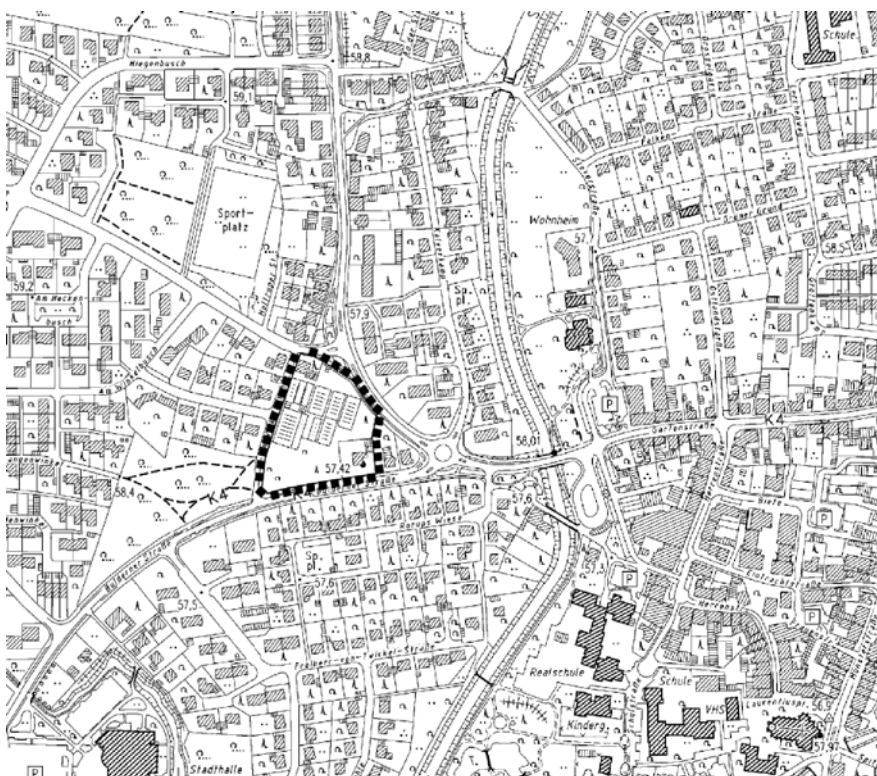


Bebauungsplan Nr. 2 „Kalverkamp“ - 3. Änderung

Begründung
– Entwurf –

Stand: Erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB
09.03.2020

Gemeinde Senden



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss, Planverfahren und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
2.1	Art der baulichen Nutzung	6	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	10	
2.2.1	Grundflächenzahl	10	
2.2.2	Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit	10	
2.2.3	Bauweise	10	
2.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	11	
3	Verkehrliche Erschließung	11	
4	Natur und Landschaft	11	
4.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11	
4.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	12	
4.3	Artenschutz	12	
4.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16	
5	Ver- und Entsorgung	16	
5.1	Abwasserbeseitigung	16	
5.2	Gas-, Strom und Wasserversorgung	16	
5.3	Abfallbeseitigung	16	
6	Immissionsschutz	17	
7	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	18	
7.1	Belange des Denkmalschutzes	18	
7.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	18	
8	Flächenbilanz	18	
9	Umweltbericht	19	
9.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	19	
9.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	20	
9.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	24	
9.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	25	
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	25	

9.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	26
9.7	Zusätzliche Angaben	26
9.8	Zusammenfassung	26
10	Referenzliste der Quellen	28
Anhang		29

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss, Planverfahren und räumlicher Geltungsbereich

Der Gemeindeentwicklungsausschuss des Rates der Gemeinde Senden hat am 24.04.2018 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Kalverkamp“ nach den Vorschriften der §§ 2 - 4 BauGB zu ändern (3. Änderung), um die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen und um ein zusätzliches Wohn- und ein zusätzliches Gewächshaus im Bereich einer bestehenden Gärtnerei realisieren zu können.

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet im Westen des Ortskerns von Senden ist gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt und betrifft Flur 16, Flurstücke 176, 515, 531, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1708 und 1711 in der Gemarkung Senden. Es wird begrenzt durch

- die Holtruper Straße im Norden,
- die Appelhülsener Straße sowie ein Gebäude mit Dienstleistungs- und Wohnnutzung (Gesundheitszentrum Bulderner Straße 4) im Osten,
- die Buldener Straße / K 4 im Süden und
- die Straße „Am Winkelbusch“ im Westen.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der im südlichen Änderungsbereich bestehende Lebensmitteldiscounter befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage mit unmittelbarem Bezug zu den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen und spielt unter diesem Aspekt eine wichtige Rolle als Nahversorgungsstandort, der gem. Einzelhandelskonzept der Gemeinde vom 17.05.2019 langfristig gesichert und entwickelt werden soll.

Nach Planungen des Betreibers soll der bestehende Discountmarkt im Sinne einer langfristigen Sicherung des Betriebsstandortes modernisiert und erweitert und damit hinsichtlich der Warenpräsentation und des Einkaufskomforts an die aktuellen Betriebskonzepte angepasst werden. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche ermöglicht eine kundenfreundlichere Präsentation der einzelnen Waren, wobei weder signifikant neue Sortimente in das Warenangebot aufgenommen werden, noch eine Verschiebung der Sortimentsstruktur stattfinden wird. Geplant ist eine bauliche Erweiterung unter Einbeziehung des östlich unmittelbar angrenzend gelegenen Grundstücks, auf welchem derzeit ein abgängiges Wohngebäude steht, mit dem Ziel die Verkaufsfläche um ca. 200 qm auf insgesamt 1.250 qm zu erhöhen.

Vor diesem Hintergrund muss das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Sondergebiet erweitert, die Verkaufsfläche erhöht, die Baugrenze vergrößert sowie die Stellplatzanlage im Osten des Plangebietes geringfügig angepasst werden.

Neben der vorgenannten baulichen Erweiterungsmaßnahme am Discounter, soll zusätzlich im Nordosten des Plangebietes – östlich angrenzend an die bestehende Gärtnerei – ein neues Wohnhaus für Betriebsleiter errichtet werden. Zusätzlich ist ein weiteres Gewächshaus östlich des bestehenden Wohnhauses geplant. Um diese Planungsabsichten zu ermöglichen, müssen auch in diesem Bereich die Baugrenzen angepasst werden.

Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden für den westlichen Änderungsbereich derzeit ein „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ mit einer Verkaufsfläche von 1.040 qm für den Lebensmitteldiscounter darstellt, sowie im Bereich der geplanten Erweiterung „Wohnbaufläche“, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne dieses Planungsziels im Parallelverfahren (28. Änderung).

1.3 Derzeitige Situation

Das 1,1 ha große Plangebiet der 3. Änderung ist maßgeblich durch den bestehenden Discountmarkt mit angrenzender Stellplatzanlage sowie den Gärtnereibetrieb mit dazugehörigem Wohnhaus und Gewächshäusern geprägt. Zudem befindet sich im Südosten an der Bulderner Straße ein abgängiges Wohngebäude mit angrenzenden Gartenflächen.

Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich und wohnsiedlungsräumlich integrierten Lage. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Wohngebiete unterschiedlicher Struktur (von Geschosswohnungsbau im Nordosten bis Einfamilienhausbebauung im Nordwesten und Süden). Im Westen befindet sich eine Buchen-Eichenwaldparzelle angrenzend an die Straße „Am Winkelbusch“.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Regionalplanung

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

Die Bezirksregierung Münster - Dezernat 32 Regionalplanung - hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 23.07.2019 mitgeteilt, dass der geplanten 28. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Ebenso ist die Änderung des Bebauungsplanes mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ – vereinbar (s. Kapitel 2.1).

- **Flächennutzungsplan**

Mit der 28. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes, die parallel zur Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt, wird die Verkaufsfläche des „Sonstigen Sondergebietes – Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt“ entsprechend der Planungskonzeption geändert sowie die im Südosten des Plangebietes liegende „Wohnbaufläche“ in „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Darstellung der maximal zulässigen Verkaufsflächen entsprechend angepasst.

Aus dieser Änderung werden die im folgenden begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Nr. 2 „Kalverkamp“ einschließlich der 2. Änderung aus dem Jahr 2007 setzt entsprechend der bisherigen Nutzung im Norden ein „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel - Gartenbauendverkaufsbetrieb“ mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm und im Süden ein „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“ mit einer max. Verkaufsfläche von 1.040 qm fest. Die bestehenden Baukörper im Plangebiet sind durch Baugrenzen eng umfasst. Zudem ist eine Grundflächenzahl von 0,6 (mögliche Überschreitung für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 [SO1] bzw. 0,9 [SO2]) sowie eine abweichende, ein- bis zweigeschossige (Betriebsleiter-Wohnhaus im Norden) Bauweise, Baukörperhöhen und zwei Lärmschutzwände festgesetzt. Des Weiteren wurden planungsrechtliche Festsetzungen zu Stellplätzen und zur Begrünung sowie bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Dachform und -eindeckung, zu Außenwandflächen und zu Werbeanlagen getroffen.

Der umliegende Bereich des Bebauungsplanes „Kalverkamp“ setzt „Reine Wohngebiete“ fest.

Damit das Planungsziel – Vergrößerung der Verkaufsfläche sowie Errichtung zwei zusätzlicher Baukörper – realisiert werden kann, muss der Bebauungsplan geändert werden (s. Kap. 2).

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung im südlichen Plangebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechend der derzeitigen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt“ (SO2) gem. § 11 BauNVO mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.040 qm festgesetzt.

Im Hinblick auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4CN 8.18, vom 17.10.2019), welche besagt, dass eine Beschränkung der Zahl zulässiger Vorhaben in einem Sonstigen Sondergebiet mangels Rechtsgrundlage unwirksam sei sowie auf Grund der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche um 210 qm auf 1.250 qm wird die Festsetzung folgendermaßen geändert:

Das festgesetzte „Sonstige Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmärkte (SO2)“ wird mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ im Sinne des § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO festgesetzt.

Im SO2 sind Lebensmitteldiscountmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils 1.250 qm und mit folgenden gemäß „Sendener Sortimentsliste 2018“ zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Fleischwaren,
- Getränke,
- Backwaren/ Konditoreiwaren,
- Drogeriewaren,
- pharmazeutische Artikel,
- Blumen,
- Zeitungen/ Zeitschriften.

Zentrenrelevante Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Neben der o.g. Verkaufsfläche sind innerhalb der überbaubaren Fläche Flächen für Lagerräume, Pfandraum und Sozialräume zulässig.

Um die Vereinbarkeit mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Kapitel 6.5 „Großflächiger Einzelhandel“ – nachzuweisen und die Auswirkungen der Planung auf die Einzelhandelsstruktur in Senden und die Nachbarkommunen zu ermitteln, wurde eine landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse** erstellt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im regionalplanerisch ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ erfüllt die vorliegende Planung Ziel 6.5-1 des LEP NRW, wonach Standorte für Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen zulässig sind.

Gemäß Ziel 6.5-2 des LEP NRW sollen Sondergebiete gem. § 11 (3) BauNVO innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) liegen. Ausnahmsweise dürfen diese auch außerhalb des ZVB liegen, wenn eine Ansiedlung im ZVB nicht möglich ist, sie der wohnungsnahen Grundversorgung dienen und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet der 3. Änderung befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage innerhalb des Hauptsied-

* Junker+Kruse:
Einzelhandelskonzept für die
Gemeinde Senden –
Fortschreibung. Dortmund, Mai
2018

** Junker+Kruse: Landesplanerische
und städtebauliche Verträglichkeits-
analyse für die geplante Erweiterung
des Lebensmitteldiscounters Lidl an
der Bulderner Straße in Senden.
Dortmund, Dezember 2018

lungsbereiches und hat eine wichtige Versorgungsbedeutung (Nahversorgung) für die umliegenden Wohngebiete. Ein vergleichbarer Standort für das Vorhaben ist innerhalb des ZVB der Gemeinde nicht verfügbar. Der Standort ist ein bedeutender Ergänzungsstandort im Hinblick auf die wohnungsnah Grundversorgung und ist von weiten Teilen der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche fußläufig gut erreichbar. Die Verträglichkeitsuntersuchung zeigt für das Erweiterungsvorhaben des Discountmarktes lediglich Umsatzumverteilungen im Untersuchungsraum auf (s.u.), die keine negativen städtebaulichen und/ oder versorgungsstrukturellen Auswirkungen erwarten lassen. Somit ist das Vorhaben der Erweiterung auch mit Ziel 6.5-2 kompatibel.

Ziel 6.5-3 des LEP NRW besagt, dass zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen (Beeinträchtigungsverbot). Die Umsatzumverteilungen für den zentralen Versorgungsbereich in Senden betragen maximal 7 %. Weitere von rechnerisch nachweisbaren Umsatzumverteilungen betroffene zentrale Versorgungsbereiche befinden sich in Münster-Albachten und Nottuln-Appelhülsen. Hier belaufen sich die maximal prognostizierten Umsatzumverteilungen auf 1 bzw. 2 %. Demnach ist auch eine Kompatibilität mit Ziel 6.5-3 gegeben, negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

In der Verträglichkeitsanalyse wurde ebenfalls die Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde untersucht. Dieses enthält zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, zur Sicherung und Stärkung der kommunalen und regionalen Versorgungsfunktion und einer weitgehend flächendeckenden Grundversorgung Vor- und Maßgaben, die im Hinblick auf das Erweiterungsvorhaben geprüft wurden.

Dem Standort kommt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche zu, die langfristig gesichert und entwickelt werden soll.

Wie bereits ausgeführt, liegen die prognostizierten Umsatzverteilungen der geplanten Verkaufsfläche in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bei maximal ca. 7 % in Senden und 2 % in den Umlandkommunen (grundsätzlich lässt eine Umsatzumverteilung von 2 % nicht auf negative städtebauliche und/oder versorgungsstrukturelle Auswirkung schließen). Die höchsten Betroffenheiten sind für die Betriebe im ZVB zu erwarten. Die prognostizierte Umsatzumverteilung für alle relevanten Anbieter in dieser Lage beläuft sich auf bis zu 7 % bzw. 1,0 Mio. Euro. Für die weiteren Anbieter in der Gemeinde Senden werden lediglich geringfügige Umsatzumverteilungen errechnet (<0,1 Mio. Euro) die somit nicht plausibel nachweisbar sind.

Diese Werte fallen eher gering aus und liegen deutlich unterhalb ei-

ner kritischen Größenordnung, ab der negative städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht mehr auszuschließen ist. Durch die Erweiterung des Discountermarktes wird kein neuer Einzelhandelsstandort etabliert, sondern ein vorhandener Angebotsstandort erweitert und im Hinblick auf seine nahversorgungsrelevante Versorgungsfunktion mittel- bis langfristig gesichert. Durch die Erweiterung kann insbesondere die verbrauchernahe Grund- und Nahversorgung gestärkt werden, das Netz der wohnungsnahen Grundver- Grundversorgung wird in seiner aktuellen Ausdehnung und Struktur gesichert.

Da das geplante Erweiterungsvorhaben außerhalb des ZVB realisiert werden soll, kann es nicht zum Erhalt bzw. zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches beitragen. Gleichwohl ist der Vorhabenstandort als solitärer Nahversorgungsstandort Bestandteil der gesamtgemeindlichen Versorgungsstruktur und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der Sendener Bürger mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Die Erweiterung des vorhandenen Angebotes trägt demnach zur mittel- bis langfristigen Sicherung des Bestandsstandortes und damit zugleich zur Sicherung und Stärkung einer räumlich-funktional gegliederten Versorgungsstruktur mit einer zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte gemäß dem Entwicklungsleitbild bei.

Insgesamt ist somit festzuhalten, dass die vorliegende Planung sowohl den Zielen des LEP NRW entspricht als auch mit den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Senden vereinbar ist und keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen zu erwarten sind.

Im Hinblick auf die bereits erwähnte aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4CN 8.18, vom 17.10.2019) sowie auf Grund der bindenden Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW (Ziel 6.5-5: Zentrenrelevante Randsortimente dürfen 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten) erfolgt ebenfalls eine Änderung der Festsetzung zum SO1:

Das festgesetzte „Sonstige Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel – Gartenfachmärkte (SO1)“ wird mit der Zweckbestimmung „Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ im Sinne des § 11 Abs. 2 S. 2 BauNVO festgesetzt.

Im SO1 sind Gartenfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils 1.000 qm zulässig. Dabei sind folgende Sortimente gem. „Sendener Sortimentsliste 2018“ zulässig:

- Pflanzen/ Samen (nicht-zentrenrelevant)
- Gartenartikel und -geräte (nicht-zentrenrelevant)
- (Schnitt-) Blumen (nahversorgungs- und zentrenrelevant)
- Glaswaren / Porzellan / Keramik (zentrenrelevant)

Zentrenrelevante Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Neben den o.g. Einzelhandelsnutzungen sind Wohnnutzungen für Betriebsleiter innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO1 zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von 0,6 sowie die mögliche Überschreitung für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauN-VO bis zu einer GRZ von 0,8 (SO1) bzw. 0,9 (SO2) wird im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes unverändert übernommen, da die Freiflächen auch zukünftig zu Lagerzwecken (SO1) bzw. als Stellplatzflächen (SO2) genutzt werden müssen.

2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Geschossigkeit

Im Bebauungsplan werden die maximalen Gebäudehöhen in Meter über NHN festgesetzt, um zum einen den Bestand planungsrechtlich zu sichern und zum anderen sicherzustellen, dass sich bauliche Erweiterungen (geplantes Wohnhaus) hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung auch zukünftig in das städtebauliche Umfeld einfügen.

Die Höhen der baulichen Anlagen werden im gesamten Plangebiet im Sinne der Eindeutigkeit zukünftig in Meter über NHN (Normalhöhen-null) festgesetzt. Im Bestand ergeben sich keine Höhenänderungen. Lediglich für das neue Baufeld im SO1 wird für das geplante Wohnhaus eine zusätzliche Höhenfestsetzung aufgenommen, was einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 11,50 m entspricht. Die Geschossigkeit wird in diesem Bereich mit einer max. zweigeschossigen Bauweise festgesetzt. Dies gilt auch für das bereits bestehende Wohnhaus im Norden des Plangebietes. Für alle anderen Baufenster (Gärtnerei mit Gewächshäusern und Lebensmitteldiscounter) ist eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

2.2.3 Bauweise

Mit einer Gebäudelänge von ca. 75 m überschreitet der Lebensmitteldiscounter die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge. Auch die Gärtnerei überschreitet diese. Aus diesem Grunde wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind in einer grundsätzlich offenen Bauweise auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

2.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Im SO1 wird die überbaubare Fläche auf einer Breite von ca. 16 m um ca. 13 m nach Norden erweitert, um ein weiteres Gewächshaus für den Gartenbaubetrieb zu ermöglichen sowie im Westen geringfü-

gig an den Bestand angepasst. Des Weiteren wird im Osten angrenzend an die bestehenden Gewächshäuser ein zusätzliches Baufeld durch eine überbaubare Fläche geschaffen, um dort das geplante Wohnhaus für Betriebsleiter der Gärtnerei zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die konkreten Erweiterungsabsichten des Lebensmitteldiscounters wird im SO2 die östliche Baugrenze nach Osten erweitert und damit die überbaubare Fläche so vergrößert, dass die Erweiterungsabsichten realisiert werden können.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Für das Plangebiet werden die bisherigen gestalterischen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW zur Dachform, zu Außenwandflächen, zur Dacheindeckung und zu Werbeanlagen übernommen bzw. in Teilen geringfügig angepasst:

- Bei den Außenwandflächen wird für das SO2 im Hinblick auf das Erweiterungsvorhaben ergänzt, dass für Giebelflächen auch andere Materialien als rotes Verblendmauerwerk verwendet werden können.
- Bei der Dacheindeckung wird für das SO2 im Hinblick auf das Erweiterungsvorhaben ergänzt, dass Betondachpfannen neben der (bisher festgesetzten) Farbe rot ebenso braun, anthrazit/schwarz sein können, so wie im angrenzenden SO1.

3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird wie bisher durch die angrenzenden Straßen „Holtruper Straße“ und „Am Winkelbusch“ (Gartenbaubetrieb) und „Bulderner Straße“ (Stellplatzanlage Discounter) erschlossen.

Die für den Lebensmitteldiscountmarkt (SO2) erforderlichen Stellplätze sind südlich des Marktes angeordnet und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind im SO2 nur innerhalb dieser dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Zudem sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Für die Kunden des Gartenbaubetriebs sind westlich des Lebensmittelmarktes sowie westlich der Gärtnerei Stellplätze vorhanden.

4 Natur und Landschaft

4.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kalverkamp“ festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Hierzu zählen:

- die auf den Stellplatzflächen angepflanzten großkronigen, bodenständigen Laubbäume,

- die entlang der südlichen bzw. westlichen Grenze des mit SO₂ gekennzeichneten Gebietes zur Eingrünung gepflanzte Hainbuchenhecke,
- die an der westlichen Seite der Lärmschutzwand entlang der Straße „Am Winkelbusch“ gepflanzten Hecke und Rankpflanzen
- sowie alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen.

Zudem sind entlang der Verlängerung der westlichen Lärmschutzwand zur Straße „Am Winkelbusch“ ebenfalls Rankpflanzen aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Mit der Planung wird gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, für den i.V.m. § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung ein Ausgleich zu sichern ist.

Das Plangebiet unterliegt bereits bisher einer intensiven gewerblichen Nutzung und ist weitestgehend versiegelt. Die im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Kalverkamp“ umgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 560 Punkten (siehe Anhang). **Das Kompensationsdefizit wird über vertragliche Regelungen zwischen den Wirtschaftsbetrieben Coesfeld (WBC) und der Gemeinde Senden im kreiseigenen Flächenpool extern ausgeglichen. Hierzu liegt eine vertragliche Vereinbarung vor. Der Eingriff wird auf der Fläche Gemarkung Tungerloh-Capelle, Flur 13, Flurstück 15 und 18 kompensiert.**

4.3 Artenschutz

Bei dem vorliegenden Planverfahren ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

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

• Bestandsbeschreibung

Der südliche Teil des Plangebietes wird derzeit durch die bestehende Filiale des Lebensmitteldiscounters sowie die zugehörige Stellplatz-

anlage genutzt. Nördlich des Lebensmitteldiscounters befinden sich mehrere Gewächshäuser einer Gärtnerei. Im Osten des Plangebietes besteht ein älteres, abgängiges Wohngebäude mit zugehörigem Vorgarten mit jungen Gehölzstrukturen. Die weitere Vegetation im Plangebiet stellt sich überwiegend als Straßenbegleitgrün dar.

• **Artvorkommen**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems kommen im Bereich des Messtischblattes 3913 (Quadrant 3) 20 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören eine Fledermaus- und 19 Vogelarten (s. Tabelle 1) unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume (Gebäude, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4110, Stand: März 2019. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Lebensraumtypen: Gaert = Gärten, Gebaeu = Gebäude. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich (+).

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Gaert	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name					
Säugetiere						
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	B	G	-/+	Na	FoRu!
Vögel						
Accipiter gentilis	Habicht	N	G-	+	Na	
Accipiter nisus	Sperber	N	G	+	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	N	G	-	{Na}	
Asio otus	Waldohreule	N	U	-	Na	
Athene noctua	Steinkauz	N	G-	-	{FoRu}	FoRu!
Carduelis cannabina	Bluthänfling	N	unbek.	-	{FoRu}, {Na}	
Cuculus canorus	Kuckuck	N	U-	-	{Na}	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	N	U	-	Na	FoRu!
Dryobates minor	Kleinspecht	N	U	-	Na	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	N	U	-	Na	FoRu!
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	N	G	-	FoRu	
Passer montanus	Feldsperling	N	U	-	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	N	S	-	{FoRu}	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	N	U	-	FoRu	FoRu
Serinus serinus	Girlitz	N	unbek.	-	FoRu!, Na	
Streptopelia turtur	Turteltaube	N	S	-	{Na}	
Strix aluco	Waldkauz	N	G	-	Na	FoRu!
Sturnus vulgaris	Star	N	unbek.	-	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	N	G	-	Na	FoRu!

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung wird nachfolgend eine artenschutzfachliche Betroffenheit i.S.d. § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevanten Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tabelle 1), weil die spezifischen Lebensraumsprüche nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner näheren Betrachtung.

• **Arteninventar unter Berücksichtigung der Biotopstrukturen**

Das potenziell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstruktu-

ren und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die zentrale Ortslage und die Bulderner Straße im Süden eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden (vgl. Tabelle 1). Zudem sind – auch bei potentiell Vorkommen von planungsrelevanten Arten – unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben nicht immer artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern z.B. die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

Hinsichtlich der **Fledermäuse** (Zwergfledermaus) sind Quartiere in den Gehölzen aufgrund des geringen Alters und der Gehölzart nicht anzunehmen. Daher können Bruthabitate in den Gehölzen ausgeschlossen werden. Die Nutzung des Wohngebäudes im Osten des Plangebietes ist als Sommerquartier für die Zwergfledermaus nicht auszuschließen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist es daher erforderlich, dass vor Abriss des Gebäudes in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ein Fachgutachter die potenziellen Quartiere begutachtet und bewertet. Eventuell notwendige Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmigung festzuhalten. Die Gehölz- und Gartenstrukturen könnten im Sommer als Jagdhabitat dienen. Aufgrund der mittleren Wertigkeit und vorhandener Strukturen im Umfeld kann jedoch der Verlust einer essenziellen Funktion für die lokale Population ausgeschlossen werden. Dennoch sollte im Sinne des Vermeidungsprinzips und des allgemeinen Artenschutzes Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermausarten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

Vogelarten, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt- / Totholzbeständen (Spechtvögel), u.a. auf Wälder, Waldränder (Schleiereule, Waldohreule, Steinkauz, Waldkauz, Kuckuck, Turteltaube), Höhlenbäume (Star), Grünländer, Äcker (Rebhuhn), Obstwiesen (Feldsperling, Gartenrotschwanz), heckenreiche Agrarlandschaften (Bluthänfling), Heide- und Moorgebiete und / oder (die Nähe von) Gewässer(-n) (Eisvogel, Schwalben, Nachtigall) angewiesen sind, sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

Dagegen kann ein Vorkommen von überfliegenden **Greifvögeln** (Habicht, Sperber) nicht ausgeschlossen werden. Allerdings übernimmt der Änderungsbereich aufgrund seiner anthropogenen Vorbelastung (Bebauung) höchstens eine untergeordnete Rolle als Nahrungs- bzw. Jagdhabitat. Eine Funktion als Bruthabitat kann ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus könnten die vorhandenen Gehölzstrukturen für weitere **europäische** (aber nicht als planungsrelevant eingestufte) **Vogel-**

arten als Bruthabitat genutzt werden. Deshalb wird im Sinne des Vermeidungsprinzips und des allgemeinen Artenschutzes im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zu Gehölzrodungen aufgenommen (s.o. unter „Fledermäuse“).

Erhebliche Störungen gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG mit Auswirkungen auf die lokale Population der potentiell betroffenen Arten sind bei dem kleinräumigen Vorhaben nicht zu prognostizieren. Eine tatbestandsgemäße Entnahme/ Zerstörung bzw. Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG und damit eine Entwertung eines potentiellen Lebensraumes kann in vorliegendem Fall ausgeschlossen werden, da die ökologische Funktion gem. § 44 (5) BNatSchG im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang sichergestellt ist. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

- **Maßnahmen**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

- Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Sollte ein Umbau oder Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, muss durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwergfledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Umbau oder Abriss nicht gefährdet wird. Die daraus resultierenden Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bau- bzw. Abrissgenehmigung festzuhalten.
- Gehölzrodungen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung der Planung keine Verbotsstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstliegende FFH-Gebiet „Venner Moor“ (DE-4111-301) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 3,3 km. Aufgrund der Entfernung und des Planungsziels können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

4.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in einem erschlossenen Gebiet in einer städtebaulich integrierten Lage, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Sonstiges Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel“ und „Wohnbaufläche“ dargestellt ist. Synergieeffekte der Erschließung (Minimierung von Verkehrsbewegungen) sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Des Weiteren sind der Neubau des Wohnhauses und der Erweiterungsbau des Lebensmitteldiscounters nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit der Planung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits an die technische Ver- und Entsorgung angeschlossen bzw. kann durch Erweiterung der bisherigen Infrastruktur sichergestellt werden.

5.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt wie bisher: Das Schmutzwasser wird in die bestehende Trennkanalisation in der Bulderner Straße abgeführt mit Weiterleitung zur gemeindlichen Kläranlage. Das Niederschlagswasser wird ebenfalls in den in der Bulderner Straße gelegenen Regenwasserkanal abgeführt, wobei die maximale Aufnahmefähigkeit bei 15 l/s liegt.

Im Rahmen der Entwässerungskonzeption sind entsprechende Retentionsmaßnahmen für das Niederschlagswasser vorzusehen.

5.2 Gas-, Strom und Wasserversorgung

Die Strom-, Gas und Wasserversorgung erfolgt wie bisher durch die bestehenden Netze.

Löschwasser von bis zu 96 m³/h kann aus einem direkt südlich des Plangebietes gelegenen Hydranten entnommen werden.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

6 Immissionsschutz

Die Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes wurde hinsichtlich möglicher Immissionsauswirkungen auf die benachbarte vorhandene Wohnnutzung gutachterlich untersucht*. Die Geräuschimmissionsprognose hat ergeben, dass nach den Umbaumaßnahmen keine schädlichen Geräuscheinwirkungen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

An den maßgeblichen Immissionsorten, d. h. an der bestehenden Wohnbebauung Am Winkelbusch, an der Bulderner Straße und an den Wohnhäusern Rorups Wiese sowie an der Baugrenze nördlich der einzuhausenden Anlieferzone, sind für den künftigen Betrieb des Discountmarktes unter Berücksichtigung des Pkw-Verkehrs der Gärtnerei Beurteilungspegel ermittelt worden, die unter Berücksichtigung der bestehenden und nach Süden verlängerten Lärmschutzwand angrenzend an „Am Winkelbusch“ und einer geplanten Lärmschutzwand (s.u.) entlang der Niederfahrt der Anlieferzone die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 Abs. 1 der TA Lärm tagsüber mindestens einhalten. Im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr) sind lediglich stationäre Anlagen in Betrieb, sodass die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten um mindestens 3 dB(A) unterschritten werden.

Für den Bereich nördlich der Anlieferzone (geplantes Betriebsleiter-Wohnhaus) wurden Beurteilungspegel prognostiziert, die die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum um mehr als 6 dB(A) unterschreiten.

Der ermittelte Immissionsbeitrag ist daher mit Verweis auf Nr. 4.2 in Verbindung mit Nr. 3.2.1 der TA Lärm als nicht relevant anzusehen. Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist es erforderlich, anschließend an die einzuhausende Anlieferzone eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 60,70 über NHN (was einer Höhe von ca. 2,5 m über Gelände entspricht) und einer Länge von ca. 13 m zu errichten.

Die Lärmschutzwand, die an der westlichen Parkplatzgrenze als Verlängerung der bestehenden Lärmschutzwand errichtet werden soll (Länge ca. 14 m) muss - ebenso wie die bestehende Wand - eine Höhe von 60,00 m ü NHN aufweisen, was einer Höhe von 2 m über Gelände entspricht.

Die Lärmschutzwände müssen gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10kg/qm verfügen und eine fugendichte Oberfläche ohne Risse, Lücken und sonstige Öffnungen aufweisen.

* Wenker & Gesing: Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach den geplanten Umbaumaßnahmen in 48308 Senden, Bulderner Straße 8. Bericht Nr.3989.1/03. Gronau, Oktober 2019

Zudem ist die Anlieferzone einzuhausen und die West- und Ostfassade sowie das Dach innerseitig mit schallabsorbierenden Elementen ($\alpha \geq 0,8$) auszustatten.

Überschreitungen der nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA Lärm zulässigen Immissionswerte infolge einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen sind auch beim künftigen Betrieb des Discountmarktes nicht zu erwarten.

Maßnahmen organisatorischer Art zur Verminderung der Verkehrsgereusche auf öffentlichen Verkehrsflächen sind lt. Gutachten nicht erforderlich.

Als bauordnungsrechtliche Maßnahme wird vertraglich geregelt, dass die LKW-Warenanlieferung werktags von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr (d.h. außerhalb der schutzbedürftigen Ruhezeiten) zu erfolgen hat und im Nachtzeitraum (22.00-6.00 Uhr) keine anlagenbezogenen Fahrbewegungen von Kunden und Mitarbeitern stattfinden. Zudem wird die Parkplatznutzung durch Kunden auf 14,5 Stunden innerhalb des Tageszeitraums beschränkt.

7 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Hinsichtlich möglicher Bodendenkmäler enthält der Bebauungsplan den Hinweis, dass im Fall von paläontologischen oder kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

7.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Auf Grund früherer oder derzeitiger Nutzung sind keine Altlasten bekannt bzw. zu vermuten.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,1 ha	–	100 %
davon:			
– Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Gartenbauendverkaufsbetrieb“ (SO1)	0,4 ha	–	36 %
– Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt“ (SO2)	0,7 ha	–	64 %

9 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 wurden. 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.

9.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll ein zentral in der Ortslage Senden bestehender Lebensmitteldiscounter auf eine Verkaufsfläche von 1.250 qm erweitert werden. Zusätzlich soll im Nordosten des Plangebietes ein Baufeld ausgewiesen werden, um den Bau eines Wohnhauses zu ermöglichen. Des Weiteren ist der Bau eines ergänzenden Gewächshauses geplant.

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Gärtnerei, im Osten besteht derzeit ein abgängiges Wohngebäude, welches im Rahmen der Erweiterungsmaßnahmen abgerissen werden soll.

• Umweltschutzziele

Das Plangebiet liegt außerhalb von Umweltschutzgebieten und es bestehen keine landschaftsplanerischen Festsetzungen.

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.

Tabelle 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.
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, 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 Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.
Boden und Wasser, Fläche	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 Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klimaschutz	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a(5) BauGB). Des Weiteren sind zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben 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.
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.

9.2 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 etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurzmittel- 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.

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"> - Im Plangebiet bestehen derzeit die Filiale eines Lebensmitteldiscounters und die dazugehörige Stellplatzanlage, ein abgängiges Wohnhaus östlich angrenzend sowie ein Gärtnereibetrieb im Norden des Plangebietes mit angrenzendem Betriebsleiter-Wohnhaus. - Östlich des Plangebietes ist das Umfeld überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Westen befindet sich ein Waldstück. - Die Erholungsfunktion spielt im Plangebiet keine bzw. nur eine untergeordnete Rolle. - Es bestehen Vorbelastungen durch die derzeitige Nutzung (Anlieferungs-, Kundenverkehre, Lage unmittelbar an der Bulderner Straße).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehende Lärmeinwirkungen auftreten. - Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich aufgrund der temporären Befristung und der zu erwartenden Baustellen-Arbeitszeiten nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen werden mit der Planung gem. des erstellten Immissionsgutachtens (vgl. Kapitel 6) voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Auf der Parkfläche im Plangebiet befinden sich einzelne Gehölzstrukturen. - Entlang der Bulderner Straße und Appelhülsener Straße im Nordosten besteht Straßenbegleitvegetation. - Dominierend wirken jedoch die versiegelten / teilversiegelten Bereiche des Lebensmitteldiscounters, der Kundenparkplatz und die Anlieferungszone. - Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem „Siedlungsspektrum“, d.h. sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungslagen gewöhnt. - Im Osten des Plangebietes besteht ein älteres, abgängiges Wohngebäude mit zugehörigem Wohngarten mit jungen Gehölzstrukturen. - Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Biotoptypen und der relativ hohen Störungsintensität von untergeordneter Bedeutung.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) betrachtet. Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG werden bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt. - Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Kompensations- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die im Plangebiet bestehenden Anpflanzungen werden dauerhaft gesichert. - Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrs- und Kundenbewegungen - sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemissionen (Abgase) verbunden. Diese sind jedoch in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. Das Plangebiet grenzt allerdings an das Biotop „Eichengehölz an der Bulderner Straße im Gemeindegebiet Senden“ (BK-4110-0022). Hierbei handelt es sich um ein inmitten des Sendener Gemeindegebietes gelegenes Eichenwäldchen im starken Baumholz- und Altholzalter, dessen Krautschicht von Brombeere und Giersch geprägt ist. - Das nächstliegende FFH-Gebiet „Venner Moor“ (DE-4111-301) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von rund 3,3 km. Europäische Vogelarten (Gebüschbrüter) können in den bestehenden Gehölzen nicht ausgeschlossen werden.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen können u.a. die Zerstörung von Nestern und Gelegen, störungsbedingte Aufgabe von Revieren geschützter Arten sowie störungsbedingte Verluste von Eiern und Jungvögeln umfassen. Inwieweit diese baubedingten Auswirkungen in vorliegendem Fall artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG auslösen, wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe I) betrachtet. Hiernach können unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Konflikte im Rahmen der Umsetzung ausgeschlossen werden. - Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden. - Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung können erhebliche Auswirkungen auf das angrenzende Biotop ausgeschlossen werden. - Unter Berücksichtigung der benannten Vermeidungsmaßnahmen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG bzw. erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch Personen / Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. - Die in vorliegendem Fall zu erwartenden Auswirkungen sind in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung des Plangebietes sowie der umliegenden Bereiche nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben. - Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Schutzgut Fläche/ Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Plangebiet unterliegt gem. Geologischem Dienst NRW (Geologischer Dienst, Karte der schutzwürdigen Böden 1:50.000) ein Gley-Podsol. Die Ertragsfähigkeit liegt im geringen Bereich (Bodenschätzung zwischen 15 – 40 Bodenwertpunkten). - Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bewertet. - Im Bereich der bestehenden Baukörper sowie deren Umfeld ist von einer starken Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen. - Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im innerörtlichen Bereich.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet / die Fläche ist in den versiegelten Bereichen deutlich vorbelastet. In weiten Teilen des Plangebietes wird mit Durchführung der Planung der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bestehenden Situation nicht deutlich erhöht. - Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich bislang unversiegelter Flächen unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. Dieser Eingriff stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenkörpers dar und ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auszugleichen. - Insgesamt sind aufgrund des bereits hohen Versiegelungsgrades keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu erwarten
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ist nicht von einer erheblichen Erhöhung des Eintrages von Schadstoffen (z.B. Reifenabrieb, Auftausalze) auszugehen. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Der durch den Betrieb des Gebäudes anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Fläche / Boden voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. - Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Münsterländer Oberkreide/Oberlauf Stever“. Gemäß ELWAS-WEB des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW werden der mengenmäßige und der chemische Zustand als gut bewertet. - Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - In der Bauphase sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die Ableitung des anfallenden Abwassers (Niederschlagswasser und Schmutzwasser) wird durch eine Erweiterung bestehender Netze sichergestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen Auswirkungen kommt.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet und sein Umfeld sind lokalklimatisch dem Siedlungsklima zuzuordnen. - Es bestehen Vorbelastungen durch die versiegelten Bereiche.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Durch die Überbauung von Freiflächen gehen reale und potentielle Senken für CO₂ in geringem Umfang verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße bislang unversiegelter Bereiche ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben im Wesentlichen unverändert. Es bestehen aufgrund der zentralen Lage günstige Voraussetzungen für eine fußläufige Erreichbarkeit. - Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb - jedoch in Abhängigkeit der tatsächlichen Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Die betriebsbedingten negativen Aspekte führen insgesamt nicht zu voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Der bereits vorherrschende Einfluss des Siedlungsklimas bleibt bestehen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet befindet sich im Siedlungsbereich und ist durch die umliegende Bebauung aus landschaftsästhetischen Aspekten bereits deutlich vorbelastet. Westlich des Plangebietes besteht ein Waldstück. Hierbei handelt es sich um ein inmitten des Sendener Gemeindegebietes gelegenes Eichenwäldchen im starken Baumholz- und Altholzalter, dessen Krautschicht von Brombeere und Giersch geprägt ist. - Das Plangebiet ist durch o.g. Lage im Siedlungsbereich von der freien Landschaft her nicht einsehbar.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen im Rahmen einer Umsetzung der Planung nicht auszuschließen. Aufgrund ihres nur vorübergehenden Charakters (z.B. während der Bauphase) jedoch voraussichtlich nicht erheblich. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung aufgrund der derzeitigen Lage im Siedlungsbereich nicht neu gestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut ebenfalls nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen.
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Sach- und Kulturgütern ist nicht zu erwarten (keine Beeinträchtigung von Denkmälern oder kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselementen, keine Beeinträchtigung eines Bezuges zwischen historischen Ortslagen und Landschaftsraum). - Im Falle von paläontologischen oder kulturhistorisch wichtigen Bodenfinden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind keine erheblich nachteiligen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und 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. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase nicht zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. maßgeblich durch den bereits bestehenden Lebensmitteldiscounter und die Gärtnerei genutzt.

9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Tab. 3: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase.

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	<p>Um mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegen artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG zu verstoßen, sind folgende Maßnahmen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorkommen sog. europäischer Vogelarten (Drosseln, Finken, Fliegenschnäpper) können nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) Nr. 1 (Tötungsverbot) ausschließen zu können, ist daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung des Gehölzbestandes nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Profulgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profulgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder – abtrag im Wurzelbereich). - Gebäudeumbau- oder Abrissmaßnahmen sollten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Sollte ein Umbau oder Abriss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, muss durch fachgutachterliche Untersuchungen sichergestellt werden, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten der potenziell vorhandenen Zwergfledermäuse nicht beschädigt werden und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt wird sowie der Erhaltungszustand der lokalen Population durch den Umbau oder Abriss nicht gefährdet wird.
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen. - Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, die die Ziele und den Geltungsbereich des Bebauungsplans berücksichtigen (plankonforme Alternativen) und ein vergleichbares städtebauliches Entwicklungspotenzial aufweisen, bestehen nicht, da es sich um die Erweiterung und Sicherung eines bestehenden Versorgungsstandortes handelt.

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

Die zulässigen Nutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und / oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

9.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen von faunistischen Bestandsaufnahmen / externen Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bauleitplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von der Gemeinde zu überwachen. Hierin wird 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 und auf die Prüfung der Wirksamkeit der Artenschutzmaßnahmen.

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

9.8 Zusammenfassung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung soll ein zentral in der Ortslage Senden bestehender Lebensmitteldiscounter um eine Verkaufsfläche von ca. 200 qm auf künftig 1.250 qm erweitert werden.

Außerdem sollen ein weiteres Gewächshaus des ansässigen Gärtnereibetriebs und ein Wohnhaus für Betriebsleiter errichtet werden.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 1,1 ha und ist größtenteils versiegelt. Die Vegetation stellt sich überwiegend als Straßenbegleitgrün dar.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Ergebnisse der Umweltprüfung zum Bebauungsplan zusammengefasst und die mit der Änderung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

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

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden mit der Planung nicht vorbereitet.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 560 Punkten (s. Anhang). **Das Kompensationsdefizit wird über vertragliche Regelungen zwischen den Wirtschaftsbetrieben Coesfeld (WBC) und der Gemeinde Senden im kreiseigenen Flächenpool extern ausgeglichen. Hierzu liegt eine vertragliche Vereinbarung vor. Der Eingriff wird auf der Fläche Gemarkung Tungerloh-Capelle, Flur 13, Flurstück 15 und 18 kompensiert.**

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen.

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

10 Referenzliste der Quellen

- Geologischer Dienst NRW (2018): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000. Online unter:
<https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?REQUEST=GetCapabilities&SERVICE=WMS&VERSION=1.3.0>. Abgerufen am 14.01.2019
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: www.gis6.nrw.de/osirisweb.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Junker+Kruse: Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Senden – Fortschreibung. Dortmund, Mai 2018
- Junker+Kruse: Landesplanerische und städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für die geplante Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Lidl an der Bulderner Straße in Senden. Dortmund, Dezember 2018
- Wenker & Gesing: Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach den geplanten Umbaumaßnahmen in 48308 Senden, Bulderner Straße 8. Gronau, Oktober 2019

Erarbeitet für die Gemeinde Senden
Coesfeld, im März 2020

WOLTERS PARTNER
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 auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Kalverkamp“ -2. Änderung und der darin enthaltenen Festsetzungen (vgl. Tabelle 1) durchgeführt und mit den Festsetzungen der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes (vgl. Tabelle 2) verglichen. Die Biotopwertdifferenz zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von rund 560 Punkten. Der Ausgleich erfolgt im Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld. Hierzu liegt eine vertragliche Vereinbarung vor. Der Eingriff wird auf der Fläche Gemarkung Tungerloh-Capelle, Flur 13, Flurstück 15 und 18 kompensiert.

* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen.

Tab.1: Ausgangszustand

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Gärtnerei"	4.390				
1.1 Versiegelbare Fläche (GRZ 0,6 zuzüglich Nebenanlagen 0,8)	3.512	0,0	1,0	0,0	0
4.8 Baumschule/ Freilandflächen der Gärtnerei	878	2,0	1,0	2,0	1.756
	5.940				
Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"					
1.1 Versiegelbare Fläche (GRZ inkl. Nebenanlagen 0,9)	5.350	0,0	1,0	0,0	0
4.3 Grünfläche	370	2,0	1,0	2,0	740
4.3 Grünfläche (Hecke)	220	2,0	1,2	2,4	528
	940				
Allgemeines Wohngebiet					
1.1 Versiegelbare Fläche (GRZ 0,4 zzgl. Nebenanlagen 0,6)	564	0,0	1,0	0,0	0
4.1 Garten (40%)	376	2,0	1,0	2,0	752
Summe Bestand G1	11.270				3.776

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
SO1 Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Gärtnerei"	4.390				
1.1 Versiegelbare Fläche (GRZ 0,6 zuzüglich Nebenanlagen 0,8)	3.512	0,0	1,0	0,0	0
4.8 Baumschule/ Freilandflächen der Gärtnerei	878	2,0	1,0	2,0	1.756
Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt"	6.880				
1.1 Versiegelbare Fläche (GRZ inkl. Nebenanlagen 0,9)	6.192	0,0	1,0	0,0	0
4.3 Grünfläche	468	2,0	1,0	2,0	936
4.3 Grünfläche (Hecke)	220	2,0	1,2	2,4	528
Summe Planung G2	11.270				3.220

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	3.220	3.776	=	-556
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		560	Biotopwertpunkten.	