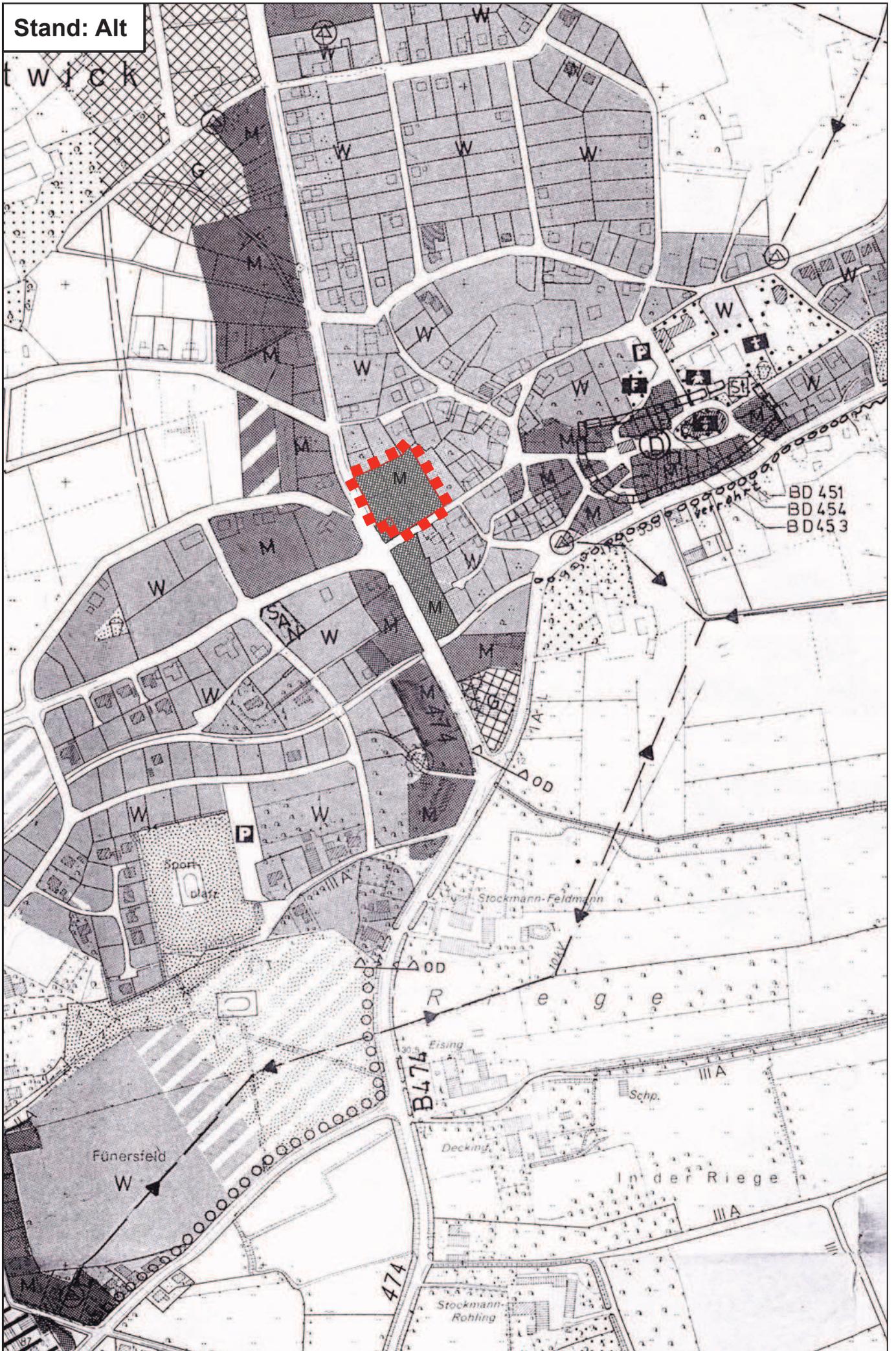
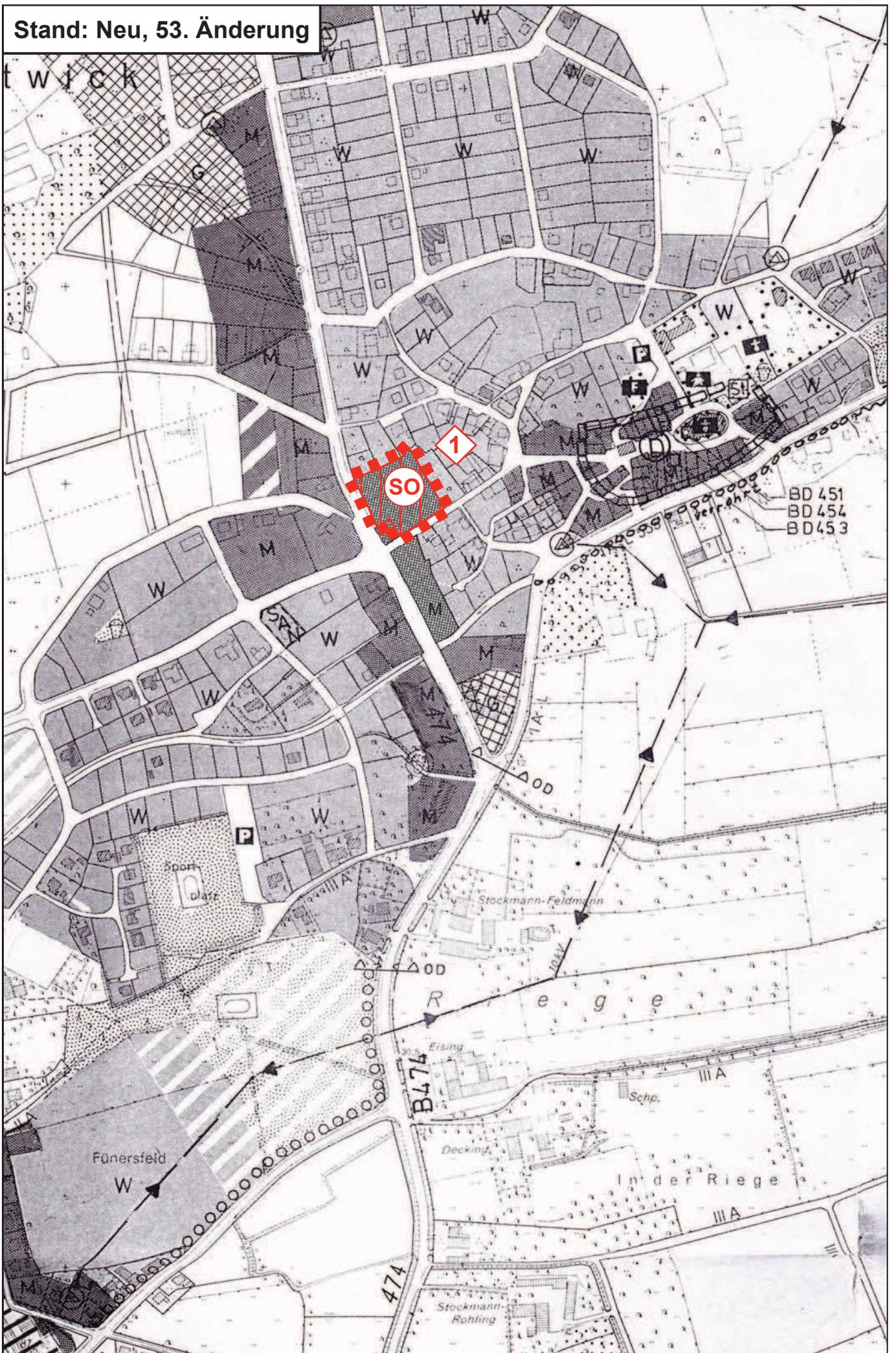




Stand: Alt



Stand: Neu, 53. Änderung



# DARSTELLUNGEN

■ ■ ■ ■ Änderungsbereich



„Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“ max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



Gemischte Baufläche

# ERLÄUTERUNG



Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“

# RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

# ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem in § 5 BauGB genannten Inhalt aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Rosendahl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Rosendahl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführerin \_\_\_\_\_

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschl. gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Rosendahl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 53. Änderung des Flächennutzungsplanes -Entwurf mit Begründung- öffentlich auszulegen.  
Rosendahl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführerin \_\_\_\_\_

Diese 53. Änderung des Flächennutzungsplanes -Entwurf mit Begründung- hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich aus-  
gelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Rosendahl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Rat der Gemeinde hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Sitzung am \_\_\_\_\_ über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden und die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich Begründung festgestellt.  
Rosendahl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführerin \_\_\_\_\_

Diese 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit Verfügung vom \_\_\_\_\_ genehmigt worden.  
Münster, den \_\_\_\_\_

Die Bezirksregierung  
Im Auftrag:

Die Genehmigung dieser 53. Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.  
Rosendahl, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

**53. Änderung**      **Begründung**  
**Flächennutzungsplan**      **– Vorentwurf –**

---

Gemeinde Rosendahl

<b>1</b>	<b>Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b>	<b>3</b>	
<b>3</b>	<b>Derzeitige Situation</b>	<b>3</b>	
3.1	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>4</b>	<b>Änderungspunkte im Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>	
<b>5</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>	
<b>6</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>5</b>	
6.1	Eingriffsregelung	5	
6.2	Biotop- und Artenschutz	5	
6.3	Wasserwirtschaftliche Belange	6	
6.4	Forstliche Belange	6	
6.5	Belange des Klimaschutzes	6	
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>	
7.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	6	
7.2	Abwasserentsorgung	6	
7.3	Abfallentsorgung	6	
<b>8</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelvorkommen</b>	<b>6</b>	
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>6</b>	
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>7</b>	
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>7</b>	
11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	7	
11.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose	8	
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	9	
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	9	
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9	
11.6	Zusätzliche Angaben	10	
11.7	Zusammenfassung	10	

## 1 **Änderungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am ..... beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um im Ortsteil Holtwick die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Einzelhandelsstandortes zu schaffen.

Der Änderungsbereich liegt zentral in der Ortslage Holtwick an der Legdener Straße (B 474).

## 2 **Planungsanlass und Planungsziel**

Der derzeit im Änderungsbereich bestehende Lebensmitteldiscountmarkt leistet aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Ortslage Holtwick einen wichtigen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Nach Planungen des Betreibers soll der Markt im Jahre 2017 geschlossen werden. Gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Rosendahl\* befindet sich der Standort im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde.

Vor diesem Hintergrund wurde ein Konzept zur Nachnutzung des Standortes durch einen Lebensmittelmarkt erarbeitet, um die Versorgung der Bevölkerung auch weiterhin zu sichern.

Aufgrund der mittlerweile deutlich gestiegenen Flächenansprüche des Einzelhandels ist die Ansiedlung eines zeitgemäßen Lebensmittelmarktes im Änderungsbereich nur bei deutlicher Ausweitung der derzeit bestehenden Verkaufsfläche von 700 qm möglich. Ziel ist es daher, im Änderungsbereich die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit 1.100 qm Verkaufsfläche planungsrechtlich zu ermöglichen. Gem. § 11 (3) BauNVO erfordert dies jedoch auf Ebene des Bebauungsplanes die Änderung des Bebauungsplanes mit Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl für den Änderungsbereich derzeit „Gemischte Bauflächen“ darstellt, wird für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Verkaufsflächenausweitung an dem Standort zudem die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## 3 **Derzeitige Situation**

Der Änderungsbereich ist derzeit durch die bestehende Lidl-Filiale mit einer Verkaufsfläche von rd. 700 qm sowie der zugehörigen Stellplatzanlage gekennzeichnet. Darüber hinaus findet sich im Südwesten ein gemischt genutztes Gebäude (Bäckerei, Gastronomie, Wohnen). Die Stellplatzanlage wird von der Legdener Straße im Wes-

\* Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Gemeinde Rosendahl, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster, 2015

ten sowie von der Kirchstraße im Süden erschlossen.

Das Umfeld des Änderungsbereiches wird durch Wohnbebauung und die unmittelbar westlich verlaufende Legdener Straße geprägt.

### 3.1 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt den Änderungsbereich sowie die südlich entlang der Legdener Straße gelegenen Flächen als „Gemischte Baufläche“ dar.

Nördlich und östlich des Änderungsbereiches stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ dar. Auf der westlichen Seite der Legdener Straße sind weitere „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

## 4 Änderungspunkte im Flächennutzungsplan

Aufgrund des genannten Planungszieles werden die folgenden Änderungspunkte für den Flächennutzungsplan erforderlich. Die Ziffern sind im Flächennutzungsplan entsprechend eingetragen:

- **Änderungspunkt 1**

*Änderung von „Gemischte Baufläche“*

*in „Sonderbaufläche – Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 qm*

Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung einer „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Erweiterung der Verkaufsflächen im Änderungsbereich auf 1.100 qm zu schaffen und damit den bestehenden Einzelhandelsstandort langfristig zu sichern. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Rosendahl entspricht die Planung den landesplanerischen Zielvorgaben des „Sachlichen Teilplans Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan.

Im Rahmen einer „Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Gemeinde Rosendahl“\* wurde zudem geprüft, ob durch die Ausweitung der Verkaufsflächen im Ortsteil Holtwick negative städtebauliche Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde Rosendahl oder der Nachbarkommunen zu befürchten seien. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die mit der Planung verbundenen Kaufräumverteilungseffekte keinen derartigen Umfang erreichen, dass eine Schäd-

\* Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse für eine großflächige Erweiterungsplanung in der Gemeinde Rosendahl“, BBE Standort- und Kommunalberatung, Münster August 2106

digung dieser Versorgungsbereiche zu erwarten seien.

## **5 Erschließung**

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt wie bisher über eine Anbindung an die Legdener Straße (B 474).

Der Änderungsbereich ist über die auf der Legdener Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen.

## **6 Natur und Landschaft / Freiraum**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein bereits heute hoch versiegeltes Grundstück. Die bestehenden Stellplatzanlagen weisen nur spärliche Grünstrukturen in Form von „Bodendeckern“ auf.

Durch die Erweiterung des Marktes in westliche Richtung erfolgt dementsprechend lediglich eine Umgestaltung des Kundenparkplatzes.

### **6.1 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird der zulässige Versiegelungsgrad im Änderungsbereich geringfügig erhöht. Eine Bilanzierung des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### **6.2 Biotop- und Artenschutz**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können\*.

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend durch das Gebäude eines Lebensmittelmarktes mit zugehöriger Stellplatzanlage genutzt. Die bestehenden Grünstrukturen sind aufgrund ihrer Größe und Lage, sowie der zahlreichen Störquellen durch die menschliche Nutzung nicht geeignet um planungsrelevanten Vogelarten einen Lebens- und/oder essentiellen Nahrungsraum zu bieten.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen der Grünflächen durch Lärm, Licht und Verkehr sowie der bestehenden Gebäudesubstanz kann eine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Mit der Planung werden voraussichtlich keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

### **6.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

### **6.4 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

### **6.5 Belange des Klimaschutzes**

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes in integrierter Lage. Das im Änderungsbereich zu erweiternde Gebäude (Anbau an ein Bestandsgebäude) wird entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparverordnung errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gesenkt.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung**

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung wird durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

### **7.2 Abwasserentsorgung**

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

### **7.3 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Gemeinde konzessioniertes Unternehmen.

## **8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen**

Es liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich vor. Kampfmittelvorkommen sind bisher nicht bekannt.

## **9 Immissionsschutz**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die Verträglichkeit der Erweiterung der Einzelhandelsnutzung mit den in der Umgebung vorhandenen schützenswerten Nutzungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes geprüft. Sofern erforderlich, werden dort Maßnahmen zur Sicherstellung des Immissionsschutzes festgelegt.

## 10 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Änderungsbereich nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

## 11 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 Bebauungsplanes 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 den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.

### 11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

#### • Vorhaben

Es ist vorgesehen, den innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden Lebensmittelmarkt baulich in westliche Richtung zu erweitern und damit die Verkaufsfläche zu erhöhen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes mit Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ notwendig.

#### • Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben 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.

Umweltschutzziele	
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	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) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
<b>Boden und Wasser</b>	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.
<b>Landschaft</b>	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.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, 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.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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.

## 11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und Auswirkungsprognose

Der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Änderungsbereiches ist durch den hohen Versiegelungsgrad und die deutlichen Vorbelastungen - insbesondere durch Lärm, Licht und Besucher-/ Anlieferungsverkehr - geprägt.

Dementsprechend sind die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima/ Luft, Arten und Lebensgemeinschaften/ Biotoptypen/ Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) insgesamt von nachrangiger Qualität. Es bestehen derzeit keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“.

Bei Durchführung der Planung erfolgt im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich eine Umgestaltung des Kundenparkplatzes zur baulichen Erweiterung des bestehenden Supermarktes. Vor diesem Hintergrund sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten. Die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte in Bezug auf das Schutzgut „Mensch“ wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

Im Änderungsbereich sind durch die Bauarbeiten zur Errichtung des bestehenden Gebäudes sowie des Parkplatzes bereits umfangreiche

Bodenbewegungen vorgenommen worden. Ungestörte Bodenprofile oder (Grund-)Wasserverhältnisse sind dementsprechend nicht mehr zu erwarten. Auch die Schutzgüter Klima und Luft sind durch den derzeitigen hohen Versiegelungsgrad deutlich anthropogen vorgeprägt, so dass mit Umsetzung des Vorhabens keine voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen im Vergleich zum derzeitigen Zustand erwartet werden.

Erhebliche Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften sowie die vorhandenen Biotoptypen sind nicht zu erwarten und werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genauer bewertet. Es sind jedoch insgesamt keine Auswirkungen im Sinne der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu erwarten.

Mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht in einem erheblichen Umfang zu rechnen. Insgesamt werden mit der Änderung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

### **11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich wie bisher als Verkaufsflächen sowie als Kundenparkplatz genutzt. Ein „natürliches“ Entwicklungspotenzial der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

### **11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

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

Die Ausrichtung des Gebäudes bietet geeignete Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren vorbehalten. Ein nachhaltiger Umgang mit Energie ist auch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird der zulässige Versiegelungsgrad geringfügig erhöht. Eine Bilanzierung des damit verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### **11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da es sich bei der Planung um die Überplanung eines bestehenden Betriebsstandortes handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen vorrangig

eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen angestrebt werden soll, besteht hier eine optimale Möglichkeit das Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren. Alternative Standorte zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes der geplanten Größenordnung im Ortskern von Holtwick bestehen nicht.

### **11.6 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandserfassungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom 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 Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere 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.

### **11.7 Zusammenfassung**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird erforderlich, um den bestehenden Einzelhandelsstandort langfristig zukunftsfähig zu sichern und die Entwicklung eines moderneren Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> zuzüglich der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume vorzubereiten.

Entsprechend der bislang zulässigen Nutzung ist der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Änderungsbereiches durch einen hohen Versiegelungsgrad deutlich vorbelastet und aufgrund mangelnder Grünstrukturen für planungsrelevante Arten nicht als Lebensraum und/ oder essentielles Nahrungshabitat geeignet. Erheblich nachteiligen Auswirkungen werden nicht vorbereitet. Um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sicherzustellen, wird derzeit ein Immissionsgutachten erarbeitet.

Ein Vorkommen von Arten gem. § 7 BNatSchG sowie eine daraus resultierende Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG ist aufgrund der Ausprägung der Schutzgüter nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher

oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

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

Maßnahmen zum Monitoring werden nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Änderung des Flächennutzungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl  
Coesfeld, im August 2016

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld