werden.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen.
- Der Immissionsschutz zu im nördlichen und südöstlichen Umfeld gelegenen Wohnnutzungen ist sichergestellt.
- Es wird überwiegend eine als ökologisch nachrangig zu bewertende Ackerfläche beansprucht. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird auf einer plangebietsexternen Fläche vollständig kompensiert. Mit der Anpflanzung von Gehölzen in den Randbereichen werden erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden freien Landschaft vermieden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der sonstigen zu prüfenden Schutzgüter werden nicht vorbereitet.
- Bei Nicht-Durchführung der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans würde das Plangebiet voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.
- Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.
- Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag des Vorhabenträgers
für die Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im August 2009

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Im Ergebnis (Tab.3) ist die Differenz zwischen Ist-Zustand und künftigen Zustand angegeben und stellt somit das Ausgleichsdefizit dar.

* MSWKS und MUNLV (2001):
Ausgleich von Eingriffen in
Natur und Landschaft.
Düsseldorf

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes						
		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.3	Schotterfläche (Parkplatz)	440,00	1,00	1,00	1,00	440,00
3.1	Acker	18.590,00	2,00	1,00	2,00	37.180,00
5.1	Brache < 5 Jahre	40,00	4,00	1,00	4,00	160,00
8.1*	Hecke, Gebüsch	200,00	7,00	0,80	5,60	1.120,00
Summe G1		19.270,00				38.900,00
* Reduzierung aufgrund der Beeinträchtigungen durch angrenzende Parkplatznutzung bzw. Bahnstrecke.						

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes						
		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Landhandelsbetrieb (GRZ 1,0)		12.070,00				0,00
1.1	Versiegelte Flächen	12.070,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Private Grünfläche		5.470,00				22.836,00
8.1*	Hecke, Gebüsch	4.570,00	6,00	0,80	4,80	21.936,00
o.A.	Feuerwehrumfahrt in der Pflanzfläche (300 m x 3 m)	900,00	1,00	1,00	1,00	900,00
Fläche für die Wasserwirtschaft		1.730,00				3.460,00
o.A.**	Rückhaltebecken	1.730,00	2,00	1,00	2,00	3.460,00
Summe G2		19.270,00				26.296,00
* Reduzierung aufgrund der Beeinträchtigungen durch angrenzende Landhandelsnutzung.						
** Da die Anlage eines Regenrückhaltebeckens bei naturnaher Gestaltung in der Regel keinen Ausgleichsbedarf verursacht, aber auch keine ökologische Aufwertung bewirkt, wird der neutrale Ausgangsbiotopwert der Ackerfläche (2 Biotopwertpunkte) angesetzt.						

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz						
Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1		26.296,00	-	38.900,00	=	-12.604,00
Ausgleichsdefizit		-12.604 Biotopwertpunkte				