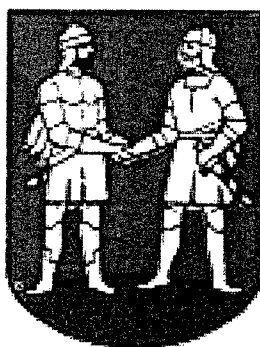


Stadt Bünde
Bereich 7 -Stadtplanung-
Sachgebiet 7.1 -Planung-
Az.: 7.1/61-622-30-35

**Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB)
mit
Umweltbericht**

**Bebauungsplan Nr. 35 Gemarkung Ennigloh
"Lange Wand"**



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet	3
3. Bisheriger Verfahrensablauf	4
4. Art und Maß der Nutzung/ Regelungen zur Bebauung	5
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.1 GRZ, GFZ und BMZ	6
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen	6
4.2.3 Überbaubare Fläche	6
4.2.4 Bauweise	6
5. Immissionen	6
6. Grünfestsetzungen	7
7. Wasserschutz	7
8. Denkmalschutz	7
9. Bodenschutz	8
10. Verkehrserschließung	8
11. Ver- und Entsorgung des Gebietes	9
12. Kosten	9
13. Umweltbericht gemäß § 2a BauGB	9
13.1. Einleitung	9
13.1.1. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	10
13.1.2 Überblick über die für die Bauleitplanung relevanten Umweltschutzziele von Fachgesetzen und Fachplänen	10
13.2. Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	12
13.3. Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Umweltauswirkungen)	12
13.3.1. Bestandsaufnahme	12
13.3.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	15
13.3.3. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
13.3.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Planung	18
13.4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	22
13.5. Weitere Angaben zu Umweltprüfung	23
13.5.1. Wichtigste Merkmale der bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren	23
13.5.2. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)	23
13.6. Allgemein verständliche Zusammenfassung	24

Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wurde erstellt von der Gruppe Freiraumplanung –Landschaftsarchitekten-, Unter den Eichen 4, 30855 Langenhagen.

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Bünde beabsichtigt die Entwicklung eines Sondergebietes im Ortsteil Ennigloh. Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Anfrage eines Bänder Unternehmens zur Errichtung eines Gartencenters für das Grundstück Ennigloh Flur 15 Flurstück 434 (teilweise). Der Investor möchte Pflanzen für den In- und Outdoorbereich im SB-Verkauf anbieten. Mindestens 80% des Umsatzes erwirtschaften sich durch ein umfangreiches Pflanzensortiment. Die Pflanzen werden nicht selbst gezogen, sondern aus leistungsfähigen Gartenbaubetrieben gekauft. Daher wird ein Gewächshaustyp genommen, der typisch für die Produktion ist. Das Zubehör rund um die Pflanze wird sich auf 10 bis max. 20% des Umsatzes beschränken. Auf auffällige Gestaltungselemente, die den Handelscharakter betonen und das Landschaftsbild beeinträchtigen können, wird verzichtet. In der Stadt Bünde ist bisher keine vergleichbare Betriebsform vorhanden, so dass von einer Bereicherung der Angebotspalette des Einzelhandels in der Stadt Bünde auszugehen ist.

Der Standort des geplanten Gartencenters befindet sich westlich der L 557 ("Hansastraße") / Ecke L 775 ("Holser Straße") am Rande des Ortsteiles Ennigloh.

Die Planung des Sondergebietes in dieser gewählten Ortslage ist begründet in der Standortgunst des Gebietes, da die Verkehrserschließung über die öffentlichen Verkehrsflächen der L 775 "Holser Straße" mit der Gemeindestraße "Lange Wand" grundsätzlich sichergestellt ist. Durch die Nähe (ca. 1,2 km) zur Bundesautobahn A 30, Anschlussstelle Bünde-Ennigloh in südlicher Verlängerung der L 557 ("Hansastraße") ist das Plangebiet sehr gut an das überörtliche Straßennetz angebunden.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,

Geltungsbereich und gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Stadt Bünde liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Osnabrück/Hannover und Bremen/Warburg. Sie ist als Mittelzentrum für den Einzugsbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern im Gebietsentwicklungsplan dargestellt. Aus den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) I/II und des Regionalplanes (RP) geht hervor, dass Mittelzentren nach Arbeitsplatzdichte, Arbeitsplatzstruktur und Einpendleranteil eine deutlich zentrale Stellung einnehmen und erfüllen sollen. Die Stadt Bünde übernimmt diese Funktion als Mittelzentrum innerhalb eines Gebietes mit überwiegend ländlicher Raumstruktur.

Im Regionalplan (RP) für den Regierungsbezirk Detmold Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (Stand: Genehmigung 2004) ist für diesen Standort "allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt. Südlich der L 775 schließen sich Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) an, östlich der L 557 sind allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 35 (Gemarkung Ennigloh) "Lange Wand" ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist gemäß § 32 Landesplanungsgesetz bei der Bezirksregierung Detmold die Anfrage gestellt worden, für den Bereich des Bebauungsplanes die Darstellung im Flächennutzungsplan von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Sonderbaufläche – Gartencenter" zu ändern.

Mit Verfügung vom 29. Juli 2005, Az.: 62.301.05.01, wurde von der Bezirksregierung bestätigt, dass gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen.

Entsprechend dem regionalen Einzelhandelskonzept für Ostwestfalen-Lippe zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels wurde der "regionale Konsens" hergestellt. Eine Schwächung der polyzentrischen Struktur der Region ist durch die Ansiedlung des Gartencenters nicht zu erwarten.

Gleichzeitig, im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 BauGB, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Durch die verbindliche Bauleitplanung soll eine direkte Steuerung der baulichen Entwicklung auf diesen Grundstücksbereichen erreicht werden.

Geplant ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gartencenter gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Bebauungsplangebiet ist durch Verkehrslärm - ausgehend von den Landstraßen im Süden L 775 und im Osten L 557 - vorbelastet.

Die überplanten unbebauten Grundstücksflächen sind bisher als Ackerland genutzt worden.

Wertvolle Landschaftsbestandteile oder höherwertige Biotoptypen sind nicht vorhanden. Das Gebiet liegt innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes Bünde/Rödinghausen. Es gibt für diese Fläche keine Festsetzungen im Landschaftsplan.

3. Bisheriger Verfahrensablauf

Im November 2004 wurde eine Anfrage zur Errichtung eines Gartencenters an die Stadt Bünde herangetragen. Es folgten Vorgespräche mit den wichtigsten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und im Hinblick auf die notwendige Flächennutzungsplanänderung auch mit der Bezirksregierung Detmold.

Der Rat der Stadt Bünde hat in seiner Sitzung am 13. September 2005 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 35 (Gemarkung Ennigloh) "Lange Wand" gefasst, bekanntgemacht vom 28. September 2005 bis 10. Oktober 2005.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB für das Bebauungsplangebiet fand am 16. November 2005 mit anschließender Anhörung bis zum 1. Dezember 2005 statt.

Die beabsichtigte Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Gartencenter wird von einigen Anliegern abgelehnt. Sie regen an, das Gartencenter innerhalb vorhandener Gewerbegebietsflächen in der Stadt Bünde anzusiedeln. Sie befürchten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Betrieb des Gartencenters.

Weiterhin lehnen einige wenige heimische Gärtnereibetriebe das Vorhaben ab, da sie um ihre wirtschaftliche Existenz fürchten. Eine "Gärtnergemeinschaft OWL" (Baumschulen) protestiert gegen einen "Gartendiscounter", der in Bünde nicht erforderlich sei.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB für das Bebauungsplangebiet fand in der Zeit vom 17. Januar 2006 bis zum 20. Februar 2006 statt. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgelegte Planung geäußert.

Anregungen zur Beseitigung des Niederschlagswassers, zum Umweltbericht und zum vorsorgenden Bodenschutz wurden vorgetragen.

Weiterhin ist von der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld angeregt worden, mögliche städtebauliche Auswirkungen auf die Bündler Innenstadt zu analysieren.

Die vorliegenden Anregungen wurden geprüft und werden unter den nachfolgenden Ordnungspunkten behandelt.

Gemäß § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) wird ein Umweltbericht entsprechend der Anlage zu § 2 Absatz 4 BauGB und § 2 a BauGB erstellt. Die nach § 2 Absatz 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, die sich aus der Umweltprüfung (§ 2 Absatz 4 BauGB) ergeben, sind darin darlegt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) wurde in der Zeit vom 10. Juli 2006 bis einschließlich 9. August 2006 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Baugesetzbuch) wurde zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung vorgenommen.

Der Satzungsbeschluss ist zu fassen.

4. Art und Maß der Nutzung/ Regelungen zur Bebauung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartencenter festgesetzt.

Die Stadt Bünde hat der BBE Handelsberatung GmbH, München, den Auftrag über ein Verträglichkeitsgutachten erteilt. Im Rahmen des Gutachtens ist geprüft worden, ob die Errichtung des Gartencenters die Einzelhandelsstruktur der Stadt Bünde schädigen kann, dass die Ziele der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nachhaltig verfehlt bzw. gefährdet würden.

Dabei kommt das Verträglichkeitsgutachten zu dem Ergebnis, dass das geplante Gartencenter keine negativen Auswirkungen auf den Innenbereich der Stadt Bünde hat und mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Zulässig ist ein Gartencenter mit einer überdachten Verkaufsfläche von maximal 3.900 m², sowie Außenverkaufsflächen von insgesamt 6.300 m² (davon Roverohaus 3.110 m²).

Das Warensortiment wird auf die in der folgenden Liste aufgeführten Warengruppen begrenzt:

1. Kernsortiment:

- Freilandpflanzen
- Zimmerpflanzen
- Saisonpflanzen (inkl. Weihnachtsbäume)
- Bepflanzte Gefäße
- Gartenzubehör – Außenverkauf (Teiche, Wasserfälle, Außenkeramik, Gartendekorationsartikel, Erden, Torfe, Rindenprodukte, Dünger, Kunststoffgefäße außen)
- Gartenzubehör – Innenverkauf (Gartengeräte, Wassertechnik, Gartendekoration, Pflanzenschutz, Sämereiartikel, Knollen - Blumenzwiebeln, Dünger)
- Blumentöpfe und Pflanzgefäße

2. Branchenübliche Rand- und Nebensortimente sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 390 m² zulässig (< 10% der geschlossenen Verkaufsfläche). Einzelne dieser Rand- und Nebensortimente dürfen nicht mehr als 30 % (130 m²) der zulässigen Obergrenze von 390 m² ausschöpfen. Ausgenommen hiervon sind Saisonartikel (z.B. Oster- und Weihnachtsartikel):

- Floristik frisch und trocken
- Fachbücher und – zeitschriften
- Bastelmaterial
- Oster- und Weihnachtsartikel
- Campingartikel
- Tiernahrung und Zooartikel
- Tiere, soweit sie unmittelbar den Themenbereichen des Kernsortiments zuzuordnen sind (z.B. Fische für den Gartenteich)

3. Weitere Sortimentssegmente:

3.1 Verkauf von Gartenmöbeln auf einer Fläche von maximal 300 m²

3.2 Verkauf von Produkten aus der landwirtschaftlichen Urproduktion auf einer Fläche von maximal 20 m²

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 GRZ, GFZ und BMZ

Es werden die Obergrenzen für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO zugrunde gelegt.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 BauNVO wird für das Gewerbegebiet die Baukörperhöhe (Oberkante Flachdach bzw. Firsthöhe Satteldach) auf maximal 7,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberfläche (§ 2 Abs. 4 BauONRW).

Aufgrund der ausgeprägten Hanglage ist die mittlere Gebäudehöhe zugrunde zu legen.

Untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre etc. sind ausnahmsweise bis zu einer Gesamthöhe von 20 m zulässig.

4.2.3 Überbaubare Flächen

Im Bebauungsplan ist die überbaubare Fläche durch Baugrenzen festgesetzt worden. Die Baugrenzen halten einen ausreichenden Abstand zu den Grundstücksgrenzen.

4.2.4 Bauweise

Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer betriebstechnisch notwendigen Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

5. Immissionen

Durch die Lage zwischen der im Osten vorhandenen Landesstraße L 557 "Hansastrasse" und der im Süden vorhandenen Landesstraße L 775 "Holser Straße" ist das Plangebiet und die vorhandene Streusiedlung durch den hiervon ausgehenden Verkehrslärm vorbelastet.

Aus dem Gutachten "Regionale Verkehrsuntersuchung zur L 557 im Raum Enger - Bünde" vom 27. Juni 2005 ergeben sich folgende Verkehrsmengen:

- L 557 HansasträÙe (Abschnitt zwischen Anschlussstelle A 30 und Holser SträÙe): 13.250 Kfz/24 h
- L 775 Holser SträÙe (zwischen LevisionsträÙe und HansasträÙe): 9.450 Kfz/24 h

Für den Bebauungsplanbereich wurde ein schalltechnisches Gutachten hinsichtlich Verkehrs- und Gewerbelärm erstellt, um die Lärmimmissionen infolge der gewerblichen Nutzung auf die umliegende Bebauung zu untersuchen. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass das Gartencenter im Einklang mit den Schallschutzrechten der Nachbarschaft betrieben werden kann, unter folgenden Voraussetzungen:

1. Kein Betrieb des Gartencenters während der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.
2. Keine Anlieferungen von Waren während der Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr.

Diese schalltechnischen Anforderungen werden als Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB) in die Planung übernommen.

6. Grünfestsetzungen

Im Bereich der festgesetzten Stellplatzfläche sind mindestens 30 standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit wird auf weitere Grünfestsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verzichtet. Der Freilandbereich mit dem Pflanzenangebot trägt zur Begrünung bei.

Die durch den Eingriff in Natur und Landschaft ermittelten Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen außerhalb des Bebauungsplanes vollzogen (Gemarkung Ennigloh, Flur 21, Flurstück 169).

7. Wasserschutz

Grundwasser:

In einem Gutachten zur Beurteilung der Versickerungseignung auf dem Gelände des geplanten Gartencenters kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass das in den bindigen Schmelzwasserablagerungen angebohrte Grundwasser als kapillares Haftwasser einzuschätzen ist und kein ergiebiges Grundwasser zu erwarten ist.

Gewässer:

Im Bebauungsplangebiet ist kein Gewässer vorhanden. Nördlich des Plangebietes in ca. 80 m Entfernung verläuft von Ost nach West ein Gewässer, das in den Darmühlenbach mündet.

Die Belange des Wasserschutzes werden bei der Erschließung und Bebauung des Gebietes beachtet.

8. Denkmalschutz

Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden aus der Sicht der Stadt Bünde nicht berührt.

Bei zukünftigen Erdbewegungen (Kanal-, Straßen- und Hausbauarbeiten) sind die in den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) aufgeführten Verpflichtungen zu beachten.

9. Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes werden beachtet (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG), Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – (LbodSchG)).

Die Einhaltung von § 1 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 LbodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf die ausgewiesenen Bauflächen konzentriert.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten (siehe Gutachten zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit) sind nicht vorhanden und werden durch die Planung auch nicht verursacht.

Bodenverdichtungen während der Bauphase sind von den "am Bau Beteiligten" eigenverantwortlich auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen sind und die zuständigen Fachbehörden zu verständigen sind.

10. Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird im Süden durch die Landesstraße L 775 ("Holser Straße") und im Osten durch die Gemeindestraße "Lange Wand" begrenzt.

Eine Variante zur Erschließung des geplanten Gartencenters sieht die Verlegung der Gemeindestraße "Lange Wand" vor. Die Einmündung der Straße "Lange Wand" in die Landesstraße wird dabei neu gestaltet und nach Westen verlegt. Der Abstand zur signalisierten Kreuzung mit der "Hansastraße" (L 557) vergrößert sich von 40 auf 60 Meter, wodurch eine Verbesserung gegenüber der jetzigen Situation eintritt.

Eine andere Variante zur Erschließung des Plangebietes sieht die Errichtung einer Planstraße von der "Holser Straße" aus westlich des Hauses "Holser Straße 152" vor. In diesem Fall würde die Planstraße nördlich des Hauses "Holser Straße 152" nach Osten abknicken und dann den geplanten Parkplatz des Gartencenters erreichen. Diese Erschließungsvariante hat den Nachteil, dass das Haus "Holser Straße 152" den zukünftigen Betriebslärm des Gartencenters, der im Wesentlichen durch den Kunden- und Lieferverkehr erzeugt werden wird, von drei Seiten (Westen, Norden, Osten) erdulden müsste. Von Süden her wirkt die "Holser Straße". Schadensersatzansprüche und ein Anspruch auf aktiven Lärmschutz sind wahrscheinlich.

Bei der Erschließungsvariante – Verlegung der Gemeindestraße "Lange Wand" – würde der Lärm des Gartencenters im Wesentlichen von Osten einwirken. Die Nord- und Westseite blieben weniger bis unbelastet. Das geplante Gartencenter wird deshalb über die zukünftig verlegte Gemeindestraße "Lange Wand" an die "Holser Straße" (L 775) angebunden.

Nach dem Gutachten des Ingenieurbüros Keinhorst, Bielefeld, ist mit einem Verkehrsaufkommen von 86 KFZ/Sp.-h zu rechnen.

Diese zusätzliche Verkehrsbelastung ist für die Landesstraße irrelevant. Durch die getrennte Ampelphasenschaltung der "Holser Straße" West- und Ostseite ist das Einfädeln in den Verkehr der Landesstraße unproblematisch.

Die Verkehrsverteilung der Kundenströme wird wie folgt prognostiziert:

- 60 % über die Hansastrasse-Süd (Ziele: A 30, Herford, Bielefeld, Enger, Spenge)
- 15 % über die Holser Straße-Ost (Ziele: Ennigloh, Bünde, Kirchlengern)
- 15 % über die Hansastrasse-Nord (Ziele: Preußisch Oldendorf, Lübbecke)
- 10 % über die Holser Straße-West (Ziele: Holsen, Rödinghausen)

Von einigen Anliegern wird die vermehrte Nutzung der Straße "Lange Wand" Richtung Norden zur "Horstsiekstraße" befürchtet. Die LKW-Andienung ist, auch bautechnisch, zur Ausfahrt Richtung "Holser Straße" vorgesehen. Kunden aus Richtung Norden könnten evtl. die signalisierte Kreuzung "Holser Straße / Hansastrasse" durch Befahren der Straße "Lange Wand" umgehen. Bei dem oben aufgezeigten Verkehrsaufkommen sind das jedoch max. 13 Zu- und Abfahrten in der Stunde. Solch einen „Schleichweg“ wird aber erfahrungsgemäß nur ein kleinerer Teil der KFZ-Fahrer in Anspruch nehmen. Zudem ist dort das Einfahren in die "Hansastrasse" wegen dem lang gezogenen Kurvenbereich sehr schwierig.

Es ist für die Straße "Lange Wand" Richtung "Horstsiekstraße" mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Diese Verkehrszunahme ist für diese Straße verträglich.

Das künftige Sondergebiet ist durch die Nähe (ca. 1,2 km) zur Bundesautobahn A 30 Anschlussstelle Bünde-Ennigloh in Verlängerung der L 557 sehr gut angebunden.

Die Haltestelle "Grundschule" (Entfernung ca. 250 m) ist ein Haltepunkt der Stadtbuslinie Ennigloh-Nord (1/2 Stunden-Takt).

11. Ver- und Entsorgung des Gebietes

Die Versorgung des Gebietes ist durch die in unmittelbarer Nähe vorhandenen Anlagen der Versorgungsunternehmen sichergestellt. Es werden entsprechende Netzerweiterungen vorgenommen.

Ein Schmutzwasserkanal liegt in der "Holser Straße". Für das Plangebiet besteht somit die Anschlußmöglichkeit an das städtische Kanalnetz.

Regenwasser

Ein Regenwasserkanal ist nicht vorhanden.

Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser wird in einem Mulden-Rigolensystem aufgefangen und der Versickerung zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird in einem Auffangbecken aufgefangen und zur Bewässerung der Pflanzen des Gartencenters weiterverwendet. Im Bereich der Freiverkaufsfläche kann aufgrund der zukünftigen Bodenverhältnisse (Sandauftrag) von einer vollständigen Rückhaltung und Versickerung ausgegangen werden. Anfallendes Überschussswasser, dass bei Starkregenereignissen anfällt, wird in das nördlich gelegene Fließgewässer eingeleitet. Vor der Einleitung ist eine Behandlung erforderlich. Die Art der Behandlung dieses schwach belasteten Niederschlagswassers wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden.

12. Kosten

Der Stadt Bünde entstehen keine Kosten.

Für die Umlegung der Straße "Lange Wand" (Straßen- und Kanalarbeiten, Versorgungsanlagen) ist zwischen dem Investor und der Stadt ein Erschließungsvertrag gemäß § 124 BauGB abzuschließen.

13. Umweltbericht

13.1 Einleitung

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahre 2004 ist die Durchführung einer Umweltprüfung verbindlich für alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. In ihr sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gem. § 2a des Baugesetzbuches in der Fassung vom 23. September 2004 (BauGB) in einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen besonderen Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung zu dem vorliegenden Bebauungsplan (B-Plan) orientiert sich an den Anforderungen der Plan-UP- und Projekt-UP-Richtlinie. Der vorliegende Umweltbericht folgt in seinem Aufbau der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

13.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Firma Blumen Richter strebt die Errichtung eines Gartencenters auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Ortsteil Ennigloh der Stadt Bünde an. Zur rechtlichen Absicherung dieses Vorhabens sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung einer Sonderbaufläche) und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Fläche hat eine Größe von 2,64 ha. Sie wird zurzeit hauptsächlich ackerbaulich genutzt, im Randbereich befindet sich Intensivgrünland.

Mit dieser Darstellung soll die Ansiedlung einer bisher in der Stadt nicht vertretenen Betriebsform ermöglicht werden, um damit in der Funktion als Mittelzentrum das Verkaufsangebot auszuweiten, die Wirtschaftskraft zu stärken und zur Sicherung und Entwicklung des Arbeitsplatzangebotes beizutragen.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartencenter festgesetzt. Der Plan enthält folgende städtebauliche Daten bzw. Flächen:

Überbaubare Fläche (Gebäude)	10.570 qm
Verkehrsflächen	
- Straßenverkehrsfläche	910 qm
- Privatweg	795 qm
Flächen für Stellplätze	4.900 qm
Flächen für die Anlieferung (gepflastert)	1.370 qm
Schotterrasen (Saisonaler Stellplatz)	2.460 qm
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen	30 Laubbäume im Bereich Stellplätze/ 6 Laubbäume im Bereich Zufahrt

13.1.2 Überblick über die für die Bauleitplanung relevanten Umweltschutzziele von Fachgesetzen und Fachplänen

Allgemeine Zielsetzungen für den Raum

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, 2004 stellt das Plangebiet als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

Aufgrund der hohen Bedeutung der für die Region typischen Sieke ist das nordwestlich des Plangebietes liegende Siek- und Talsystem des Böckeler Mühlenbaches mit der Freiraumfunktion Schutz der Natur belegt und aufgrund der Bedeutung für die Kulturlandschaft ist der Baumbestand Oberennigloh, westlich an das Plangebiet an-

grenzend, mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsraum für den der Landschaftsplan Bünde/Rödinghausen als Entwicklungsziel die Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen festgelegt hat. Dieses Entwicklungsziel umfasst neben einigen anderen Maßnahmen hauptsächlich den naturnahen Aufbau von Pflanzungen, wie Anpflanzung standortheimischer Gehölze, insbesondere Einzelbäumen, Baumgruppen, Baumreihen, auch Obstbaumreihen, Alleen und mehrreihigen Hecken. Diese Maßnahmen sollen unter anderem auch zur Einbindung der Bebauung, insbesondere der Siedlungsränder in die Landschaft beitragen.

Schutzgebiete und schutzwürdige Flächen

Der geplante Standort befindet sich nicht in oder in der Nähe von Naturschutzgebieten oder Landschaftsschutzgebieten.

Das nächste Naturschutzgebiet (NSG 3.1.1.5 „Ziegeleigrube Ennigloh“) befindet sich ca. 500 m nordwestlich des Plangebietes. Die nächsten Landschaftsschutzgebiete (LSG 3.2.1.3.1 Siek- und Talsystem des Ravensberger Hügellandes und des Östlichen Wiehengebirges / Böckeler Mühlenbachsystem; LSG 3.2.1.1 Ravensberger Hügelland) befinden sich ca. 300 m bzw. 500 m westlich und nordwestlich des Plangebietes.

Gemäß § 62 LG NRW geschützte Biotope befinden sich nicht im Plangebiet.

Westlich grenzt an das Plangebiet der geschützte Landschaftsbestandteil Baumbestand Oberennigloh (Nr. 3.4.1.5) an.

Wasserrecht

Direkt im Plangebiet bestehen keine speziellen rechtlichen Festlegungen für Belange des Wasserschutzes.

In südwestlicher Lage zum Plangebiet befindet sich ein Wasserschutzgebiet, das südlich an die Holser Straße angrenzt.

Bodenrecht

In der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW (Geologischer Dienst NRW, Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden) ist der Boden im Plangebiet aufgrund der Fruchtbarkeit als schutzwürdiger Boden (Stufe 1) eingestuft.

Abfallrecht

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind keine besonderen Anforderungen der Abfallentsorgung enthalten. Abfallrechtliche Fragen müssen ggf. im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

Immissionsschutzrecht

Es liegt ein schalltechnisches Gutachten (Ingenieurbüro Keinhorst, 10. August 2005) vor, in dem in einer Schallprognose für den nachbarschaftlichen Einwirkungsbereich die schutzbedürftigen Räume untersucht werden. Aufgrund der anzunehmenden Betriebsabläufe in dem Gartencenter wird auf den Tagesbeurteilungspegel abgestellt und der aus dem Betrieb resultierende Lärm für die Tageszeit von 06:00 bis 22:00 Uhr rechnerisch ermittelt. Der einzuhaltende Tagesrichtwert für Mischgebiete beträgt 60 dB(A). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die einzuhaltenden Tagesrichtwerte unterschritten werden und der Betrieb eines Gartencenters während der Tageszeit unter Beachtung der Annahmen zulässig ist.

Energieeinsparung/-versorgung

Es ist zu unterstellen, dass bei dem Neubau des Gartencenters nach dem heutigen Stand der Technik von einer optimalen Energieausbeute der eingesetzten Rohstoffe durch z.B. Wärmedämmung, Nutzbarmachung der Abwärme, Verwendung erneuerbarer Ressourcen etc. ausgegangen werden kann. Dieses kann allerdings erst im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

13.2 Auswirkungen auf Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete)

FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen, so dass Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzweck der Schutzgebiete durch das Vorhaben ausgeschlossen werden können.

13.3 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Umweltauswirkungen)

13.3.1 Bestandsaufnahme

Naturhaushalt und Landschaftsbild

Boden

In der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen M 1:50.000 (Blatt L 3716 Lübbecke) wird der Boden im Plangebiet als Pseudogley-Parabraunerde angesprochen. Hierbei handelt es sich um tiefgründige lehmige Schluffböden, z.T. steinig-grusig, stellenweise tiefreichend humos. Der Boden besitzt eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe nutzbare Wasserkapazität und neigt zur Staunässe. Er hat für den Ackerbau gute Ertragseigenschaften.

In der Karte der schutzwürdigen Böden in NRW ist der Boden im Plangebiet aufgrund der Fruchtbarkeit (Stufe 1) als schutzwürdiger Boden eingestuft.

Weitergehende Aufschlüsse zum Bodenaufbau gibt eine Untersuchung des Büros GeoAnalytik, Dr. Loh (Gutachten zur Beurteilung der Versickerungseignung auf dem Gelände des geplanten Gartencenters Holser Straße, 2005). Anhand von Bohrprofilen wird die Baugrundsichtung wie folgt beschrieben: der Oberboden weist in einer Stärke bis 60 cm Feinsand auf, die Struktur wird als schluffig, humos, mit einer weichen bis steifen Konsistenz beschrieben. Der Oberboden ist schwach feucht bis feucht.

Bei der anschließenden Schicht (bis mehr als 4 m unter GOK) handelt es sich um Schmelzwassersande mit folgenden Eigenschaften: Sand, schwach tonig, schwach schluffig bis stark schluffig, schwach feinkiesig, schwach mittelkiesig, weiche bis steife Konsistenz bzw. mitteldicht gelagert (siehe GeoAnalytik)

Nach Aussage des Gutachters ist der Boden „schwach durchlässig“ bis „sehr schwach durchlässig“.

Wasser

Direkt im Plangebiet befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Das nächstgelegene natürliche Gewässer ist ein in westliche Richtung verlaufendes kleines Fließgewässer ca. 100 m nördlich des Plangebietes.

Bei der Baugrunduntersuchung wurde Grundwasser in 60 cm und 70 cm Tiefe angebohrt. Vom Gutachter wird darauf hingewiesen, dass das in den bindigen Schmelzwasserablagerungen angebohrte Grundwasser als kapillares Haftwasser einzuschätzen ist. Das heißt, ergiebiges Grundwasser ist nicht zu erwarten (siehe GeoAnalytik).

Klima und Luft, Emissionen und Immissionen

Das Plangebiet liegt klimatologisch im atlantisch beeinflussten nordwestdeutschen Tiefland, welches sich durch relativ milde Winter, mäßig warme Sommer und mittlere Jahresniederschlagsmengen von 700 bis 750 mm auszeichnet. Die Tagestemperatur liegt im Jahresmittel bei 8,5° bis 9,0° C, wobei im langjährigen Mittel der Juli mit 17° bis 17,5° C der wärmste und der Januar mit 0° bis 0,5° C der kälteste Monat ist. Die lokale Klima- und Luftsituation mit vorherrschenden West-Südwest-Winden weist häufigere austauscharme Wetterlagen auf.

Aufgrund der relativ geringen baulichen Verdichtung (hoher Anteil an Einzelhausbebauung mit Grünflächen) und der noch weitgehend ländlich geprägten Raumstruktur zeigen sich die lokalen Klima- und Luftverhältnisse trotz der von den stark befahrenen Straßen ausgehenden Emissionen als weitgehend ausgeglichen.

Das ansonsten in Siedlungsräumen interessante lokalklimatische Gefüge von Wirkungsraum und Ausgleichsraum ist deshalb hier nicht relevant. Als Wirkungsräume werden Siedlungs- und Gewerbegebiete definiert, die aufgrund ihrer großen räumlichen Ausdehnung und ihres hohen Anteils versiegelter Fläche potenziell überwärmt und lufthygienischen Belastungen ausgesetzt sind. Als Ausgleichsräume dienen Freiflächen mit hoher Kaltluftproduktivität, die aufgrund ihrer Größe und Lage zum Wirkungsraum einen Luftaustausch ermöglichen.

Arten und Lebensgemeinschaften

Im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld befinden sich folgende Biotoptypen:

- **Biotoptypen im Plangebiet**
Die für das Gartencenter vorgesehene Fläche wird zurzeit für einen intensiven Ackerbau (Code 3.1) genutzt, im Sommer 2005 wurde auf dieser Fläche Getreide angebaut.
Nördlich wird die Ackerfläche von einem nicht befestigten, als Grasweg angelegten Feldweg (Code 1.5) begrenzt, daran schließt sich Intensivgrünland (Code 3.2) an, das als Viehkoppel genutzt wird. Der östliche Teil des Feldweges und der Grünlandparzelle soll in das Vorhaben einbezogen werden.
- **Biotoptypen im Umfeld**
Das Gelände wird auf der Westseite von der zweispurig ausgebauten, stark befahrenen "Hansastraße" begrenzt. Diese Straße weist einen gut ausgeprägten Gehölzbestand (Baum-/Strauchhecke) aus standortheimischen Arten auf. Auf der Südseite verläuft die "Holser Straße". Ansonsten ist das Umfeld des Plangebietes von Wohngrundstücken und landwirtschaftlichen Hofstellen gesäumt, wobei die Freiraumnutzung auf den Grundstücken noch stark ländlich geprägt ist. So finden sich typische Nutzungsformen wie Nutz- und Ziergärten, Obstwiesen, befestigte oder unbefestigte Stell- und Lagerflächen. Hervorhebenswert ist das reichhaltige Vorkommen an gut ausgeprägtem Baumbestand auf den Grundstücken oder entlang von Wegeparzellen.
- **Tierwelt**
Aufgrund der Raumstruktur ist davon auszugehen, dass die Gärten, Wiesen und Stellflächen der Wohngrundstücke und Hofstellen mit ihrem Baumbestand gute Lebensstätten für Tierarten der Siedlungsräume sind. Der Untersuchungsraum selbst wird aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung keine wild lebenden Tiere von Bedeutung beherbergen, er wird höchstens als Nahrungsraum für die in den Siedlungsbereichen lebenden Arten dienen. Dieses begründet sich auch dadurch, dass der Planungsraum nicht in von Bebauung freier Landschaft liegt, sondern von baulichen Strukturen (Straßen, Siedlungen) eingefasst ist.
- **Besonders und streng geschützte Arten**
Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt oder streng geschützt sind, bestimmen § 10 Abs. 2 Nr. 10 und Nr. 11 BNatSchG.

Zu den „besonders geschützten Arten“ zählen Arten, die in Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung vom 14.10.1999, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), in Art. 1 der Richtlinie 79/409/EWG über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie) oder in Anhang B der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung) aufgeführt sind. „Streng geschützte Arten“ sind definiert als Arten, die in Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung in der Fassung vom 16.02.2005, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 25.3.2002 (BGBl. I S. 1193), in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) oder in Anhang A der EG-Verordnung Nr. 338/97 (EG-Artenschutzverordnung) aufgeführt sind.

Über das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten im Plangebiet gibt es keine detaillierten Kenntnisse. Zur Beurteilung der Erforderlichkeit weitergehender Erhebungen ist im Hinblick auf die Eingriffsbewertung davon auszugehen, dass in dieser Bewertung festzustellen ist, ob als Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort lebende Tiere und wild lebende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (vgl. hierzu auch Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW (2005), LÖBF-Mitteilungen Nr. 4/2005).

Landschaft (Landschaftsbild)

Das Plangebiet setzt sich hauptsächlich aus einer größeren, leicht nach Nordost geneigten Ackerfläche und einer kleineren Grünlandparzelle zusammen. Das Gebiet ist eingfasst durch Siedlungsgebiete, wobei diese die kulturgeschichtlich charakteristische Siedlungsstruktur des Ravensberger Landes widerspiegeln, indem es sich um typische Streusiedlungen handelt und von Straßen. Sowohl die Bewegung des Geländes, die im Umfeld des Plangebietes sehr ausgeprägt ist, als auch der Gehölzbestand in den Siedlungsgebieten und entlang der Straßen bewirkt eine stark eingengte Einsehbarkeit des Gebietes.

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund seiner Nutzung keine ästhetisch wirksamen Landschaftselemente. Der Gehölzbestand im Umfeld hat dagegen aufgrund seiner guten Ausprägung eine hohe Raumwirksamkeit und eine hohe ästhetische Bedeutung. So ist das reichhaltige Vorkommen an gut ausgeprägtem Baumbestand auf den Grundstücken des Siedlungsgebietes und an Wegeparzellen bemerkenswert, auch der Gehölzbestand (Baum-/Strauchhecke) aus standortheimischen Arten an der zweispurig ausgebauten, stark befahrenen Hansastrasse ist gut ausgeprägt und trägt damit zur Gliederung des Raumes und zur visuellen Abschirmung der Straße bei.

Die Gehölzstrukturen tragen neben der Bewegung des Geländes zur Vielfalt bei. Bezüglich des Erhaltes der Eigenart ist auszuführen, dass das Plangebiet aufgrund der eingeschlossenen Lage zwischen Siedlungsflächen und Straßen keine besondere, kennzeichnende Wirkung entfaltet und zudem durch die Angleichungstendenzen der Raumstrukturen ein hoher Eigenartsverlust eingetreten ist, so dass insgesamt das Plangebiet keine für das Landschaftserleben bedeutungsvolle Eigenart besitzt.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der landschaftsästhetische Eigenwert des Plangebietes gering zu beurteilen ist. Eine Aufwertung erhält er lediglich durch den sehr guten Gehölzbestand der Siedlungsflächen.

Mensch und seine Gesundheit

Immissionsschutz - Lärm

Die Wohn- und Erholungsqualität wird sehr wesentlich von dem Verkehrsaufkommen auf der "Hansastrasse" und auch auf der "Holser Straße" beeinflusst. So sind die direkt an der Straße oder in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundstücke einer Verlärmung durch den Verkehr ausgesetzt.

Diese Verlärmung erstreckt sich auch auf das Plangebiet.

Immissionsschutz - Luftbelastung und klimatische Belastungen

Vorbelastungen ergeben sich zwar aus dem Verkehrsaufkommen, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der relativ geringen baulichen Verdichtung (hoher Anteil an Einzelhausbebauung mit Grünflächen) und der noch weitgehend ländlich geprägten Raumstruktur die lokalen Klima- und Luftverhältnisse weitgehend belastungsfrei und ausgeglichen sind.

Erholung

Sowohl das Plangebiet als auch das direkte Umfeld hat aufgrund der geringen ästhetischen Eigenwirkung und der Vorbelastung durch die Straßen für die Naherholung keine weitergehende Bedeutung.

Kulturelles Erbe

Sach- und Kulturgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmale, Bodendenkmale, archäologische Fundstellen oder Verdachtsflächen.

Von kulturhistorischer Bedeutung ist der als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesene Baumbestand Oberennigloh, der westlich an das Plangebiet angrenzt und mit der alten Gebäudestruktur eine reizvolle Ensemblewirkung erzeugt.

13.3.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Fall, dass das Gartencenter an dem geplanten Standort nicht verwirklicht wird und auf eine Sondergebietsausweisung verzichtet wird, ist von einer weiteren Nutzung der Fläche als Ackerland auszugehen.

Eine weitere städtebauliche Entwicklung ist für das Gelände nicht zu erwarten, da dieses im Bereich der Streusiedlungen weder regionalplanerisch noch in der Bauleitplanung angestrebt wird.

Der bisherige Umweltzustand würde weitestgehend beibehalten bleiben.

13.3.3 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Boden

Wirkfaktoren

- Versiegelung und Überbauung
- Schadstoffeintrag
- Überplanung belasteter Bodenflächen

Risikobeurteilung

Der Bebauungsplan umfasst eine überbaubare Fläche (zur Errichtung des Gebäudes) von 10.570 qm, eine Stellplatzfläche und gepflasterte Fläche für die Anlieferung in einem Umfang von 6.270 qm und für die geänderte Führung der Straße "Lange Wand" einen Umfang von 910 qm. Damit können insgesamt 17.750 qm vollständig versiegelt werden. Das bedeutet, dass in diesem Bereich die biologischen Funktionen des Bodens vollständig aufgehoben werden. Hinzu kommt die Anlage von Schotterterrassen in einem Umfang von 2.460 qm. Hier werden die biologischen Funktionen des Bodens weitestgehend aufgehoben, weil der natürliche Bodenaufbau durch einen künstlichen Aufbau ersetzt wird.

Eine Veränderung der bisherigen Bodenstruktur erfahren auch die für den Freiverkauf genutzten Bereiche, indem hier zur Standortoptimierung für die Pflanzenware ein Sandauftrag angelegt wird.

Betroffen von der Planung sind Böden, die aufgrund der Fruchtbarkeit als schutzwürdiger Boden einzustufen (Stufe 1) sind.

Es sind keine stofflichen Einträge in den Boden in einem Ausmaß zu erwarten, dass eine schädigende Wirkung entsteht.

Für das Plangebiet liegen keine Anhaltspunkte von Bodenverunreinigungen vor, so dass eine Überplanung belasteter Bodenflächen ausgeschlossen werden kann.

Wasser

Wirkfaktoren

Grundwasser:

- Verringerung der Sickerwasserrate
- Absenkungen
- Eintrag von Stoffen

Oberflächenwasser:

- Veränderung der Abflusssituation
- Eintrag von Stoffen

Risikobeurteilung

Eine direkte Überbauung oder Veränderung natürlicher Gewässer wird der Bau des Gartencenters nicht bewirken, da sich im Plangebiet oder in direkter Nachbarschaft keine natürlichen Gewässer befinden.

Auch eine wesentliche Veränderung der Grundwasserverhältnisse kann ausgeschlossen werden, da in dem Raum kein ergiebiges Grundwasser zu erwarten ist.

Zur Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen durch Abwasser ist die rechtliche Regelung gemäß § 51 Landeswassergesetz sowie ergänzende Verordnungen zugrunde zu legen. Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004) besagen, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten ist.

Auf der Ebene der Bauleitplanung ist damit grundsätzlich eine weitestgehende Rückhaltung des von den Dachflächen der Gebäude und allen sonstigen befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück und eine örtliche Versickerung zu fordern.

Das für das Gartencenter geplante Entwässerungssystem muss diese Anforderungen erfüllen. Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser soll in einem Mulden-Rigolensystem aufgefangen und der Versickerung zugeführt werden. Das Dachwasser wird Auffangbecken zugeleitet und zur Bewässerung im Pflanzenbetrieb verwendet (angestrebtes Speichervolumen 1.500 cbm). Im Bereich des Freiverkaufs kann aufgrund der zukünftigen Bodenverhältnisse (Sandauftrag) von einer vollständigen Rückhaltung und Versickerung ausgegangen werden. Anfallendes Überschusswasser bei Starkregenereignissen wird in das nördlich gelegene kleine Fließgewässer zu führen sein, wobei sich in diesem Zusammenhang die Frage einer notwendigen Behandlung stellt. Gemäß o.g. Runderlass wird geschätzt, dass aufgrund des Herkunftsbereiches des Niederschlagswassers dieses als schwach belastet einzustufen ist (siehe Anlage 1 zum RdErl. vom 26.05.2004) und deshalb eine Behandlung erforderlich wird. Ob und welche Art der Behandlung erforderlich ist, wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren festzulegen sein.

Klima und Luft, Emissionen und Immissionen

Wirkfaktoren

Schadstoffeinträge:

- verkehrsbedingt
- gewerblich und sonst nutzungsbedingt

Veränderung der (klein-)klimatischen Verhältnisse:

- Beeinflussung des Luftaustausches
- Überplanung klimatisch wichtiger Räume

Risikobeurteilung

Es ist zu erwarten, dass Stoffeinträge unterhalb der gesetzlich festgelegten Grenzwerte liegen werden.

Aufgrund fehlender dauerhafter Vegetation bei der bisherigen Nutzung besitzt das Plangebiet keine besondere (klein-)klimatische Funktion. Die zu erwartenden Veränderungen durch die Anlage des Gartencenters sind lufthygienisch nicht schwerwiegend.

Arten und Lebensgemeinschaften

Wirkfaktoren

- Versiegelung, Überbauung von Biotopen, Nahrungs- und Lebensräumen
- Zerschneidung funktionaler Beziehungen
- Veränderungen in Schutzgebieten
- Gefährdung besonders und streng geschützter Arten

Risikobeurteilung

Aufgrund der Nutzung als Ackerland sowie im Randbereich als Intensivgrünland enthält das Plangebiet keine zu schützende Vegetation, so dass keine Beeinträchtigungen durch Vegetationsverluste zu erwarten sind.

Aufgrund der randlichen Einfassung des Geländes durch Straßen oder Gebäude beschränkt sich die faunistische Bedeutung auf Arten der Siedlungsräume für die im Fall einer Bebauung Ausweichmöglichkeiten in andere Bereiche bestehen. Deshalb entstehen auch in diesem Zusammenhang keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Aufgrund der Geländeausbildung und der Vegetation besteht zwischen dem Plangebiet und dem nächst gelegenen Naturschutzgebiet sowie den Landschaftsschutzgebieten keine Verbindung, so dass Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Bei dem geschützten Landschaftsbestandteil, der sich westlich an das Plangebiet anschließt, handelt es sich um wertvollen Baumbestand im Siedlungsbereich. Die Anlage des Gartencenters erweitert das Bild der Bebauung. Sie läßt sich in das siedlungsräumliche Gefüge einbeziehen, ohne dass vorhandene wertvolle Einzelelemente gestört werden.

Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Gebiete für die Pflanzen-/Tierwelt durch das Gartencenter ist nicht zu erwarten, auch funktionale Beziehungen werden nicht zerschnitten.

Bezüglich der Beurteilung einer möglichen Gefährdung besonders und streng geschützter Arten kann festgestellt werden, dass durch das Vorhaben keine Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen nicht ersetzbar sind, so dass eine Gefährdung nicht besteht.

Landschaft (Landschaftsbild)

Wirkfaktoren

- Veränderung wertvoller Räume für das Landschaftserleben

Risikobeurteilung

Da es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Lage in der freien Landschaft, sondern um ein von Siedlungsflächen oder Straßen eingeschlossenes Gelände handelt, besitzt das Gelände keine für das Landschaftserleben bedeutungsvollen Strukturen. Die Veränderungen des Erscheinungsbildes durch Überbauung der Ackerflächen sind aus Sicht des Landschaftserlebens von geringer Bedeutung.

Durch die Anlage des Gartencenters werden vorhandene Sichtbeziehungen auf den Baumbestand im geschützten Landschaftsbestandteil verändert, aber nicht aufgehoben, so dass das Risiko von Beeinträchtigungen gering einzuschätzen ist.

Mensch (Erholung, Wohlbefinden)

Wirkfaktoren

Überplanung menschlicher Nutzungen:

- Umsiedlung von Wohnbevölkerung
- Verlagerung von Gewerbebetrieben

Immissionen:

- verkehrs- bzw. nutzungsbedingte Lärm-, Schadstoff- und Geruchs-Immissionen

Risikobeurteilung

Es wird bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker, Intensivgrünland) überplant. Die Umsiedlung von Wohnbevölkerung oder die Verlagerung von Gewerbebetrieben ist nicht erforderlich.

Bezüglich zu erwartender Lärmimmissionen kommt das schalltechnische Gutachten (KEINHORST 2005) zu dem Ergebnis, dass der Bau des Gartencenters unbedenklich ist, sofern bei Betrieb des Marktes und der Warenanlieferung die Nachtruhezeiten eingehalten werden.

Es ist auch davon auszugehen, dass keine über die zulässigen Grenzwerte hinausgehenden Schadstoff- und Geruchs-Immissionen entstehen.

Sach- und Kulturgüter

Wirkfaktoren

Veränderungen

- geschützter Denkmäler
- Bodendenkmäler, archäologischer Fundstellen
- von Verdachtsflächen
- kulturhistorisch bedeutsamer Landschaftsbestandteile

Risikobeurteilung

Denkmale, Bodendenkmale, archäologische Fundstellen oder Verdachtsflächen befinden sich nicht im Planungsgebiet und werden nicht beeinträchtigt.

Der geschützte Landschaftsbestandteil mit dem wertvollen Baumbestand ist als kulturhistorisch wertvoller Landschaftsraum einzustufen. Wie bereits oben erwähnt, sind erhebliche Beeinträchtigungen durch die Anlage des Gartencenters nicht zu erwarten.

13.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der Planung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Naturschutzrechtliche Belange in der Bauleitplanung sind in § 21 (Verhältnis zum Baurecht) Bundesnaturschutzgesetz geregelt. Danach sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

In § 1a (Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) Baugesetzbuch ist der Bezug zur Eingriffsregelung hergestellt.

Bearbeitung der Eingriffsregelung für das Plangebiet

Methodik

Zur Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft sowie zur Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen wird wie folgt vorgegangen:

- Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt
Die Bewertung des Eingriffes in die Naturgüter Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Pflanzen- und Tierwelt erfolgt über die Anwendung der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Satzungen (vereinfachtes Verfahren)", herausgegeben vom Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW/Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW (o.J.), Düsseldorf.
Auf eine Beschreibung der Vorgehensweise wird hier verzichtet und auf die Ausführungen in der Arbeitshilfe verwiesen.
- Bewertung des Eingriffes in das Landschaftsbild (einschließlich Eignung der Landschaft für die naturbezogene Erholung)
Aufgrund der eingeschränkten Bedeutung des Plangebietes für das Erscheinungsbild des Landschaftsraumes und für die Erholungseignung und aufgrund der geringen Einsehbarkeit wird vorgeschlagen, auf eine umfangreiche Eingriffsbewertung zu verzichten und bei der Ermittlung des Kompensationsumfangs nur den überbauten Bereich ohne weitere Wirkzonen einzubeziehen.

Im Folgenden wird zunächst die Bewertung des Eingriffes in den Naturhaushalt entsprechend der Arbeitshilfe in tabellarischer Form vorgenommen, daran anschließend werden Aussagen zur Kompensation für Landschaftsbild und die natürliche Erholungseignung gemacht.

Eingriffsbilanzierung Naturhaushalt (Naturgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt)

A. Ausgangszustand des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan

1 Flächen-Nr.	2 Code	3 Biotoptyp	4 Fläche (m²)	5 Grundwert A	6 Gesamt-korrekturfaktor	7 Gesamtwert	8 Einzel-flächenwert
1	3.1	Acker	23.385 m²	2		2	46.770
2	3.2	Intensivgrünland (Weide)	1.640 m²	4		4	6.560
3	1.5	Feldweg (Grasweg)	625 m²	2		2	1.250
4	8.2	Einzelbäume	20 m² (Trauffl.)	8	0,75	6	120
5	1.1	Versiegelte Fläche (Straße)	735 m²	0		0	0
Gesamtflächenwert A							54.700

B. Zustand des Geltungsbereiches gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes (derzeitiger Entwurf Gartencenter)

1 Flächen-Nr.	2 Code	3 Biotoptyp	4 Fläche		5 Grundwert P	6 Gesamt-korrekturfaktor	7 Gesamtwert	8 Einzel-flächenwert
			%	m²				
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Straße)		11.480 m²	0		0	0
2		Versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung des Oberflächenwassers und baumbestandene versiegelte Fläche		6.270 m²	0,5		0,5	3.135
3	1.3	Schotterrasen		2.460 m²	1		1	2.460
4	1.5	Feldweg (Grasweg)		765 m²	2		2	1.530
5		Freiverkauf		5.250 m²	1		1	5.250
6	8.2	Einzelbäume (6 Stück)		180 m²	6			1.080
Gesamtflächenwert B							13.255	

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

- 41.245

Eingriffsbilanzierung Landschaftsbild und Kompensationsermittlung

Wenn man, wie oben ausgeführt, nur den überbauten Bereich ohne weitere Wirkzonen betrachtet, gilt aufgrund des Totalverlustes naturästhetischer Qualität eine Vollkompensation (1 :1). Allerdings ist aufgrund der Vorbelastung ähnlicher Art (bereits vorhandene Bebauung im Umfeld) über den Wahrnehmungskoeffizienten (0,5) ein Abschlag anzusetzen. Als überbauter Bereich ist der für Überbauung erstmalig beanspruchte Bereich zu betrachten, also der Bereich für Gebäude und versiegelte Fläche.

Als Kompensationsflächenumfang (K) würde sich danach ergeben:

$$K = 17.750 \text{ m}^2 \times 0,5 = 8.875 \text{ m}^2.$$

Ableitung von Kompensationsmaßnahmen

• Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen, mit denen sich Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ganz vermeiden oder zumindest in ihrem Umfang vermindern lassen, ergeben sich zum Teil schon durch rechtliche Vorgaben (Bodenschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz NRW), die im Bebauungsplan entsprechend zu verankern sind.

So sieht das Landeswassergesetz vor, dass bei entsprechend geeigneten Bodenverhältnissen das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu beseitigen, d.h. zurückzuhalten und zu versickern ist.

In diesem Zusammenhang sind für die Stellplatzflächen die Verwendung von Lochsteinen und die Anlage von Pflanzstreifen, die als Rigolen ausgebildet werden, vorgesehen. Auf diese Weise soll das Niederschlagswasser über die Rigolen komplett aufgefangen und der Versickerung zugeführt werden. Darüber hinaus ist das Auffangen von Niederschlagswasser in Regenwasserauffangbecken und Nutzung für die Pflanzenbewässerung vorgesehen.

Gestalterische Maßnahmen zur städtebaulichen Einbindung der Anlage in die Umgebung sind in Form von Baumpflanzungen auf dem Stellplatz und im Eingangsbereich des Betriebes vorgesehen.

• Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. So sind im Stellplatzbereich 30 Laubbäume heimischer Arten und im Bereich des Schotterrasens beidseitig der Straße „Lange Wand“ 6 Laubbäume heimischer Arten zu pflanzen.

• Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Aufgrund des verbleibenden Defizits sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Umfang nach dem Prinzip der komplementären Verknüpfung zu ermitteln ist, das heißt der gesamte Kompensationsumfang ergibt sich aus dem größeren, der für die beiden Faktoren Naturhaushalt und Landschaftsbild/Erholung ermittelten Beträge. Im vorliegenden Fall bezieht sich das auf den Faktor Naturhaushalt mit der ermittelten Gesamtbilanz - 41.245.

Vorgesehen als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches ist die Aufforstung von zwei Ackerparzellen in der Fläche „Krähenhorst“ (Gemarkung Ennigloh, Flur 21, Flurstück 169). Die beiden Parzellen sind einem kleinen Laubwaldbestand (Buche, durchsetzt mit einigen Eichen und Erlen) südlich vorgelagert, die östliche Parzelle ist auf der Südseite durch eine Feldhecke eingefasst, ansonsten schließt sich Grünland und Ackernutzung an. Die Flächen gehören zum Landschaftsschutzgebiet Ravensberger Hügelland. Der Landschaftsplan Bünde/Rödinghausen formu-

liert für den Bereich als Entwicklungsziel „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen“ (Entwicklungsziel 2).

In Anlehnung an den vorhandenen Bestand sind die Parzellen mit standortgerechten Laubbäumen aufzuforsten, in der östlichen Parzelle ist entlang des Gewässers ein ca. 15 m breiter Sukzessionssaum zu belassen. Für die Aufforstung bieten sich vorzugsweise folgende Arten an: Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*). Der Randbereich ist auf einer Breite von 15 bis 20 m so anzulegen, dass sich hier ein krautreicher und gestufter Waldsaum entwickelt. Im Einzelnen setzt sich der Saum aus einem 5 m breiten Gras-/Krautsaum, an den sich ein 10 bis 15 m breiter Bereich mit Sträuchern und Bäumen 2.Ordnung anschließt, zusammen. Hierbei sind vorzugsweise folgende Arten zu verwenden: Feldahorn (*Acer campestre*), Wildapfel (*Malus communis*), Wildbirne (*Pyrus communis*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Heckenrose (*Rosa canina*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*).

Bei der Verwendung des Pflanzgutes sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgesetzes zu beachten.

Bei der Maßnahme ergibt sich folgender Einzelflächenwert:

Umwandlung von Acker (Flächengröße 0,8739 ha; Grundwert A: 2) in Wald mit krautreichem Waldsaum (Grundwert P: 6) $8.739 \text{ qm} \times 4 = 34.956$

In der Gegenüberstellung dieses Einzelflächenwertes zu der Gesamtbilanz der Eingriffsbilanzierung Naturhaushalt (- 41.245) verbleibt ein Defizit von - 6.289, was einer Fläche von ca. 1.500 qm entspricht. Für das restliche Defizit wird der Eigentümer vertraglich verpflichtet einen angemessenen zweckgebundenen Geldbetrag an die Stadt Bünde zu entrichten, mit dem an anderer Stelle im Stadtgebiet eine dem Eingriff entsprechende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird.

13.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

- Alternative Standorte

Bei der Prüfung, ob andere Standorte im Stadtgebiet zur Anlage eines Gartencenters zur Verfügung stehen bzw. geeignet sind, wurden folgende Kriterien berücksichtigt:

- Übereinstimmung mit städtebaulichen Zielsetzungen (Bauleitplanung)
- Verträglichkeit des geplanten Centers mit den anderen Nutzungen
- Eignung des Standortes (Flächengröße, Bodenverhältnisse)
- Eigentumsrechtliche Verfügbarkeit grundsätzlich in Frage kommender Standorte für die Wiedernutzung.

Unter Anwendung dieser Kriterien kam die Prüfung zu folgendem Ergebnis:

Der Flächennutzungsplan sieht bisher keine Flächen vor, die sich für das geplante Gartencenter anbieten. Eine Ansiedlung des Gartencenters innerhalb von ausreichend dimensionierten, noch nicht bebauten Grundstücken bestehender Gewerbegebiete scheidet aus, weil damit eine städtebauliche Unverträglichkeit (produzierendes Gewerbe) hervorgerufen würde. Ehemals gewerblich genutzte Grundstücke, die der Wiederverwendung zugeführt werden könnten, stehen in der erforderlichen Größe oder Standorteignung (Bodenverhältnisse) nicht zur Verfügung. Hinzu kommt, dass für derartige Grundstücke absehbar gar keine eigentumsrechtliche Verfügbarkeit besteht.

Zusammenfassend ist auszuführen, dass alternative Standorte für die Anlage eines Gartencenters nicht zur Verfügung stehen.

- Andere bauliche Festsetzungen am gewählten Standort
Im Hinblick auf eine betriebswirtschaftlich günstige Lösung für das geplante Gartencenter ist eine Ausnutzung der Flächen im Plangebiet in dem Maße, wie im Bebauungsplan festgesetzt, erforderlich, so dass bei den baulichen Festsetzungen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten bestehen.

13.5 Weitere Angaben zur Umweltprüfung

13.5.1 Wichtigste Merkmale der bei der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung ist die „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bebauungsplänen sowie von Satzungen (vereinfachtes Verfahren)“ angewendet worden.

Speziell für das Vorhaben (Anlage des Gartencenters an der Holser Straße) sind folgende Gutachten erstellt worden:

- zur Beurteilung der Versickerungseignung auf dem Gelände des geplanten Gartencenters ein Bodengutachten,
- zur Ermittlung möglicher schädlicher Einwirkungen ein schalltechnisches Gutachten (Immissionsprognose),
- zur städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens ein „Verträglichkeitsgutachten Gartencenter“.

Zur Erfassung des Bestandes ist eine Biotopkartierung und eine Erfassung der Raumstruktur (Landschaftsbild) vorgenommen worden.

Lücken bei der Umweltprüfung oder fehlende Kenntnisse liegen nach derzeitigem Wissensstand nicht vor.

13.5.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Konzeption zur Überwachung umfasst folgende Punkte:

- Überprüfung und Abgleichung der Unterlagen zur Baugenehmigung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Feststellung der Flächen mit Bindung für Bepflanzung (Stellplätze, Eingangsbereich zur "Holser Straße" bzw. Straße "Lange Wand") nach Abschluss und Fertigstellung der Baumaßnahme
- Feststellung des Rückhalte- und Entwässerungssystems auf dem Grundstück des Gartencenters nach Abschluss und Fertigstellung der Baumaßnahme
- Ggf. Überprüfung der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte durch Lärmmessung nach Inbetriebnahme der Anlage gemäß Schreiben des Staatlichen Amtes für Umwelt und Arbeitsschutz OWL vom 15.02.2006 (AZ. 53.3 BI 20/06)
- Feststellung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes
- Feststellung des Entwicklungszustandes der Anpflanzungen gemäß Pflanzbindungen auf dem Gelände des Gartencenters 5 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage
- Feststellung des Entwicklungszustandes der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes 5 Jahre nach Anlage der Maßnahme

- Feststellung des Entwicklungszustandes der Anpflanzungen gemäß Pflanzbindungen auf dem Gelände des Gartencenters 10 Jahre nach Inbetriebnahme der Anlage
- Feststellung des Entwicklungszustandes der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes 10 Jahre nach Anlage der Maßnahme

Zur Verminderung des Aufwandes und zur Vermeidung von Doppelarbeit ist bei der Überwachung die Erhebungs- und Informationspflicht anderer Dienststellen und Behörden zu nutzen.

13.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Firma Blumen Richter strebt die Errichtung eines Gartencenters auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche (Ackerbau) im Ortsteil Ennigloh der Stadt Bünde an. Zur rechtlichen Absicherung dieses Vorhabens sind eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Darstellung eines Sondergebietes) und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Fläche hat eine Größe von 2,64 ha.

Umweltbeeinträchtigungen werden durch die Versiegelung und Überbauung des Bodens hervorgerufen. Bei den anderen Umweltfaktoren (Wasser, Klima und Luft, Landschaft) sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten oder lassen sich durch geeignete Maßnahmen in ihrer Wirkung vermindern.

Beeinträchtigungen der Gesundheit und des Wohlbefindens von Menschen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

Auf dem Gelände des geplanten Gartencenters ist eine weitestgehende Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers durch ein Auffangsystem und Verwendung zur Bewässerung oder durch Versickerung auf dem Grundstück vorgesehen.

Im Eingangsbereich und auf den Stellplätzen sind Baumpflanzungen vorgeschrieben. Zum vollständigen Ausgleich der Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft ist eine Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von ca. 1 ha erforderlich.

Hierzu werden in der Gemarkung Ennigloh Flur 21 Flurstück 169 zwei Ackerparzellen durch Aufforstung in Wald umgewandelt. Für das restliche Defizit wird der Eigentümer vertraglich verpflichtet einen angemessenen zweckgebundenen Geldbetrag an die Stadt Bünde zu entrichten, mit dem an anderer Stelle im Stadtgebiet eine dem Eingriff entsprechende Ausgleichsmaßnahme durchgeführt wird.

Bünde, den 6. September 2006

Die Bürgermeisterin
In Vertretung


(Brockmeier)