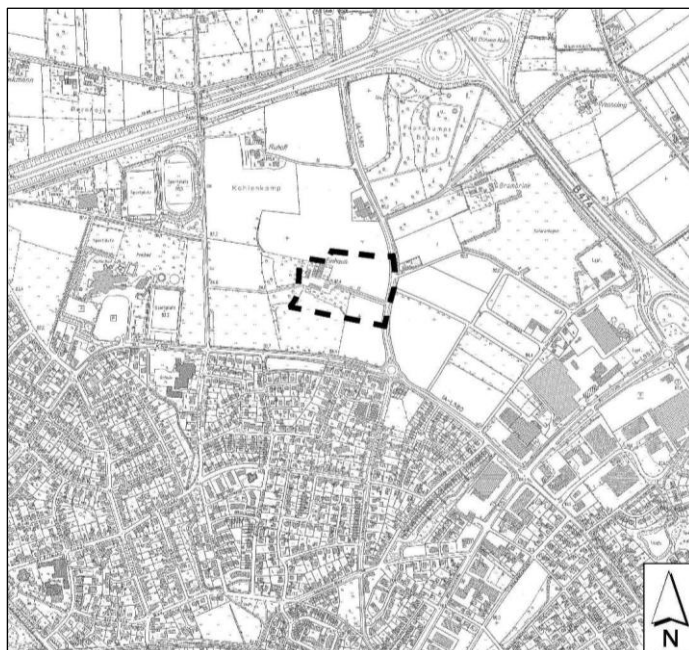


BEGRÜNDUNG

zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Landmaschinenreparaturbetrieb Stade“
und „Billerbecker Straße / Nordlandwehr“



Bearbeitung:

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annastraße 75
45130 Essen

Tel: 0201/86070-0
Fax: 0201/86070-25
mail@ash-planung.de
www.ash-planung.de

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH



Inhalt:**Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung**

1.	Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich	5
3.	Vorhandene Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche.....	7
4.	Bestehendes Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung	7
5.	Künftiges Planungsrecht.....	8
6.	Belange von Natur, Landschaft, Klima- und Bodenschutz	8
7.	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	9
8.	Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung	9
9.	Immissionsschutz	9
10.	Altlasten	10
11.	Denkmalschutz	10

Teil II Umweltbericht

1. Aufgabenstellung.....	11
2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	11
2.1. Ziele in Gesetzen und Verordnungen	11
2.2. Ziele in Plänen und Programmen.....	12
3. Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens	13
4. Beschreibung der Umwelt, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen	14
4.1. Status-quo-Prognose	14
4.2. Schutzgut Mensch	14
4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	16
4.4. Schutzgut Boden.....	17
4.5. Schutzgut Wasser	18
4.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene	19
4.7. Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung).....	20
4.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
4.9. Schutzgüter-Wechselwirkungen	21
5. Beschreibung der verbliebenen erheblichen Umweltauswirkungen	21
6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	21
7. Monitoring und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen	21
8. Zusammenfassung	21

Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Erforderlichkeit der Planung

Der Landmaschinenherstellungs- und reparaturbetrieb Stade in Buldern ist bislang mit der 45. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Dülmen und mit dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Landmaschinen Stade“ in seiner gegenwärtigen Betriebsflächenausdehnung bauplanungsrechtlich als Sonderbaufläche bzw. Sondergebiet abgesichert.

Der Betriebsinhaber beabsichtigt nun eine Betriebsflächenerweiterung, die eine Änderung des aktuellen Bauplanungsrechts erforderlich macht. Als Alternativen zu der Betriebserweiterung käme die Inanspruchnahme weiterer Abstellstandorte oder die vollständige Betriebsverlagerung in Betracht. Die Aufteilung auf zusätzliche Abstellorte ist im betriebswirtschaftlichen Sinne allerdings unrentabel und würde zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Die vollständige Verlagerung (z.B. in ein Gewerbegebiet) kann aufgrund der getätigten Investitionen am heutigen Standort und des Flächenbedarfes nicht in Betracht gezogen werden. Somit ist die Erweiterung am heutigen Standort als sinnvolle und wirtschaftliche Lösung Grundlage der durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt den beabsichtigten Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dar. Damit ist das Vorhaben nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelbar.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen soll für das Betriebsgelände im Rahmen der 78. Änderung zukünftig eine gewerbliche Baufläche i.S.v. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt werden. Mit dem parallel zu erarbeitenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 238 „Landmaschinen Stade Änderung und Erweiterung“ soll unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung aus § 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) verbindliches Baurecht geschaffen werden.

Da es sich bei dem Betrieb um eine gewerbliche Einrichtung handelt, die eindeutig der Baugebietskategorie „Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO zugeordnet werden kann, soll im vorhabenbezogenen Bebauungsplan statt der bislang getroffenen Festsetzung eines Sondergebietes zukünftig ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Dementsprechend soll auch im Flächennutzungsplan die Darstellung für den gesamten Betriebsbereich der Fa. Stade in „gewerbliche Baufläche“ geändert werden. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von rund 4,0 ha.

Der Regionalplan Münsterland legt das betreffende Areal des Landmaschinenbetriebes als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich sowie als Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) fest. Der bereits durch Bauleitplanung gesicherte Standort des Betriebs Stade findet in den zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans Münsterland bisher keine Entsprechung.

Nachdem insbesondere wegen der zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen zugunsten der in Rede stehenden Betriebserweiterung bislang seitens der Regionalplanungsbehörde landesplanerische Bedenken erhoben worden sind, besteht nunmehr die Möglichkeit, die raumordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die betreffende Bauleitplanung herzustellen. Dazu ist eine Erweiterung des Siedlungsbereichs – hier als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) – im Regionalplan notwendig, die auch die bisher zwar durch Bauleitplanung, nicht aber durch eine regionalplanerische Festlegung als GIB überplante Fläche

umfassen soll.

Vor dem materiell-rechtlichen Hintergrund der Bindung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung aus § 1 Abs. 4 BauGB und nicht zuletzt auch verfahrensrechtlich wegen der in § 34 des Landesplanungsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG NRW) geforderten landesplanerischen Zustimmung zur durchzuführenden Flächennutzungsplanänderung seitens der Regionalplanungsbehörde, ist insoweit eine Änderung des Regionalplans Münsterland erforderlich.

Für derartige Fallkonstellationen ermöglicht das Landesplanungsrecht, dass im Rahmen der angestrebten Siedlungsflächenenerweiterung ein sog. Flächentausch durchgeführt werden kann, denn „sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird“ (Ziel 6.1-1 Abs. 3 des Landesentwicklungsplans für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)). Vor dem Hintergrund dieser landesrechtlichen Anforderung an eine flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung beabsichtigt die Stadt Dülmen, im Rahmen des Regionalplanänderungsverfahrens zu beantragen, das bisher baulich nicht entwickelte und mittelfristig nicht zur Überplanung anstehende Areal im Bereich westlich des Kreisverkehrs Billerbecker Straße / Nordlandwehr, das als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt ist, in einem Umfang von ca. 1,6 ha, welcher den Flächen für die eigentliche betriebliche Erweiterung entspricht, zugunsten der Betriebserweiterung des Landmaschinenreparaturbetriebs Stade aus dem regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereich zu entlassen und zurück in den Freiraum zu überführen.

Die aus dem o.g. Flächentausch auf Ebene des Regionalplans notwendig werdende Anpassung des Flächennutzungsplans im Bereich „Billerbecker Straße / Nordlandwehr“ wird ebenfalls im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Hier wird vor dem Hintergrund der Anpassung der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung die Änderung einer bisher als Wohnbaufläche dargestellten Fläche in eine Fläche für die Landwirtschaft notwendig. Dabei betrifft die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle nicht nur den Bereich, der im Rahmen der o.g. Änderung des Regionalplans künftig als Freiraum dargestellt werden soll, sondern auch einen darüber hinausgehenden Bereich, der bereits heute nicht mehr als ASB im Regionalplan dargestellt ist, wohl aber noch als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen.

Der räumliche Geltungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teiländerungsbereich 2 „Billerbecker Straße / Nordlandwehr“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,5 ha.

2. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teiländerungsbereich 1 „Landmaschinenreparaturbetrieb Stade“ umfasst eine Fläche von ca. 4,0 ha. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsausgang des Ortsteils Buldern.



Abb. 1: Lage Teiländerungsbereich 1

Der räumliche Geltungsbereich für den Teiländerungsbereich 2 „Billerbecker Straße / Nordlandwehr“ umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 3,5 ha und liegt nördlich des Kernbereichs von Dülmen.

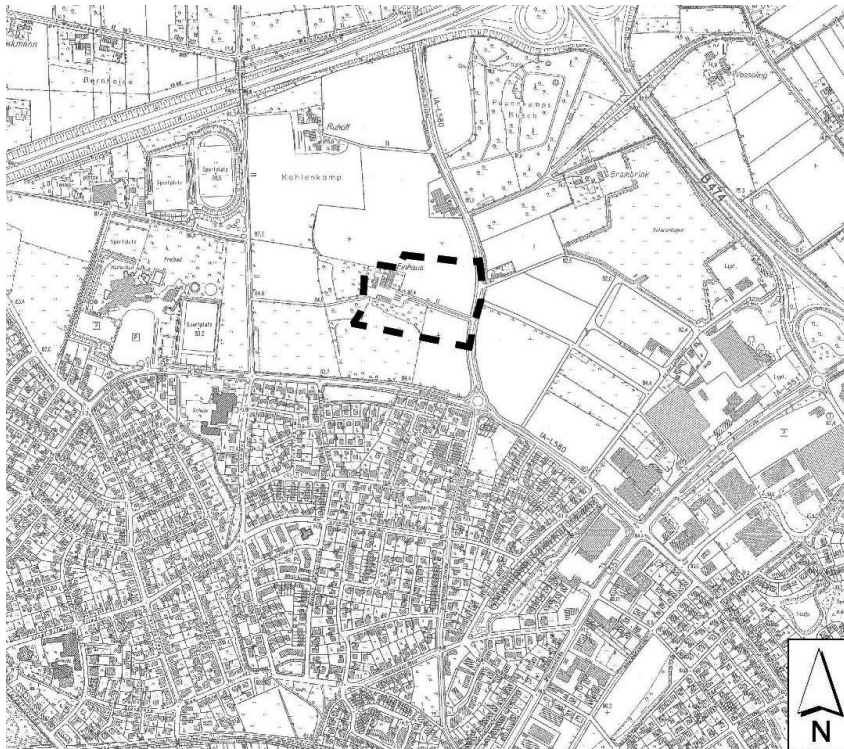


Abb. 2: Lage Teiländerungsbereich 2

3. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche

Der Bereich der Teiländerungsfläche 1 erstreckt sich auf das heutige Betriebsgelände der Firma Stade an der Weseler Straße. Es umfasst Gebäude und Anlagen für die Herstellung und Veräußerung von selbst entwickelten landwirtschaftlichen Maschinen sowie die Reparatur landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte; aber auch den zum Unternehmen gehörenden landwirtschaftlichen Lohnbetrieb. Zu diesem Zweck wurden Hallen und Werkstattgebäude unterschiedlicher Größe und Höhe errichtet. Eine an die Hallen im Westen angrenzende Grünlandbrache wird temporär als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt. Zudem befinden sich auf dem Betriebsgrundstück das Wohnhaus des Betriebsleiters. Entlang der Weseler Straße sowie am südwestlichen Plangebietsrand wurden Anpflanzungen vorgenommen, die das Plangebiet einfassen und optisch abschirmen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Weseler Straße L 551 gesichert. Von dort ist eine gute Anbindung an das weiterführende Hauptverkehrsstraßennetz und die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze gegeben.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird insbesondere durch die an das Betriebsgrundstück heranreichenden landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Eine bauliche Nutzung beschränkt sich auf ein einzelnes freistehendes Wohnhaus einschließlich Nebengebäude jenseits der L551 dem Betriebsgrundstück gegenüberliegend.

Die weitere Umgebung wird darüber hinaus von dem Gewerbegebiet Buldern und den dortigen Betrieben, aber auch durch die Waldflächen südlich der Weseler Straße und nördlich des Bulderfeldweges geprägt.

Innerhalb des Teiländerungsbereiches 2 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aus mehreren Gebäuden, Lager- und Betriebsflächen besteht. Die Erschließung erfolgt über eine von der Billerbecker Straße ausgehende private Erschließungsstraße. Die Flächen im Umfeld der Hofstelle werden z.T. als Garten/privates Grünland genutzt; bis zur Billerbecker Straße im Osten schließen sich umfangreiche landwirtschaftliche Nutzflächen an.

4. Bestehendes Planungsrecht / Raumordnung und Landesplanung

Für den Teiländerungsbereich 1 stellt der wirksame Regionalplan für das Münsterland „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereich“ sowie „Fläche zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE)“ dar.

Der Teiländerungsbereich 2 wird im wirksamen Regionalplan für das Münsterland in Teilen als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) sowie als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

Wie in Kapitel 1 ausgeführt wurde, wird für die beiden Teiländerungsbereiche auf der Ebene des Regionalplanes eine Änderung in „gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ bzw. in „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ angestrebt. Der Regionalrat Münster hat in seiner Sitzung am 26. Juni 2017 die Einleitung des Regionalplanänderungsverfahrens (12. Änderung) mit der vorgenannten Zielsetzung beschlossen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Zeit vom 24.08. bis zum 08.09.2017 durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse der Beteiligung und der Erörterung mit den öffentlichen Stellen und Behörden wird der Regionalrat Münster über die beantragte Änderung des Regionalplans entscheiden. Den Abschluss des Verfahrens bilden dann die Anzeige bei der Landesplanungsbehörde NRW und die Bekanntmachung der Änderung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ist der Landmaschinenreparaturbetrieb Stade mit der 45. Änderung in seiner gegenwärtigen Betriebsflächenausdehnung bauplanungsrechtlich als Sonderbaufläche abgesichert worden.

Die westlich und südlich an die Sonderbaufläche angrenzenden Flächen, auf denen die Betriebserweiterung vorgesehen ist, werden derzeit als Fläche für die Landwirtschaft und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Für den Teiländerungsbereich 2 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen ausschließlich Wohnbauflächen dar.

5. Künftiges Planungsrecht

Zur Umsetzung der oben genannten Zielsetzung soll für den Teiländerungsbereich 1 die bisherige Darstellung des Plangebietes im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche“ sowie „Fläche für die Landwirtschaft“ durch die 78. Änderung des Flächennutzungsplanes in „gewerbliche Bauflächen“ geändert werden. Nach Durchführung dieser Änderung kann der parallel aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 238 mit der vorgesehenen Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Für den Teiländerungsbereich 2 soll zukünftig entsprechend seiner aktuellen Nutzung „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden.

6. Belange von Natur, Landschaft, Klima- und Bodenschutz

Der Teiländerungsbereich 1 stellt sich überwiegend als gewerbliche bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Besondere Umweltqualitäten besitzt der Änderungsbereich auf diesen Teilflächen nicht. Die bestehenden Gartenflächen werden ebenso wie die in der Vergangenheit vorgenommenen randlichen Abpflanzungen erhalten und im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

Allerdings wird durch die Bauleitplanung auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ein Eingriff im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst. Die Festlegung und Zuordnung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen und -flächen erfolgt im parallel zu dieser Flächennutzungsplanänderung durchzuführenden Bebauungsplanverfahren.

Im Zuge der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchgeführten Artenschutzvorprüfung wurde festgehalten, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG dem Vorhaben nicht entgegenstehen.

Hinsichtlich der Belange des Klimaschutzes sind durch das Bauleitplanverfahren darüber hinaus keine erheblichen nachteiligen Klimaauswirkungen zu erwarten.

Die Errichtung der neuen Gebäude im westlichen Teil des Teiländerungsbereichs 1 führt zur Versiegelung derzeit noch unversiegelter Flächen. Betroffen sind aber weit überwiegend weit verbreitete Böden mit durchschnittlichen Eigenschaften, die daher unter bodenkundlichen Gesichtspunkten keines besonderen Schutzes bedürfen. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Belange des Bodenschutzes sind nicht zu befürchten.

Das Orts- und Landschaftsbild wird derzeit durch die bestehende Gewerbebebauung und deren Insellage innerhalb von weit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

Die Neubebauung wird sich in diese Struktur einfügen. Durch die vorhandenen Begrünungen ist teilweise eine wirkungsvolle Abschirmung der baulichen Anlagen gegeben. Wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bzw. von Flächen, die explizit der landschaftsgebundenen Erholung dienen, sind insgesamt nicht zu erwarten.

Für den Teiländerungsbereich 2 bestehen keine Auswirkungen auf die Belange von Natur, Landschaft, Klima- und Bodenschutz, da keine Änderung der aktuellen Nutzung begründet wird.

7. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Bauleitplanung nicht erforderlich, da sich sämtliche Flächen innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 in der Verfügungsgewalt eines einzelnen Eigentümers befinden. Für den Teiländerungsbereich 2 ist keine Änderung der aktuellen Nutzung vorgesehen.

8. Verkehrliche Erschließung / Ver- und Entsorgung

Über den Bulderfeldweg und im weiteren Verlauf über die L 551 (Weseler Straße) als überörtlicher Hauptverkehrsstraße ist eine ausreichend leistungsfähige verkehrliche Erschließung des Teiländerungsbereiches 1 gewährleistet.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

Die im Plangebiet anfallenden Abwässer werden wie bislang auch über eine private Druckrohrleitung mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Bereich der Weseler Straße in den öffentlichen Kanal eingeleitet. Das anfallende Regenwasser wird daher auch weiterhin nach zwischengeschalteter Rückhaltung in dem angrenzenden kombinierten Regenrückhaltebecken / Löschwasserteich gedrosselt dem Hagenbach als Vorfluter zugeleitet.

Da für den Teiländerungsbereich 2 mit der angestrebten Flächennutzungsplanänderung keine bauliche Nutzung mehr angestrebt wird, ist die Frage der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung obsolet. Die Erschließung der im Planbereich befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen bleibt unverändert.

9. Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Teiländerungsbereiches 1 im Außenbereich und der dortigen landwirtschaftlichen Flächen beschränken sich die störempfindlichen Nutzungen im Umfeld des Betriebes auf das an der L 551 unmittelbar gegenüber dem Plangebiet gelegene Wohnhaus, dessen Schutzanspruch aufgrund der beschriebenen Außenbereichslage dem eines Dorf- oder Mischgebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung entspricht.

Im Zuge des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines Schallgutachtens geprüft, ob von der Betriebserweiterung erhebliche Lärmemissionen auf vorhandene schützenswerte Nutzungen ausgehen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zur Tageszeit am maßgeblichen Immissionsort (Wohngebäude Weseler Straße 108) unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Da im Zuge der anstehenden Bündelung der Betriebsaktivitäten an einem Standort

nach Angaben des Betriebes jährlich ca. 600 Betriebsfahrten entfallen können, ist von keiner Steigerung bzw. sogar einer Reduzierung verkehrslärmbedingter Emissionen auszugehen. Somit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen im Umfeld zu befürchten.

Für den Teiländerungsbereich 2 sind mit der geänderten Darstellung keine zusätzlichen Lärmemissionen verbunden.

10. Altlasten

Über eine erhebliche Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen im Bereich der bestehenden gewerblichen bzw. ehemals landwirtschaftlichen Vornutzung des Teiländerungsbereiches 1 liegen keine Erkenntnisse vor. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auf den bislang unversiegelten Grünlandflächen bzw. Grünlandbrachen beim Abstellen von Fahrzeugen (v.a. Anhänger) zu Handhabungsverlusten gekommen sein kann, es würde sich aber allenfalls um untergeordnete Tropfverluste handeln, aus denen sich keine Gefährdungen für Mensch, Boden oder Grundwasser ableiten lassen, die spezieller Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen. Eine Sondierung des Plangebietes bzw. der Erweiterungsflächen auf Schadstoffe erscheint daher nicht erforderlich bzw. angemessen. Falls die im Plangebiet auf kleinen Flächen abgelagerten Materialien (Aushub, Aufbruchmaterial) unter zukünftig versiegelten Flächen eingebaut werden sollen, ist deren Unbedenklichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ansonsten gelten die üblichen abfallrechtlichen Regularien für eine ordnungsgemäße Beseitigung.

Für den Teiländerungsbereich 2 liegen ebenfalls keine Hinweise auf eine Belastung des Bodens vor.

11. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen weder in den beiden Teiländerungsbereichen noch in ihrer unmittelbaren Umgebung Baudenkmale, schutzwürdige bauliche Anlagen und Bodendenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Soweit jedoch archäologische Funde bzw. Befunde nicht grundsätzlich auszuschließen sind, wird in einem aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes entwickelten Bebauungsplan auf entsprechende denkmalschutzrechtliche Verhaltensanforderungen an die jeweiligen Grundstückseigentümer hingewiesen.

Bearbeitung: Mario del Vecchio

atelier stadt & haus

Essen, 13.11.2017

Teil II Umweltbericht

1. Aufgabenstellung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen „für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a“ eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben.

Gegenstand der Planung ist für den Teilbereich 1 der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes die Erweiterung des Gewerbebetriebes „Landmaschinen Stade“ auf derzeit als Grünland bzw. gewerbliche Lagerfläche genutzte Freiflächen westlich der vorhandenen baulichen Anlagen. Für den Teilbereich 2 sollen die bestehenden Nutzungen (Flächen für die Landwirtschaft) im Flächennutzungsplan planungsrechtlich bestätigt werden; es erfolgt hier eine Rücknahme der bislang dargestellten Wohnbaufläche.

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zur 78. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dülmen. Der Untersuchungsraum des Umweltberichts umfasst die beiden Teiländerungsbereiche der 78. Änderung und die angrenzenden Bereiche. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes variiert der Untersuchungsraum.

Die Erfordernisse an Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Belange werden angesichts der Zielrichtung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes als gering eingestuft.

Zur Umweltprüfung wurden insbesondere folgende zum parallel durchgeführten Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 238 erstellten Gutachten herangezogen:

Umweltbüro Essen (2017): Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 238 „Landmaschinen Stade – Änderung und Erweiterung“ in Dülmen. Gutachten mit Stand vom 13.11.2017. Essen

Uppenkamp und Partner (2017): Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 238 „Landmaschinen Stade-Änderung und Erweiterung“. Gutachten im Auftrag der Firma B.Stade mit Stand vom 30.10.2017. Ahaus.

Sonstige Gutachten sind im Zuge der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich.

2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes

2.1. Ziele in Gesetzen und Verordnungen

Bauleitpläne sollen nach § 1 (5) BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sichern und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege als zu berücksichtigende Belange genannt, sowie in § 1 a BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgegeben.

Immissionsschutzrecht

Ziele des Immissionsschutzes ergeben sich aus dem rahmensetzenden Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und einer Reihe von Regelwerken, deren Anwendungsbereiche und Verbindlichkeitsgrade für die Bauleitplanung unterschiedlich sind. Hervorzuheben sind im Rahmen der Bauleitplanung die DIN 18005, die TA-Lärm und die TA-Luft.

Naturschutzrecht

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) legen als Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege fest, dass Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen sind. Besonders hervorgehoben wird, dass dies im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie in Verantwortung für zukünftige Generationen zu erfolgen hat. Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und soweit dies nicht möglich ist, durch entsprechende Maßnahmen auszugleichen.

Wasserrecht

Das Landeswassergesetz wurde zur Ausfüllung der rahmenrechtlichen Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erlassen. Beide Gesetze haben unter anderem die Aufgabe, den Wasserhaushalt als Bestandteil von Natur und Landschaft und als Grundlage für die öffentliche Wasserversorgung und die Gesundheit der Bevölkerung zu ordnen. Geregelt werden insbesondere der Schutz und die Entwicklung von Oberflächengewässern und Grundwasser, zum Beispiel mit einem Verschlechterungsverbot, sowie die Abwasserbeseitigung.

Bodenschutzrecht

Der Bodenschutz ist auf Bundesebene als Querschnittsmaterie in anderen Gesetzen (u.a. BauGB, s.o.) geregelt. Ergänzend bestimmt das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern und erforderlichenfalls wiederherzustellen sind. Im Mittelpunkt der gesetzlichen Regelungen steht der Aspekt der Gefahrenabwehr. Ergänzend zum BBodSchG wurde insbesondere hinsichtlich Verfahrensregelungen das Landesbodenschutzgesetz erlassen.

2.2. Ziele in Plänen und Programmen

Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt für den Teiländerungsbereich 1 teilweise (v.a. im Bereich der Erweiterungsflächen) im Landschaftsschutzgebiet „Parklandschaft um Buldern“. Die Festsetzung für dieses fast 1.700 ha große Schutzgebiet erfolgen gem. § 26 BNatSchG insbesondere:

- a.) zur Erhaltung und Wiederherstellung der Artenvielfalt, der strukturellen Vielfalt und der Vernetzungselemente;
- b.) wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes;
- c.) zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes;

- d.) wegen der besonderen Bedeutung für die Erholung;
- e.) zum Schutz und zur Pufferung der eingeschlossenen und angrenzenden Naturschutzgebiete;
- f.) wegen der Bedeutung für den Biotopverbund, insbesondere der Kern- und Verbindungsflächen des landesweiten Biotopverbundes;
- g.) zur Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, insbesondere zur Sicherung der besonders und der sehr schutzwürdigen Böden.

Teile dieses Schutzgebietes gehören zur **Verbundfläche VB-MS-4110-101** die als eine mit „herausragender Bedeutung“ bewertet wird, sich aber nicht auf Flächen im Geltungsbereich bezieht, sondern unmittelbar nordwestlich der Gewerbeflächen endet.

Gemäß § 20 Landesnaturschutzgesetz NRW treten die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes mit dem In-Kraft-Treten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft.

Im Umfeld des Teiländerungsbereiches 2 befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, so dass eine Betroffenheit hier nicht gegeben ist.

Naturschutzgebiete

Das Naturschutzgebiet „NSG Neuer Busch“ grenzt unmittelbar nordwestlich an den Teiländerungsbereich 1 an. Das Plangebiet und sein weiteres Umfeld haben aber keinen Anteil an FFH- oder Vogelschutzgebieten oder deren Pufferzonen.

Auch gibt es keine Pläne des Immissionsschutz- oder Abfallrechts, die zum Planungsraum spezifische Aussagen machen und einen planerischen Handlungsbedarf begründen.

Im Umfeld des Teiländerungsbereiches 2 befinden sich keine Naturschutzgebiete, so dass eine Betroffenheit hier nicht gegeben ist.

Flächennutzungsplan

Der Landmaschinenreparaturbetrieb Stade ist entsprechend der derzeitigen Abgrenzung der Hauptbetriebsflächen im Flächennutzungsplan seit der 45. Änderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Landmaschinenreparaturbetrieb“ dargestellt. Die Flächen für die Betriebserweiterung sind als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

Für den Teiländerungsbereich 2 stellt der wirksame Flächennutzungsplan „Wohnbauflächen“ dar.

3. Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Der Umweltbericht beschränkt sich an dieser Stelle auf eine Kurzdarstellung des Inhaltes der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes. Einzelheiten hierzu sind dem Teil I der Begründung zu entnehmen.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung und des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 238 ist es, die planungsrechtlichen Grundlage für eine Erweiterung der Betriebsanlagen der Firma Stade nach Westen schaffen. Im gleichen Zuge sollen einige Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan an die aktuellen planerischen Ziele angepasst werden.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst 2 Teiländerungsbereiche. Der Bereich der Teiländerungsfläche 1 mit einer Größe von rund 4,0 ha erstreckt sich auf das heutige Betriebsgelände der Firma Stade an der Weseler Straße. Es umfasst Gebäude und Anlagen für die Herstellung und Veräußerung von selbst entwickelten landwirtschaftlichen Maschinen sowie die Reparatur landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte; aber auch den zum Unternehmen gehörenden landwirtschaftlichen Lohnbetrieb. Zu diesem Zweck wurden Hallen und Werkstattgebäude unterschiedlicher Größe und Höhe errichtet. Eine an die Hallen im Westen angrenzende Grünlandbrache wird temporär als Abstellfläche für Fahrzeuge genutzt. Zudem befinden sich auf dem Betriebsgrundstück das Wohnhaus des Betriebsleiters. Entlang der Weseler Straße sowie am südwestlichen Plangebietsrand wurden Anpflanzungen vorgenommen, die das Plangebiet einfassen und optisch abschirmen.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird insbesondere durch die an das Betriebsgrundstück heranreichenden landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Eine bauliche Nutzung beschränkt sich auf ein einzelnes freistehendes Wohnhaus einschließlich Nebengebäude jenseits der L551 dem Betriebsgrundstück gegenüberliegend. Die weitere Umgebung wird darüber hinaus von dem Gewerbegebiet Buldern und den dortigen Betrieben, aber auch durch die Waldflächen südlich der Weseler Straße und nördlich des Bulderfeldweges geprägt.

Innerhalb des Teiländerungsbereiches 2 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, die aus mehreren Gebäuden, Lager- und Betriebsflächen besteht. Die Flächen im Umfeld der Hofstelle werden z.T. als Garten/privates Grünland genutzt; bis zur Billerbecker Straße im Osten schließen sich umfangreiche landwirtschaftliche Nutzflächen an. Der räumliche Geltungsbereich der 78. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teiländerungsbereich 2 „Billerbecker Straße / Nordlandwehr“ umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha.

4. Beschreibung der Umwelt, der Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ihrer zu erwartenden erheblichen Auswirkungen sowie der umweltrelevanten Maßnahmen

4.1. Status-quo-Prognose

Auf Grundlage des geltenden Planungsrechts wäre die geplante bauliche Entwicklung innerhalb des Teiländerungsbereiches 1 nicht möglich. Da es sich um eine Fläche im baulichen Außenbereich handelt, ist davon auszugehen, dass ohne die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung bzw. die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes die aktuelle Nutzung auch dauerhaft erhalten bleiben würde.

Für den Teiländerungsbereich 2 würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung auch ohne die Durchführung einer Flächennutzungsplanänderung fortbestehen, da für die betreffende Fläche kein verbindliches Baurecht besteht.

4.2. Schutzgut Mensch

Umweltzustand

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Der Teiländerungsbereich 1 erfährt eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm von der Weseler Straße und ist zugleich Emittent gewerblicher Lärmemissionen. Die einzige schutzbedürftige Nutzung im Umfeld ist ein einzelnes Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Seite der Weseler Straße mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes. Durch ein Schallgutachten wurde

2011 nachgewiesen, dass die damalige Nutzungserweiterung zu keiner Überschreitung von Immissionsrichtwerten in den maßgeblichen Immissionsorten führte. Auch wurde der Nachweis geführt, dass die Spitzenpegel für kurzzeitige Schallereignisse das zulässige Maß nicht überschreiten.

Sonstige gewerbliche Nutzungen beginnen erst in einer Entfernung von ca. 150 m und sind in Hinblick auf den Bebauungsplan zu vernachlässigen.

Der Teiländerungsbereich 2 ist ebenfalls durch verkehrsbedingte Lärmemissionen vorbelastet, allerdings ist die vorhandene schützenswerte Nutzung (Wohnhaus im Bereich der Hofstelle) von der Billerbecker Straße abgerückt.

Erholung und Freizeit

Der Teiländerungsbereich 1 ist nicht für die Öffentlichkeit erschlossen und hat für die Freizeitgestaltung keine Bedeutung.

Im Teiländerungsbereich 2 ist die Erholungs- und Freizeitnutzung auf die Gartenflächen der landwirtschaftlichen Hofstelle beschränkt.

Auswirkungen

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Für den Teiländerungsbereich 1 wurde im Zuge des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 238 im Rahmen eines Schallgutachtens geprüft, ob der Schutz der angrenzenden Wohnnutzung an der Weseler Straße gewahrt bleibt. Da sich die Nutzung des Betriebsstandortes im Regelbetrieb auf den Tageszeitraum beschränkt, ist eine Beurteilung des Nachtzeitraums nicht erforderlich. Als Grundlage der Berechnungen wurde die im Rahmen der 2011 durchgeführten Nutzungsänderung erstellte Schallimmissionsprognose herangezogen und hinsichtlich der zukünftigen Nutzung angepasst bzw. ergänzt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zur Tageszeit am maßgeblichen Immissionsort (Wohngebäude Weseler Straße 108) unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen eingehalten bzw. unterschritten werden. Die ermittelten Beurteilungspegel betragen für den Immissionsort 54 dB(A) an der Nordwest-Fassade im 1. Obergeschoss und 53 dB(A) an der gleichen Fassade im Erdgeschoss. Diese Werte sind mit den im Gutachten aus 2011 ermittelten Werten identisch.

Die Unterschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tag betragen mindestens 6 dB, so dass gem. Ziffer 3.2.1 der TA Lärm auf eine Untersuchung der Geräuschvorbelastung verzichtet werden kann. Hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum wurde festgestellt, dass durch die geplante Unterstellhalle keine maßgebliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den betriebseigenen Fuhrpark gegeben ist. Eine Prüfung, ob organisatorische Maßnahmen eine Verringerung der Geräuschimmissionen bewirken können, ist somit nicht erforderlich.

Da im Zuge der jetzt anstehenden Bündelung der Betriebsaktivitäten an einem Standort nach Angaben des Betriebes jährlich ca. 600 Betriebsfahrten entfallen können, ist von keiner Steigerung bzw. sogar einer Reduzierung der Verkehrsbewegungen auszugehen. Somit sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf schützenswerte Nutzungen im Umfeld zu befürchten.

Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch (Gesundheitsschutz) liegen für den Teiländerungsbereich 2 nicht vor.

Erholung und Freizeit

Für das Vorhaben werden Flächen in Anspruch genommen, die für die Naherholung - und somit im weitesten Sinne für die Gesundheit des Menschen - keine erhebliche Bedeutung haben. Wegebeziehungen sind nicht betroffen. Vorhandene Wegebeziehungen bleiben unverändert erhalten.

Auswirkungen in Bezug auf das Schutzgut Mensch (Erholung und Freizeit) liegen für den Teiländerungsbereich 2 nicht vor.

Geplante Maßnahmen

Gesundheitsschutz (Lärmschutz)

Festsetzungen, die vornehmlich dem Gesundheitsschutz dienen, sind nicht vorgesehen.

Erholung und Freizeit

Festsetzungen, die der anlagegebundenen Naherholung dienen, sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als nicht erheblich anzusehen.

4.3. Schutzgut Pflanzen und Tiere

Umweltzustand

Der Teiländerungsbereich 1 hat in den letzten ca. 15 Jahren eine deutliche Veränderung erfahren. Waren zu Beginn der 2000er Jahre noch Teile der heutigen Betriebsflächen und alle Erweiterungsflächen ackerbaulich genutzt, wurde mit Erweiterung der betrieblichen Anlagen die landwirtschaftliche Nutzung zunächst extensiviert und schließlich ganz aufgegeben. Am westlichen Plangebietsrand entstand eine teilweise von Gehölzen bestandene extensive Weidefläche, der überwiegende Teil der ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen fiel brach bzw. wurde als betriebliche Lagerfläche (in Teilen mit gelegentlicher Beweidung) genutzt.

Im Plangebiet dominieren die versiegelten Flächen der bestehenden Gebäude (gewerbliche und Wohngebäude) und privaten Verkehrsflächen. An diese schließen sich westlich und südlich Grünlandflächen an, die in weiten Teilen auch extensiv genutzt werden. Westlich befinden sich außerdem Weideflächen mit geringen Gehölzanteilen. Im östlichen Teil des Plangebietes gibt es gärtnerisch angelegte Flächen.

Parallel der Weseler Straße wurde ein Gehölzstreifen mit Sträuchern und Bäumen angelegt bzw. erweitert. Eine Beurteilung der Lebensraumfunktion ergibt für die Biotoptypen des Plangebietes eine geringe, allenfalls mittlere bioökologische Wertigkeit. Das Plangebiet ist nur gering strukturiert. Die Ersetzbarkeit im Falle von Eingriffen ist aufgrund der geringen Reife und der nicht an bestimmte Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen als grundsätzlich gut zu beurteilen. Unter Biotopverbundgesichtspunkten kommt den Flächen des Plangebietes keine besondere Bedeutung zu. Artenschutzrechtliche Belange wurden im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geprüft; artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Sinne § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG stehen dem Vorhaben demnach nicht entgegen.

Der Teiländerungsbereich 2 ist geprägt durch intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Ackerflächen sowie einzelne Wohn- und Wirtschaftsgebäude, in deren direkter Nachbarschaft vereinzelt Gehölzstrukturen vorzufinden sind. Ausgehend von der vorhandenen Nutzung bieten die Flächen innerhalb des Plangebietes nur einen sehr eingeschränkten Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzenwuchs. Auch als Nahrungshabitat kommt dem Gebiet nur eine geringe Bedeutung zu.

In beiden Teiländerungsbereichen befinden sich keine Biotopkatasterflächen. Schutzgebiete, geschützte Biotope oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen

Für die baulichen Erweiterungen im Teiländerungsbereich 1 werden Grünlandbrachflächen bzw. extensiv genutzte gewerbliche Lagerflächen mit geschotterten Teilflächen in Anspruch genommen. Da die Flächen bereits seit vielen Jahren einer mehr oder weniger intensiven Nutzung unterliegen und auch vorher intensiv landwirtschaftlich genutzt waren, ist bezüglich der Schutzziele des Landschaftsplanes Buldern und der Leistungsfähigkeit der umgebenden Flächen für den Biotopverbund weder im Hinblick auf die aktuelle Leistungsfähigkeit noch auf das Entwicklungspotenzial von erheblichen negativen Auswirkungen auszugehen.

Für den Teiländerungsbereich 2 bestehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Geplante Maßnahmen

Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird als Maßnahme, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Flora und Fauna bzw. dem Artenschutz dient, die planungsrechtliche Sicherung der extensiven Weidefläche mit Gehölzanteilen vorgesehen, die als halboffene Struktur die in den umgebenden Naturschutzflächen vorhandenen Biotopstrukturen unterstützt.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da ausschließlich Biotoptypen mit weiter Verbreitung und geringer, allenfalls mittlere Reife betroffen sind, nur von geringer Bedeutung.

4.4. Schutzgut Boden

Umweltzustand

Der Teiländerungsbereich 1 ist in bodenkundlicher Hinsicht zweigeteilt. Auf dem flächenmäßig weit überwiegenden östlichen Teil des Plangebietes sind natürlicherweise Böden mit starkem Staunässeinfluss (Pseudogley) ausgebildet. In der Bewertungssystematik des Geologischen Dienstes des Landes NRW kommt diesem Bodentyp eine besondere Schutzwürdigkeit wegen seiner möglichen Bedeutung für die Ausbildung von höherwertigen Biotopstrukturen („Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“) zu. Tatsächlich ausgebildet sind die für eine Schutzwürdigkeit wertgebenden Merkmale jedoch nicht, da die Fläche weitestgehend versiegelt ist.

Der westliche Teil des Plangebietes, darunter vor allem auch die mit Schafen beweidete Fläche, ist ausweislich der Bodenkarte 1:50.000 natürlicherweise von zur Braunerde tendierendem Pseudogley eingenommen, die ebenfalls deutliche Staunässeinflüsse aufweist.

Tatsächlich ist auf großen Teilen der nicht baulich genutzten Flächen eine Nutzung zum Abstellen von Fahrzeugen und Materialien erfolgt, in kleinen Teilflächen wurden Materialien (Bauschutt, Aushub) abgelagert. Über eine erhebliche Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen im Bereich der bestehenden gewerblichen bzw. ehemals landwirtschaftlichen Vornutzung des Plangebietes liegen keine Erkenntnisse vor. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass es auf den bislang unversiegelten Grünlandflächen bzw. Grünlandbrachen beim Abstellen von Fahrzeugen (v.a. Hänger) zu Handhabungsverlusten gekommen sein kann, es würde sich aber allenfalls um untergeordnete Tropfverluste handeln, aus denen sich keine Gefährdungen für Mensch, Boden oder Grundwasser ableiten lassen, die spezieller Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen. Eine Sondierung des Plangebietes bzw. der Erweiterungsflächen auf Schadstoffe erscheint daher nicht erforderlich. Falls die im Plangebiet auf kleinen Flächen abgelagerten Materialien unter zukünftig versiegelten Flächen eingebaut werden sollen, ist deren Unbedenklichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Ansonsten gelten die üblichen abfallrechtlichen Regularien für eine ordnungsgemäße Beseitigung.

Für den Teiländerungsbereich 2 ist mit Ausnahme der versiegelten und befestigten Flächen von dem Vorhandensein natürlicher Böden auszugehen. Die entsprechende Karte des geologischen Dienstes weist keine schutzwürdigen Böden auf.

Auswirkungen

Die Errichtung der neuen Gebäude führt im westlichen Teil des Teiländerungsbereichs 1 zur Versiegelung derzeit noch unversiegelter Flächen. Gegenüber geltendem Planungsrecht werden zukünftig etwa 1,5 ha für die Erweiterung der baulichen Anlagen (gewerbliche Gebäude, betriebliche Verkehrsflächen, Stellplatzanlage) neu versiegelt oder zumindest massiv befestigt werden. Betroffen sind weit überwiegend weit verbreitete Böden mit durchschnittlichen Eigenschaften, die daher unter bodenkundlichen Gesichtspunkten keines besonderen Schutzes bedürfen.

Für den Teiländerungsbereich 2 bestehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut, da keine zusätzlichen Eingriffe in den Boden begründet werden.

Geplante Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung des Bodens dienen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden insoweit als nicht erheblich anzusehen, als nur Böden ohne besonderen Schutzanspruch betroffen sind.

4.5. Schutzgut Wasser

Umweltzustand

Oberflächengewässer gibt es in beiden Teiländerungsbereichen nicht. Über eine Nutzung von Grund- und Oberflächenwasser liegen keine Informationen vor.

Auswirkungen

Im Teiländerungsbereich 1 ist durch die geplante Bebauung eine geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung durch die Zunahme der versiegelten Flächen zu erwarten. Dies wird jedoch aufgrund der, gemessen am Umfang des Einzugsgebietes des Grundwasserleiters, nur sehr geringen Ausdehnung der Neubauf Flächen keine Auswirkungen auf das nutzbare Grundwasserdargebot haben und auch keine vom Grundwasser abhängige Biotope beeinträchtigen, zumal eine ortsnahe und gedrosselte Einleitung in ein Fließgewässer vorgesehen ist.

Für den Teiländerungsbereich 2 bestehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Geplante Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen vorgesehen, die speziell und vornehmlich dem Schutz oder der Entwicklung von Gewässern dienen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als nicht erheblich anzusehen.

4.6. Schutzgut Klima und Lufthygiene**Umweltzustand**

Der im Teiländerungsbereich 1 ausgebildete Klimatotyp ist aufgrund der geringen Flächengröße baulicher Anlagen als Freilandklima mit Tendenz zum dörflichen Klima zu bezeichnen, das gegenüber dem Freiland zwar eine geringfügige Veränderung vor allem in Hinblick auf den Temperaturgang und die Höhe von Emissionen aufweist, aber keinen planerischen Handlungsbedarf begründet. Eine Luftleitungsfunktion kommt dem Plangebiet nicht zu. Eine besondere Bedeutung zur Luftregeneration ist wegen der geringen Größe aber auch wegen des hohen Versiegelungsgrades auszuschließen. Eine besondere Leistungsfähigkeit des Plangebietes hinsichtlich eines klimatisch-lufthygienischen Ausgleiches in angrenzenden Siedlungsflächen ist somit nicht erkennbar.

Der Teiländerungsbereich 2 ist als Freilandklimatop einzustufen.

Aufgrund der Siedlungsrandlage und des Fehlens größerer Emittenten in der näheren Umgebung ist davon auszugehen, dass die Immissionsbelastung in beiden Teiländerungsbereichen im Wesentlichen der regionalen Hintergrundbelastung entspricht und die einschlägigen Grenz- und Richtwerte nicht erreicht werden. Insbesondere ist keine Grenzwertüberschreitung für Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) zu erwarten. Ein besonderer Bedarf an klimatisch-lufthygienischem Ausgleich ist im Umfeld somit nicht erkennbar.

Auswirkungen

Für den Teiländerungsbereich 1 wird die Bebauung allenfalls eine geringfügige und sehr kleinräumige Verschiebung der siedlungsklimatischen Charakteristika erfolgen. Durch das Vorhaben sind keine klimatischen oder lufthygienischen Auswirkungen auf benachbarte Flächen zu befürchten. Die Gefahr von bedenklichen Schadstoffanreicherungen besteht nicht.

Während der Bauabwicklung kommt es zu einer temporären Lärm- und Staubentwicklung, gegen die erforderlichenfalls Vorkehrungen im Rahmen der Baugenehmigungen getroffen werden, die aber keiner Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung bedürfen.

Für den Teiländerungsbereich 2 bestehen keine Auswirkungen auf das Schutzgut.

Geplante Maßnahmen

Spezielle Maßnahmen unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sind nicht vorgesehen.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene als nicht erheblich anzusehen.

4.7. Schutzgut Landschaft (Orts- und Landschaftsbild, landschaftsgebundene Erholung)

Umweltzustand

Im Teiländerungsbereich 1 wird das Orts- und Landschaftsbild im Wesentlichen durch die bestehende Gewerbebebauung und deren Insellage innerhalb von weit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Blickbeziehungen bestehen wegen der sehr geringen Reliefenergie zwar auch auf mittlere und große Distanzen, die vorhandenen baulichen Anlagen sind allerdings durch Gehölzflächen relativ gut in die Landschaft eingebunden und erlangen keine das Landschaftsbild dominierende Wirkung. Eine Erholungsnutzung findet im Plangebiet nicht und in seinem unmittelbaren Umfeld allenfalls untergeordnet statt.

Im Teiländerungsbereich 2 wird das Orts- und Landschaftsbild durch die landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bzw. von Flächen, die explizit der landschaftsgebundenen Erholung dienen, sind für beide Teiländerungsbereiche nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf die Landschaft als nicht erheblich anzusehen.

4.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltzustand

Kulturgüter sind in beiden Teiländerungsbereichen nicht vorhanden. Sonstige Sachgüter sind in Form der bestehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude vorhanden.

Auswirkungen

Auswirkungen auf Sachgüter, die im Rahmen der Umweltprüfung zu behandeln wären, sind nicht zu erwarten.

Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf Sach- und Kulturgüter als nicht erheblich anzusehen.

4.9. Schutzgüter-Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen werden indirekt durch die beschriebenen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und beurteilt. Als Wechselwirkung ist zum Beispiel die - bezogen auf den gesamten Grundwasserleiter - geringfügige Veränderung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebotes durch den ansteigenden Grad der Versiegelung zu nennen.

Mit darüber hinausgehenden und für die Bewertung entscheidenden Wechselwirkungen ist nicht zu rechnen.

5. Beschreibung der verbliebenen erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für beide Teiländerungsbereiche keine bleibenden erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 238 erfolgt auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit Festlegung von erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der parallelen Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine konkrete Erweiterungsabsicht eines vorhandenen Betriebes am heutigen Standort. Andere Standorte (also eine vollständige Betriebsverlagerung) oder Lösungen mit einem größeren Flächenanspruch waren nicht Gegenstand von Überlegungen.

7. Monitoring und Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen

Auf der Grundlage des § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die infolge der Durchführung des Vorhabens unvorhergesehen eintreten könnten, zu überwachen. Die Überwachung soll die Gemeinde in die Lage versetzen, Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Dieses so genannte Monitoring umfasst die Beobachtung, Überwachung und Kontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist kein Monitoring erforderlich. Allerdings soll im Zuge des parallel aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 238 die Überprüfung des Vollzugs der konkret festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen und der Umsetzung festgesetzter Kompensationsmaßnahmen als Monitoring-Maßnahme vorgesehen werden.

Es traten keine grundsätzlichen Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Umweltauswirkungen auf.

8. Zusammenfassung

Die Zielsetzung der 78. Änderung des Flächennutzungsplanes richtet sich auf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbe-

betriebes in Dülmen-Buldern. Die für die Betriebserweiterung erforderliche Fläche soll ebenso wie der bauliche Bestand zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Sie liegt im Teiländerungsbereich 1 dieser Flächennutzungsplanänderung.

Aus regionalplanerischer Sicht ist es zum Ausgleich der im Teiländerungsbereich 1 vorgenommenen Inanspruchnahme von Freiflächen erforderlich, in gleichem Umfang ehemals für eine bauliche Nutzung vorgesehene Flächen auch planerisch wieder dem Freiraum zuzuführen. Dies erfolgt durch die Flächen im Teiländerungsbereich 2, die bislang im wirksamen FNP als Wohnbauflächen dargestellt sind. Zukünftig sollen hier landwirtschaftliche Flächen dargestellt werden.

Die Beurteilung der landschaftsökologischen Situation, der erkennbaren Auswirkungen des Vorhabens und der möglichen Maßnahmen zur Minderung und Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Umwelt lassen erkennen, dass dem Vorhaben hinsichtlich der Schutzgüter keine erheblichen Umweltbelange entgegenstehen. Da im Teiländerungsbereich 1 überwiegend Flächen von einer geringen landschaftsökologischen Bedeutung in Anspruch genommen werden sollen, handelt es sich um einen - bezogen auf die Standortpotenziale im Naturhaushalt - ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft.

Bei Verzicht auf die Durchführung der Flächennutzungsplanänderung würden sich voraussichtlich an der derzeitigen Nutzungsstruktur auf der Erweiterungsfläche nichts grundlegend ändern.

Für den Teiländerungsbereich 2 ist lediglich die Bestätigung der heutigen Nutzungsstruktur auf der Ebene des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Auswirkungen auf Schutzgüter bestehen nicht.

Maßnahmen zur Überwachung von Umweltauswirkungen beschränken sich auf die Kontrolle der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Gehölzen.

Bearbeitung: Mario del Vecchio

atelier stadt & haus

Essen, 13.11.2017