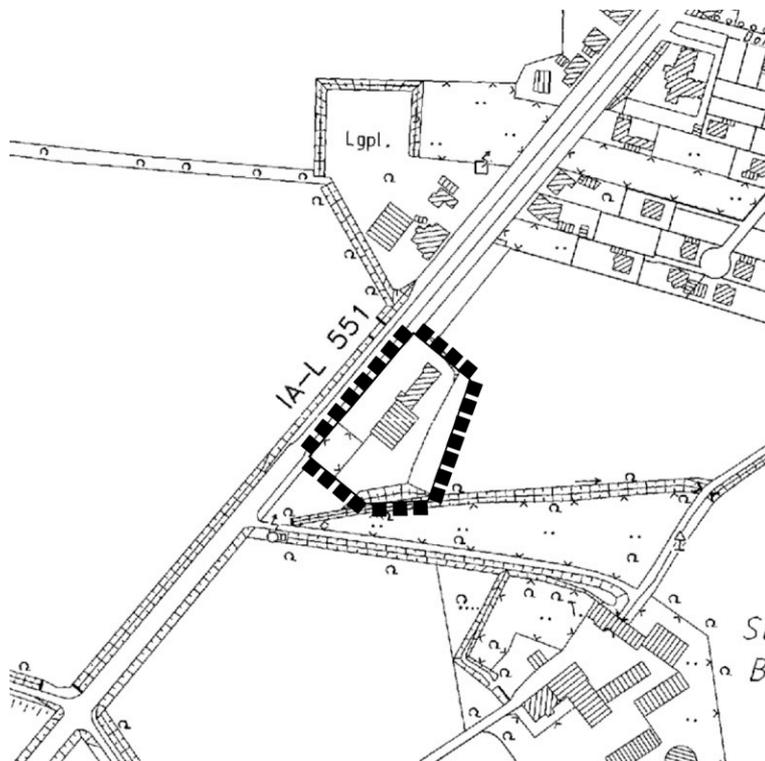


Bebauungsplan Nr. 138
„Gewerbegebiet Appelhülsen
West / Weseler Straße“

Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand §§ 4 a (3) BauGB
incl. Umweltbericht und artenschutzrechtlicher Prüfung

Gemeinde Nottuln



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4
2.1	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet	4
2.1.1	Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW	4
2.1.2	Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSchG	5
2.1.3	Ausschluss sonstiger Nutzungen	5
2.1.4	Ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) BauNVO	5
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5
2.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	5
2.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	6
2.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	6
2.4	Bauweise / Bauformen	6
2.5	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6
3	Erschließung	7
3.1	Ruhender Verkehr	7
4	Natur und Landschaft / Freiraum	7
4.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	7
4.2	Eingriffsregelung	7
4.3	Biotop- und Artenschutz	7
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	10
4.5	Forstliche Belange	10
4.6	Klima und Klimaschutz	10
5	Ver- und Entsorgung	10
6	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10
7	Immissionsschutz	11
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	11
8.1	Denkmalschutz	11
9	Flächenbilanz	12
10	Umweltbericht	12
10.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	12
10.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	13
10.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	15
10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
10.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	16
10.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
10.7	Zusätzliche Angaben	16
10.8	Zusammenfassung	17

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat in seiner Sitzung am 04.02.2014 beschlossen, für das ca. 0,5 ha große Plangebiet am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Appelhülsen einen Bebauungsplan gem. § 30 BauGB aufzustellen. Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Weseler Straße (L 551) an und umfasst das Flurstück Nr. 3, Flur 15 in der Gemarkung Appelhülsen.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist der Wunsch des innerhalb des Plangebietes ansässigen Gewerbebetriebes (Kfz-Handel mit Werkstatt) Erweiterungen seiner Betriebsgebäude vorzunehmen.

Da die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen auf der Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu bewerten ist, besteht nach derzeitigem Planungsrecht keine Möglichkeit die geplanten Erweiterungen zuzulassen.

Da der Flächennutzungsplan den Standort bereits als „gewerbliche Baufläche“ darstellt, soll nunmehr mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der vorhandene Betriebsstandort mit angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden.

1.3 Derzeitige Situation

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend durch den vorhandenen Gewerbebetrieb (Kfz-Handel mit Werkstatt) genutzt. Dem Verkaufs- und Werkstattgebäude zur Weseler Straße vorgelagert befinden sich versiegelte Abstellflächen für Kraftfahrzeuge. Die südlichen, östlichen und nördlichen Randbereiche des Plangebietes stellen sich derzeit als unversiegelte Freiflächen dar.

Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft ein Entwässerungsgraben mit begleitenden Gehölzstrukturen. Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Siedlungsflächen der Ortslage Appelhülsen befinden sich nördlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 50 m (westlich der Weseler Straße) bzw. ca. 100 m (östlich der Weseler Straße). Während die Flächen östlich der Weseler Straße wohnbaulich geprägt sind befinden sich westlich der Weseler Straße gewerbliche Nutzungen. Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einem Abstand von 150 m die nächstgelegene landwirtschaftliche Hofstelle im Außenbereich.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für die umgebenden Flächen trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung als landwirtschaftliche Flächen. Die Siedlungsflächen des Ortsteils Appelhülsen sind westlich der Weseler Straße als gemischte Bauflächen, östlich der Weseler Straße als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Die Weseler Straße (L 551) ist als klassifizierte Straße im Flächennutzungsplan als „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die festgesetzten Bauflächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der so genannte Abstandserlass NRW*.

2.1.1 Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW

Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstände sind die nordöstlich des Plangebietes angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche östlich der Weseler Straße für die der Schutzstatus eines „Allgemeinen Wohngebietes“ zu Grunde gelegt wird.

Entsprechend dem Abstand der Bauflächen zu diesen Wohnnutzungen werden im Plangebiet Betriebe der Abstandsklasse I – VI gem. Abstandserlass NRW ausgeschlossen. Zugelassen werden können im Plangebiet demnach Betriebe der Abstandsklasse VII (Abstandserfordernis 100 m) oder Betriebe mit einem ähnlichen Emissionsverhalten.

Die Abstandsliste des Abstandserlass 2007 ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Anlagen und Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen, die die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzen, dass diese die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastungen muss diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offen gehalten werden.

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

2.1.2 Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSchG

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden ergänzend zur der Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass NRW im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

2.1.3 Ausschluss sonstiger Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand des Ortsteils Appelhülsen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde Nottuln. Auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Nottuln* sollen daher Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für „zentrenrelevante“ bzw. „zentren- und nahversorgungsrelevante“ Hauptsortimente für den Verkauf an Endverbraucher innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

- **Betriebe, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen**

Die Zulässigkeit von Betrieben, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen, wird ausgeschlossen, um die vorhandenen Gewerbeflächen für produzierende Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten.

* Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nottuln, Stadt + Handel, Dortmund, Dezember 2009

2.1.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) BauNVO

Um die Bauflächen für produzierendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten, werden die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Be-

bauungsplan verzichtet. An Stelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Baukörperhöhe wird im Plangebiet mit einer Baukörperhöhe von maximal 12,0 m bezogen auf die mittlere Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraße (Weseler Straße) festgesetzt. Damit orientiert sich die Bebauung in ihrer maximalen Höhenentwicklung an dem auch in den angrenzenden Siedlungsgebieten zulässigen Maß. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund dieser Höhenfestsetzungen daher nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen.

2.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen großzügig eingefasst, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist.

Zur L 551 wird weitestgehend ein Abstand von 20 m eingehalten.

2.4 Bauweise / Bauformen

Um eine größere Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Betriebs-hallen und sonstigen Produktionsstätten im Plangebiet zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

2.5 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Im Hinblick auf die Errichtung von Werbeanlagen sollen für das Plan-gebiet baugestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB getroffen werden, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Demnach sind Werbeanlagen im Plangebiet nur an der Stätte der Leistung zulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 6,0 m nicht überschritten werden, so dass sich die Werbeanlagen

den geplanten baulichen Anlagen deutlich unterordnen.
Die Fläche für Werbeanlage wird grundsätzlich auf 4 qm begrenzt.

3 Erschließung

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt durch Anschluss an die Weseler Straße (L 551). Die bestehenden Zufahrten werden im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Weitere Zufahrten werden durch Festsetzung eines „Bereichs ohne Ein- und Ausfahrt“ planungsrechtlich ausgeschlossen, um eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Landesstraße zu vermeiden.

3.1 Ruhender Verkehr

Die gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen sind die Möglichkeiten der Grüngestaltung im Plangebiet eng umgrenzt.

Ziel der Planung ist es, die am südlichen Rand des Plangebietes im Randbereich des Gewässers stockenden Gehölze planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus soll entlang der östlichen Plangebietsgrenze ein 5 m breiter Gehölzstreifen entwickelt werden, um das Plangebiet zur freien Landschaft einzugrünen.

4.2 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 vom Verursacher auszugleichen ist.

4.3 Biotop- und Artenschutz

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

* 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

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich süd-westlich der Gemeinde Nottuln, Ortsteil Appelhülsen, östlich der L551 (Weseler Straße) nach Buldern. Die Fläche liegt am Rand der Ortslage am Übergang in die freie Landschaft und wird in östlicher, südlicher und westlicher Richtung maßgeblich durch landwirtschaftliche Nutzflächen begrenzt.

Darüber hinaus grenzen südlich der Fläche ein bewachsener Erdwall, ein bachbegleitender Gehölzstreifen aus einheimischen Laubgehölzen sowie eine Grünfläche (Intensivgrünland, Rasenfläche) an. In nördlicher Richtung schließt sich eine Autoverwertung und schließlich die Wohnbebauung der Ortslage Appelhülsen an.

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich, in Form eines Autohauses / einer Autowerkstatt genutzt. Darüber hinaus ist ein Großteil der Fläche bereits durch eine Schotterdecke verdichtet / versiegelt. Kleinere Grünlandbereiche bzw. Rasen und Ackerflächen umgeben die bestehenden Gebäude. Das Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebs zu schaffen.

- **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* kommen im Bereich des Messtischblattes 4110 (Quadrant 2) 27 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden bzw. angrenzenden Lebensraumtypen (Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Äcker, Weinberge, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und -weiden) 1 Fledermaus- und 26 Vogelarten (s. Tab. 1).

* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV), 2014: Naturschutz-Fachinformationssystem „geschützte Arten in NRW“, www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/-arten/blatt/liste/41102

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4110, Stand: Dezember 2014. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Vorkommen: XX = Hauptvorkommen, X = Vorkommen, (X) = potentielles Vorkommen.

Art	Status	Erhaltungszustand	Fließgew.	KfGehölze	Acker	Säume	Gärten	Gebäude	Fettwiesen
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		In NRW (ATL)						
<i>Säugetiere</i>									
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G	(X)	XX		XX	WS/WQ	(X)
<i>Vögel</i>									
Accipiter gentilis	Habicht	sicher brütend	G-		X	(X)	X		(X)
Accipiter nisus	Sperber	sicher brütend	G		X	(X)	X	X	(X)
Alauda arvensis	Feldlerche	sicher brütend	U-			XX	X		XX
Alcedo atthis	Eisvogel	sicher brütend	G	XX			(X)		
Anthus trivialis	Baumpieper	sicher brütend	U		X				(X)
Asio otus	Waldohreule	sicher brütend	U		XX	(X)	X		(X)
Athene noctua	Steinkauz	sicher brütend	G-		XX	(X)	X	X	XX
Buteo buteo	Mäusebussard	sicher brütend	G		X	X	X		(X)
Circus aeruginosus	Rohrweihe	sicher brütend	U	X		X	X		
Cuculus canorus	Kuckuck	sicher brütend	U-	X	X		X		(X)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	sicher brütend	U			(X)	X	X	XX
Dryobates minor	Kleinspecht	sicher brütend	U		X		X		(X)
Dryocopus martius	Schwarzspecht	sicher brütend	G		X		X		(X)
Gallinago gallinago	Bekassine	rastend	G	(X)					
Hirundo rustica	Rauhschwabe	sicher brütend	U	X		X	X	X	XX
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	sicher brütend	G	(X)	XX		X	X	
Passer montanus	Feldsperling	sicher brütend	U		X	X	X	X	X
Perdix perdix	Rebhuhn	sicher brütend	S			XX	XX	X	X
Pernis apivorus	Wespenbussard	sicher brütend	U		X	X			(X)
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U		X		X		X
Scelopax rusticola	Waldschnepfe	sicher brütend	G		X				
Streptopelia turtur	Turteltaube	sicher brütend	S		XX	X		(X)	(X)
Strix aluco	Waldkauz	sicher brütend	G		X		(X)	X	X
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	sicher brütend	G	X					(X)
Tyto alba	Schleiereule	sicher brütend	G	(X)	X	X	XX	X	X
Vanellus vanellus	Kiebitz	sicher brütend	U-	X		XX			X

Auswirkungsprognose

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB beträgt der maximal zulässige Versiegelungsgrad der Fläche 80 % Grundflächenzahl (GRZ) 0,8. Damit wird eine Überplanung von Teilen der bestehenden Grünstrukturen d.h. kleinflächigeren Grünlandbereiche / Rasen- und auch der Ackerfläche vorbereitet. Diese Freiflächen stellen aufgrund ihrer geringen Größe und der direkten Lage um den bestehenden Betrieb kein potentiell Nisthabitat für Offenlandarten wie Feldlerche und Kiebitz dar. Für Greifvögel kann es sich lediglich um ein kleines Teilnahrungshabitat handeln. Teilnahrungshabitats sind jedoch nicht von essenzieller Bedeutung.

Durch die Festsetzung der Gehölze auf dem Erdwall im südlichen Bereich des Plangebietes, können alle bestehenden Gehölzstrukturen erhalten werden. Damit einhergehend können Verbotstatbestände der im Plangebiet potentiell Vorkommenden planungsrelevanten Arten (s. Tab. 1) ausgeschlossen werden. Der bachbegleitende Gehölzstreifen aus einheimischen Laubgehölzen und die sich südlich anschließende Grünfläche liegen außerhalb des Plangebietes und sind daher nicht unmittelbar betroffen.

Fazit

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet, da die bestehenden Gehölze erhalten werden und die kleinflächigen Offenlandbereiche aufgrund ihrer räumlichen Nähe zum bestehenden Betrieb keine Nistplatzfunktion für planungsrelevante Arten übernehmen. Durch die Anpflanzung von bodenständigen Gehölzen im östlichen Teilbereich des Plangebietes ist eine Eingrünung der Fläche

vorgesehen, die potentiell negative Auswirkungen auf die Fauna der benachbarten Ackerfläche minimiert.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Bei Umsetzung des Planvorhabens werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Entwässerungsgraben, der durch das Planvorhaben jedoch nicht verändert wird.

4.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.6 Klima und Klimaschutz

Der Bebauungsplan sieht die planungsrechtliche Sicherung eines bestehenden Gewerbebetriebs vor. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten. Eine Nutzung von Solarenergie durch Photovoltaik oder Solarthermie auf den Gebäudedächern wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Die Gebäude können in der Detailplanung aufgrund der weit gefassten Baufelder ideal für diese Nutzung ausgerichtet werden.

5 Ver- und Entsorgung

• Strom, Gas, Wasser

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

• Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden.

• Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Gemeinde Nottuln konzessioniertes Unternehmen.

6 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

• Altlasten

Bis zum Jahr 1974 wurde auf dem Grundstück eine Tankstelle betrie-

ben. Bei einer orientierenden Untersuchung 1998 wurden nutzungs-spezifische Verunreinigungen durch Mineralölkohlenwasserstoffe und BTEX vorgefunden. Die schädlichen Bodenveränderungen konnten in weiteren Untersuchungen lokal eingegrenzt werden. Aufgrund der vorhandenen Versiegelung besteht derzeit kein weiterer Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf.

Zukünftige Bautätigkeiten sind gutachterlich zu begleiten und vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Das Plangebiet ist daher im Altlastenkataster und Kataster über schädliche Bodenverunreinigungen des Kreises Coesfeld als Altstandort erfasst (Nr. 220- MT 19). Eine entsprechende Kennzeichnung wurde für das Plangebiet in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitergehende Maßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nicht erforderlich.

- **Kampfmittel**

Aus der Auswertung der vorliegenden Luftbilder ist zunächst keine Beeinflussung des Plangebietes durch Kampfmittel zu erkennen.

Da ein Vorkommen von Kampfmitteln jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

7 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen wird durch die Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandsliste des Abstandserlass NRW* sichergestellt.

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,52 ha	–	100 %
davon:			
– Gewerbegebiet	0,51 ha	–	98,1 %
– Wasserfläche	0,01 ha	–	1,9 %

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

10.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Das Ziel der Planung ist, die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebs (Autohaus / Autowerkstatt) zu schaffen.

• Umweltschutzziele

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

Tab. 1: 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	
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz 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. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	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.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	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 Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	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.

10.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Der bestehende Gewerbebetrieb übernimmt eine Arbeitsplatzfunktion. - Eine Wohnfunktion ist innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, jedoch besteht in ca. 100 m Entfernung in nördlicher Richtung eine Wohnbebauung. - Das Plangebiet umfasst auch landwirtschaftliche Nutzfläche. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die erforderlichen Achtungsabstände zu schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG werden im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. - Ein kleiner Bereich landwirtschaftlicher Nutzfläche wird überplant und steht für die Nahrungsmittelproduktion nicht mehr zur Verfügung. <p>Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen werden mit der Planung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</p>

Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird derzeit gewerblich, in Form eines Autohauses / einer Autowerkstatt genutzt. Darüber hinaus ist ein Großteil der Fläche bereits verdichtet / versiegelt. Kleinere Grünlandbereiche bzw. Rasen- und Ackerflächen umgeben den bestehenden Betrieb. - Es besteht ein bachbegleitender Gehölzstreifen auf einem Erdwall. 	<ul style="list-style-type: none"> - Die ökologische Qualität des Plangebietes ist als nachrangig zu bezeichnen; und wird durch die Planaufstellung potentiell überplant. - Der Gehölzstreifen auf dem Erdwall wird im Bebauungsplan festgesetzt und durch ein Anpflanzungsgebot am östlichen Plangebietsrand in nördliche Richtung ergänzt. <p>Mit der Planung werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsrelevante Arten finden auf den Flächen des Plangebietes ein potenzielles Teilnahrungshabitat. - Ein Nisthabitat für Offenlandarten wie Feldlerche und Kiebitz kann aufgrund der räumlichen Nähe zum Gewerbebetrieb und der damit verbundenen Vorbelastungen ausgeschlossen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Potentielle Teilnahrungshabitate gehen verloren. - Der Gehölzstreifen auf dem Erdwall wird festgesetzt und bleibt damit erhalten. Brut- und Fortpflanzungsstätten bleiben bestehen. <p>Mit der Planung werden keine Verbotsatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Plangebiet unterliegt ein Pseudogley-Podsol, z.T. Grauer Plaggensch, vereinzelt auch Gley Podsol. - Eine besondere Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht gegeben. - Das Plangebiet ist großflächig versiegelt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es werden keine schutzwürdigen Böden in Anspruch genommen. - Durch die bereits bestehende Versiegelung des Plangebietes werden durch die Planaufstellung keine erheblichen Beeinträchtigungen vorbereitet. Mit dem zu leistenden externen Ausgleich findet eine Aufwertung von Boden statt.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. 	<p>Es werden somit keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Wie die ganze Westfälische Bucht ist das Plangebiet durch ein atlantisches Klima mit milden Wintern und eher kühlen Sommern geprägt. - Luft und Klima innerhalb des Plangebietes werden durch die großräumliche Lage im Übergangsbereich vom Siedlungszum Freiraum gekennzeichnet. - Auf mikroklimatischer Ebene können im Bereich der versiegelten Flächen kleinflächige Wärmeinseln entstehen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der dominierenden klimatischen Wirkungen der freien Landschaft sind auf regionalklimatischer Ebene keine negativen Auswirkungen im Plangebiet zu erwarten. <p>Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene ist nicht zu rechnen.</p>

Landschaft	- Das Landschaftsbild ist durch ein welliges Relief gekennzeichnet. Trockene Lagen werden durch größere Ackerflächen und feuchte Mulden durch Wälder geprägt. Hofnahes Grünland mit Obstwiesen und zahlreichen kleinen Gewässern ergänzen das Bild zu einer charakteristischen Münsterländer Parklandschaft.	- Durch die festgesetzten eingrünenden Maßnahmen wird das Landschaftsbild der Münsterländer Parklandschaft nicht erheblich beeinträchtigt .
Kultur- und Sachgüter	- Innerhalb der Plangebietsgrenzen sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.	Es sind keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen .
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. 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 diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen / Extremstandorten).	Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass es hier auch nicht zu einer negativen Kumulation von Auswirkungen kommt .

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

Kurzfristige, positive Entwicklungen der bestehenden (Habitat-) Strukturen sind bei Ausbleiben der Planung (Nullvariante) nicht zu erwarten. Nur durch eine Nutzungsaufgabe des bestehenden Gewerbebetriebes und einer ausbleibenden Folgenutzung würde sich die Fläche langfristig im Zuge einer natürlichen Sukzession wieder begrünen. Während die Initialstadien einer Sukzessionsreihe auf diesem Standort in erster Linie durch einjährige Ruderal- und Pionierarten gebildet werden würden, könnte das Endstadium der Sukzession durch Vorwaldgesellschaften und ausdauerndere Gehölzpflanzen geprägt werden.

10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizien-

ter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

- **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 4a LG NRW i.V.m. § 1a BauGB auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und auszugleichen ist.

Mit dem Erhalt der Gehölze im südlichen Bereich der Fläche und durch die Anpflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze werden sowohl Biotopstrukturen für die (Avi-)Fauna erhalten als auch Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden.

Diese Maßnahmen sind nicht ausreichend um das ermittelte Biotopwertpunktdefizit (s. Anhang) plangebietsintern auszugleichen. Es werden externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Die erforderlichen Maßnahmen sind im weiteren Verfahren – spätestens bis zum Satzungsbeschluss – festzulegen.

10.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete und des Gewerbebetriebes nicht hervorgerufen werden,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

10.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes; insofern bestehen keine alternativen Planungsmöglichkeiten.

10.7 Zusätzliche Angaben

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

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen

Angaben traten nicht auf.

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

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

10.8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Appelhülsen West / Weseler Straße“ soll die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes planungsrechtlich vorbereitet werden. Da der Flächennutzungsplan den Standort bereits als „gewerbliche Baufläche“ darstellt, soll nunmehr mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes der vorhandene Betriebsstandort mit angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich gesichert werden.

Die Flächen im Plangebiet werden derzeit überwiegend durch den vorhandenen Gewerbebetrieb (Kfz-Handel mit Werkstatt) genutzt. Dem Verkaufs- und Werkstattgebäude zur Weseler Straße vorgelagert befinden sich versiegelte Abstellflächen für PKW. Die südlichen, östlichen und nördlichen Randbereiche des Plangebietes stellen sich derzeit als unversiegelte Freiflächen dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohngebiete und des Gewerbebetriebes nicht hervorgerufen werden,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der sonstigen zu prüfenden Schutzgüter werden nicht vorbereitet.
- Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.
- Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit

auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art vorbereitet.

Bearbeitet für die Gemeinde Nottuln

Coesfeld, im November 2015

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe notwendig ist.

* LANUV: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, 2008

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. aktuellem Bestand

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1.1 Gebäude	678	0,0	1,0	0,0	0
1.1 versiegelte Flächen (Zufahrten, Parkplatz)	1.591	0,0	1,0	0,0	0
1.3 Schotterfläche	470	1,0	2,0	2,0	940
3.1 Acker	958	2,0	1,0	2,0	1.916
3.2 Intensivgrünland, Rasenfläche	1.262	3,0	1,0	3,0	3.786
8.1 Feldgehölz auf Wall	250	7,0	1,0	7,0	1.750
7.2 geringfügig verbaute Fließgewässer	81	7,0	1,0	7,0	567
Summe Bestand G1	5.290				8.959

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	5.209				
1.1 versiegelte Flächen	4.167	0,0	1,0	0,0	0
Grünflächen in Industrie- und Gewerbebetrieben	1.042				
4.3 Grünflächen in Industrie- und Gewerbebetrieben	500	2,0	1,0	2,0	1.000
8.1 Festsetzung Anpflanzung	334	6,0	1,0	6,0	2.004
1.1 Festsetzung Erhalt und Anpflanzung	208	7,0	1,0	7,0	1.456
7.2 geringfügig verbaute Fließgewässer	81	7,0	1,0	7,0	567
Summe Planung G2	5.290				5.027

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	5.027	-8.959	=	-3.932
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-3.930		Biotopwertpunkten.