

39. Änderung des Flächennutzungsplanes

Vorentwurf
Begründung

Verfahrensstand §§ 3 (1) / 4 (1) BauGB

Gemeinde Saerbeck

1	Räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	3	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
5	Inhalt der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes	9	
6	Natur und Landschaft / Freiraum	10	
6.1	Eingriffsregelung	10	
6.2	Biotop- und Artenschutz	11	
6.3	Natura 2000-Gebiete	12	
6.4	Wasserwirtschaftliche Belange	13	
6.5	Forstliche Belange	13	
6.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	13	
7	Sonstige Belange	13	
7.1	Erschließung	13	
7.2	Ver- und Entsorgung	14	
7.3	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14	
7.4	Immissionsschutz	14	
7.5	Denkmalschutz	14	

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am _____._____._____. beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um ein ergänzendes Einzelhandelsangebot zu schaffen.

Der Änderungsbereich der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Saerbeck liegt nördlich des Ortskerns und umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 1,26 ha derzeit maßgeblich gewerblich genutzte Flächen.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Planung ist die beabsichtigte Verlagerung und Erweiterung des bisher östlich des Änderungsbereichs befindlichen Lebensmitteldiscounters (ALDI Nord) sowie die geplante Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts (ROSSMANN) und eines weiteren Fachmarktes. In Betracht kommen für die Fachmarktansiedlung ein Getränkemarkt, ein Schuhfachmarkt, ein Bekleidungsfachmarkt oder ein Markt mit nicht zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

In Folge der geplanten Entwicklungen im Änderungsbereich soll in Abstimmung mit dem Betreiber in einem nachgelagerten Bauleitplanverfahren auch eine Erweiterung des östlich angrenzenden Lebensmittelmarktes (K+K) ermöglicht werden, da hier Flächen des bisherigen Lebensmitteldiscounters (ALDI Nord) verfügbar werden.

Die o.g. möglichen Ansiedlungs- und Erweiterungsoptionen wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse* untersucht. Geprüft wurde die Vereinbarkeit mit der Teil-Fortschreibung des EHK Saerbeck - Fokus ZVB** bzw. der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Saerbeck (EHK Saerbeck 2020)***. Darüber hinaus wurden die Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche und die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum bewertet sowie ein verträgliches Flächenprogramm des Planvorhabens ermittelt. Zudem erfolgte eine Einordnung in die landesplanerischen Zielstellungen (LEP NRW 2019). Die wesentlichen Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse werden in Kapitel 4 der Begründung zusammengefasst.

Um Saerbeck als attraktiven Einzelhandels- und Wohnstandort zu sichern und weiter auszubauen, hat die Gemeinde Saerbeck beschlossen, mit der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, die planungsrechtlichen Grundlagen für die im Folgenden begründeten Einzelhandelsentwicklung zu schaffen.

* Stadt+Handel, 10/2023: Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung/Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in Saerbeck, Industriestraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund

** Stadt+Handel, 10/2023: Teil-Fortschreibung des EHK Saerbeck - Fokus ZVB Saerbeck 2023. Dortmund

*** Stadt+Handel, 09/2020: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Saerbeck. Dortmund

3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich liegt im nordwestlichen Ortszentrum von

Saerbeck. Es handelt sich um insgesamt drei großflächige Grundstücke, die mit gewerblichen Hallen und (betriebszugehörigen) Wohnnutzungen bebaut sind bzw. waren. Die zentralen Flächen im Änderungsbereich wurden bereits von Bebauung geräumt.

Im Süden besteht entlang der B 475 ein Gebüschstreifen. Die umliegenden Bereiche sind überwiegend von gewerblichen Nutzungen und zugehörigen Wohnnutzungen geprägt. Südlich der B 475 schließen sich Wohngebiete an.

Für eine detailliertere Beschreibung der Biotopstrukturen im Änderungsbereich wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen, der im weiteren Verfahren erstellt wird.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Einordnung in die kommunalplanerischen Rahmenvorgaben**

Das EHK Saerbeck 2020* wird aktuell in Teilen fortgeschrieben. Die Teil-Fortschreibung** soll vor Abschluss des Bauleitplanverfahrens in Kraft treten. Mit der Teil-Fortschreibung behält das EHK Saerbeck 2020 weiterhin seine Gültigkeit. Die in der Teil-Fortschreibung EHK Saerbeck 2023 aktualisierten Bausteine hinsichtlich des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Ortszentrum Saerbeck ersetzen die Bausteine des EHK Saerbeck 2020.

Das EHK Saerbeck 2020 definiert übergeordnete Entwicklungszielstellungen, Empfehlungen zur Nahversorgung und Steuerungsleitsätze für die Gemeinde Saerbeck. Zusätzlich werden in der Teil-Fortschreibung EHK Saerbeck 2023 Aussagen und Empfehlungen zum Vorhabenstandort formuliert. Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde das in Rede stehende Planvorhaben in die für das Vorhaben relevanten konzeptionellen Bausteine eingeordnet. Diesbezüglich ist hinsichtlich des Planvorhabens Folgendes festzuhalten: Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß Teil-Fortschreibung EHK Saerbeck 2023 vollumfänglich innerhalb des ZVB Ortszentrum Saerbeck. Durch die marktdäquate Aufstellung des ALDI Nord und des angrenzenden K+K sowie die Ansiedlung des ROSSMANN und ggf. eines weiteren Fachmarktes erfolgt eine nachhaltige Stärkung und Weiterentwicklung des ZVB in seiner Versorgungsfunktion für die Gesamtgemeinde. Eine deutliche Verbesserung der Versorgung wird insbesondere im Sortimentsbereich Drogeriewaren erzielt.

Die bestehende zweipolige Einzelhandelsstruktur in Saerbeck bleibt durch das Planvorhaben (in der kleineren reduzierten Variante, s.u. Auswirkungsanalyse und verträgliches Flächenprogramm) erhalten, wobei mit dem Planvorhaben eine Stärkung des westlichen Einzelhandelsschwerpunktes erfolgt. Durch die weiteren Maßgaben und Zielstellungen der Teil-Fortschreibung EHK Saerbeck 2023 werden zukünftige Stärkungen und Weiterentwicklungen gezielt auf den Sü-

* Stadt+Handel, 09/2020: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Saerbeck. Dortmund

** Stadt+Handel, 10/2023: Teil-Fortschreibung des EHK Saerbeck - Fokus ZVB Saerbeck 2023. Dortmund

*** Stadt+Handel, 10/2023: Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung/Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben in Saerbeck, Industriestraße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO. Dortmund

den bzw. Osten des ZVB bzw. auf eine als Bindeglied fungierende zentrale Potenzialfläche gelenkt.

Vorhabeninduzierte negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind durch das Planvorhaben unter Berücksichtigung der formulierten Maßgaben nicht zu erwarten (s.u. Auswirkungenanalyse und verträgliches Flächenprogramm).

Das Planvorhaben entspricht – unter Berücksichtigung der formulierten Maßgaben (s.u. Auswirkungenanalyse und verträgliches Flächenprogramm) – den übergeordneten Entwicklungszielen, den Empfehlungen zur Nahversorgung und den Steuerungsleitsätzen des EHK Saerbeck 2020 und den Aussagen und Empfehlungen zum Vorhabenstandort der Teil-Fortschreibung EHK Saerbeck 2023.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Planvorhaben unter Berücksichtigung der formulierten Maßgaben (s.u. Auswirkungenanalyse und verträgliches Flächenprogramm) konform zum EHK Saerbeck 2020 sowie zur Teil- Fortschreibung EHK Saerbeck 2023 ist.

- **Auswirkungsanalyse und verträgliches Flächenprogramm**

Im Rahmen der Auswirkungenanalyse wurden die absatzwirtschaftlichen und darauf aufbauend die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. In die Bewertung eingestellt wurden die folgenden Vorhabenbestandteile:

- Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes ALDI Nord in den Änderungsbereich und Erweiterung von 700 qm auf 1.055 qm VKF
- Erweiterung des benachbarten Lebensmittelmarktes K+K von 928 qm auf 1.628 qm VKF (zzgl. Bäckereikonzessionär)
- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 700 qm VKF
- Fachmarktoptionen:
 - Ansiedlung eines Getränkemarktes mit 700 qm VKF
 - Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes mit 700 qm VKF
 - Ansiedlung eines Schuhfachmarktes mit 700 qm VKF

Die Umsatzumverteilungen in den untersuchungsrelevanten Sortimentsbereichen liefern eine wichtige Grundlage für die städtebaulich-funktionale Bewertung des Planvorhabens. Die wesentlichen städtebaulichen Konsequenzen für zentrale Versorgungsbereiche und die relevanten sonstigen Lagen im Untersuchungsraum werden für die untersuchungsrelevanten Sortimentsbereiche im Folgenden aufgezeigt:

Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel:

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf das ZVB Ortszentrum Saerbeck wären für die in die Betrachtung einge-

stellten Verkaufsflächen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel gemäß Auswirkungsanalyse zu erwarten. Negative städtebauliche Auswirkungen auf weitere ZVB und die sonstigen Lagen im Untersuchungsgebiet sind im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel nicht zu befürchten.

Bedingt durch die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das ZVB Ortszentrum Saerbeck im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel ist eine Verkaufsflächenanpassung des Planvorhabens in diesem Sortimentsbereich vorzunehmen. Gutachterlich empfohlen wird zum einen, auf die Neuansiedlung eines weiteren Getränkemarktes zu verzichten. Diese trägt aufgrund der aktuell guten Ausstattung des ZVB Ortszentrum Saerbeck in diesem Sortimentsbereich mit zwei bestehenden Getränkemarkten nicht zu einer deutlichen Angebotsverbesserung bei. Zum anderen wird empfohlen, die geplante Verkaufsflächenerweiterung des K+K im Rahmen eines separaten Bauleitplanverfahrens auf die Dimensionierung des systemgleichen Wettbewerbers im ZVB (EDEKA) mit rd. 1.100 qm zu begrenzen. Bislang ist eine Erweiterung auf 1.000 qm planungsrechtlich möglich.

Hierdurch findet eine Reduzierung der Wettbewerbsverschärfung auf ein verträgliches Maß statt. Gleichzeitig weist sodann keiner der Anbieter ein Angebotsübergewicht auf und die zweipolige Einzelhandelsstruktur von Saerbeck kann langfristig gesichert werden.

Sortimentsbereich Drogeriewaren:

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die ZVB und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind im Sortimentsbereich Drogeriewaren (auch unter Berücksichtigung der Umsatzumverteilungen im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel – reduzierte Variante) nicht zu erwarten.

Sortimentsbereich Bekleidung:

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die ZVB und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind im Sortimentsbereich Bekleidung nicht zu erwarten.

Sortimentsbereich Schuhe:

Negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die ZVB und die sonstigen Lagen im Untersuchungsraum sind im Sortimentsbereich Schuhe nicht zu erwarten. Vor dem Hintergrund der deutlichen, mit der Ansiedlung eines Schuhfachmarktes einhergehenden Umsatzumverteilungen und den möglichen Auswirkungen auf die ZVB Emsdetten und ZVB Greven sowie insbesondere auf das Schuhhaus Meyer im ZVB Ortszentrum Saerbeck, wird eine Verkaufsflächenreduktion des Schuhfachmarktes auf 400 qm Gesamtverkaufsfläche gutachterlich empfohlen. In dieser Größenordnung

sind keine negativen Auswirkungen wie Marktaufgaben-/umstrukturierungen zu erwarten. Zudem entspricht die Größenordnung von 400 qm der für die Gemeinde Saerbeck angemessenen Versorgungsfunktion (Bindung der Kaufkraft im Sortimentsbereich Schuhe).

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Analysen und Empfehlungen ergibt sich für das Planvorhaben das nachfolgende verträgliche Flächenprogramm, das der Flächennutzungsplanänderung zugrunde liegt:

- Verlagerung des Lebensmitteldiscountmarktes ALDI Nord in den Änderungsbereich und Erweiterung von 700 qm auf 1.055 qm VKF
- Erweiterung des benachbarten Lebensmittelmarktes K+K von 928 qm auf 1.100 qm VKF (zzgl. Bäckereikonzessionär)
- Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit 700 qm VKF
- Fachmarktoptionen:
 - Ansiedlung eines Bekleidungsfachmarktes mit 700 qm VKF
 - Ansiedlung eines Schuhfachmarktes mit 400 qm VKF

• **Landesplanung**

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden die landesplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend den lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorliegenden Verträglichkeitsanalyse wurde die Vereinbarkeit der Planung mit den relevanten Vorgaben des Landesrechts (LEP NRW 2019) geprüft. Die Ergebnisse werden im Folgenden zusammengefasst:

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

„Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“

Der Regionalplan Münsterland 2014 weist in der zeichnerischen Darstellung den Vorhabenstandort als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus (vgl. Regionalplan Münsterland 2014 – Plandarstellung Blatt 04). Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-2. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

„Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne

des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:

- in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
- in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden“.

Der Vorhabenstandort an der Industriestraße befindet sich gemäß Teil-Fortschreibung EHK Saerbeck 2023 vollständig innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Ortszentrum Saerbeck. Das Vorhaben ist konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-3. Ziel Beeinträchtungsverbot:

„Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

Entsprechend der erfolgten Analyse möglicher absatzwirtschaftlicher Auswirkungen und deren städtebaulichen Bewertung in Kapitel 6.2 und 6.3 werden durch das Planvorhaben bei Verzicht auf die Realisierung des Getränkemarktes und Reduktion der Flächen des K+K auf 1.100 qm GVKF sowie des Schuhfachmarktes auf 400 qm GVKF keine wesentlichen Beeinträchtigungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst.

Das Vorhaben ist in der dargestellten „kleineren Variante“ konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist in der dargestellten „kleineren Variante“ kongruent zum Konzentrationsgebot (Ziel 6.5-1) zum Integrationsgebot (Ziel 6.5-2) und zum Beeinträchtungsverbot (Ziel 6.5-3).

• **Bebauungsplan**

Der Änderungsbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 „Westlich des Ortskerns“ aus dem Jahr 2013. Der Bebauungsplan setzt die Flächen bislang als „Mischgebiet“ fest. Die GRZ liegt bei 0,6. Die Geschossigkeit liegt bei maximal II Vollgeschossen und die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 10,5 m begrenzt. Es gilt eine abweichende Bauweise. Entlang der B 475 wird linear eine private Grünfläche mit Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

• **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit

einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde geprüft und bestätigt. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht.

Der Änderungsbereich und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Saerbeck (Stand März 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht in direkter Nähe zu Risikogewässern. Der Saerbecker Mühlenbach stellt das nächstgelegene Risikogewässer dar. Er verläuft ca. 350 m südlich zum Änderungsbereich. Es ist von keiner Gefährdung für den Änderungsbereich auszugehen, da selbst im Falle eines Hochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sog. Jahrtausendhochwasser) lediglich die Böschungsbereiche des Gewässers überflutet werden. Südwestlich des Siedlungskörpers von Saerbeck befinden sich großflächige land- und forstwirtschaftliche Flächen entlang der Ems, die als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind und im Falle eines Hochwasserereignisses eine entsprechende Rückhaltung sicherstellen.

Gemäß Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG kommt es im Falle von seltenem Starkregen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) sowie im Falle von extremem Starkregen (90 mm/h) auf untergeordneten Teilflächen zu Einstautiefen von maximal 35 cm. Einzelne Senken im Änderungsbereich (z.B. im Bereich einer abgesenkten Anlieferzone) weisen punktuell wesentlich höhere Einstautiefen auf. Die umgebenden Flächen weisen ebenfalls kein signifikantes Überflutungsrisiko bei Starkregen auf.

5 Inhalt der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Änderungspunkt 1: Änderung von „gemischte Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großfl. Lebensmitteleinzelhandel - max. 1.055 qm VKF“

Entsprechend dem oben dargestellten Planungsziel und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse wird der Flächennutzungsplan von „gemischte Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großfl. Lebensmitteleinzelhandel - max. 1.055 qm VKF“ (SO3) geändert.

Um das Einfügen des Vorhabens in die Einzelhandelsstruktur Saerbecks zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden, wird die zulässige Verkaufsfläche entsprechend im Flächennutzungsplan dargestellt.

- Änderungspunkt 2: Änderung von „gemischte Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Drogerieeinzelhandel und Fachmarkt - max. 1.500 qm VKF“

Entsprechend dem oben dargestellten Planungsziel und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsanalyse wird der Flächennutzungsplan von „gemischte Baufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Drogerieeinzelhandel und Fachmarkt - max. 1.500 qm VKF“ (SO4) geändert.

Auf diesem Wege soll die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 qm und die Ansiedlung eines weiteren Fachmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm planungsrechtlich vorbereitet werden. Die weitere Differenzierung gem. den o.g. Ergebnissen der Verträglichkeitsuntersuchung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung soll gem. formuliertem Planungsziel der aktuelle Bedarf einer adäquaten Nahversorgung der Bürgerinnen und Bürger im Segment der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren und ergänzenden Sortimenten planungsrechtlich vorbereitet werden.

Der in Rede stehende Standort befindet sich dabei gem. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Saerbeck innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Ortszentrum Saerbeck. Der Änderungsbereich wird im Einzelhandelskonzept als Potenzialfläche (PF 1b) identifiziert. Das vorhandene Entwicklungspotenzial für die o.g. Sortimente könnte am Standort zur Stärkung der Nahversorgung im Grundzentrum Saerbeck sowie zur Stärkung und Diversifizierung der Angebotsstrukturen im ZVB Ortszentrum Saerbeck beitragen (vgl. Kap. 4, Pkt. 1).

Alternative Planungsmöglichkeiten sind aufgrund kurz- bis mittelfristig nicht verfügbarer Flächen und der optimalen Lage des Änderungsbereichs in integrierter Lage im Siedlungsbereich und im zentralen Versorgungsbereich nicht erkennbar.

7 Natur und Landschaft / Freiraum

7.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist. Dies geschieht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

7.2 Biotop- und Artenschutz

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

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

In vorliegendem Fall erfolgt parallel zur 39. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden entsprechend im Parallelverfahren im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) geprüft.

Der ca. 1,3 ha große Änderungsbereich liegt ungefähr 500 m westlich des Ortskerns von Saerbeck. In der direkten Umgebung befinden sich Gewerbestandorte sowie vereinzelte Wohnhäuser. Begrenzt wird der Änderungsbereich durch die Industriestraße im Norden sowie die B 475 im Süden. Südlich der B 475 sowie in der weiteren Umgebung schließen Wohnsiedlungen an.

Die Fläche umfasst zwei Gebäudekomplexe sowie eine dazwischen liegende Brachfläche. Das westliche Gebäude wurde zum Zeitpunkt der Begehung (Oktober 2023) augenscheinlich bereits nicht mehr genutzt. Sowohl die Fassade als auch die Dachbereiche (Attika) weisen Spalten und Öffnungen auf. Das östliche Gebäude ist in einem baulich besseren Zustand und weist kaum Spalten als Einflugmöglichkeiten auf. Zwischen den Gebäuden befindet sich eine brachliegende Fläche, die im nördlichen Bereich geschottert ist und als Parkplatz genutzt wird. Nach Süden hin geht diese in eine Ruderalvegetation über, wobei im mittleren Bereich eine ausgebagerte Vertiefung im Boden vorhanden ist. Zur Straße im Süden wird der Änderungsbereich durch einen Zaun sowie einem begleitenden Gehölzstreifen abgegrenzt. Der hintere Bereich der Brachfläche umfasst verschiedene Sträucher und Bäume, darunter zwei Kirschen, Nadelgehölze sowie Brombeersträucher.

Der Änderungsbereich ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und den umliegenden Straßen anthropogen vorbelastet.

In Bezug auf potenziell vorkommende Fledermausarten ist eine Nutzung des Änderungsbereiches als Jagdhabitat denkbar, jedoch über-

nimmt das Gebiet in dieser Hinsicht keine essenzielle Funktion. Im näheren Umfeld liegen Strukturen mit einer mindestens gleichwertigen Eignung als Jagdgebiet vor. Leitstrukturen sind in dem Änderungsbereich nicht vorhanden. Ein Potential als Quartiersfunktion kann aufgrund der innerstädtischen Lage sowie der damit verbundenen Störwirkungen als gering eingestuft werden. Insbesondere das westliche Gebäude weist jedoch im Bereich des Daches sowie der Fassade leicht anzufliegende potenzielle Versteck- und Einflugmöglichkeiten für die wenige Zentimeter großen Tiere auf. Ein-/ Ausflugsuren oder sonstige Hinweise auf Vorkommen von Fledermäusen wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt. Zur Vermeidung eines Tötungstatbestandes gem. § 44 (1) BNatSchG ist im Zuge des Abbruchvorhabens eine fledermauskundliche Abbruchbegehung erforderlich. Darauf aufbauend können – sofern notwendig – geeignete Maßnahmen ergriffen werden, um einen Artenschutzkonflikt zu vermeiden.

Aufgrund der Biotopausstattung ist eine Nutzung als Nahrungshabitat sowie das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Vogelarten potenziell denkbar. Eine artenschutzrechtlich relevante Funktion im Sinne eines essenziellen Nahrungshabitates ist jedoch aufgrund der Größe des Änderungsbereiches, der Lage sowie damit einhergehende Störfaktoren und gleich- bzw. höherwertiger Ausweichmöglichkeiten im Umfeld mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Aufgrund der geringen Habitatqualität sowie der vorhandenen Störfaktoren durch die aktuellen Nutzungen ist auch ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus fachgutachterlicher Sicht als unwahrscheinlich einzustufen. Zur sicheren Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber in Gehölzen brütenden planungsrelevanten Arten ist eine Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend einzuhalten. Des Weiteren kann der Änderungsbereich und dessen Umfeld einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ darstellen. Zur Vermeidung von Störungen geschützter Vogelarten sind Baumaßnahmen daher nur außerhalb der Hauptbrut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.08. durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Nachweis erbracht wird, dass eine Betroffenheit von brütenden Vögeln ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt sind Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG auf der nachgeordneten Planungsebene unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung und Abbruchbegehung) nicht zu erwarten.

7.3 Natura 2000-Gebiete

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Emsaue“ (DE-3711-301)

liegt in einer Entfernung von ca. 0,6 km südlich des Änderungsbereiches. Aufgrund der Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes ausgeschlossen werden.

7.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Belange der Wasserwirtschaft sind durch die Planänderung nicht betroffen.

7.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

7.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wird die weitere Einzelhandelsentwicklung der Gemeinde Saerbeck planungsrechtlich vorbereitet.

Aufgrund der Nähe des Änderungsbereichs zu den bestehenden Wohnnutzungen, Infrastrukturen und Versorgungseinrichtungen in Saerbeck werden die aus der Planung künftig resultierenden Verkehrsbewegungen und die damit verbundenen Emissionen soweit wie möglich reduziert. Insbesondere durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes besteht die Möglichkeit Kaufkraft vor Ort zu binden und zusätzliche Verkehre zu vermeiden.

Um mit einer nachfolgenden Umsetzung des Vorhabens klimaschädliche Auswirkungen zu minimieren, können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Zuge der Genehmigungsplanung Maßnahmen der Ein- bzw. Durchgrünung gesichert werden. Erhebliche Beeinträchtigungen, wie sie z.B. durch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen oder die Rodung von Waldflächen entstehen, können bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden die Gebäude nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Insgesamt sind mit der geplanten Änderung die Folgen des Klimawandels nicht unverhältnismäßig stark betroffen.

8 Sonstige Belange

8.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über bis zu vier neue Zu- und Ausfahrten über die Industriestraße. Eine Anbindung für den motorisierten Verkehr über die B 475 wird durch ein Zu- und Abfahrtsverbot ausgeschlossen.

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Änderungsbereich auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der Anlage 1 der Stellplatzsatzung der Gemeinde Saerbeck vom 21.12.2020 (in Kraft getreten am 01.01.2021).

Der Änderungsbereich ist über die entlang der umliegenden Verkehrsflächen straßenbegleitend verlaufenden Rad- und Fußwege für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

Der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die südlich des Änderungsbereichs gelegenen Bushaltestelle „Friedhof“ und „Friedhofskapelle“ sowie über die westlich gelegene Haltestelle „Industriestraße“. Hier verkehren Buslinien in regelmäßigen Abständen.

8.2 Ver- und Entsorgung

- Versorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Trink- und Löschwasser erfolgt durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze.

- Entsorgung

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt über den Anschluss an die bestehende Kanalisation.

Das Niederschlagswasser soll sofern möglich auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden.

8.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich vor.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im den Änderungsbereich nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Gemeinde Saerbeck zu verständigen.

8.4 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden im weiteren Verfahren geprüft.

8.5 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können archäologische Funde / Befunde sowie bislang unbekannte Bodendenkmäler angetroffen werden.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster

und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Saerbeck
Coesfeld, im Dezember 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld