

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 28a

„Gewerbegebiet Nord Ia“

Satzungsbeschluss Stand 23.11.2011 (wie Entwurf)

Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Auftraggeber:

Gemeinde Saerbeck
Ferrières-Straße 11
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 291
eMail: info@saerbeck.de

Verfasser:

Timm & Ostendorf
Stadtplaner Architekten
Heüveldopsbusch 18
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de

Teil I - Begründung	3
1. Vorbemerkungen	3
1.1. Anlass und Ziel der Planung	3
1.2. Lage und Größe des Plangebietes	3
1.3. Ist-Zustand und Topografie des Plangebietes	3
2. Übergeordnetes Planungsrecht	3
2.1. Regionalplan	3
2.2. Flächennutzungsplan	4
3. Inhalt des Bebauungsplans	4
3.1. Art der baulichen Nutzung	4
3.2. Maß der baulichen Nutzung	5
3.3. Bauweise	5
3.4. Verkehrskonzept	6
3.5. Ver- und Entsorgung	6
3.6. Infrastruktur	7
3.7. Richtfunk	7
3.8. Flugsicherheit	7
3.9. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen	7
3.10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
3.11. Immissionsschutz	8
3.12. Landwirtschaft	8
3.13. Gehölze, Wald und Jagd	8
3.14. Wasserwirtschaft	9
3.15. Landschaftsbild, Grünflächen	9
3.16. Umwelt- und Natureingriff	10
3.17. Eingriffsbilanzierung	Fehler!
Textmarke nicht definiert.	
3.18. Artenschutz	16
3.19. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen	16
3.20. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung	16
Teil II Umweltbericht	17
1. Einleitung	17
1.1. Ziel der Planung	17
1.2. Art des Vorhabens	17
1.3. Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	17
1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	18
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
2.1. Bestandsaufnahme, Bewertung des Umweltzustandes hinsichtlich der Planung	20
2.1.1. Schutzgut Mensch	20
2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
2.1.3. Schutzgut Boden	21
2.1.4. Schutzgut Wasser	22
2.1.5. Schutzgut Luft und Klima	22
2.1.6. Schutzgut Landschaft	23
2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	23
2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	23
2.1.9. Zusammengefasster Umweltzustand	24
2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	24
2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	24
2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	24
2.2.3. Schutzgut Mensch	24
2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.2.5. Schutzgut Boden	25
2.2.6. Schutzgut Wasser	25
2.2.7. Schutzgut Luft und Klima	25
2.2.8. Schutzgut Landschaft	25
2.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	25
2.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen	26
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	26
2.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	26
2.3.2. Schutzgut Mensch	27
2.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
2.3.4. Schutzgut Boden	27
2.3.5. Schutzgut Wasser	28
2.3.6. Schutzgut Luft und Klima	28
2.3.7. Schutzgut Landschaft	28
2.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3. Zusätzliche Angaben	29
3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	29
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	29
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

Teil I - Begründung

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Es ist vorgesehen, das bisher schon vorbereitete Gewerbegebiet „Nord I“ nach Südosten zu erweitern, um dort die gewerbliche Nutzung eines bisherigen Wohnhauses im Außenbereich planungsrechtlich vorzubereiten. Die neue Baufläche schließt südlich an den vorhandenen P+R-Parkplatz (Ibbenbürener Straße/Hahnstraße) an.

Das Grundstück ist auf drei Seiten von Fernstraßen umgeben und für die bisherige Wohnnutzung eher ungeeignet. Auch für eine landwirtschaftliche oder naherholungsorientierte Nutzung ist das Gebiet unattraktiv. Dagegen bieten die sehr gute Verkehrserschließung und die markante Lage am Ortseingang Saerbecks im Anschluss an die Gewerbegebiete „Schulkamp“ und „Nord“ optimale Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung der Liegenschaft.

Neben der Umnutzung des bisherigen Wohnhauses können auch die dazugehörigen Garten- und Freibereiche für eine gewerbliche Nutzung erschlossen werden. Dabei wird zu dem südlich angrenzenden, landschaftlichen hochwertigeren Freiraum mit Teich eine breite Abstandsfläche als Pufferzone eingehalten.

1.2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Siedlungsfläche Saerbecks. Die Fläche grenzt an die Ibbenbürener Straße (B 475) südlich des geplanten Gewerbegebietes „Nord I“.

Der Geltungsbereich betrifft im Wesentlichen nur das Flurstück 35 in der Gemarkung Saerbeck, Flur 19 (*Wohnhaus Ibbenbürener Str. 51 mit Freiflächen*) und ergänzend in der Flur 20 die Flurstücke 161 (*Graben*) und 333 tlw. [ehem. 202] (*Wirtschaftsweg*). Er umfasst eine Fläche von insgesamt 13.716 m².

Der Nordrand des Bebauungsplans grenzt an den Bebauungsplan Nr. 30 „B 475n“. Auf den anderen Seiten grenzen unbeplante Außenbereiche an.

1.3. Ist-Zustand und Topografie des Plangebietes

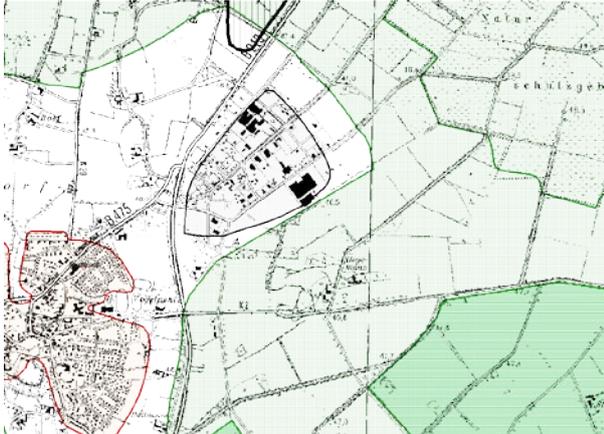
Das Gelände ist nahezu ebenflächig. In dem Plangebiet sind an den Rändern mehrere Gehölzstreifen, Baumreihen sowie Wassergräben vorhanden. Die überplanten Bereiche werden zurzeit als Wohnbaugrundstück im Außenbereich gärtnerisch und als Wiese genutzt. Südlich des Plangebietes befindet sich ein größerer Teich, entstanden aus dem damaligen Straßenneubau der B 219. Südwestlich liegt der Reiterhof „Ottmann“ an der Ibbenbürener Straße.

2. Übergeordnetes Planungsrecht

2.1. Regionalplan

Die Planung stimmt mit den Darstellungen im Regionalplan inhaltsgemäß überein. Für den Planungsraum ist im Regionalplan ein GEWERBE- UND INDUSTRIEANSIEDLUNGSBEREICH (GIB) dargestellt.

Die Planung wurde mit der Bezirksplanungsbehörde Münster im Vorfeld abgestimmt, es wurde eine Zustimmung in Aussicht gestellt.



Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalplan

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck weist in seiner zurzeit laufenden 29. Änderung für den Bebauungsbereich eine neue **GEWERBLICHE BAUFLÄCHE** und ergänzende **GRÜNFLÄCHEN** aus. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist noch nicht genehmigt und daher noch nicht rechtskräftig.

Der Bebauungsplan soll nach Rechtskraft der 29. Änderung aus den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

3. Inhalt des Bebauungsplans

3.1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein **GEWERBEGEBIET** ausgewiesen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus den angrenzenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplänen übernommen und in das Plangebiet fortgeführt.

Hierbei wird wie bisher die Zulässigkeit von **Betriebsarten** nach Abstandsklassen des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalens aus dem Jahr 2007 differenziert. Die Abstände berücksichtigen dabei vorsorglich eine mögliche Wohnbaulandentwicklung südwestlich des Plangebietes an der Ibbenbürener Straße. Es wird ein 100-m-Abstand zu einer zukünftigen Wohnbebauung angenommen und dafür die Abstandsklassen I – VI ausgeschlossen. Wie üblich können Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.

In den Gewerbegebieten sind neue **Betriebswohnungen** nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur in dem besonders gekennzeichneten Bereich (bisheriges Wohnhaus) allgemein zulässig, ansonsten sind sie generell und ausnahmslos ausgeschlossen, um innerhalb des Bebauungsplanes und in den anderen Gebieten die gewerbliche Entwicklung und Nutzung nicht einzuschränken.

Einzelhandelsnutzungen werden durch textliche Festsetzungen eingeschränkt, um die Ortskernlage mit deren Geschäftsbesatz zu sichern und nicht durch störenden Einzelhandel in Ortsrandlagen zu gefährden. Zurzeit wird für das Gemeindegebiet Saerbeck ein

Einzelhandelskonzept aufgestellt,¹ das in seiner Entwurfsfassung in diesem Bebauungsplan schon berücksichtigt wird. In den Gebieten bleibt der Einzelhandel nur im Zusammenhang mit gebietsansässigen Gewerbebetrieben bei einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 qm gestattet, auch bleiben dabei „Negativsortimente“ grundsätzlich ausgeschlossen. Die Beschränkung auf 100 m² Verkaufsfläche hat sich in der Vergangenheit bei vergleichbaren Planungen der Gemeinde Saerbeck bewährt und wird daher fortgeführt. Die im Bebauungsplan aufgeführten Negativsortimente entsprechen den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes („Zentrenrelevante Sortimente“).² Durch diese Beschränkungen beabsichtigt die Gemeinde Saerbeck, die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen vorwiegend Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung zu stellen. Die Flächen sind angesichts ihrer vom Wohnsiedlungsbereich abgesetzten Lage sehr gut auch für emittierende Betriebe geeignet. Verkaufsvorgänge an Endverbraucher sind an diesem nicht integrierten Standort grundsätzlich nicht, und wenn, dann nur in einem sehr untergeordneten Maße und lediglich ergänzend denkbar. Eine funktionale, sich gegenseitig stärkende Verknüpfung mit anderen Einzelhandelsgeschäften, insbesondere mit dem kleinteiligen Geschäftsbesatz im Ortszentrum Saerbecks, ist hier in keiner Weise möglich. Die Gemeinde Saerbeck hält für Einzelhandelsgeschäfte jeder Art und Größe wesentlich besser geeignete Flächen im Ortskern bzw. in Zentrumsrandlagen vor (siehe auch die Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Saerbeck).

Vergnügungsstätten und Bordelle sind unzulässig, um angesichts der hervorgehobenen Lage am Ortseingang kein negativ geprägtes Erscheinungsbild zuzulassen. Innerhalb der Gemeinde Saerbeck bestehen anderweitige Möglichkeiten zur Ansiedlung entsprechender Nutzungen, die sich aus gemeindeplanerischer Sicht als verträglich gezeigt haben (z. B. im Bebauungsplan Nr. 5 an der Industriestraße).

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** mit 0,7 sowie die Zahl von max. 2 **Vollgeschossen** werden entsprechend der bisherigen Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 28 auch für diesen erweiternden Bebauungsplan festgesetzt.

Als Begrenzung der Baukörper wird eine **Baumassenzahl** von 3,0 eingesetzt, die ebenfalls dem Bebauungsplan Nr. 28 entspricht.

Zur Wahrung des Ortsbildes wird wie bisher die **Gesamthöhe der baulichen Anlagen**, gemessen ab Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße, auf 12,00 m begrenzt. (Diese Begrenzung entspricht den Vorgaben in den anderen Gewerbegebieten in diesem Raum.) Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind bauliche Anlagen, die aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich sind. Die **maximal zulässige Höhe** jeglicher baulicher Anlagen wird aufgrund bestehender Richtfunkverbindungen auf 106 m ü. NN. begrenzt.

3.3. Bauweise

In dem Gewerbegebiet dürfen in der offenen Bauweise die Gebäudelängen über 50 m betragen, da dies oft bei Gebäuden mit gewerblicher Nutzung erforderlich ist.

¹ Einzelhandelskonzept Gemeinde Saerbeck, bearbeitet vom Büro BulwienGesa GmbH, Hamburg, Entwurf Stand 12.11.2008

² Das Einzelhandelskonzept wird voraussichtlich vor im Frühjahr 2009 verbindlich beschlossen werden. Sollten sich bis dahin noch relevante Änderungen ergeben, werden diese im Laufe des Bebauungsplan-Verfahrens noch eingearbeitet.

3.4. Verkehrskonzept

Das Plangebiet liegt zwischen der B 475 (westlich) und der B 219 (östlich). Die Verknüpfung der beiden Bundesstraßen erfolgt über den neuen fünfarmigen Kreisverkehrsplatz auf der Ibbenbürener Straße mit zwei getrennten Auffahrten zur B 219 (in Dammlage). Für die B 475 ist eine neue Trasse („Nordumgehung“ B 475n) mit Anschluss an den Kreisverkehr in Planung.

Somit ist jetzt sowie in Zukunft eine sehr gute Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

Das geplante Gewerbegebiet wird von der Ibbenbürener Straße (B 475) über den bestehenden öffentlichen Weg (zum P+R-Parkplatz an der Hahnstraße) erreicht. Die Lage der Zufahrt ist verkehrstechnisch günstig, da nahelegen an dem Kreisverkehrsplatz, so dass eine Beeinträchtigung oder Gefährdung des fließenden Verkehrs auf der B 475 nicht zu erwarten ist. Der Kreisverkehr wird die Fahrgeschwindigkeit der Fahrzeuge auf der Fernstraße soweit reduzieren, dass zum einen die Fahrzeuge aus dem Gewerbegebiet ohne besondere Schwierigkeiten in den Verkehrsstrom einfädeln können. Und zum anderen werden nur sehr wenige Linksabbieger in das neue Gewerbegebiet auftreten, die dann - in dem verlangsamten Straßenabschnitt vor bzw. hinter dem Kreisverkehr - kein gefährdendes Hindernis darstellen werden. Daher ist eine Veränderung der Bundesstraße-Anbindung nicht erforderlich; durch die neuen Gewerbegrundstücke wird sich nur eine geringe Veränderung gegenüber dem Ist-Zustand ergeben.

Die Verlängerung des öffentlichen Wirtschaftsweges wird ergänzend zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 30 „B 475n“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Ein weiterer Ausbau des Weges erscheint nicht erforderlich und ist nicht vorgesehen. Der vorhandene P+R-Parkplatz wird durch diesen Bebauungsplan nicht verändert.

Die Vorgaben des Fernstraßengesetzes hinsichtlich der Anbaufreiheit entlang der Bundesstraße 475, der Bauverbotszone (20 m von Fahrbahnrand) und der Baubeschränkungszone (40 m von Fahrbahnrand) werden beachtet. An der Ibbenbürener Straße wird ein EIN- UND AUSFAHRTSVERBOT festgesetzt. Die 20 m tiefe Bauverbotszone wird mit einer FLÄCHE OHNE BEBAUUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) freigehalten. Auch die 40 m tiefe Baubeschränkungszone wird im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Sichtfelder im Einmündungsbereich in die B 475 sind entsprechend der üblichen Vorgaben freizuhalten.

Entlang des nördlich gelegenen Grabens wird ein Zufahrtsverbot eingetragen, um das Gewässer in seinem Verlauf und Ausbildung vor Beeinträchtigungen durch eventuelle Grundstückszufahrten zu schützen.

3.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger erfolgen.

Zur Versorgung mit Löschwasser stehen u. a. die vorhandenen Hydranten auf der Rohwasser-Druckrohrleitung DN 500 „Glane-Ibbenbüren“ im Gewerbegebiet „Schulkamp“ bzw. auf den daran angeschlossenen Löschwasserleitungen für das Gewerbegebiet „Nord I“ zur Verfügung.

Regenwasserbewirtschaftung

Gem. Runderlass zur Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a Landeswassergesetz vom 18.05.1998 gilt das Wasser von Hof- und Verkehrsflächen aus Gewerbe- und Industriegebieten grundsätzlich als stark verschmutztes Niederschlagswasser, das einer entsprechenden Vorbehandlung (z. B. Sedimentfang, Filterbecken) bedarf.

Für das Gewerbegebiet wäre aufgrund der Topografie ein Anschluss an die vorhandenen Regenwasserkanäle im Trennsystem nur sehr aufwändig möglich. Daher wird eine dezentrale Regenwasserbehandlung auf den jeweiligen Grundstücken vorgeschrieben. Das Regenwasser von Hof- und Verkehrsflächen ist ggf. vor der Versickerung eigenverantwortlich zu klären (s. o.). Diese Regelung entspricht dabei den Vorgaben, die so auch in den Gewerbegebieten „Schulkamp“ und „Nord I“ der Gemeinde Saerbeck gelten. Für die Regenwasserversickerung auf den jeweiligen Grundstücken sind angesichts des relativ hohen Grundwasserstandes nur flache Mulden auszubilden. Hierfür wird ungefähr 5 - 10 % der Grundstücksfläche (je nach Versiegelungsgrad) anzusetzen sein. Für die Versickerungsmulden sind u. a. die Grünflächen im südlichen Teil geeignet.

3.6. Infrastruktur

Es werden keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, gemeindliche Infrastruktur gestellt.

3.7. Richtfunk

Über das Gewerbegebiet „Schulkamp“ verlaufen zwei Richtfunkverbindungen. Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzstreifens der Richtfunkstrecke 255 501 / 004 der Deutschen Telekom.

Es wird daher eine absolute Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf 106 m ü. NN. aufgenommen, um den Funkbereich von Störungen freizuhalten. Die Richtfunkverbindungen verlaufen in so großer Höhe, dass es in der Praxis zu keiner tatsächlichen Einschränkung der Gewerbenutzung kommt.

3.8. Flugsicherheit

Der Bereich des Gewerbegebietes „Schulkamp“ liegt im technischen Anlagenschutzbereich der Radaranlage Münster-Osnabrück am Flughafen. Die Entfernung des Planungsgebietes beträgt ca. 5.800 m bis zur Radaranlage. Alle nach Südosten gerichteten Fassaden können zu Störungen der Radaranlage führen. Auf metallische Fassadenausführungen im oberen Bereich der nach Südosten gerichteten Fassaden sollte deshalb verzichtet werden. Da die Einzelbewertung u.a. von der Vorbebauung, der Größe der Fassaden, der Lage des Bauvorhabens abhängig ist, muss die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nach § 18a Luftverkehrsgesetz beteiligt werden.

3.9. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen

Altlasten, Kampfmittelvorkommen oder Kontaminationen sind für den Planungsbereich nicht bekannt.

3.10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Saerbeck, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

Für eventuell vorhandene Bodendenkmale ist ein Hinweis zur Verhaltensweise in dem Bebauungsplan eingetragen.

3.11. Immissionsschutz

Immissionsschutz im Plangebiet

Grundsätzlich ist in dem Gewerbegebiet aufgrund der Ortsrandlage mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlichen Ackernutzungen im näheren Umfeld zu rechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte ist aus den praktischen Erfahrungen in diesem Bereich nicht zu erwarten, eine separate Geruchsimmisionsprognose ist nicht nötig.

Die umliegenden Fernstraßen belasten das Plangebiet mit Verkehrsimmissionen erheblich, doch ein Konflikt mit der geplanten gewerblichen Nutzung wird nicht erwartet.

Das bisherige Wohnhaus im Plangebiet, Ibbenbürener Straße 51, ist zukünftig in die gewerbliche Nutzung zu integrieren, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Der Inhaber hat gegenüber der Gemeinde Saerbeck seine Bereitschaft dazu erklärt.

Immissionsschutz in der Umgebung

Derzeit befindet sich das nächstgelegene Wohnhaus im Außenbereich (Hof Ottmann, Ibbenbürener Straße 47) in einem Abstand von 200 m zum neuen Gewerbegebiet. Konflikte werden angesichts des großen Abstandes und der günstigen Hauptwindrichtung (aus Südwest) nicht erwartet.

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird bei der Ausgestaltung des Gewerbegebietes der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen a. d. J. 2007 zu Grunde gelegt (s. a. 3.1 Art der baulichen Nutzung). Vorsorglich werden dabei die zulässigen Abstandsklassen so begrenzt werden, dass eine eventuelle, spätere Wohnbauentwicklung südlich und östlich der Hofstelle Ottmann (mit ggf. geringeren Abständen und höheren Schutzansprüchen) berücksichtigt wird.

3.12. Landwirtschaft

Die Fläche steht liegenschaftlich zur Verfügung, grundsätzlich ist daher eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft nicht gegeben. Dennoch stellt jede Neuausweisung von Bauland auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen einen dauerhaften Verlust von agrarisch nutzbarem Boden dar. Der Konflikt ist u. a. mit den volkswirtschaftlichen Zielen der geplanten Nutzung abzuwägen. Für diesen Fall wird die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der Gebietsvorprägung und des kleinen Flächenzuschnittes deutlich höherwertig als der Bodenwert (Nahrungs- und Futterquelle) eingeschätzt.

An den Grenzen zu den benachbarten, landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das „Schwengelrecht“ zu beachten, d. h. jegliche bauliche Anlagen und Bepflanzungen (auch Zäune und Hecken) haben einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

3.13. Gehölze, Wald und Jagd

Die Gehölze und Waldstücke an den Rändern des Plangebietes können unverändert bleiben. Der kleine Eichen-Birken-Wald nördlich des Teiches wird als FLÄCHE FÜR WALD festgesetzt.

Der Planungsraum liegt in einem gemeinschaftlichen Jagdbezirk (Jagdgenossenschaft Saerbeck). Die Jagdausübung ist im Bereich des Gewerbegebietes und seines direkten Umfeldes aufzugeben.

3.14. Wasserwirtschaft

Am nördlichen Rande des geplanten Gewerbegebietes verläuft das Gewässer 2. Ordnung Nr. 1020 des Unterhaltungsverbandes Saerbeck. Dieses Gewässer wird in seinem Verlauf und seiner Ausgestaltung nicht verändert werden und in einer Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. In dieser Fläche werden durch eine Textliche Festsetzung bauliche Anlagen oder Geländeaufhöhungen ausgeschlossen. Die Gewässerunterhaltung kann wie bisher vom öffentlichen Wirtschaftsweg erfolgen.

Eine vollständige oder teilweise Überschwemmung des Plangebietes ist bisher nicht vorgekommen und ist auch nicht zu erwarten, natürliche Retentionsräume werden daher nicht in Anspruch genommen.

Der Grundwasserleiter ist vor Schadstoffeintrag bei den Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht zu schützen, da der Grundwasserflurabstand weniger als 2 m beträgt.

Der zeitweilig hohe Grundwasserstand ist bei einer Gründung und Unterkellerung zu beachten.

3.15. Landschaftsbild, Grünflächen

Der Landschaftsraum im Plangebiet ist geprägt durch die bestehenden Fernstraßen. Westlich des Geltungsbereiches verläuft die B 475 (Ibbenbürener Straße), nordwestlich liegt der neue, fünfarmige Kreisverkehrsplatz, nördlich schließt der P+R-Parkplatz sowie die Hahnstraße (Teil der B 475 und als K 2n vorgesehen) an und in östlicher Richtung befindet sich die B 219 in erhöhter Dammlage mit einem Brückenbauwerk über der Hahnstraße.

So weist das Gebiet als „schwacher“ Außenraum keinen hohen Landschaftswert auf.

Allerdings befinden sich an den Rändern größere Gehölzbestände und südlich angrenzend ein Teich.

Die vorhandenen Gehölze an den Rändern des Plangebietes sollen vollständig erhalten bleiben, da sich das neue Gewerbegebiet auf die freie Fläche inmitten der Gehölze beschränkt. Die neuen gewerblichen Nutzungen werden durch die hohen Bäume entlang der Grundstücksgrenzen optisch verdeckt. Soweit die Gebietsvorprägung durch die umgebenden Fernstraßen es zulässt, bleibt damit auch weiterhin ein Landschaftsbild mit gliedernden Hecken, Baumgruppen und -reihen erlebbar.

Entlang des Grabens an der Nordgrenze werden die vorhandenen Erlen und Kopfweiden mit einer Bindung zum Erhalt belegt und in der Planzeichnung festgesetzt.

Ergänzend wird auf der Südseite eine GRÜNFLÄCHE festgesetzt, die die bestehenden Gehölzstrukturen umfassen und zusätzlich einen Schutzabstand zu den Gewässer- und Uferbiotopen des Teiches bilden soll. In der Fläche sind die vorhandenen Gehölze mit einer BINDUNG ZUR ERHALTUNG bestimmt. Die derzeitige Weide- und Gartenfläche kann sich dort ruderal zu einer Brache mit höherem Biotopwert entwickeln.

Entsprechend der üblichen Gewerbegebietsvorgaben wird für größere Stellplatzanlagen eine Bepflanzung mit Laubbäumen festgesetzt, um u. a. damit das optische Erscheinungsbild des Parkplatzes aufzuwerten. Zudem ergeben sich eine Beschattung der Stellplätze und eine Verbesserung des Mikroklimas. Die ökologische Aufwertung des Parkplatzes durch die Bäume ist nur von sehr geringer Bedeutung, doch prinzipiell von Vorteil für die Avifauna.

3.16. Umwelt- und Natureingriff

Auf die weitergehenden Aussagen im folgenden Umweltbericht wird hingewiesen. Zur detaillierten Beurteilung der Umweltsituation wurde ein Landschaftsökologisches Gutachten und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro BioConsult im Frühjahr 2009 erarbeitet. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt³.

Der Landschaftsraum wird durch die angrenzenden Fernstraßen stark beeinträchtigt. Die vorhandene Biotopsituation ist durch eine intensive Landwirtschaft und Wohnnutzung geprägt. Ausschlussgründe gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegen eine Besiedlung sind nicht gegeben.

Die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes bedeutet eine negative Veränderung des Naturraumes gegenüber dem Ist-Zustand. Zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen werden vor allem folgenden Maßnahmen eingesetzt:

- neue Baugebiete lediglich auf anthropogen stark vorgeprägten Flächen
- Erhalt des vorhandenen Hecken- und Gehölzbestandes an den Rändern
- Unveränderter Erhalt der Gewässerstrukturen

Der derzeitige, topographische Zustand des Plangebietes ist im Bebauungsplan untergelegt (grau) dargestellt.⁴

Eine rechnerische Eingriffsbilanzierung wird auf der Grundlage der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW 2008“ vorgenommen.

Der Bebauungsplan ist relativ kleinflächig zwischen höherwertigen Biotopen gelegen. Die Planung wird daher auch ökologische Auswirkungen auf die Randbereiche außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches haben. Betroffen sind davon der Westrand (Baumreihe) und der Ostrand (Obstwiese).⁵ Daher werden - abweichend von der allgemeinen Planungspraxis - bei der Bilanzierung auch diese Randbereiche mit einer Auswirkungstiefe von 10 m sowohl für den Ausgangszustand, als auch für den Planungszustand berücksichtigt.⁶

Auf den nächsten Seiten folgen die Tabellen der Eingriffsbilanzierung, sowie die dazugehörigen Kartierungen.

In den Planungswertfaktoren werden die negativen Einflüsse der geplanten Gewerbenutzung auf die vorhandenen Randstrukturen durch einen Korrekturfaktor von 0,8 berücksichtigt.

Bei der Bilanzierung ergibt sich innerhalb des Planungs- und Wirkungsbereiches ein nicht ausgeglichenes Ergebnis:

Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes	59.697 WE
Gesamtflächenwert des Planungszustandes	33.167 WE
<u>Kompensationsdefizit</u>	<u>26.530 WE</u>

³ Landschaftsökologisches Gutachten und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aufgestellt vom Büro BioConsult, Belm/OS, Juli 2009

⁴ Topographische Aufnahme vom Ingenieurbüro pbh, Osnabrück, im Auftrage des Kreises Steinfurt für die Verkehrsplanung der K 29 n und der neuen Verknüpfung zwischen der B 219 und der B 475, Stand Oktober 2005

⁵ Die beiden anderen Randbereiche können außer Betracht bleiben: Der Nordrand wird schon im Bebauungsplan Nr. 30 erfasst und der Bereich südlich des Bebauungsplanes wird nur wenig beeinträchtigt angesichts der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche.

⁶ Die Auswirkungstiefe wird auf 10 m begrenzt, da darüber hinaus die Beeinträchtigungen durch die umgebenden Fernstraßen stärker und vorbelastend wirken.

Zur Kompensation des Defizits sind externe Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Das verbleibende naturschutzrechtliche Defizit wird von einem Guthaben für die Kompensation von Eingriffen durch bereits umgesetzte Maßnahmen auf der Fläche Gemarkung Saerbeck, Flur 22, Flurstück 40, abgebucht und vollständig ausgeglichen.

Bodenschutz

Auf die Belange schützenswerter Böden wird im Umweltbericht näher eingegangen. Eine separate Eingriffsbilanzierung für die Veränderung der Bodenverhältnisse ist nicht erforderlich, die geplanten Bodeneingriffe werden durch die naturschutzrechtlich bedingten Kompensationsmaßnahmen mit ausgeglichen.

3.17. Eingriffsbilanzierung

Luftbild - Ausgangszustand



Biotopkartierung - Ausgangszustand



Biototypen

1 : 1.000

	BA1	Feldgehölz aus einheimischen Baumarten		HJ1	Ziergarten
	BA2	Feldgehölz aus gebietsfremden Baumarten		HJ2	Nutzgarten
	BB1	Gebüschstreifen, Strauchreihe		HM4	Trittrasen
	BD0	Hecke		HM5	Pflanzenbeet
	BD6	Baumhecke, ebenerdig		HN1	Gebäude
	BE0	Ufergehölz		HT1	Hofplatz mit hohem Versiegelungsgrad
	BF1	Baumreihe		KB0	Frischer Saum
	EE0	Grünlandbrache		VF0	Versiegelte Flächen (Straße)
	FG0	Abgrabungsgewässer		Änderungsbereich	
	FN0	Graben			

Quelle: Landschaftsökologisches Gutachten und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aufgestellt vom Büro BioConsult, Belm/OS, Juli 2009, S. 15 f., Karte 1, Biototypen

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teil- flächen- nummer	Code	Biotoptyp	Flächen- anteil [%]	Fläche [m ²]	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp.5xSp.6)	Einzel- flächen- wert (Sp.4xSp.7)
		innerhalb des Geltungsbereiches						
	1.1	versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, Pflasterflächen)		1.104	0,0	1,0	0,0	0
	2.4	Wegraine, Säume ohne Gehölze		106	4,0	1,0	4,0	424
	3.4	Intensivwiese, -weide, mäßig artenreich		7.269	4,0	1,0	4,0	29.076
	4.3	vorh. Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischen Gehölzen		2.040	2,0	1,0	2,0	4.080
	4.4	vorh. Zier- und Nutzgarten mit mit > 50 % heimischen Gehölzen		886	3,0	1,0	3,0	2.658
	4.5	Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodend.		565	2,0	1,0	2,0	1.130
	6.1	Wald, Waldrand, Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 %		224	4,0	1,0	4,0	896
	6.4	Wald, Waldrand, Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten 90-100 %		1.168	7,0	1,0	7,0	8.176
	7.1	Hecke mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 %		53	2,0	1,0	2,0	106
	7.2	Hecke mit lebensraumtypischen Baumarten > 50 %		181	5,0	1,0	5,0	905
	7.3	Baumreihe mit lebensraumtypischen Baumarten < 50 %		34	3,0	1,0	3,0	102
	9.2	Graben, bedingt naturfern		86	4,0	1,0	4,0	344
intern		Zwischensumme		13.716		im Mittel :	3,5	47.897
		Wirkungsbereich außerhalb des Bebauungsplanes						
E-A1	6.4	Westrand: Eichenwald, B 10 m		1.000	7,0	1,0	7,0	7.000
E-A2	3.8	Ostrand: Obstwiese, anteilig T 10 m		800	6,0	1,0	6,0	4.800
		Zwischensumme		15.516		im Mittel :	0,8	11.800
		Summe:		15.516		Gesamtflächenwert A:		59.697
						(Summe Sp.8)		

Quelle: Landschaftsökologisches Gutachten und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aufgestellt vom Büro BioConsult, Belm/OS, Juli 2009, S. 5, Tab. 1, Bewertung der Biotoptypen

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teil- flächen- nummer	Code	Biotoptyp	Flächen- anteil [%]	Fläche [m ²]	Grundwert A / P	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp.5xSp.6)	Einzel- flächen- wert (Sp.4xSp.7)
		innerhalb des Geltungsbereiches						
B1		vorh. Wirtschaftsweg, teilweise befestigt	360					
	1.2	Fahrbahn, mit RW-Vers.		162	0,5	1,0	0,5	81
	2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzen		198	4,0	1,0	4,0	792
B2		neues Gewerbegebiet GRZ 0,7/0,8	9.900					
	1.2	versiegelbar 80%, mit RW-Vers.	80%	7.920	0,5	1,0	0,5	3.960
	4.5	Grünanlagen, RW-Mulden	20%	1.980	2,0	1,0	2,0	3.960
B3	6.4	private Grünfläche an der B 475		286	2,0	1,0	2,0	572
B4	5.1	private Grünfläche, Brachfläche im Süden		1.798	4,0	1,0	4,0	7.192
B5	9.2	vorh. Graben im Norden mit Gehölzen		214	4,0	0,8	3,2	685
B6	6.4	vorh. Eichen-Birken Wald im Süden		1.158	7,0	0,8	5,6	6.485
intern		Zwischensumme		13.716		im Mittel :	1,7	23.727
		Wirkungsbereich außerhalb des Bebauungsplanes						
E-B1	6.4	Westrand: Eichenwald, B 10 m		1.000	7,0	0,8	5,6	5.600
E-B2	3.8	Ostrand: Obstwiese, anteilig T 10 m		800	6,0	0,8	4,8	3.840
		Zwischensumme		15.516		im Mittel :	0,6	9.440
		Summe:		15.516		Gesamtflächenwert B:		33.167
						(Summe Sp.8)		

3.18. Artenschutz

Zusammenfassend wird in der Artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellt⁷:

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28a „GE Nord Ia“ soll die gewerbliche Nutzung eines bisherigen Wohnhauses im Außenbereich planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Untersuchungen haben ergeben, dass planungsrelevante Arten (Flora, Avifauna, Amphibien) von den Planungen **nicht** betroffen sind.

Es kommen jedoch Amphibien und streng geschützte Vogelarten in der näheren Umgebung des Plangebietes vor. Eine weitgehende Erhaltung der Gehölzbestände und eine Eingrünung der Gewerbeflächen wären daher wünschenswert.

Die Planung stellt insgesamt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Deshalb sind geeignete Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.“

3.19. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen

Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen treten im Plangebiet nicht auf.

3.20. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

Das Risiko für Fehlentwicklungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes ist als gering einzustufen, da es sich nur um eine relativ kleine Fläche und um die üblichen Festsetzungen für ein Gewerbegebiet in Saerbeck handelt.

⁷ Landschaftsökologisches Gutachten und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aufgestellt vom Büro BioConsult, Belm/OS, Juli 2009, Seite 12

Teil II Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten. Dieser Umweltbericht folgt den oben stehenden Ausführungen zum Inhalt und den allgemeinen Auswirkungen des Bebauungsplanes. Inhaltliche Überschneidungen und Wiederholungen lassen sich dabei methodisch vorgegeben nicht ganz vermeiden.

1. Einleitung

1.1. Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am nordöstlichen Rand der Siedlungsfläche Saerbeck nah der Gewerbegebiete „Nord I“ und „Schulkamp“. Diese Gewerbegebiete liegen landschaftsräumlich etwas abgesetzt von der Ortslage, westlich und östlich der Umgehungsstraße B 219.

Ziel dieser Planung ist es, eine Erweiterung der bisher schon vorgesehenen Gewerbegebiete in diesem Raum für eine kleine Fläche südlich der Hahnstraße vorzubereiten. Im Zuge des Neubaus der Umgehungsstraße B 219 hat sich vor einigen Jahren an dieser Stelle eine kleine Restfläche zwischen den Bundesstraße B 475 und B 219n ergeben. Angesichts der Immissionen von mehreren Seiten ist das Gelände für die bisher dort vorhandene Wohnnutzung unattraktiv geworden. Bei einer zunehmenden Verkehrsimmissionsbelastung ist mittelfristig mit einer Aufgabe der Wohnnutzung und einem Nutzungsverfall zu rechnen. Das sich dabei eventuell einstellende Erscheinungsbild entspräche nicht einem attraktiven Ortseingang in dieser auffälligen Lage.

Mit dem geplanten Gewerbegebiet wird nun die Lücke zwischen den Fernstraßen einer städtebaulich sinnvollen Nutzung zugeführt und die Entwicklung des Gewerbegebietes „Nord I“ nach Süden arrondiert.

1.2. Art des Vorhabens

Das vorhandene Gewerbegebiet „Nord I“ wird im Bereich des derzeitigen Wohnhauses Ibbenbürener Straße Nr. 51 um eine weitere Gewerbegebietsfläche vergrößert.

1.3. Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden

In dem Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 13.716 m² werden folgenden Festsetzungen getroffen:

Gewerbegebiet	9.900 m ²	72,2 %
Verkehrsfläche, öffentlich	360 m ²	2,6 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	214 m ²	1,6 %
Grün- und Waldflächen, privat	3.242 m ²	23,6 %

Bislang sind in dem Plangebiet ca. 817 m² Bodenfläche durch das bestehende Wohnhaus und den vorhandenen Wirtschaftsweg versiegelt. Durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Ausbaumaßnahmen können dann zusätzlich etwa 7.265 m² dauerhaft versiegelt werden.

1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BImSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturenschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW Baugesetzbuch Landschaftsplan	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. siehe unten siehe unten
Boden	Bodenschutzgesetz Baugesetzbuch	Ziele des BodSchG sind der langfristige <u>Schutz des Bodens</u> hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten <u>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</u> durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft / Luftqualität	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der <u>Atmosphäre</u> sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie <u>Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen</u> (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch <u>Luftverunreinigungen</u> sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für die seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW Landschaftsplan	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der <u>Landschaft</u> auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in der Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften <u>Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes</u> von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die <u>Auswirkungen auf Kulturgüter und Sonstige Sachgüter</u> zu berücksichtigen.
	Denkmalschutz	<u>Bau- und Bodendenkmäler</u> sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine besonderen Fachplanungen vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung von Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus folgend die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1. Bestandsaufnahme, Bewertung des Umweltzustandes hinsichtlich der Planung

2.1.1. Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Gesundheit des Menschen

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich zurzeit ein Wohnhaus. Es ist die Absicht des Eigentümers, das Wohnhaus in die geplante Gewerbenutzung zu integrieren. Konflikte sind daher nicht zu erwarten, ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Darüber hinaus sind von den eventuellen Immissionen der neuen Gewerblichen Baufläche im Umfeld kaum Wohnnutzungen betroffen, erst in rd. 200 m Entfernung südwestlich liegt der Hof Ottmann.

Naherholung

Das Plangebiet liegt grundsätzlich gut erreichbar nah der Ortslage und damit in einem Naherholungsraum mit hoher Bedeutung. Doch hat er hierfür kleinräumig in der örtlichen Situation aufgrund seiner intensiven Vorprägung durch die Fernstraßen keine besondere Qualität. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Planungsraums beschränkt sich hier auf die Fernradwege parallel zur B 219 und B 475.

Die Freizeit-, Sport- und Erholungsanlage „Reiterhof“ wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bewertung:

Das Plangebiet weist somit bezogen auf das Schutzgut Mensch nur eine sehr geringe Empfindlichkeit auf.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet bietet abwechslungsreiche Strukturen mit Freiflächen, Gehölzen, Fließ- und Stillgewässer. Höherwertige Biotopstrukturen sind vor allem entlang der Ränder zu finden: Hecken, Bäume, Obstwiese, Feldgehölze und bachbegleitende Erlen. Hier sind daher besonders für die Avifauna Nahrungs- und Brutangebote vorhanden. Diese Biotope sind als empfindlich einzustufen. Auch das Abgrabungsgewässer südlich des Geltungsbereiches stellt einen komplexen Lebensraum für Amphibien und Libellen dar.

Dagegen haben die inneren Flächen, die konkret für die gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, nur eine geringere Bedeutung. Diese Flächen werden zu einem Teil schon als Garten mit einem Wohnhaus und zu einem größeren Teil als Grünland (Ponywiese u.ä.) genutzt.

Stark eingeschränkt wird die Biotopbedeutung durch die Lage zwischen den Fernstraßen. Die dadurch bedingten Zerschneidung- und Isolierungseffekte sowie Barrierewirkungen reduzieren das Arteninventar im Plangebiet hinsichtlich Vielfalt und Qualität.

Auszug aus dem Landschaftsökologischen Gutachten⁸:

„Insgesamt wurden im Plangebiet 19 **Vogelarten** festgestellt. Darüber hinaus wurden fünf Arten, die randliche Bereiche nutzen, mit aufgenommen. 13 Arten nutzten das Gebiet als Brutvogel, drei als Nahrungsgast und für drei weitere Arten lag eine Brutzeitfeststellung vor. Von den im Untersuchungsgebiet und im Umfeld nachgewiesenen Brutvogelarten werden drei Arten in Nordrhein-Westfalen auf der Vorwarnliste geführt.

Die Brutvogelgemeinschaft besteht aus Arten, die an Gehölzvorkommen gebunden sind. Nach FLADE (1994) sind es häufige Arten, die in verschiedensten Lebensräumen mit entsprechendem Gehölzbestand siedeln können (z. B. Halboffenland, Parks und Friedhöfe).

Stockente und Blässhuhn sind typische Brutvögel der Feuchtbiopte und sind dem Abbaugewässer im Süden des Plangebietes zuzuordnen. Turmfalke, Grün- und Buntspecht haben wesentlich größere Reviere als das Plangebiet und wurden deshalb als Nahrungsgäste ein-gestuft.

Eulen konnten trotz einer gezielten Untersuchung der Feldscheune im Plangebiet nicht festgestellt werden. Die Scheune ist dennoch potenziell als Brutplatz geeignet. Das Umfeld ist allerdings als Nahrungshabitat durch die Straßen (v. a. B 475) stark beeinträchtigt.

[...]

Im Plangebiet selbst konnten keine **Amphibien** nachgewiesen werden. Die Funde konzentrierten sich auf das südlich des Gebietes liegende Abbaugewässer sowie einen Graben und ein Regenrückhaltebecken an dem Parkplatz nördlich des Gebietes. In diesen Bereichen konnten mit Erdkröten und „Wasserfröschen“ zwei Amphibienarten nachgewiesen werden (Tab. 3). Bei den Funden der „Wasserfrösche“ dürfte es sich im überwiegenden Fall um Teichfrösche (*Rana kl. esculena*) gehandelt haben. Von der Erdkröte wurden überwiegend männliche Tiere festgestellt. Laich wurde von beiden Arten nicht gefunden. Das Plangebiet ist von drei Seiten durch Straßen (B 219, B 475) umschlossen. Diese stellen nach Westen, Norden und Osten für Amphibien nahezu unüberwindbare Hindernisse dar. Ein Austausch mit anderen Amphibienvorkommen ist deshalb nur nach Süden möglich. Das östlich des Plangebietes liegende Feldgehölz könnte jedoch als Landlebensraum genutzt werden. Es bleibt allerdings von der Planung unberührt.

[...]

Seltene oder geschützte **Pflanzenarten** wurden im Planungsgebiet nicht vorgefunden.“

Bewertung:

Im Plangebiet sind die Eingriffe sehr unterschiedlich entsprechend der lokalen Biotopbestände. Der innere Bereich ist wenig empfindlich, dagegen sind die Ränder von höherer Bedeutung. Angesichts der Vorbelastung durch die Fernstraße ist insgesamt von einem eher konfliktarmen Bereich auszugehen.

Geschützte Arten gemäß den artenschutzrechtlichen Vorschriften sind nicht betroffen (s. a. Teil I, 3.18 Artenschutz).

2.1.3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die im Plangebiet vorherrschenden Bodentypen sind (Podsol-)Gley-Böden und Plaggeneschböden. Die natürliche Ertragsfunktion (potenzielle Bodenfruchtbarkeit) ist überwiegend von mittlerer bis nachrangiger Bedeutung. Gleiches gilt für die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens (Fähigkeit des Bodens, Stoffe umzuwandeln anzulagern und abzupuffern). Bodenkundliche Besonderheiten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Überprägung und Zerteilung der Bodenflächen im Planungsraum durch die vorhandenen Verkehrsanlagen steht einer effektiven agrarischen Nutzung entgegen, dies ist als erhebliche Vorbelastung zu werten.

Entsprechend der Ortrandlage sind grundsätzlich schutzwürdige Böden in Form von „Plaggenesch mit Archivfunktion“ zu erwarten. Konkret räumlich bestimmt wurde im Rahmen

⁸ Landschaftsökologisches Gutachten und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aufgestellt vom Büro BioConsult, Belm/OS, Juli 2009, Seite 5ff.

der UVS für die Nordumgehung (B 475n) eine Fläche PLAGGENESCH südwestlich des Geltungsbereiches. Diese Plaggeneschfläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Planung nicht berührt.

Aufgrund der jetzt noch weitgehend vollflächigen Versickerungsmöglichkeiten ist die Fläche empfindlich gegenüber Versiegelungen.

Bewertung:

Die Böden im Plangebiet sind in der detaillierten, lokalen Bewertung nicht als schutzwürdig anzusehen. Doch grundsätzlich ist die Bodensituation empfindlich gegenüber Veränderungen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Emsande („Saerbecker Sande“). Diese stellen einen regional bedeutsamen Porengrundwasserleiter von hoher Ergiebigkeit dar. Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird als hoch bewertet. Das Gebiet ist stark vom Grundwasser geprägt; der Grundwasserflurabstand beträgt im Mittel weniger als 2 m, die Grundwasserfließrichtung ist nach Südwesten.

Bewertung:

Angesichts der Bedeutung des Raumes für das Grundwasser ist das Gebiet als empfindlich insbesondere gegenüber Schadstoffeinträgen zu bewerten.

Oberflächengewässer

Das Gewässer II. Ordnung Nr. 1020 hat an der Nordgrenze des Geltungsbereiches seinen Anfang.

Südlich vom Geltungsbereich befindet sich eine größere Teichanlage (ca. 1,2 ha).

Bewertung:

Das Plangebiet hat nur eine vergleichsweise nachrangige Bedeutung auf die Gewässersituation (Naturnähe, Gewässergüte, Gewässerdynamik).

Das Gewässer Nr. 1020 ist bei der weiteren Planung zu beachten; die wasserrechtlichen Belange sind im üblichen Rahmen zu berücksichtigen.

Der Teich hat nur eine lokale Bedeutung.

Eine Überschwemmung des Plangebietes ist bisher nicht vorgekommen und ist auch nicht zu erwarten; natürliche oder festgelegte Überschwemmungsbereiche überplanter oder angrenzender Gewässer werden daher nicht in Anspruch genommen.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von bisher freien Stadt- oder Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Das Klima im Münsterland ist atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 700 und 750 mm/Jahr.

Bedingt durch das relativ flache Relief und die überwiegend weiten offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die lokalen, kleinklimatischen Einflüsse insgesamt gering.

Die zahlreichen Hecken und Feldgehölze übernehmen dabei wichtige Klimaschutzfunktionen, in der Nähe von den Hauptstraßen und Gewerbegebiete auch zusätzlich lufthygienische Funktionen.

Aufgrund der lockeren Siedlungsstruktur und geringer Industrieemissionen besteht weiträumig gesehen nur eine geringe lufthygienische Vorbelastung. Allerdings nimmt die Belastung entlang der vielbefahrenen Bundesstraßen (B 219, B 475) zu. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der 100-m-Abstandszonen parallel zu den Fernstraßen. Doch ist aus dem Vergleich mit anderen Verkehrssituationen eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte nicht anzunehmen.

Bewertung:

Die vorhandenen Gehölzbestände haben insbesondere in dem vorbelasteten Bereich entlang der Fernstraßen eine lufthygienische Bedeutung und sollten erhalten bleiben. Darüber hinaus ist kein Ausgleichsbedarf erkennbar.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Die grundsätzlich hohe Bedeutung des Raumes leitet sich aus Dichte gliedernder und belebender Landschaftselemente (Hecken, Baumgruppen, Feldgehölze) mit Kulissenwirkung ab. Damit weist das Plangebiet Züge der in diesem Raum einst charakteristischen Münsterländischen Parklandschaft auf. Allerdings ist das Plangebiet durch die vielbefahrenen Bundesstraßen stark vorgeprägt.

Bewertung:

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist grundsätzlich in dem Landschaftsraum hoch, allerdings konkret im Plangebiet aufgrund der nahen Fernstraßen nur gering.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch und kulturell wertvolle Objekte oder archäologischer Schätze angesehen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Das Plangebiet liegt in einem frühgeschichtlich weiträumig besiedelten Landschaftsraum. Es sind für das Plangebiet zwar keine archäologischen Funde bekannt, allerdings sind diese nicht gänzlich auszuschließen.

Als kulturelles Erbe ist die gut erhaltene Plaggenschlage südwestlich (außerhalb) des Geltungsbereiches einzustufen. Der Plaggensch sollte möglichst als Zeugnis früherer Agrarwirtschaft unverändert erhalten bleiben.

Bewertung:

Der Untersuchungsraum hat innerhalb des Bebauungsplans keine Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes.

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Bewertung:

Besondere Wechselwirkungen sind in dem Ausgangszustand nicht gegeben.

2.1.9. Zusammengefasster Umweltzustand

Das Plangebiet weist grundsätzlich aus dem Umfeld abgeleitet für mehrere Schutzgüter eine hohe Bedeutung bzw. Empfindlichkeit auf. Doch stark beeinträchtigt und vorbelastet wird das Gebiet durch die anthropogene Überprägung und Isolierung aufgrund der umgebenden Fernstraßen.

2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn diese Bauleitplanung nicht durchgeführt wird, bleibt die Nutzung der Flächen als Wohnbaugrundstück im Außenbereich mit Garten und Wiese bis auf weiteres unverändert bestehen.

2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die folgend beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Von Umweltauswirkungen im beschriebenen Umfang und Intensität ist höchst wahrscheinlich auszugehen.

2.2.3. Schutzgut Mensch

Geruchs-, Lärm – und Staubemissionen

Für den Immissionsschutz der umliegenden Wohnhäuser wird das Gewerbegebiet entsprechend der Regelungen des Abstandserlasses (Abstandsliste 2007) gegliedert, um gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse angemessen sicherzustellen.

Naherholung

Der Fernradweg entlang der B 219 (unten gelegen, am Fuße der Böschung) wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ebenso wird der Radweg entlang der Ibbenbürener Straße (B 475) durch die Planung nicht verändert.

Die landschaftsräumliche Wirkung auf den Radwegen wird sich aufgrund der Abschirmung durch die vorhandene Gehölze (Hecken, Bäume, Obstbaumwiese) nur wenig verändern.

Landwirtschaftliche Immissionen

Grundsätzlich ist aufgrund der Ortsrandlage mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlichen Ackernutzungen im näheren Umfeld zu rechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte ist aus den praktischen Erfahrungen in diesem Bereich nicht zu erwarten, eine separate Geruchsimmissionsprognose ist nicht nötig.

2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird die Biotopqualität insbesondere für die Avifauna verringert. Allerdings ist die Minderung angesichts der negativen Vorprägung durch die Fernstraßen nicht so gravierend zu beurteilen, als dass ein Ausgleich ausgeschlossen wäre.

2.2.5. Schutzgut Boden

Durch das Planvorhaben sind Veränderungen des Bodens zu erwarten. Durch die Errichtung von Gewerbebetrieben werden große Teile der Bodenoberfläche versiegelt. Diese Bereiche gehen für die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserspeicher, Lebensraum etc.) verloren. Durch die erhebliche Straßenvorprägung des Planungsraums werden die Eingriffe in ihrer Bedeutung relativiert.

2.2.6. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Ein Risiko für das Grundwasser muss durch das Planvorhaben ausgeschlossen oder minimiert werden. Insbesondere die Flächen mit verschmutzenden Nutzungen sind ggf. durch geeignete Auffanganlagen und Bodenabdichtungen zu sichern.

Oberflächengewässer

Grundsätzlich sind keine Auswirkungen auf die Oberflächengewässer zu erwarten, wenn durch geeignete Schutzmaßnahmen bei der Realisierung der Baumaßnahmen Vorsorge getroffen wird, dass keine Schadstoffe oder Nährstoffe in die Gewässer gelangen, und der Verlauf des Gewässers 1020 unverändert bleibt.

2.2.7. Schutzgut Luft und Klima

Grundsätzlich sind nutzungsbedingte Emissionen von Luftschadstoffen einer gewerblichen Anlage höher als bisher von der landwirtschaftlichen Nutzung. Aber die Eingrenzung der zulässigen Betriebsklassen kann in der verbindlichen Bauleitplanung eine übermäßige Luftverunreinigung ausschließen. Von dem Gewerbegebiet sind unter Zugrundelegung des heutigen Emissionsstandards keine erheblichen Luftbelastungen zu erwarten. So werden die lufthygienischen Vorbelastungen des Plangebietes durch die umgebenden Fernstraßen durch das Planvorhaben kaum verstärkt werden.

2.2.8. Schutzgut Landschaft

Durch vorhandene „Eingrünung“ des Gewerbegebiets (hohe Vegetationen, Hecken, Feldgehölze) kann eine unattraktive Fernwirkung der geplanten baulichen Anlagen auf einfache Weise vermieden werden. Insofern werden keine besonderen Nachteile für das Landschaftsbild angenommen.

2.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen sind nicht zu erwarten, die Plaggeneschlage südwestlich des Geltungsbereiches wird durch die Planung nicht berührt.

2.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung und Versiegelung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch kann sich der Oberflächenwasserabfluss erhöhen, wenn nicht durch Versickerungs- oder Rückhalteanlagen dem entgegen gewirkt wird. Aufgrund der vorgesehenen Versickerung vor Ort wird das Risiko von Wechselwirkungen bei der Regenwasserbewirtschaftung minimiert. Auch sind ansonsten keine Verstärkungen der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkenden Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine kleine Erweiterung des Gewerbegebietes „Nord I“. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und im Biotopwertverlust der umgebenden Gehölzstrukturen für die Vogelwelt aufgrund der heranrückenden Gewerbenutzung.

Aufgrund der nahezu vollständigen Einfassung durch bestehende Gehölze, die erhalten bleiben können, ist die Auswirkung auf das Landschaftsbild eher gering.

Die angenommenen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Immissionsbelastung der benachbarten Wohnhäuser • Einschränkung der Naherholungsfunktion 	●●
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Garten und Wiese 	●
Tiere (Vögel)	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Brut- und Nahrungsrevieren 	●●
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung 	●●
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate • Gefährdung des Grundwasser durch Schadstoffeintrag in den Boden • Gefährdung der Oberflächenwasser durch Schadstoffeintrag 	●●●
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung und Abwärme 	●
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung der Landschaft durch gewerbliche Anlagen 	●
Kultur- und Sachgüter	-	-
Wechselwirkungen	-	●

●●● sehr erheblich ●● erheblich ● wenig erheblich - nicht erheblich

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft
- Erhalt, Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gehölze und Gewässer als hochwertige Biotope
- Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild

2.3.2. Schutzgut Mensch

Für den Immissionsschutz der umliegenden Wohnhäuser werden im Bebauungsplan die zulässigen Betriebsarten entsprechend der Regelungen des Abstandserlasses gegliedert. Das bestehende Wohnhaus auf dem Hof Ottmann, Ibbenbürener Straße 47, ist dabei zu beachten.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild im Sinne der Naherholungsfunktion werden minimiert in der Weise, dass die vorhandenen umrahmenden Gehölze erhalten und gesichert werden.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Unter dem Aspekt der Naherholung wird sich für die Radfahrer (auf den Ausflügen am Wochenende) nur eine geringe visuelle Beeinträchtigung gegenüber dem Ist-Zustand ergeben. Da der Bereich durch die Fernstraßen vorgeprägt ist, wird die psychologische Erwartung eines „freien Landschaftsraums“ hier als eher gering und der Verlust dieser Landschaftsqualität als tolerierbar eingeschätzt.

2.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Minimierung der Beeinträchtigung durch das neue Gewerbegebiet erfolgt durch

- die Nutzung von biologisch geringwertigen Freiflächen
- den Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes
- das Freihalten einer breiten Abstandszone zu dem südlich gelegenen Teich

Die vorhandenen Randgehölze bleiben erhalten und vor einer übermäßigen Beeinträchtigung durch die neuen Gewerbeflächen geschützt.

Die verbleibenden Eingriffe können durch geeignete Verbesserungsmaßnahmen in ihren Auswirkungen kompensiert werden. Zur Kompensation der Eingriffe zu Lasten der Avifauna ist bei einer externen Kompensationsmaßnahme besonders auf die Anlage von neuen linearen Gehölzstrukturen (Wallhecken) zu achten, um dort vergleichbare Lebensräume mit Brut- und Nahrungsangeboten für die Vogelwelt neu zu schaffen.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Durch das Heranrücken der Bebauung und der gewerblichen Nutzung werden sich die Habitatqualität und das Nahrungsangebot in den Randstrukturen verschlechtern. Dies wird in der rechnerischen Eingriffsbilanzierung berücksichtigt (s. Teil I **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

2.3.4. Schutzgut Boden

Die zulässige Bodenversiegelung innerhalb des Gewerbegebietes wird in dem Bebauungsplan begrenzt. Hierdurch kann eine mancherorts auftretende vollständige Versiegelung von Gewerbegrundstücken verhindert werden.

Die Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung können zum Teil durch die Regenwasserversickerung im Plangebiet minimiert werden. In diesem Zusammenhang sollten für die Regenwasser-Versickerung flache Mulden vorgehalten werden, die ungefähr 5 - 10 % der Grundstücksfläche beanspruchen.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Nutzungsimmanent lässt sich in einem Gewerbegebiet die großflächige Versiegelung und den damit verbundenen Verlust der Bodenfunktionen nicht vermeiden.

2.3.5. Schutzgut Wasser

Das Gewässer Nr. 1020 sowie der südlich gelegene Teich bleiben in Lage und Ausbildung unverändert.

Der Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffen und Nährstoffeintrag ist im Rahmen der Baugenehmigung der Anlagen zu beachten und sicherzustellen.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Keine.

2.3.6. Schutzgut Luft und Klima

Zur Beibehaltung des gemäßigten Mikroklimas am Standort werden die vorhandenen, wichtigen Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans geschützt.

Die Einhaltung der aktuellen Vorschriften zum Wärmeschutz von Gebäuden und der damit verbundenen Emissionsbegrenzung von Luftschadstoffen sowie der Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bauordnungsrechtlich vorgeschrieben.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Eine prinzipiell sich ergebende Erwärmung der Erdatmosphäre durch Verkehr, Heizungsabluft und Prozessabwärme ist bei einer gewerblich genutzten Anlage im jetzigen Stand der Technik unvermeidlich. Angesichts der relativ geringen Größe wird sich allerdings keine nennenswerte Veränderung der Gesamtsituation einstellen.

2.3.7. Schutzgut Landschaft

Es ist die grundsätzliche, landschaftspflegerische Absicht, die neuen Gewerbegebiete durch Hecken und Baumreihen im Hintergrund so zu umrahmen, dass sich mehrere, durch Grünzüge strukturierte Bauflächen ergeben. Das typische Landschaftsbild der durch Wallhecken gegliederten Felder im Münsterland wird damit beibehalten und im Gewerbegebiet fortgesetzt. Für das Plangebiet können diesem allgemeinen Landschaftsgestaltungsziel entsprechend die vorhandenen Hecken und Bäume weitestgehend erhalten bleiben.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie bisher üblich auf 12 m begrenzt werden, so dass die Gebäude nicht über die umgebenden Vegetationen hinausragen, sondern eher verdeckt werden.

Die externe Kompensationsmaßnahme wird andernorts eine Aufwertung des Landschaftsbildes ergeben, so dass die Veränderung kompensiert wird.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Die geplante Bebauung wird eine geringe visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes „Münsterländische Parklandschaft“ durch die Einsicht von der höher gelegenen B 219 in das Gewerbegebiet ergeben.

2.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Für das korrekte Verhalten bei Auftreten von eventuell vorhandenen Bodendenkmälern wird ein Hinweis in dem Bebauungsplan eingetragen.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Keine.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt bisher im Außenbereich mit der vorrangigen Nutzungsvorgabe für die Land- und Forstwirtschaft. Doch ist die Fläche für eine effektive Agrarnutzung im Zuschnitt zu klein.

Auch für eventuelle Naherholungsangebote ist der Bereich zwischen den Fernstraßen nicht reizvoll.

Eine ökologische Aufwertung als Kompensationsmaßnahme wäre auf dem Grundstück grundsätzlich denkbar, allerdings schränkt die isolierte Lage einen wünschenswerten Verbund mit anderen Biotopen im Umfeld sehr ein.

Angesichts der Verkehrsimmissionen von mehreren Seiten ist das Gelände für die bisher dort vorhandene Wohnnutzung unattraktiv geworden.

Eine Erweiterung des bestehenden P+R-Parkplatzes auf das Plangebiet ist nicht erforderlich.

Zusammenfassend sind keine anderen, in gleicher Weise geeigneten Planungsmöglichkeiten erkennbar.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Umweltsituation wurde ein Landschaftsökologisches Gutachten und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom Büro BioConsult im Frühjahr 2009 erarbeitet. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt⁹.

Zudem werden auch die detaillierten Untersuchungen in der Umweltverträglichkeitsstudie zur Planung der Nordumgehung B 475n herangezogen, in der das Plangebiet vollständig mit erfasst und untersucht wurde¹⁰.

Die topographische Aufnahme in dem Plangebiet wurde im Zuge der Verkehrsplanung für die K 29n und die neuen Verknüpfungen zwischen der B 475 und der B 219 erstellt.¹¹

Es haben sich keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergeben.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen auf den privaten Flächen wird von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach der Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen überprüft. Die kontinuierliche, stichprobenartige Überprüfung der Biotopsituation an den

⁹ Landschaftsökologisches Gutachten und Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, aufgestellt vom Büro BioConsult, Belm/OS, Juli 2009

¹⁰ Umweltverträglichkeitsstudie zur Planung der B 475 Ortsumgehung Saerbeck, Fachbeitrag Landschaft, Teil 1, aufgestellt vom Büro Landschaft und Siedlung GbR, Recklinghausen, im Auftrage des Landschaftsverbandes Westfalen Lippe, WSBA Münster, Zwischenbericht zum 2. Arbeitskreis, Dezember 1997

¹¹ Topographische Aufnahme vom Ingenieurbüro pbh, Osnabrück, im Auftrage des Kreises Steinfurt für die Verkehrsplanung der K 29 n und der neuen Verknüpfung zwischen der B 219 und der B 475, Stand Oktober 2005

empfindlichen Vegetationen und Gewässern erfolgt durch die Fachbehörden des Kreises Steinfurt sowie durch den Gewässerunterhaltungsverband.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden wie in vergleichbaren Fällen in Zusammenarbeit der Gemeinde mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt ausgeführt und überwacht.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung des geplanten Gewerbegebietes „Nord I“ südlich der Hahnstraße, zwischen der B 475 und der B 219 vorbereiten.

Das Gebiet wird derzeit als Wohnhaus im Außenbereich mit Garten und Wiese genutzt. Die Fläche ist von den Störeinwirkungen der umgebenden Fernstraßen B 219 und B 475 (Lärm, Staub, Geruch) erheblich beeinträchtigt.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage am Rande der Gewerbegebiete Nord I und Schulkamp grundsätzlich gut geeignet für eine gewerbliche Nutzung am nordöstlichen Ortseingang Saerbecks.

Insgesamt wird der Raum für die Umwelt als von geringer bis mittlerer Wertigkeit eingestuft. Ausschlussgründe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gegen eine Ausweisung der Bauflächen sind nicht gegeben.

Eine landschaftsökologische Bedeutung hat der Planungsraum durch seine vielfältigen Biotopstrukturen. Die wertvollen Biotope an den Rändern des geplanten Gewerbegebietes sollen durch die dargestellten Grünfläche geschützt und erhalten werden.

Ergänzend sind externe Kompensationen als Ausgleich für die Veränderungen bei der Planungsrealisierung außerhalb des Eingriffsgebietes notwendig.

Eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ist durch geeignete Schutzmaßnahmen bei der Bauausführung auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft sowie der bestehenden Wohnhäuser im weiteren Umfeld wird nicht erwartet.

Zusammenfassend ist für die geplante Baugebietsentwicklung festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.