

Flächennutzungsplan
33. Änderung

Begründung
– Entwurf –

Gemeinde Havixbeck

1	Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich	3	Inhaltsverzeichnis
2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
3	Derzeitige Situation	3	
4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
5	Änderungspunkte	4	
6	Natur und Landschaft / Freiraum	5	
6.1	Eingriffsregelung	5	
6.2	Biotop- und Artenschutz	5	
6.3	Forstliche Belange	6	
6.4	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	6	
7	Sonstige Belange	6	
7.1	Erschließung	6	
7.2	Ver- und Entsorgung	7	
7.3	Wasserwirtschaftliche Belange	7	
7.4	Immissionsschutz	7	
7.5	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	7	
8	Umweltbericht	8	
8.1	Einleitung	8	
8.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	10	
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	15	
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15	
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16	
8.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich	16	
8.7	Zusätzliche Angaben	16	
8.8	Zusammenfassung	17	
9	Literaturverzeichnis	18	

1 Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am ... gem. § 2 und § 2a BauGB beschlossen, die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem in § 5 BauGB genannten Inhalt aufzustellen, um eine großflächige Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes südlich der Straße „An der Feuerwache“ zu schaffen.

Der Änderungsbereich liegt westlich des Ortskerns von Havixbeck, östlich der L 550 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,58 ha.

Im Westen wird der Änderungsbereich begrenzt durch die L 550, im Norden und Osten durch die Straße „An der Feuerwache“. Im Süden wird der Änderungsbereich durch gewerblich genutzte Flächen begrenzt.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich ein Lebensmitteldiscountmarkt, der einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung der umgebenden Wohngebiete leistet.

Auf Grund der mittlerweile deutlich gestiegenen Flächenansprüche des Einzelhandels entspricht der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt hinsichtlich seiner Verkaufsfläche nicht mehr den heutigen Anforderungen an moderne Betriebsformate.

Ziel der Planung ist es, eine planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Lebensmitteldiscounters auf eine Verkaufsfläche von 1.000 qm zu schaffen. Da der Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck für den Änderungsbereich derzeit „Gemischte Bauflächen“ darstellt, wird für die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Verkaufsflächenausweitung an dem Standort die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3 Derzeitige Situation

Der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand Havixbecks, im Kreuzungsbereich der Straße „An der Feuerwache“ und der L 550. Der bestehende Lebensmitteldiscountmarkt befindet sich im südlichen Teil des Plangebietes. Die Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 90 Stellplätzen ist diesem nördlich vorgelagert. Die Anlieferung findet im Westen des Marktes statt.

Südlich des Änderungsbereichs schließen sich gewerblich genutzte Grundstücke an. Im Osten des Änderungsbereichs befinden sich gemischt genutzte Gebäude. Nördlich der Straße „An der Feuerwache“ befinden sich Wohngebäude.

Die Flächen westlich der L 550 werden landwirtschaftlich genutzt.

4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

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

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet und die nördlich und östlich angrenzenden Flächen „Gemischte Bauflächen“ dar.

Südlich des Änderungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Nutzungen zu schaffen, wird damit auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat daher beschlossen, den Flächennutzungsplan entsprechend dem o.g. Planungsziel (s. Punkt 2) im Parallelverfahren zu ändern.

5 Änderungspunkte

Die folgenden Änderungspunkte entsprechen den im Flächennutzungsplan eingetragenen Ziffern:

- **Änderungspunkt 1**

Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Sondergebiet“ – Zweckbestimmung:

„Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscountmarkt max. 1.000 qm Verkaufsfläche“

Ziel der Planung ist es, mit der Darstellung eines Sondergebietes gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt max. 1.000 qm Verkaufsfläche“ die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm zu schaffen.

Mögliche Auswirkungen dieser Erweiterung der Verkaufsflächen des Lebensmitteldiscountmarktes auf die Einzelhandelsstruktur Havixbecks und der umgebenden Städte und Gemeinden wurden in einer Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse* analysiert.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass schädliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur Havixbecks und der Nachbargemeinden durch die geplante Ausweitung der Verkaufsflächen nicht zu befürchten sind.

Im Hinblick auf die landesplanerischen Zielvorgaben zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel kommt das Einzelhandelskonzept zu dem Ergebnis, dass die Planung grundsätzlich auch die Vorgaben des LEP NRW, Kapitel 6.5 erfüllt. So ist der Standort dem „Allgemei-

* Auswirkungsanalyse
Erweiterung des Lidl-
Discountmarktes in der
Gemeinde Havixbeck, BBE
Handelsberatung Münster,
Januar 2018

nen Siedlungsbereich“ (ASB) zugeordnet. Es handelt sich um ein Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, so dass vor dem Hintergrund der fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten (vgl. Kap. 5.3.1) innerhalb des Hauptzentrums von Havixbeck die Ausnahmeregelung für Nahversorgung gem. Ziel 6.5-2 in Betracht kommt. Der Vorhabenstandort dient zudem der Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung von Havixbeck und übernimmt eine Ergänzungsfunktion zum zentralen Versorgungsbereich, der eine bedarfsgerechte Versorgung nicht alleine erfüllen kann.

6 Natur und Landschaft / Freiraum

6.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird u.U. 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. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

6.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Der ca. 0,58 ha große Änderungsbereich liegt im Westen des Ortskerns im Kreuzungsbereich der Straßen „An der Feuerwache“ und L 550. Der Änderungsbereich umfasst das bisherige Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes einschließlich vorgelagerter Parkplatzbereiche. Im äußersten Westen des Änderungsbereiches sowie im Norden befinden sich einige angepflanzte linienförmige Gehölze zur Eingrünung. Letztere unterliegen aufgrund der angrenzenden Nutzungen einer hohen Störungsintensität. Südlich des Änderungsbereichs schließen sich gewerblich genutzte Grundstücke an. In östlicher Richtung befinden sich zwei gemischt genutzte Gebäude. Nördlich der Straße „An der Feuerwache“ befinden sich Wohngebäude. Die Flächen westlich der L 550 werden landwirtschaftlich genutzt. Im Sinne der auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen überschlägigen Vorabschätzung der Artenschutzbelange, ist unter Berücksichtigung der Lage und der bereits bestehenden intensiven Nutzung des Änderungsbereiches davon auszugehen, dass mit der

* 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.

vorliegenden Änderung keine artenschutzrechtlichen Konflikte im Sinne des § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden, die nicht durch einfache Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleit- bzw. der Genehmigungsplanung ausgeschlossen werden können. Diese Einschätzung insbesondere vor dem Hintergrund der geringen Größe des Änderungsbereiches, der intensiven Nutzung und der umliegenden mindestens gleich- oder aus artenschutzrechtlicher Sicht höherwertigen Bereiche (z.B. Hausgärten, Hofstellen etc.).

Insgesamt liegen keine Hinweise vor, dass eine Umsetzung des Planvorhabens auf der nachfolgenden Planungs- bzw. Genehmigungsebene aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben nicht vollzugsfähig wäre. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung konkretisiert.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Baumberge“ (DE-4010-302) befindet sich südwestlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von rund 2,0 km. Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

6.3 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Änderung nicht betroffen.

6.4 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Durch die Änderungspunkte sind auf der vorliegenden Planungsebene keine erkennbaren Auswirkungen im Hinblick auf den Klimaschutz ersichtlich. Insgesamt werden nach derzeitigem Kenntnisstand mit dem geplanten Vorhaben weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

7 Sonstige Belange

7.1 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert über zwei Anbindungen an die Straße „An der Feuerwache“ im Norden und Nordosten. Eine Anbindung von der Landesstraße (L 550) ist nicht vorgesehen.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser kann für den Änderungsbereich über die vorhandenen Netze sichergestellt werden.

7.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Entsorgung des im Änderungsbereich anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) ist im Trennsystem vorgesehen.

7.4 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen Nutzungen wird im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft*.

Die Ergebnisse zeigen, dass die für den Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Bäckerei ermittelten Beurteilungspegel die in der Nachbarschaft gemäß TA Lärm geltenden gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten unterschreiten.

* Wenker & Gesing GmbH (02.08.2018): Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche in Havixbeck, An der Feuerwache 35. Bericht Nr. 3774.1/01. Gronau.

7.5 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

8 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 Änderung des vorliegenden Bauleitplans 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. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichts werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.

8.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat beschlossen, die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem in § 5 BauGB genannten Inhalt aufzustellen, um eine großflächige Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes südlich der Straße „An der Feuerwache“ zu schaffen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,58 ha und liegt westlich des Ortskerns von Havixbeck, östlich der L 550. Der Änderungsbereich umfasst dabei das bisherige Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes einschließlich vorgelagerter Parkplatzbereiche. Im Westen wird der Änderungsbereich begrenzt durch die L 550, im Norden und Osten durch die Straße „An der Feuerwache“. Im Süden wird der Änderungsbereich durch gewerblich genutzte Flächen begrenzt.

Aufgrund des genannten Planungszieles wird der folgende Änderungspunkt für den Flächennutzungsplan erforderlich: Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Sondergebiet“ – Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscountmarkt max. 1.000 qm Verkaufsfläche“.

• Ziele des Umweltschutzes

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

Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der den Änderungsbereich als eingeschränktes Mischgebiet darstellt.

Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Landschaftsplanes „Baumberge-Nord“ (seit 15.10.2015 in Kraft). Es bestehen keine

landschaftsplanerischen Vorgaben.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbe-
 reich, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der
 einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der weiteren Umweltschutzziele, die für den vorlie-
 genden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berück-
 sichtigt wurden.

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>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).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p> <p>Aufgrund der in der Umgebung angrenzenden Nutzungen werden die zu erwartenden Lärmimmissionen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gutachterlich untersucht.</p>
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p> <p>Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Baumberge“ und „Brunnen Meyer“ (DE-4010-302 und DE-4010-303) befinden sich südwestlich in einer Entfernung von rund 2,0 km. Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung sind die Umweltschutzziele des europäischen Schutzgebietes für den vorliegenden Bauleitplan nicht von Bedeutung.</p>
Boden, Fläche und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p> <p>Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz), wird durch eine Flächeninanspruchnahme im innerörtlichen Bereich Rechnung getragen. Zudem erfolgt die sinnvolle Nutzung bereits versiegelter Bereiche.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass durch die innerörtliche Lage keine Flächen im Außenbereich oder auch Biotopverbundflächen überplant werden.</p>

Umweltschutzziele	
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz. Die Ziele des Klimaschutzes werden in vorliegendem Bebauungsplan u.a. durch die Nutzung bestehender Infrastrukturen/ vorbelasteter Flächen berücksichtigt.
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.

8.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) 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 Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Änderungsbereich besteht derzeit die Filiale eines Lebensmitteldiscountmarktes mit dazugehöriger Stellplatzanlage. - Südlich des Änderungsbereichs schließen sich gewerblich genutzte Grundstücke an. Östlich des Änderungsbereichs befinden sich zwei gemischt genutzte Gebäude. Nördlich der Straße „An der Feuerwache“ befinden sich Wohngebäude. - Die Flächen westlich der L 550 werden landwirtschaftlich genutzt. - Es bestehen Vorbelastungen durch die derzeitige Nutzung (Anlieferungs-, Kundenverkehre, Lage unmittelbar an den Straßen L 550 sowie „An der Feuerwache“).
Baubedingte Auswirkungen	- Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Bauarbeiten und der zu erwartenden Arbeitszeiten nicht überschritten.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Immissionsschutz wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der in der Umgebung vorhandenen Nutzungen abschließend gutachterlich geprüft und etwaige Vorgaben eingehalten. - Der Immissionsschutz wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt so dass mit einer nachfolgenden Umsetzung keine betriebsbedingten voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen entstehen.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Im Änderungsbereich wirken versiegelte/ teilversiegelte Bereiche des Lebensmitteldiscountmarktes, dessen Kundenparkplatz und Anlieferungszone, dominierend. Darüber hinaus ist der Änderungsbereich insbesondere im westlichen Randbereich durch junge bis mittelalte Gehölze charakterisiert. - Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem „Siedlungsspektrum“, d.h. sind relativ störungsunempfindlich und an menschliche Siedlungslagen gewöhnt. In den außerhalb des Änderungsbereichs angrenzenden Gartenflächen sowie der landwirtschaftlichen Flächen westlich der L 550 können auch Tierarten großflächiger „Parkanlagen“ oder des Offenlandes heimisch sein. - Die biologische Vielfalt im Änderungsbereich 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. - Inwieweit mit dem zukünftigen Bauvorhaben eine Inanspruchnahme bestehender Grünstrukturen verbunden ist, kann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend beurteilt werden. - Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer artenschutzfachlichen Vorabschätzung als Teil der vorliegenden Begründung betrachtet. Hiernach ist auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine artenschutzkonforme Lösung zu erwarten. - Voraussichtliche, erhebliche baubedingte Auswirkungen sind auf der vorliegenden Flächennutzungsplanebene insgesamt nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den eigentlichen Betrieb - einschließlich der damit zwangsläufig verbundenen Verkehrs- und Kundenbewegungen - sind Auswirkungen in Form von Geräusch- und Geruchsemmissionen (Abgase) verbunden. Diese sind jedoch in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzung voraussichtlich nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. - Die nächstgelegenen FFH-Gebiete „Baumberge“ und „Brunnen Meyer“ (DE-4010-302 und DE-4010-303) befinden sich südwestlich in einer Entfernung von rund 2,0 km. Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung sind die Umweltschutzziele des europäischen Schutzgebietes für die vorliegende Änderung nicht von Bedeutung. - Von Vorkommen sogenannter „verfahrenskritischer“ Arten ist gemäß der artenschutzfachlichen Vorabschätzung nicht auszugehen. 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, kann abschließend erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrachtet werden. - Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden. - Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die nach Umsetzung des eigentlichen Bauvorhabens 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. - Dies ist jedoch bereits auf Grundlage der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan anzunehmen. Nach derzeitigem Stand liegen keine Hinweise vor, die auf voraussichtliche erhebliche Beeinträchtigungen und damit auf eine mangelnde Vollzugsfähigkeit hinweisen. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der angestrebten Nutzung ausgeschlossen werden.

Schutzgut Fläche/ Boden	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem Änderungsbereich eine Braunerde, vereinzelt pseudovergleyt und mit vereinzelter Rendzina-Braunerde. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen im mittleren Bereich, d.h. zwischen 35 und 50 Bodenwertpunkten. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens liegt nicht vor. - Im Bereich der bestehenden Baukörper sowie deren Umfeld ist von einer starken Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen. - Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine Fläche im innerörtlichen Bereich.

Schutzgut Fläche/ Boden	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Änderungsbereich ist durch die Versiegelung deutlich vorbelastet. In weiten Teilen wird mit Durchführung der Planung der Versiegelungsgrad im Vergleich zur bestehenden Situation nicht erhöht. Durch die Änderung wird die sinnvolle Weiterentwicklung einer Fläche im innerstädtischen Bereich vorbereitet. - Erhebliche Auswirkungen des Vorhabens sind auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechts nicht anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen ist betriebsbedingt 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 einer nachfolgenden Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Fläche/ Boden voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. - Der Änderungsbereich liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Münsterländer Oberkreide“. Hierbei handelt es sich um einen Kluft-Grundwasserleiter. Der Gesteinstyp ist silikatisch, karbonatisch. Die Durchlässigkeit wird im Fachinformationssystem des Umweltministeriums NRW¹ als „sehr gering bis mäßig“ beurteilt. - Im Bereich der versiegelten Flächen ist von deutlich veränderten Grundwasser-Verhältnissen auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da keine Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete im Änderungsbereich vorkommen, kann eine voraussichtliche erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Erhebliche Veränderungen der Grundwasserneubildungsrate sind – im Vergleich zum genehmigten Zustand – nicht zu erwarten. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

¹ Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Juli 2018

Schutzgut Wasser	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der zukünftigen Nutzung ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen. Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) wird durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Kunden- und Zulieferverkehre auszuschließen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Der Bereich der 33. Änderung und sein Umfeld sind lokalklimatisch dem Siedungsklima zuzuordnen. Es bestehen Vorbelastungen durch die versiegelten Bereiche.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine relevante baubedingte Änderung der lufthygienischen und klimatischen Situation, die sich auf vorhandene Bebauung bzw. benachbarte Flächen erheblich auswirken könnte, ist aufgrund der Flächennutzungsplanänderung nicht zu erwarten. Die derzeitigen Vorbelastungen bleiben bestehen. - Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bestehen zahlreiche Möglichkeiten etwaige Auswirkungen durch entsprechende Festsetzungen zu vermeiden. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet.
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 und damit eine Minimierung von betriebsbedingten Kundenverkehren. - 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 Siedungsklimas bleibt bestehen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Der Bereich der 33. Änderung befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs und ist durch die umliegende Bebauung sowie die L 550 aus landschaftsästhetischen Aspekten bereits deutlich vorbelastet.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens 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 in relevantem Maße neu gestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind daher nicht anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten und auf der vorliegenden Flächennutzungsplanebene ersichtlich wären, sind nicht anzunehmen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung betroffen. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. - Im Fall von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten und auf der vorliegenden Flächennutzungsplanebene ersichtlich wären, sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. 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“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.

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

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

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

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

Inwieweit auf den zukünftigen Gebäuden die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt, kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beeinflusst werden. Von einem sparsamen Umgang mit Energie ist aufgrund steigender Energiekosten auszugehen.

- **Immissionsschutz**

Der Immissionsschutz wird durch geeignete Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Etwaige umliegende schutzbedürftige Nutzungen werden entsprechend berücksichtigt.

- **Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind die Aussagen in Bezug auf den Artenschutz in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu konkretisieren und falls erforderlich geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu konzipieren/ umzusetzen. Dies geschieht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der vorliegenden 33. Änderung des Flächennutzungsplans um einen konkreten Bereich mit bestehender Nutzung handelt, der in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes* der Gemeinde die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen soll und entsprechend weiterentwickelt werden soll sind anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, mit gleichem städtebaulichem Entwicklungspotenzial oder deutlich geringeren Umweltauswirkungen nicht vorhanden.

* Gemeinde Havixbeck, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck, BBE Handelsberatung Westfalen GmbH, Münster, November 2009.

8.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich

Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung lässt keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu einem erhöhten Risiko für erheblich nachteilige Auswirkungen führt.

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

8.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Änderungsbereich und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen aus Datenbanken ausgewertet. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen (vgl. Kap. 9).

Weitergehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

- **Monitoring**

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

Welche Überwachungsmaßnahmen im Änderungsbereich erforderlich werden, wird auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans werden im konkreten Fall keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich. Unbenommen hiervon ist die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

8.8 Zusammenfassung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen.

Der Änderungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,58 ha und liegt im Westen des Ortskerns im Kreuzungsbereich der Straßen „An der Feuerwache“ und L 550. Er umfasst das bisherige Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes. Südlich des Änderungsbereichs schließen sich gewerblich genutzte Grundstücke an. In östlicher Richtung befinden sich zwei gemischt genutzte Gebäude. Nördlich der Straße „An der Feuerwache“ befinden sich Wohngebäude. Die Flächen westlich der L 550 werden landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund des genannten Planungszieles wird der folgende Änderungspunkt für den Flächennutzungsplan erforderlich: Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Sondergebiet“ – Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscountmarkt max. 1.000 qm Verkaufsfläche“.

Die auf Flächennutzungsplanebene erforderliche überschlägige Artenschutzprüfung bei der mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Durchführung des Vorhabens prognostiziert werden, lässt unter Berücksichtigung der gegebenen Ausstattung des Änderungsbereiches mit Grünstrukturen, der Lage sowie der intensiven Nutzung keine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG erkennen, die auf der nachfolgenden, verbindlichen Planungsebene nicht artenschutzkonform gelöst werden könnten. Dementsprechend ist - auch unter Berücksichtigung der

konkretisierenden Möglichkeiten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Genehmigungsplanung - die vorliegende Flächennutzungsplanänderung aus artenschutzrechtlicher Sicht insgesamt vollzugsfähig.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Im Ergebnis sind mit der Änderung unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Nutzungen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Bei Nicht-Durchführung der Flächennutzungsplanänderung würde der Änderungsbereich voraussichtlich weiterhin im derzeitigen Umfang, d.h. als „Gemischte Baufläche“ genutzt.

Da es sich bei der vorliegenden 33. Änderung des Flächennutzungsplans um einen konkreten Bereich mit bestehenden Nutzungen handelt, der gem. dem Einzelhandelsentwicklungskonzept der Gemeinde die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen und entsprechend weiterentwickelt werden soll sind anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten, mit gleichem städtebaulichem Entwicklungspotenzial oder deutlich geringeren Umweltauswirkungen nicht vorhanden.

Die im Flächennutzungsplan getroffene Darstellung lässt kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Änderungsbereich sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf. Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

9 Literaturverzeichnis

- BBE Handelsberatung Westfalen GmbH (November 2009): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Havixbeck. Münster.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: Juli 2018
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Dezember

2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

- Wenker & Gesing GmbH (02.08.2018): Schalltechnische Untersuchung zum Betrieb eines Lidl-Marktes nach der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche in Havixbeck, An der Feuerwache 35. Bericht Nr. 3774.1/01. Gronau.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im November 2018

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