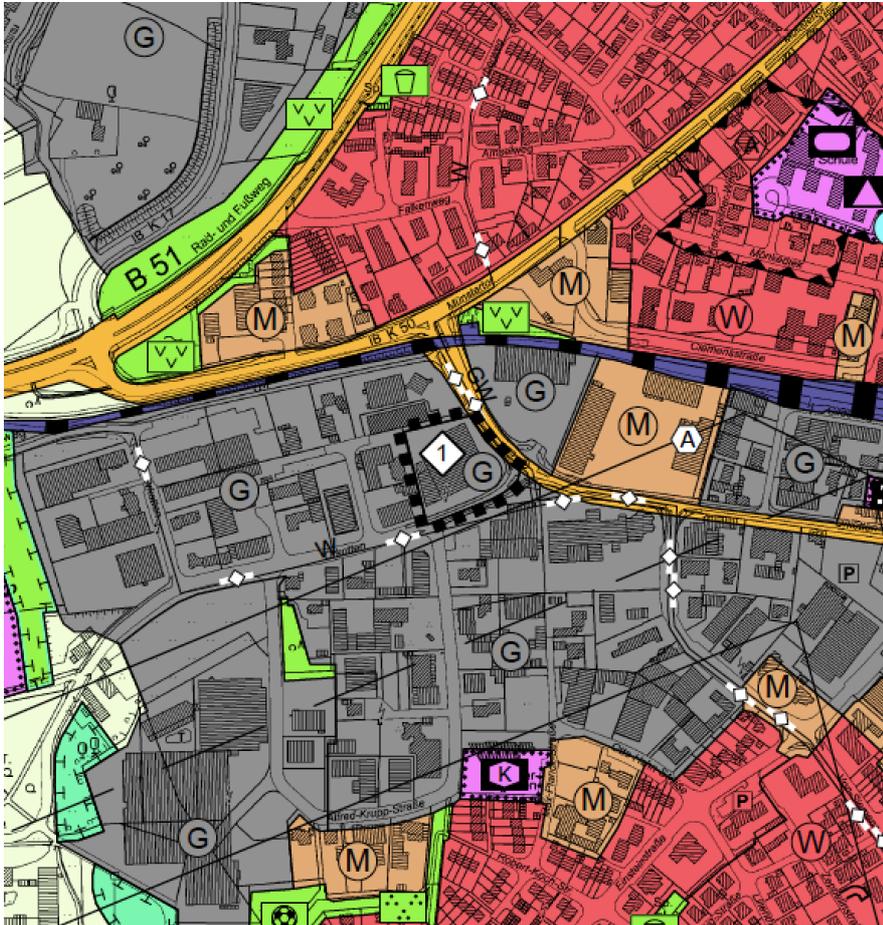


85. Änderung Begründung Flächennutzungsplan - Vorentwurf -

Stand: §§ 3(1)/ 4(1) BauGB

Stadt Telgte



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss und Änderungsbereich	3	
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
2	Änderungspunkt	4	
3	Sonstige Belange	4	
3.1	Erschließung	4	
3.2	Natur und Landschaft	4	
3.3	Arten- und Biotopschutz	4	
3.4	Wasserwirtschaftliche Belange	5	
3.5	Forstliche Belange	6	
3.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	6	
3.7	Ver- und Entsorgung	6	
3.8	Immissionsschutz	6	
3.9	Altlasten, Kampfmittelvorkommen	6	
3.10	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7	
4	Umweltbericht	7	
4.1	Einleitung	7	
4.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	8	
4.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	13	
4.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	14	
4.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	14	
4.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	14	
4.7	Zusätzliche Angaben	14	
4.8	Zusammenfassung	15	
4.9	Referenzliste der Quellen	16	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 27.06.2019 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gem. §§ 2 - 4 BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss sieht vor, im nordwestlichen Gewerbegebiet Orkotten die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 m² südlich der Straße Münstertor und westlich sowie nördlich der Straße Orkotten in „gewerbliche Baufläche“ zu ändern.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Anlass der Änderung ist zum einen die bauleitplanerische Umsetzung der Ziele des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes* der Stadt Telgte, zum anderen soll durch die Änderung in gewerbliche Baufläche in diesem Bereich zukünftig ein breiteres Nutzungsspektrum ermöglicht werden, als dies die bisherige Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Möbel, Wohneinrichtung“ zulässt. Dadurch haben die Eigentümer der Flächen künftig ausreichend Spielraum für die Grundstücksnutzung.

Vor diesem Hintergrund ist die Anpassung der Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich.

Im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes „Orkotten / Alfred-Krupp-Straße“ der Stadt Telgte werden Festsetzungen getroffen, die die weiteren Ziele des Einzelhandelskonzeptes konkret umsetzen (z.B. Einzelhandelsbetriebe im Änderungsbereich zulässig, sofern diese keine zentrenrelevanten Kernsortimente vertreiben). Die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet hierfür die Grundlage.

* Junker + Kruse:
Einzelhandelskonzept für die
Stadt Telgte –
Fortschreibung. Dortmund,
Dezember 2016

1.3 Derzeitige Situation

Der insgesamt ca. 0,65 ha großen Änderungsbereich ist derzeit durch zwei Einzelhandelsnutzungen geprägt und befindet sich südlich der Straße Münstertor und westlich der Straße Orkotten.

Im Umfeld befinden sich gewerblich genutzte Flächen sowie östlich großflächiger Lebensmitteleinzelhandel.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplan

Der Änderungsbereich ist im gültigen Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Unmittelbar westlich grenzen „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) an.

Gem. Ziel 8.2 des Regionalplanes kann sich die Entwicklung von Bauflächen im Sinne des § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen. Damit

stehen regionalplanerische Zielsetzungen einer Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Stadt Telgte grundsätzlich nicht entgegen.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt für den Änderungsbereich derzeit „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 m² dar.

2 Änderungspunkt

- **Änderung von „Sonderbaufläche“ in „gewerbliche Baufläche“**

Der bisher als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 m² dargestellte Änderungsbereich wird in „gewerbliche Baufläche“ geändert.

In Verbindung mit dem parallel aufzustellenden Bebauungsplan werden damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes sowie die geänderten Nutzungsabsichten geschaffen (s.o.).

3 Sonstige Belange

3.1 Erschließung

Der Änderungsbereich wird über die Straße Orkotten im Osten und Süden erschlossen. Nördlich verläuft die Straße Münstertor.

3.2 Natur und Landschaft

Da der Änderungsbereich bereits überwiegend versiegelt ist, ist durch die Änderung der Darstellung von „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 m² in „gewerbliche Baufläche“ grundsätzlich kein Eingriff in die Natur gem. § 14 ff BNatSchG anzunehmen. Eine abschließende Betrachtung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes.

3.3 Arten- und Biotopschutz

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf „verfahrenskritische Vorkommen“ planungsrelevanter Arten zu legen. Die Artenschutzbelange sind im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, so dass sich Darstellungen vermeiden lassen, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Der insgesamt ca. 0,65 ha großen Änderungsbereich ist derzeit durch zwei Einzelhandelsnutzungen geprägt und befindet sich südlich der Straße Münstertor und westlich der Straße Orkotten. Die Fläche ist größtenteils versiegelt, lediglich in den Randbereichen bestehen kleinere Rasenflächen mit vereinzelt Baumpflanzungen.

Im Umfeld befinden sich gewerblich genutzte Flächen sowie östlich großflächiger Lebensmitteleinzelhandel.

Insgesamt ist der Änderungsbereich von untergeordneter ökologischer Bedeutung für planungsrelevante Arten. Das Vorkommen europäischer, aber nicht als planungsrelevant eingestufte Vogelarten ist nicht auszuschließen.

Im Sinne der auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen überschlägigen Vorabschätzung der Artenschutzbelange, ist unter Berücksichtigung der Lage des Änderungsbereiches, der gegebenen Störungsintensität durch die bestehenden Gewerbenutzungen sowie der vorhandenen Biotopstrukturen (jüngere Bäume, Gebäude und Rasenflächen) davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Änderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden, die nicht unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden können. Es liegen keine Hinweise vor, dass eine Umsetzung des Planvorhabens auf der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben nicht vollzugsfähig wäre.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung zu konkretisieren.

- **NATURA 2000**

Das FFH-Gebiet „Emsaue – Kreis Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt rund 1,0 km nordöstlich des Änderungsbereiches.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage des FFH-Gebietes jenseits der Innenstadt sind keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebietes zu erwarten.

3.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

3.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

3.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 m² in „gewerbliche Baufläche“ werden grundsätzlich weder die Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen. Eine Überplanung von Freiflächen bzw. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich wird vermieden. Der Änderungsbereich ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

3.7 Belange des Bodenschutzes

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Inanspruchnahme einer bereits in Anspruch genommenen Fläche vorbereitet. Durch die Inanspruchnahme teilweiser baulich genutzter Fläche wird dem Belang des Bodenschutzes weitestgehend Rechnung getragen. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen.

Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

3.8 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind nicht betroffen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt weiterhin über die bestehenden Netze.

3.9 Immissionsschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen festgesetzt.

3.10 Altlasten, Kampfmittelvorkommen

Im vorliegenden Planbereich sind keine Altlasten, Altstandorte oder Altlagerungen bekannt oder zu vermuten.

Kampfmittelvorkommen können nicht ausgeschlossen werden. Ein entsprechender Hinweis zur gebotenen Vorsicht bei Bodeneingriffen wird in den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan aufgenommen.

3.11 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 27.06.2019 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gem. §§ 2 - 4 BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss sieht vor, im nordwestlichen Gewerbegebiet Orkotten die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 m² südlich der Straße Münstertor und westlich sowie nördlich der Straße Orkotten in „gewerbliche Baufläche“ zu ändern.

- **Umweltschutzziele**

Der Änderungsbereich liegt außerhalb landschaftsplanerischer Festsetzungen oder Entwicklungsziele.

Hinsichtlich des FFH-Gebietes „Emsaue – Kreis Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) sind aufgrund der Art der geplanten Nutzung und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage des FFH-Gebietes (1,0 km nordöstlich, jenseits der Innenstadt) keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebietes zu erwarten.

Die auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.

Umweltschutzziele	
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.</p> <p>Artenschutzrechtliche Belange werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) geprüft.</p>
Boden/ Fläche und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Dem Umweltschutzziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (auch Fläche) sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Flächeninanspruchnahme einer bereits gewerblich genutzten Fläche und damit der sinnvollen Nutzung von Synergieeffekten Rechnung getragen.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p> <p>Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass bereits anthropogen in Anspruch genommene Flächen überplant werden.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

4.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwai-

gen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden. Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefere Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter.

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig bebaut. - Die vorhandenen Gebäude werden von zwei Einzelhändlern genutzt: großflächiger Einzelhandelsmarkt für Möbel und Wohneinrichtung sowie ein weiterer Möbelhandel mit einer Verkaufsfläche von unter 800 qm. - Der Änderungsbereich erfüllt eine Funktion als Arbeitsplatz. - Die Erschließung erfolgt von der Straße Orkotten. - Eine Erholungsfunktion besteht nicht. - Es bestehen Vorbelastungen durch die bestehenden Nutzungen und dem Verkehr.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Art des Vorhabens, der planungsrechtlichen Umsetzung der Ziele des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Telgte und Darstellung gewerblicher Baufläche im Bereich der derzeitigen Sonderbaufläche, sind baubedingte Auswirkungen nachzeitigem Kenntnisstand auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. - Relevante Funktionen für Naherholungszwecke sind von dem Planvorhaben nicht betroffen. - Darüber hinaus sind baubedingte Auswirkungen i.d.R. lediglich von temporärer Dauer und Arbeitszeiten gesetzlich geregelt, so dass die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschritten wird.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bereich der Sonderbaufläche künftig für gewerbliche Nutzungen vorbereitet. - Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Immissionen festgesetzt. - Die Arbeitsplatzfunktion bleibt im Rahmen des zukünftigen Betriebes erhalten. - Nachzeitigem Kenntnisstand sind mit Umsetzung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. Eine abschließende Betrachtung der Auswirkungen und ggf. erforderlicher Maßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Fläche ist größtenteils versiegelt, lediglich in den Randbereichen bestehen kleinere Rasenflächen mit vereinzelt Baumpflanzungen. - Insgesamt sind die Biotopstrukturen im Änderungsbereich von höchstens durchschnittlicher ökologischer Bedeutung für planungsrelevante Arten. Das Vorkommen europäischer, aber nicht als planungsrelevant eingestuft, Vogelarten (z.B. Ringeltaube) ist nicht auszuschließen. Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich einem störungsunempfindlichen und an menschliche Nutzungen gewöhntes Spektrum. - Das FFH-Gebiet „Emsaue – Kreis Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt rund 1,0 km nördlich des Änderungsbereiches. - Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche baubedingte Auswirkungen sind bei dem vorliegendem Planvorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig bebaut, so dass die im Rahmen einer Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) von untergeordneter Bedeutung sind. - Im Sinne der auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen überschlüssigen Vorabschätzung der Artenschutzbelange, ist unter Berücksichtigung der Lage des Änderungsbereiches, der gegebenen Störungsintensität durch die bestehenden Gewerbenutzungen sowie der vorhandenen Biotopstrukturen (Gebäude, Einzelbäume, Rasenflächen) davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Änderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden, die nicht unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden können. - Aufgrund der Art der geplanten Nutzung und insbesondere aufgrund der Entfernung und Lage des FFH-Gebietes jenseits der Innenstadt sind keine Auswirkungen der Planung auf das FFH-Gebiet zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind voraussichtlich keine neuartigen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. - Da der Änderungsbereich bereits überwiegend versiegelt ist, ist durch die Änderung der Darstellung von „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 m² in „gewerbliche Baufläche“ grundsätzlich kein Eingriff in die Natur gem. § 14 ff BNatSchG anzunehmen. Eine abschließende Betrachtung erfolgt jedoch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtskräftigen mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes.

Schutzgut Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich umfasst eine Größe von rund 0,65 ha und ist im gültigen Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Unmittelbar westlich grenzen „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) an. - Eine Flächeninanspruchnahme hat bereits aufgrund der bestehenden Nutzung des ansässigen Betriebes großflächig stattgefunden. Im Bereich der bestehenden Baukörper und Parkplätze sowie deren Umfeld ist von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand bei vorliegendem Planvorhaben nicht zu erwarten. Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig bebaut, so dass mit Umsetzung der Planung keine neue Flächeninanspruchnahme verbunden ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Sofern auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ersichtlich, werden mit dem Planvorhaben voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1:50.000) unterliegt dem Änderungsbereich im Norden ein Gley-Podsol (Bodenschätzung 20-40; gering; Schutzwürdigkeit nicht bewertet) und im Süden ein Gley (Bodenschätzung 30-50; mittel; Schutzwürdigkeit ebenfalls nicht bewertet), - Im Bereich der bestehenden Baukörper und Parkplätze sowie deren Umfeld ist von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen. Natürlich gewachsene Bodenprofile sind nicht mehr anzunehmen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Art der Planung, der Änderung von „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 m² in „gewerbliche Baufläche“, sind baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht ersichtlich. - Da die Fläche bereits größtenteils bebaut ist und Böden anthropogen stark beeinträchtigt sind, ist nicht von erheblichen baubedingten Auswirkungen auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen durch die genehmigten Nutzungen ist nicht von betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen auszugehen. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Insgesamt überschreiten die betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Boden voraussichtlich nicht, eine abschließende Betrachtung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Angaben des Fachinformationssystems ELWAS-Web des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen sind keine klassifizierte Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden. Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Trinkwasser- und Hochwasserschutzgebieten. - Der Änderungsbereich liegt über dem Grundwasserkörper „Niederung der Oberen Ems (Sassenberg / Versmold). Hierbei handelt es sich um einen silikatischen Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit. Der mengenmäßige Zustand wird als „gut“ und der chemische Zustand als „schlecht“ bewertet (Ergebnis 3. Monitoringzyklus 2013-2018). - Die lokalen Grundwasserverhältnisse können aufgrund der bestehenden, weitreichenden Versiegelungen bereits verändert worden sein.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Änderung von „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 m² in „gewerbliche Baufläche“ sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf den Grundwasserkörper ersichtlich. Eine konkrete Bewertung erfolgt auf der nachgelagerten Planungsebene.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen umfassen u.a. die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder den möglichen Eintrag bodenverunreinigender Stoffe. - Gegenüber der derzeitigen Situation sind keine erheblichen neuartigen Auswirkungen zu erwarten. Eine abschließende Betrachtung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gem. FIS Klimaanpassung des LANUV wird der Änderungsbereich dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima dicht“ zugeordnet. Die thermische Situation des Änderungsbereiches wird als ungünstig beschrieben. - Es bestehen Vorbelastungen durch die versiegelten und teilversiegelten Bereiche. Die vorhandenen Grünstrukturen im Änderungsbereich haben bedingt durch ihre Größe nur geringfügig positive Auswirkungen auf das Schutzgut. - Durch das Verkehrsaufkommen und die vorliegenden Nutzungsformen ist von einer Vorbelastung der Luftqualität auszugehen. - Der Änderungsbereich übernimmt keine relevanten schutzgutbezogenen Funktionen für angrenzende / umliegende Flächen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des derzeitigen Gesamtversiegelungsgrades ist von einer weiteren Versiegelung sowie Beeinträchtigung des Klimas nicht auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben unverändert. Durch die genehmigten Gebäude bzw. deren Betrieb entstehen verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Grundsätzlich ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen, eine abschließende Betrachtung erfolgt auf der nachgelagerten Planungsebene.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich ist durch die derzeit bestehende großflächige Einzelhandelsnutzung deutlich vorgeprägt und aus landschaftsästhetischen Aspekten vorbelastet. - Die Fläche liegt im innerstädtischen Bereich.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen nicht anzunehmen; der Änderungsbereich ist nahezu vollständig bebaut. - Das Landschaftsbild wird aufgrund der Lage im Siedlungsbereich und den bereits bestehenden Gebäuden nicht neu gestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind bei einem Vergleich mit dem aktuellen Bestand nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. - Im Fall von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine voraussichtlichen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

4.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen wür-

den voraussichtlich weiterhin in derzeitiger Form genutzt. Positive Entwicklungstendenzen sind aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht zu erwarten.

4.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind auf der nachfolgenden Planungsebene, wenn konkrete Auswirkungen absehbar werden, zu konkretisieren.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt sofern erforderlich eine Bilanzierung möglicher Eingriffe und Festlegung von Vermeidungsmaßnahmen.

Die aus artenschutzfachlicher Sicht notwendigen Maßnahmen werden ebenfalls im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert.

4.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Änderung ist zum einen die bauleitplanerische Umsetzung der Ziele des fortgeschrieben Einzelhandelskonzeptes der Stadt Telgte, zum anderen zeichnen sich innerhalb des Änderungsbereiches zukünftig andere Nutzungsabsichten ab, die die derzeitige Darstellung als Sonderbaufläche nicht ermöglicht. Vor diesem Hintergrund, ist die Anpassung der Darstellungen im Flächennutzungsplan erforderlich. Da im Rahmen der Planumsetzung bereits nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen ist, ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit geringeren ökologischen Auswirkungen.

4.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die Darstellung von „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 m² in „Gewerbliche Baufläche“ lässt auf der Ebene des Flächennutzungsplans keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Vorgaben zum Brandschutz sind in im Rahmen der nachfolgenden Planung / Genehmigung sicherzustellen.

4.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebauli-

chen und ökologischen Zustandes im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus wurden vorliegende Fachinformationssysteme ausgewertet. Weitere technische Verfahren wurden nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten jedoch nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die von der Flächennutzungsplanänderung ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von der Stadt zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt. Sollte es bei Planumsetzung Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, dann werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

Unbenommen ist dabei die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

4.8 Zusammenfassung

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 27.06.2019 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan gem. §§ 2 - 4 BauGB zu ändern.

Der Änderungsbeschluss sieht vor, im nordwestlichen Gewerbegebiet Orkotten die im Flächennutzungsplan dargestellte Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1800 m² südlich der Straße Münstertor und westlich und nördlich der Straße Orkotten in „gewerbliche Baufläche“ zu ändern.

Im Sinne der auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen überschlägigen Vorabschätzung der Artenschutzbelange, ist unter Berücksichtigung der Lage des Änderungsbereiches, der gegebenen Störungsintensität durch die bestehenden Gewerbenutzungen sowie der vorhandenen Biotopstrukturen (Gebäude, Einzelbäume und Rasenflächen) davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Änderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden, die nicht unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung ausgeschlossen werden können.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Da der Änderungsbereich bereits überwiegend versiegelt ist, ist durch die Änderung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich kein Eingriff in die Natur gem. § 14 ff BNatSchG anzunehmen. Eine abschließen-

de Betrachtung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch Gegenüberstellung der Festsetzungen des rechtskräftigen mit den Festsetzungen des künftigen Bebauungsplanes.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Änderungsbereich ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Art und Umfang weiterhin genutzt. Positive Entwicklungstendenzen sind aufgrund der Darstellungen des Änderungsbereiches nicht zu erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung.

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

Gem. § 4c BauGB sind die von der Änderung des Flächennutzungsplanes ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

4.9 Referenzliste der Quellen

- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.gd.nrw.de. Abgerufen: Juli 2023
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen: Juli 2023
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>. Abgerufen: Juli 2023
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>. Abgerufen: Juli 2023
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: elwasweb.nrw.de. Abgerufen: Juli 2023
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirt-

schaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im August 2023

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld