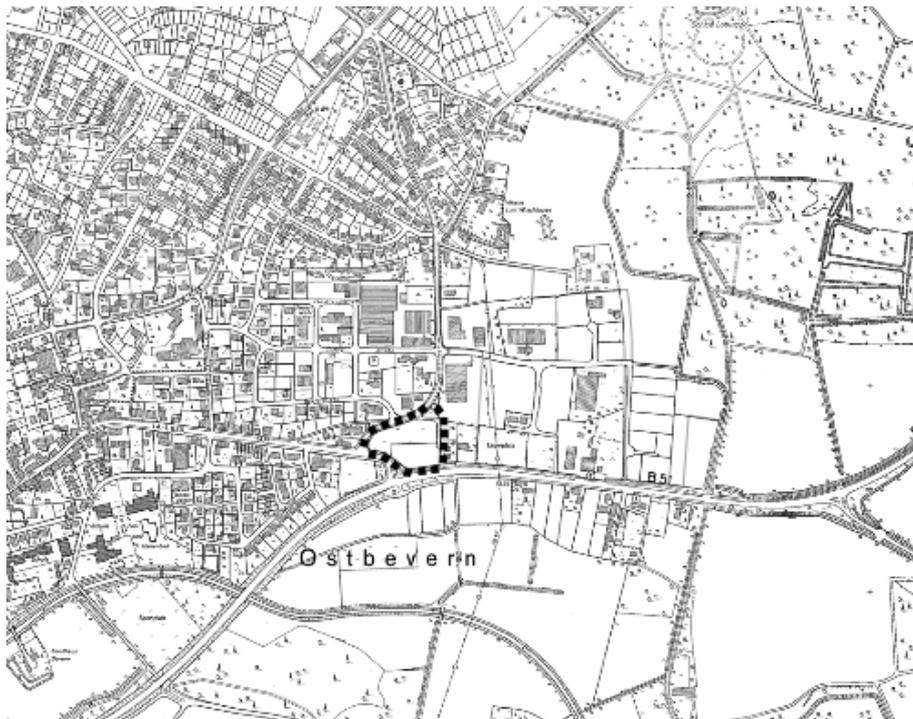


45. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entscheidungs- begründung

Gemeinde Ostbevern



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss	3	
1.2	Änderungsbereich und derzeitige Situation	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4	Landesplanerische Voraussetzung zur Änderung des Flächennutzungsplanes	4	
2	Änderungserfordernis und Änderungsziel	4	
3	Ortskernverträglichkeit mit dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde Ostbevern	5	
3.1	Gutachterliche Grundlagen	5	
3.2	Entwicklungspotentiale im Ortskern	7	
3.3	Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele im LEP-Entwurf	7	
3.4	Argumente für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Änderungsbereich	8	
3.5	Änderungspunkte	10	
4	Sonstige Belange	10	
4.1	Erschließung Änderungsbereich	10	
4.2	Belange der Umwelt	11	
4.3	Ver- und Entsorgung	12	
4.4	Immissionsschutz	12	
4.5	Denkmalschutz	12	
4.6	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	12	
5	Umweltbericht	12	

Anhang

- Protokoll einer Artenschutzprüfung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ostbevern hat am 03.05.2012 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde zu ändern (45. Änderung), um bisherige Darstellungen im Änderungsbereich – wie im folgenden erläutert – den geänderten Voraussetzungen für Einzelhandelsnutzungen und konkreten Ansiedlungswünschen Rechnung tragen zu können. Mit der notwendigen Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 (25. und 33. Änderung) wird auch die Änderung des Flächennutzungsplanes – wie im folgenden beschrieben – erforderlich.

1.2 Änderungsbereich und derzeitige Situation

Der Änderungsbereich liegt am östlichen Rand der Ortslage von Ostbevern – standortgünstig und exponiert direkt an der östlichen Ortseinfahrt der B 51 – derzeit genutzt durch drei Einzelhandelseinrichtungen mit teilweise zentrenspezifischen Sortimenten der Nahversorgung.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt den Änderungsbereich als „Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO dar.

Als Zweckbestimmung enthält der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich bisher ergänzend die folgenden Aussagen zu zulässigen Einzelhandelssortimenten und ihren maximalen Verkaufsflächen:

- 950 qm VK Lebensmitteleinzelhandel (realisiert 680 qm + 50 qm Backshop)
- 550 qm VK Textilhandel (realisiert 320 qm)
- 350 qm VK Getränkemarkt (realisiert 280 qm)
- 310 qm Sonderposten (nicht realisiert)

Diese Darstellung entspricht auch den bisherigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 (25. und 33. Änderung).

Die im folgenden Pkt. 2 erläuterten beabsichtigten konkreten Ansiedlungswünsche machen die Änderungen der Zweckbestimmungen „Sortimente und Verkaufsflächen“ für den Änderungsbereich auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes (Februar 2012) erforderlich.

1.4 Landesplanerische Voraussetzung zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Im derzeit gültigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland ist der von der Gemeinde Ostbevern angestrebte Änderungsbereich noch als GIB-Bereich für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie dargestellt. Von der Gemeinde Ostbevern wird eine Darstellung als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) angestrebt. Das entspricht auch der Darstellung im derzeit vorliegenden Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplanes.

Eine landesplanerische Abstimmung der FNP-Änderung mit den Zielen der Raumordnung liegt mit Schreiben der Bezirksregierung vom 11.12.2012 vor. Die mit Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 29.10.2012 vorgebrachten landesplanerischen Bedenken hinsichtlich der derzeitigen Darstellung im Regionalplan als GIB und insbesondere hinsichtlich der geplanten zusätzlichen Einzelhandelseinrichtungen bzw. Vergrößerung der Verkaufsflächen an einem nicht integrierten Standort wurden geprüft, konnten aber noch nicht insgesamt ausgeräumt werden (dazu s. folgende Punkte 2 und 3 der Begründung).

2 Änderungserfordernis und Änderungsziel

Veränderungen im Einzelhandelsangebot, Erweiterungswünsche und Nutzung der noch unbebauten Fläche im Änderungsbereich erfordern von der Gemeinde eine Reaktion zur Änderung der planungsrechtlichen Grundlage und im Flächennutzungsplan. Dazu folgende Erläuterungen:

Ein vorliegendes Investorenkonzept für die Neuordnung der Nutzungen im Änderungsbereich sieht vor, den im Norden des Änderungsbereiches bestehenden Lebensmitteldiscounter auf der südlichen derzeitig noch ungenutzten Fläche neu zu errichten.

In dem frei werdenden Gebäude im nördlichen Bereich soll ein Drogeriefachmarkt errichtet werden. Nach der Schließung von zwei Drogeriemärkten im Ortskern ist in diesem Bereich ein Versorgungsdefizit für Ostbevern entstanden, das hiermit behoben werden soll.

In dem westlichen Bereich soll die Nutzung des Textilmarktes unter Aufgabe des Getränkemarktes erweitert werden.

Für alle Bereiche sollen die max. zulässigen Verkaufsflächen im Flächennutzungsplan neu dargestellt und entsprechend auch im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die im Flächennutzungsplan beabsichtigten Darstellungen im

Änderungsbereich sollen die folgenden geänderten Zweckbestimmungen mit max. Verkaufsflächen beinhalten:

- Textilfachmarkt VK max. 650 qm zuzügl. Dienstleistung
- Drogeriefachmarkt VK max. 680 qm / Bäckerei VK max. 50 qm
- Lebensmitteldiscounter VK max. 920 qm

Zur Verträglichkeit mit dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde wird im folgenden Pkt. 3 Stellung genommen.

3 Ortskernverträglichkeit mit dem städtebaulichen Leitbild der Gemeinde Ostbevern

3.1 Gutachterliche Grundlagen

Vor dem Hintergrund des im Jahre 2007 aktualisierten Einzelhandelserlasses NRW*, hat die Gemeinde Ostbevern ein Einzelhandelskonzept** erarbeiten lassen, mit dem Ziel, gesicherte Bewertungsgrundlagen für anstehende Bebauungsplanverfahren oder Ansiedlungsfragen zu besitzen, mögliche Entwicklungsperspektiven und Handlungsnotwendigkeiten aufzuzeigen als Grundlage für die Ziele künftiger städtebaulicher Entwicklungen.

Bestandteil des am 08.10.2009 und 29.03.2012 vom Rat beschlossenen Einzelhandelskonzeptes ist ein räumliches Leitbild zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung mit Abgrenzung eines „Zentralen Versorgungsbereiches“ einschließlich der so genannten Ostbevener Sortimentsliste, die die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente beschreibt, um die zukünftige städtebauliche und einzelhandelsrelevante Entwicklung in Ostbevern zu steuern.

Zum Schutz des im Einzelhandelskonzept abgegrenzten „Zentralen Versorgungsbereiches“ der Gemeinde Ostbevern ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten außerhalb des festgesetzten „Zentralen Versorgungsbereiches“ nur in Sondergebieten zulässig. Der vorliegende beabsichtigte Änderungsbereich ist als „Nahversorgungszentrum“ im Zentrenkonzept erfasst („Nahversorgungszentrum mit ergänzender Versorgungsfunktion“).

Nach dem im Entwurf vorliegenden „Sachlicher Teilplan – großflächiger Einzelhandel“ zum Landesentwicklungsplan dürfen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten künftig auch ausnahmsweise außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich keine integrierten Standortlagen innerhalb

* Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben (Einzelhandelserlass NRW) gem. Runderlass d. Min. f. Bauen und Verkehr und d. Min. f. Wirtschaft, Mittelstand und Energie vom 22.09.2008

** BBE Handelsberatung Münster, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Ostbevern, April 2009 Aktualisierung / Ergänzung, Münster im Februar 2012

zentraler Versorgungsbereiche zur Verfügung stehen. Davon muss in Ostbevern zurzeit ausgegangen werden. Der Bedarf für einen Drogeriemarkt mit der geforderten Größe und Stellplatzanzahl ist kurzfristig in zentraler Lage nicht zu decken.

Abgesehen von dem Lebensmitteldiscounter (s. Pkt. 2) erreichen die im Änderungsbereich vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandelsflächen nicht die „Großflächigkeit“ – bilden insgesamt aber eine Agglomeration mit dem gesamten Angebot der Nahversorgung. Bisher planungsrechtlich zulässig waren 2.160 qm VK mit ortskern-spezifischen Sortimenten. Mit der angestrebten Änderung werden es 2.300 qm VK mit ortskern-spezifischen Sortimenten.

Die Gemeinde Ostbevern geht zudem davon aus, dass die gegenüber dem planungsrechtlich genehmigten Bestand (lt. rechtsverbindlichem Bebauungsplan – Pkt. 1.3 der Begründung) geringfügige Verkaufsflächenerweiterung (140 qm) für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes (Textilhandel, Lebensmitteldiscounter,) erforderlich ist („aktiver Bestandsschutz“).

Entsprechend dem Investorenkonzept (Pkt. 2 der Begründung) soll zusätzlich zu dem bestehenden Lebensmitteldiscounter ein Drogeriefachmarkt angesiedelt werden. Eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches ist nachweislich gem. Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse* nicht gegeben (s. auch Pkt. 3.4).

* BBE – Handelsberatung
Münster, Auswirkungs und
Verträglichkeitsanalyse für
großflächige Planungen in
Ostbevern, Münster im Oktober
2011

Untersucht wurden insbesondere absatzwirtschaftliche Umverteilungen für die Ortskernverträglichkeit. Für die Planungen des Drogeriefachmarktes wurden unmittelbar keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen abgeleitet. Der bestehende, zu erweiternde Textilfachmarkt ist in dieser Form noch nicht in Ostbevern vertreten.

Mit den Planungen entsteht ein Verbundstandort, der die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs deckt.

Allerdings wird gutachterlich ebenfalls festgestellt, dass die dann hier gebundenen Potentiale mittelfristig nicht mehr für die Entwicklung des Ortskerns von Ostbevern zur Verfügung stehen. In die Abwägung wird daher einbezogen, dass Filialisten aus verschiedenen Gründen bislang kein Interesse an einer Zentrums- lage im Ortskern hatten – auch unter dem Aspekt, dass attraktive Potentialflächen mit ausreichender Größe mit Stellplatzangebot nicht zur Verfügung stehen (s. Pkt. 3.2).

3.2 Entwicklungspotentiale im Ortskern

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hinsichtlich eines zusätzlichen Drogeriemarktes wird insbesondere mit dem Argument nicht erkennbarer kurzfristiger Potenzialflächen im Ortskern begründet.

Dazu werden die folgenden Aussagen gemacht:

Bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für das Einzelhandelskonzept 2009 hat die Gemeinde zur Stärkung des Einzelhandels im Ortszentrum begonnen, an der Hauptstraße Immobilien für eine künftige dauerhafte Etablierung von Einzelhandelsgeschäften (auch Filialisten als Frequenzbringer oder sog. Ankermieter) zu sichern. Zeitgleich wurden Investoren gesucht, bis 2011 allerdings ohne Erfolg, da die Parkplatzsituation ohne Flächenangebot nicht befriedigend gelöst werden konnte.

Zur Unterstützung der Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes hat die Gemeinde 2010 unter Beteiligung der Eigentümer, Einzelhändler sowie interessierte Bürger im Rahmen eines sog. „Integrierten Handlungskonzeptes“ Entwicklungspotentiale ermittelt, die kurz-, mittel- und langfristig aktiviert werden könnten.

- Als kurzfristiges Potential Hauptstraße 38-42 wurde inzwischen mit einem Investor ein abgestimmtes Konzept für eine Einzelhandelsnutzung verbindlich vereinbart und den Bedarfen „Textil“ und „Cafe“ dabei besonders Rechnung getragen.
- Mittelfristig wird ein besonderes Potential für Einzelhandelsflächen am Rathausplatz gesehen, allerdings ist aufgrund der gegebenen Grundstückszuschnitte die Einbindung mehrerer Eigentümer erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass erst mittelfristig über die Realisation erneut nachgedacht werden kann, da ohne Geamtkonzept für diesen Bereich keine ausreichenden Flächen für die Verkaufsflächen, Parkplätze und Anlieferverkehr geschaffen werden können.
- Eine weitere Potentialfläche liegt im Bereich einer derzeit als Schreinerei an der Hauptstraße genutzten Fläche vor. Da der Betrieb lt. Eigentümer noch voraussichtlich 10 Jahre an Ort und Stelle weitergeführt werden soll, kommen Planungen hier nur langfristig in Betracht.

3.3 Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele im LEP-Entwurf

„Sachlicher Teilplan – großflächiger Einzelhandel“

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes

ist aus Sicht der Landesplanung zu prüfen, ob die Gebote bzw. Ziele gem. Landesentwicklungsplan-Entwurf berücksichtigt werden. Dazu werden aus Sicht der Gemeinde Ostbevern folgende Ausführungen gemacht:

- Das Ziel, zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen zuzulassen, wird im vorliegenden Fall – wie in Pkt. 1 und 2 ausgeführt – „SO-Gebiete Wischhausstraße – Nahversorgungszentrum“ erfüllt.
- Das Ziel des Beeinträchtigungsverbotes, d.h. keine Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereiches zuzulassen, ist gutachterlich nachgewiesen erfüllt. (s. Pkt. 3.1)
- Das Ziel, eine wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches durch zentrenscheidliche Agglomeration zu vermeiden, ist insofern erfüllt bzw. nicht in Frage gestellt, da – wie in Pkt. 3.1 ausgeführt – die vorhandene Agglomeration durch funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes gesichert und gestärkt werden soll.

3.4 Argumente für die Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes im Änderungsbereich

Mit Aufgabe des Getränkemarktes und Sonderpostenmarktes soll jetzt die Darstellung als Zweckbestimmung „Drogeriefachmarkt“ erfolgen.

Getränkemarkt und Sonderpostenmarkt mögen nicht als besondere Frequenzbringer für einen Ortskern gelten - unbestritten wäre dies aber ein attraktiver Drogeriefachmarkt, der in Ostbevern fehlt. Der Bedarf wird in Ostbevern nicht gedeckt, nachdem zwei Läden einer Kette im Ortskern kürzlich geschlossen wurden, deren Flächenangebot jedoch künftig nicht für einen modernen Drogeriefachmarkt ausreichen. Der Druck, die Versorgungslücke zu schließen, ist somit gewachsen.

Die Grundstücksgröße für einen Drogeriefachmarkt mit ausreichendem unmittelbar zugeordnetem Stellplatzangebot, wie er von einem attraktiven Betreiber gefordert wird, steht im Ortskern aufgrund der kleinteiligen Struktur kurzfristig nicht zur Verfügung (s. auch Pkt. 3.2).

Ein interessierter Filialist für einen Drogeriefachmarkt hat ausdrücklich die Standortsymbiose mit dem im Änderungsbereich vorhandenen Lebensmitteldiscounter vorausgesetzt und schriftlich erklärt, nur den Standort „Wischhausstraße“ zu akzeptieren. Eine gewünschte Konzentration von „Ankermietern“ wäre im Ortskern nur neben dem Lebensmittelvollsortimenter am Rathaus gegeben, aber mittelfristig nicht realisierbar.

Die Gemeinde hat jedoch die Aufgabe, ihre Versorgungsfunktion als Grundzentrum sicherzustellen und es ihren Bürgern zu ermöglichen, die Nachfrage nach Waren des täglichen Bedarfs am Ort selbst zu erfüllen, das heißt, die Gemeinde kann sich nicht damit abfinden, dass die Bedarfsdeckung im Sortiment Drogerieartikel nur noch in den Nachbargemeinden, vorwiegend in Telgte, erfolgen kann. Es ist deshalb städtebaulich legitim, wenn die Gemeinde die planerischen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und den Verbleib von Einzelhandelsgeschäften für den täglichen Bedarf in den Hauptsortimenten (hier: Drogerieartikel) schafft.

Da sich die Anstrengungen, einen Drogeriemarkt im zentralen Versorgungsbereich Ortsmitte (Hauptzentrum) anzusiedeln als erfolglos herausstellten, ist es städtebaulich und raumordnerisch zulässig, einen Drogeriemarkt in dem einzigen zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde anzusiedeln.

Mit diesen Argumenten hat der Umwelt- und Planungsausschuss am 19.02.2013 der Gemeinde diesen speziellen Änderungspunkt im Flächennutzungsplan für eine kurzfristig zu sichernde Versorgung der – auch immobiler werdenden älteren – Bevölkerung mit einem Drogeriefachmarkt in Ostbevern beschlossen, um die sich mit einem Investor bietende Chance zu nutzen.

Auch für die Nachbarkommunen, insbesondere die Stadt Telgte, die zurzeit diese Nachfrage aus Ostbevern decken, sind nach den gutachterlichen Aussagen keine negativen Auswirkungen auf das Versorgungsgefüge zu erwarten. Hier bietet insbesondere die Stadt Telgte mit dem attraktiven Standort Orkotten eine aus Sicht des Kaufkraftabflusses aus Ostbevern nicht gewünschte Alternative.

In der Abwägung der Argumente

- „Versorgungslücke mit einem Drogeriefachmarkt decken“,
- „keine kurzfristige Flächenverfügbarkeit im Ortskern für größere Einheiten“,
- „kein Interesse von Filialisten ohne optimale Standortvoraussetzung mit Stellplätzen und Ankermietern“

hat der Rat die genannte Entscheidung zur Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen, auch wenn aus städtebaulicher Sicht Argumente gegen die nicht optimale Lösung im Hinblick auf die mittelfristige Entwicklung des Ortskernes vorzubringen sind.

3.5 Änderungspunkte

Mit dem beschriebenen Änderungsziel werden die folgenden Änderungspunkte im Flächennutzungsplan erforderlich.
Die Ziffern sind im Flächennutzungsplan eingetragen:

- **Änderungspunkt 1**

Im Änderungsbereich wird für das Sondergebiet SO 3 dargestellt:

„SO 3 – großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“

- a) *Textilfachmarkt VK max. 650 qm zuzügl. Dienstleistung*
- b) *Drogeriefachmarkt VK max. 680 qm / Bäckerei VK max. 50 qm*
- c) *Lebensmitteldiscounter VK max. 920 qm*

- **Änderungspunkt 2**

Änderung von SO 3 „großflächiger Einzelhandel – Nahversorgungszentrum“ in „Gewerbliche Baufläche“

Die Abgrenzung der beiden Baugebiete wird an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches der örtlichen Situation geringfügig angepasst.

4 Sonstige Belange

Sonstige Belange, die der beabsichtigten teilweisen Änderung der Zweckbestimmung und der Verkaufsflächen im Änderungsbereich entgegenstehen, wären durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

4.1 Erschließung Änderungsbereich

Mit der südlich des Änderungsbereiches verlaufenden Bundesstraße B 51 ist das Plangebiet optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In süd-westlicher Richtung führt die B 51 nach Telgte / Münster und in östlicher Richtung nach Glandorf / Osnabrück. Im Westen tangiert die L 830 den Änderungsbereich Richtung Flughafen Münster-Osnabrück.

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt weiter über die bestehende direkte Zufahrt von der Wischhausstraße auf eine Sammelstellplatzanlage.

- **Öffentlicher Personennahverkehr**

Der Bahnhof Ostbevern mit P+R-Anlage liegt ca. 5 km vom Änderungsbereich entfernt, auch in Fahrraderreichbarkeit, und bietet optimale Anbindung an die Oberzentren Münster und Osnabrück.

4.2 Belange der Umwelt

- **Eingriffsregelung**

Die Bewertung des Eingriffs gem. § 14ff BNatSchG wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

Da im Wesentlichen die Verkaufsflächen geändert werden und die eingrünende Hecke kleinflächig erweitert wird, wird mit der Änderung kein Eingriff vorbereitet.

- **Natura 2000 / Artenschutz**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist die Ems (DE-4013-301), die mit rund 6 km weit außerhalb des Einwirkungsradius des Vorhabens liegt.

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Die Bewertung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt auf Basis des aktuellen Zustands im Änderungsbereich.

Mit der Änderung erfolgen eine Anpassung der Zweckbestimmungen im Sondergebiet hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen sowie kleinflächige Anpassungen der Darstellungen der angrenzenden gewerblichen Baufläche.

Die Änderungen betreffen einen bereits intensiv anthropogen genutzten Bereich, so dass hierdurch keine nachteiligen Wirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter von Natur und Landschaft vorbereitet werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht betroffen.

* 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

4.3 Ver- und Entsorgung

- **Strom, Gas und Wasser**

Die Ver- und Entsorgung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. mit der Realisierung sichergestellt.

4.4 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich wird durch verkehrliche Immissionen der B 51 sowie der Hauptstraße L 830 und der Wischhausstraße belastet. Der Immissionsschutz wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

4.5 Denkmalschutz

Sowohl innerhalb des Änderungsbereiches als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Im Falle von kulturhistorisch-interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

4.6 Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Ein Verdacht auf Altlasten besteht auf Grund der derzeitigen und früheren Nutzung im Änderungsgebiet nicht.

Da das Vorkommen von Kampfmitteln auf Grund vorhandener Luftbilder nicht ausgeschlossen werden kann, ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen besondere Vorsicht geboten. Eine systematische Absuche ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahme erforderlich. Ein entsprechender Hinweis ist im Flächennutzungsplan aufgenommen.

5 Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes ist gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB die Durchführung der Umweltprüfung und die Erarbeitung des Umweltberichts erforderlich.

Mit der Änderung der Zweckbestimmung des Sondergebietes zu den zulässigen Einzelhandelsbetrieben und der kleinflächigen redaktionellen Anpassung der Abgrenzung des Sondergebietes zur angrenzenden gewerblichen Baufläche sind keine für die Umweltschutzgüter relevanten Änderungen vorgesehen.

Die Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und ergänzender örtlicher Bestandsaufnahmen. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Von den Änderungspunkten sind die Schutzgüter von Natur und Landschaft nicht nachteilig betroffen.

Im Rahmen der Eingriffsbewertung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde festgestellt, dass mit der Planung kein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vorbereitet wird.

Da mit der Änderung eine Anpassung der Zweckbestimmungen im Sondergebiet hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen sowie geringfügige Anpassung der Darstellungen der angrenzenden gewerblichen Baufläche erfolgt, die in der Örtlichkeit bereits intensiv genutzt werden, wird zudem keine Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Insgesamt werden auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft sowie den Menschen keine erheblich nachteiligen Wirkungen vorbereitet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da die Änderungen sehr speziell auf ein bestehendes Planungsrecht und eine bereits vorhandene Einzelhandelsnutzung bezogen sind.

Durch die Änderungen werden keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

Bei Nicht-Durchführung der Planung bliebe die Nutzung des Änderungsbereiches gemäß der bestehenden Planung erhalten.

Somit sind von der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche erheblich nachteilig betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der
Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im März 2013

Ostbevern, im März 2013

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

Jochen Schindler
Bürgermeister
Gemeinde Ostbevern

Anhang

Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –

A.) Antragsteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)

Allgemeine Angaben	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	45. Änderung des Flächennutzungsplanes (zum BP-Nr. 56, -SO 3- Gemeinde Ostbevern)
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Gemeinde Ostbevern
Antragstellung (Datum):	28.10.2012
<p>In dem bereits bebauten Bereich des Bebauungsplans Nr. 56, der aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 4 hervorgeht soll ein Sondergebiet festgesetzt werden. Als planungsrechtliche Voraussetzung ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. In dieser wird die Zweckbestimmung des Sondergebietes auf die künftigen Nahversorgungsnutzungen angepasst. Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft bzw. soll sich positiv auf die Nahversorgung der Bewohner auswirken (Schutzgut Mensch). Nachteilige Wirkungen im Sinne der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden nicht vorbereitet.</p>	
Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden?	<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein
Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<p>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“: Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)?</p> <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<p>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden: Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.</p>	
<p>Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.</p> <div style="border: 1px solid black; height: 100px; width: 100%;"></div>	
Stufe III: Ausnahmeverfahren	
<p>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</p> <ol style="list-style-type: none"> Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 	
<p>Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.</p> <div style="border: 1px solid black; height: 150px; width: 100%;"></div>	

Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:

- Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:

(weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt)

- Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).

Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG

Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:

- Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.

Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung