

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Nord I“

**Satzungsbeschluss
Stand 02.03.2006***

Begründung

Auftraggeber:

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

Verfasser:

**Timm & Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Heüveldopsbusch 18
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: timm-ostendorf@t-online.de**

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Übergeordnetes Planungsrecht	3
2. Umweltverträglichkeitsprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls)	3
2.1. Anlass und Ziel der Planung	3
2.2. Lage und Größe des Plangebietes	4
2.3. Vorgehensweise	4
2.4. Merkmale des Vorhabens	4
2.4.1. Größe des Vorhabens.....	4
2.4.2. Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	5
2.4.3. Abfallerzeugung	5
2.4.4. Umweltverschmutzung und Belästigungen	5
2.4.5. Unfallrisiko,	5
2.5. Standort des Vorhabens	5
2.5.1. Bestehende Nutzungen des Gebietes.....	6
2.5.2. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit	7
2.5.3. Belastbarkeit der Schutzgüter	9
2.6. Merkmale der möglichen Auswirkungen	9
2.6.1. Ausmaß der Auswirkungen	9
2.6.2. Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	10
2.6.3. Schwere und Komplexität der Auswirkungen.....	10
2.6.4. Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen.....	10
2.6.5. Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen	10
2.7. Alternativlösungen	11
2.8. Zusammenfassung der Vorprüfung	11
3. Inhalt des Bebauungsplanes	12
3.1. Art der baulichen Nutzung	12
3.2. Maß der baulichen Nutzung	12
3.3. Verkehrskonzept	13
3.4. Ver- und Entsorgung	13
3.5. Infrastruktur	14
3.6. Flugsicherheit	14
3.7. Umwelt- und Natureingriff, Bewertung und Kompensation	15
3.8. Waldflächen	16
3.9. Gewässer, Wasserwirtschaft	17
3.10. Landwirtschaft	17
3.11. Jagd	18
3.12. Immissionsschutz	18
3.13. Denkmalschutz und Denkmalpflege	18
3.14. Altlasten und Verdachtsflächen	18
4. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung	18

Bebauungsplan Nr. 28 "Gewerbegebiet Nord I"

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

1. Übergeordnetes Planungsrecht

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck weist in seiner genehmigten 19. Änderung für den Planbereich u. a. „Gewerbliche Bauflächen“ und „Grünflächen“ aus.

Der Bebauungsplan soll aus den rechtsverbindlichen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

2. Umweltverträglichkeitsprüfung (Vorprüfung des Einzelfalls)

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) muss bei der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 3c (1) Satz 1 UVPG durchgeführt werden, da als bebaubare Grundfläche rund 61.000 m² zu erwarten sind (d. e. UVPG Anlage 1 Nr. 18.7.2). Die allgemeine Vorprüfung wurde von dem BIO-CONSULT, Belm/OS, im August 2002 angefertigt und wird derzeit fortgeschrieben. Sie wird als Bestandteil dieser Begründung aufgenommen.

Hinweis: Die folgende Vorprüfung steht aufgrund ihrer umfassenden Aussagen zu Umweltbelangen den weiteren, vertiefenden Ausführungen zum städtebaulichen Inhalt des Bebauungsplanes voran. Detaillierte Aussagen insbesondere zu der Umweltsituation des Plangebietes und zur Kompensation des Eingriffes sind in dem anliegenden, landschaftsökologischen Fachbeitrages enthalten.

2.1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 13. Juni 2002 beschlossen, für Bereiche westlich der B 219 den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Nord I“ aufzustellen, um dem Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Saerbeck zu entsprechen. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage im Kreis Steinfurt sowie weiterer Standortvorteile besteht hier eine kontinuierliche Nachfrage nach entsprechenden Baugrundstücken.

Es sollen verkehrsgünstig nahe der Bundesstraße 219 und 475 neue Gewerbeflächen entwickelt werden, in denen kleine, mittlere und auch große Betrieben ansiedeln können.

Die landwirtschaftliche Hofstelle Welp wurde zwischenzeitlich ausgesiedelt. Die Gebäude der Hofstelle wurden entfernt.

Der Bebauungsplan stellt den ersten Teilabschnitt des zukünftigen „Gewerbegebietes Nord“ dar. So sind Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden und Westen in der Gestaltung und Verkehrserschließung zu berücksichtigen.

Die erneute öffentliche Auslegung wird erforderlich, um die geplante Verlegung des Gewässers Nr. 1410 sowie die damit verbundenen Regenwasserbewirtschaftungsflächen im Bebauungsplan aufzunehmen.

2.2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 13,9 ha befindet sich im Norden der Siedlungsfläche Saerbeck und westlich des bestehenden Gewerbegebietes „Schulkamp“ und der Bundesstraße 219 (Deutsche Grundkarte „Feldhoek“ 3406/5784).

Hinweis: In dem sich derzeit im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 30 „K 29 n“ wird eine Trasse für die Kreisstraße 29 n ausgewiesen. Wegen der unmittelbaren Nähe und dem funktionalen Zusammenhang der Erschließung wird die geplante K 29 n in der Planzeichnung informativ dargestellt.

2.3. Vorgehensweise

Nach dem Entwurf des Bebauungsplanes beträgt die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen im Gewerbegebiet ca. 60.000 m². Damit ist für das Vorhaben nach § 3c, Abs. 1 UVPG¹ und der Anlage 1 (Nr. 18.5.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles („screening“) vorgeschrieben. Bei der Vorprüfung handelt es sich um eine „überschlägige Prüfung“ der möglichen Beeinträchtigungen. Sie soll zur Feststellung dienen, ob eine förmliche UVP durchzuführen ist. Die Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalles sind nach § 3c, Abs. 2 und Anlage 2 des UVPG vorgegeben.

Die Flächen des Plangebietes sind Teil der Rahmenplanung „Gewerbegebiet Nord“, die den mittel- und langfristigen Bedarf der Gemeinde an weiteren Gewerbeflächen decken soll. Der Rahmenplan umfasst eine Fläche von ca. 110 ha. Für diesen Gesamttraum wurde im Frühjahr 2002 die ökologische Wertigkeit und Empfindlichkeit von Natur und Landschaft, v. a. die avifaunistischen Vorkommen und die Biotoptypen sowie das Landschaftsbild, einer ersten Beurteilung unterzogen. Im Ergebnis wird der Raum insgesamt für Natur und Landschaft als von mittlerer Wertigkeit eingestuft.

Dieses Gutachten liefert bereits einige wesentliche Grundlagen für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach UVPG für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord I“. Diese Daten werden für den Fall des vorliegenden Bebauungsplanes einer spezifischen Bewertung unterzogen. Ergänzt um Daten für die weiteren Kriterien wird hiermit die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchgeführt.

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Nord I“ sind die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB enthalten (Entwurf vom 24.11.2005); auf dieser Basis wird die UVP-Vorprüfung durchgeführt. Die Systematik der Vorprüfung folgt den Vorgaben des § 3c, Abs. 2 UVPG und insbesondere der Anlage 2.

2.4. Merkmale des Vorhabens

2.4.1. Größe des Vorhabens

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Nord I“ umfasst eine Fläche von ca. 13,9 ha.

Innerhalb des Plangebietes ist auf insgesamt sechs Flächen von zusammen etwa 85.000 m² die bauliche Nutzung *Gewerbe- bzw. Industriegebiet* vorgesehen.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001

2.4.2. Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes hat das Plangebiet folgende Nutzungen und Gestaltungen (Flächenanteile):

Tab. 1: Flächennutzung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gewerbe- und Industriegebiete	85.083 m ²
Verkehrsflächen	19.378 m ²
Gewässer Nr. 1410	4.591 m ²
Feldgehölz	3.897 m ²
Gehölze/Hecken	16.104 m ²
Sonstige Grünflächen	9.857 m ²
Summe	138.910 m ²

Der Bebauungsplan soll nach § 1, Abs. 5 Satz 1 des BauGB u.a. dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Diesem Ziel dienen u.a. auch die im Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Nord I“ gemachten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung des Gebietes.

2.4.3. Abfallerzeugung

Für die Abfallerzeugung gelten grundsätzlich die gesetzlichen Bestimmungen insbesondere nach dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG).

In dem Bebauungsplan wird auf die Schmutzwasserbehandlung hingewiesen: Das anfallende Schmutzwasser ist von den Betrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären.

2.4.4. Umweltverschmutzung und Belästigungen

Es gelten grundsätzlich die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Von besonderen Belastungen ist angesichts der Festsetzungen der Bebauungsplanes nicht auszugehen.

(S. a. im Kapitel 3 unter „Immissionsschutz“.)

2.4.5. Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien

Eine Bewertung des Unfallrisikos der sich ansiedelnden Betriebe ist derzeit nur bedingt möglich, da die Betriebsausrichtungen im Detail noch nicht absehbar sind. Grundsätzlich gelten jedoch alle Bestimmungen des Umweltrechtes. Von besonderen Gefährdungen ist deshalb nicht auszugehen.

2.5. Standort des Vorhabens

Die ökologische Empfindlichkeit des Plangebietes soll im Folgenden hinsichtlich der Nutzungs- und Schutzkriterien unter Berücksichtigung einer möglichen Kumulierung mit anderen Einwirkungen beurteilt werden.

2.5.1. Bestehende Nutzungen des Gebietes

Das Plangebiet wird derzeit zu hohen Anteilen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die entsprechende Infrastruktur (Straßen, Entwässerung) wurde durch die Flurbereinigung geschaffen. Trotz dieser Vorbelastung weist das Gebiet durchaus noch Züge der Münsterländischen Parklandschaft auf. Kleinflächig treten im Plangebiet mit Feldhecken und Wallhecken sowie zwei kleineren Feldgehölzen noch einige höherwertige naturnahe Biotopstrukturen auf.

Siedlung und Erholung

Im Gebiet liegt eine alte Hofstelle sowie ein weiteres Wohngebäude. Nicht zuletzt angesichts der z.T. alten Bausubstanz sind diese Gebäude als Wohnbereiche nur von geringer Bedeutung. Im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen nordwestlich in Einzellage drei weitere Hof- und/oder Wohngebäude, nach Osten schließt sich das Gewerbegebiet Schulkamp an.

Das Plangebiet wird aktuell überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt; die Flächen sind z.T. gegliedert durch Hecken. Zwei kleinere Feldgehölze befinden sich in südlicher Randlage, diese sind eingerahmt durch die B 219 bzw. die B 475. Abgesehen von einem Wirtschaftsweg, der auch als Radweg genutzt wird, ist das Gebiet für die Erholungsnutzung nicht erschlossen, die Flächen nicht erlebbar oder zugänglich. Besondere Erholungswerte oder auch (grenzüberschreitende) Sichtbeziehungen sind nicht vorhanden. Für die Erholungsnutzung ist das Plangebiet insgesamt – v.a. wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und den davon ausgehenden Störungen und Emissionen - von geringer Bedeutung.

Tab. 2: Flächennutzung im Plangebiet (Verteilung im Raum siehe Karte A, Bestandsplan).

	(m ²)	(%)
Feldgehölze	8.690	6,25
Hecken	3.640	2,62
Wallhecken	7.340	5,28
Obstwiese	280	0,20
Baumreihen,-gruppen	1.110	0,80
Grünland	14.000	10,08
Grünlandbrache	1.750	1,26
Graben	2.490	1,79
Acker	84.270	60,66
Hoffläche	5.440	3,92
Wohnbauland	1.190	0,86
Straßen	8.060	5,80
Unbefestigter Wege	650	0,48
Summe	138.910	100

Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft

Das Gebiet wird aktuell zu über 70 % intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die dominierende Feldnutzung ist der Ackerbau mit ca. 60 % Flächenanteil; im Jahre 2002 wurde v. a. Mais und Sommergetreide angebaut. Die Ackerflächen werden in mehreren Arbeitsschritten und unter Einsatz von Düngemittel und u. a. Bioziden bearbeitet. Für Arten und Lebensgemeinschaften haben die Ackerflächen nur eine geringe Bedeutung.

Grünland findet sich nur noch kleinflächig und wurde 2002 als Weide und Wiese genutzt. Die Nutzung des Grünlandes ist zwar auch intensiv, im Vergleich zu den Ackerflächen haben diese Flächen jedoch eine etwas höhere Bedeutung für Arten und Lebensgemeinschaften.

Durch das Vorhaben wird die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen aufgegeben; davon ist ein Betrieb betroffen, der bereits umgesiedelt ist.

Die forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzung ist im Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung.

(S. a. im Kapitel 3 unter „Landwirtschaft“, „Wald“ und „Jagd“.)

Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen

Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen treten im Plangebiet nicht auf.

Verkehr, Ver- und Entsorgung

Der Verkehr innerhalb des Plangebietes beschränkt sich derzeit v.a. auf den Anwohnerverkehr sowie die im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen anfallenden Verkehrsbewegungen. Die östliche und südliche Grenze des Plangebietes stellen allerdings vielbefahrene Bundesstraßen dar (B 219, B 475).

Mit dem Planvorhaben (und dem parallel geplanten Neubau der K 29n) wird das Verkehrsaufkommen deutlich zunehmen. Die Zufahrten zum Gewerbegebiet erfolgen nach der Planung zwar überwiegend über die B 475 und die K 29n (sowie die internen Erschließungsstraßen), von dem erhöhten Verkehrsaufkommen sind aber möglicherweise auch die Anwohner der Straße „Feldhoek“ betroffen. Ob das erhöhte Verkehrsaufkommen nördlich des Plangebietes Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften (z.B. Stillgewässer) haben könnte, ist derzeit nicht zu bewerten.

Weitere Ver- und Entsorgungsfunktionen hat das Gebiet aktuell nicht. Mit dem Planvorhaben wird es bezüglich dieser Funktionen zu einer Zunahme auch der Verkehrsbewegungen kommen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Besondere Denkmale oder erhaltenswerte Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. (S. a. im Kapitel 3 unter „Denkmalschutz“.)

2.5.2. Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist gekennzeichnet von einem noch relativ dichten Netz an Hecken, Baumreihen, Feldgehölzen und einigen solitär stehenden Einzelbäumen. Damit weist das Plangebiet Züge der in diesem Raum einst charakteristischen Münsterländischen Parklandschaft auf. Andererseits ist wohl bedingt durch die insgesamt intensive Nutzung der Flächen und möglicherweise auch der Begrenzung durch die vielbefahrenen Bundesstraßen (Zerschneidung- und Isolierungseffekte) das Arteninventar im Plangebiet hinsichtlich Vielfalt und Qualität nur von allgemeiner Bedeutung. Punktuell finden sich im Plangebiet aber auch einzelne höherwertige Biotopstrukturen sowie auch faunistische Einzelvorkommen (s. a. o. g. Untersuchungen zur Avifauna aus dem Frühjahr 2002).

Boden

Die im Plangebiet vorherrschenden Bodentypen sind Podsol-Gley-Böden; im westlichen Bereich grenzt das Plangebiet an einen Plaggenesch. 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.

Durch das Planvorhaben sind Veränderungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Durch die Errichtung von Gewerbeflächen mit der entsprechenden Infrastruktur (Verkehrswege) wird Bodenoberfläche versiegelt. Diese Bereiche gehen für die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserspeicher, Lebensraum etc.) verloren. Die Beeinträchtigungen können zum Teil durch entsprechende Maßnahmen im Plangebiet minimiert werden.

Wasser

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.

Angesichts der Bedeutung des Raumes für das Grundwasser ist Gebiet als empfindlich insbesondere gegenüber Schadstoffeinträgen zu bewerten. Dieses Risiko muss durch das Planvorhaben ausgeschlossen oder minimiert werden.

Abgesehen von straßenbegleitenden Gräben mit Entwässerungsfunktion (Gewässer II. Ordnung Nr. 1410 nördlich des Hofes Welp) sind Oberflächengewässer im Plangebiet nicht vorhanden. Etwa 200 m nordwestlich des Plangebietes liegen zwei kleinere Stillgewässer (siehe Gutachten zur Rahmenplanung). Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf die Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten. Mit Ausnahme eines bereits vorhandenen Grabens werden keine weiteren Oberflächengewässer tangiert.
(S. a. im Kapitel 3 unter „Gewässer“.)

Klima und Luft

Das Klima ist im Plangebiet 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 landwirtschaftlichen Nutzflächen haben als Kaltluftentstehungsgebiete für die klimatischen Ausgleichsfunktionen eine mittlere Bedeutung; je nach Nutzungsintensität bzw. Bewirtschaftungsform gehen von ihnen allerdings auch temporär lufthygienische Belastungen aus. Die Hecken und Feldgehölze haben demgegenüber eine höhere Bedeutung für das Kleinklima und übernehmen für die Lufthygiene zudem eine ausgleichende Funktion.

Lufthygienische Belastungen gehen zudem von den vielbefahrenen Bundesstraßen (B 219, B 475) sowie auch von der K 29 aus; diese Belastungen können durch das Planvorhaben noch verstärkt werden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Höherwertige Biotopstrukturen stellen im Plangebiet vor allem die Hecken, Wallhecken, Bäume und kleinen Feldgehölze dar. Die Hecken befinden sich allerdings in einem unterschiedlichen Alter, Erhaltungszustand und Ausprägungsgrad. Der Verlust einiger dieser Strukturen, insbesondere von einigen Wallheckenabschnitten, sowie von Feldgehölzen stellt eine Beeinträchtigung dar, die aber insgesamt durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen als ausgleichbar bewertet werden.

Die avifaunistische Vorkommen im Plangebiet wurden im Jahr 2002 intensiv untersucht (siehe Untersuchungen zur Rahmenplanung). Als Brutvögel wurden mit der Rauchschnalbe eine Art der „Roten Liste“ gefährdeter Arten in NRW (Kategorie 3, gefährdet) sowie zwei Arten der sogenannten Vorwarnliste (noch nicht gefährdet, Bestände sind in NRW aber rückläufig) festgestellt: Dohle und Goldammer. Etwas nördlich des Plangebietes befand sich zudem ein Revier des Rebhuhns. Die Brutvogelvorkommen werden durch das Planvorhaben z.T. stark beeinträchtigt, v.a. der Brutplatz der Rauchschnalbe durch Wegfall einer Hofstelle. Diese Art zeigt eine enge Bindung an landwirtschaftliche Betriebe mit Nutztierhaltung (Dielen mit Einflugöffnungen) und wird möglicherweise an dem umgesiedelten Hof einen neuen Brutplatz finden. Wegen der Habitatansprüche und der regionalen Verbreitung ist der Eingriff für die anderen Arten durch Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Landschaftsbild

Das Plangebiet hat mit den gut strukturierten Flächen und den zahlreichen Hecken durchaus eine mittlere bis hohe Qualität für das Landschaftsbild; dieses wird sich durch die Ansiedlung von Gewerbeflächen weiter von dem der hier im Raum charakteristischen Münsterländischen Parklandschaft entfernen und dem der bereits bestehenden Gewerbeansiedlung östlich der B 219 (Schulkamp) nähern.

Die Gebäude der Hofstelle „Welp“ – ein durch Baumbestand umgebener, alter für den Raum typischer Hof mit Nebengebäuden, allerdings unterschiedlicher Bausubstanz – wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Vorbelastungen für das Landschaftsbild gehen von der das Plangebiet tangierenden, vielbefahrenen Bundesstraße aus.

Die Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild sind durch Erhalt eines Teils der Heckenstrukturen und Eingrünung der Gewerbeflächen sowie weitere Bauvorschriften zum Teil zu minimieren.

2.5.3. Belastbarkeit der Schutzgüter

Schutzgebiete nach Anlage 2 UVPG Punkt 2.3.1. bis 2.3.9 sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Wallhecken: Wallhecken sind charakteristische Landschaftselemente der Münsterländer Parklandschaft, die einst vor allem der Abgrenzung von Flurstücken dienten. Heute sind die Wallstrukturen z. T. nur noch abgeflacht zu erkennen. Sie sind gefährdete Biotoptypen und nach § 47 LG geschützt.

Durch das Planvorhaben sollen die Wallhecken soweit möglich erhalten und bei den Baumaßnahmen geschont werden; eine Wallhecke im geplanten Industriegebiet wird durch das Vorhaben allerdings ganz entfernt werden müssen.

2.6. Merkmale der möglichen Auswirkungen

2.6.1. Ausmaß der Auswirkungen

(geographisches Gebiet und betroffene Bevölkerung)

Das Vorhaben beschränkt sich i.w. auf den Bebauungsplan Nr. 28 der Gemeinde Saerbeck „Gewerbegebiet Nord I“. Betroffen sind davon die Bewohner eines Wohnhauses an der B 475. Eine Wohnnutzung ist durch das Planvorhaben hier nicht mehr möglich und darüber hinaus nach

§ 8 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO grundsätzlich nur noch für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter auf dafür ausgewiesenen Flächen möglich.

Ein landwirtschaftliche Nutzung der Flächen ist durch das Planvorhaben zukünftig nicht mehr, eine Erholungsnutzung nur noch sehr eingeschränkt möglich.

2.6.2. Etwaiger grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Verkehrsaufkommen wird im Plangebiet durch das Vorhaben zunehmen. Die Verkehrsanbindung erfolgt über überörtliche Straßen und mit einem Anschluss im Süden an die K 29n. Anfahrten, v.a. der Beschäftigten, werden vermutlich auch über die kleineren Wirtschaftswege erfolgen.

Von dem Verkehrsaufkommen werden über das Plangebiet hinaus in gewissem Umfang auch Auswirkungen (Lärm-, Abgasemissionen) auf benachbarte Flächen ausgehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ist mit weiteren Immissionen mit Bedeutung z.B. für die Anwohner der näheren Umgebung nicht zu rechnen.

(S. a. im Kapitel 3 unter „Immissionsschutz“.)

2.6.3. Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Für die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft wird durch die Regelungen innerhalb des Bebauungsplanes (textliche und zeichnerische Festsetzungen) sowie der Vorbelastungen des Raumes nicht von erheblichen Auswirkungen ausgegangen.

Das Landschaftsbild wird sich wandeln. Die Erholungsfunktion des Plangebietes ist aktuell nur von geringer Bedeutung; mit dem Vorhaben wird es zu keinen wesentlichen Veränderungen kommen.

Insbesondere für die Schutzgüter Boden, Arten und Lebensgemeinschaften ist von erheblichen Veränderungen auszugehen. Die Bodenbelastungen sind aktuell durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung schon sehr hoch; durch das Planvorhaben kommt es zu einer Versiegelung von großen Flächen.

Durch Erhalt eines Teils der Hecken und Feldgehölzen lassen sich die Umweltauswirkungen vermeiden und minimieren; einige Abschnitte gehen jedoch verloren. Insgesamt bleiben die Heckenstrukturen weiterhin vernetzt.

Das Artenspektrum wird sich bei den Vögeln vermutlich nicht grundsätzlich verändern; die am Ort belassenen Hecken, Bäume sowie Neuanlagen von Grünstreifen und Anpflanzungen werden weiterhin genutzt werden. Inwieweit es zu Veränderungen in den Abundanz der Vögel (Siedlungsdichte) kommen könnte, lässt sich wegen der komplexen Zusammenhänge und weiterer Einwirkungsfaktoren (Verminderung der direkten Verluste und Störungen z.B. bei den Feldvögeln durch die Landwirtschaft, Zunahme der Störungen durch das Verkehrsaufkommen und des Betriebes in dem Gewerbegebiet) derzeit nicht prognostizieren. Möglicherweise wird der Lebensraum des Rebhuhns auf benachbarten Flächen eingeschränkt. Für die meisten Arten und Lebensgemeinschaften werden die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch geplante interne und externe Kompensationsmaßnahmen als ausgleichbar bewertet.

2.6.4. Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Von Umweltauswirkungen im beschriebenen Umfang und Intensität ist höchst wahrscheinlich auszugehen.

2.6.5. Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Die Auswirkungen sind mit der Umsetzung des Planvorhabens und der Ansiedlung von Gewerbebetrieben auf absehbar Zeit zu erwarten. In der Bauphase werden die Auswirkungen wegen der höheren Emissionen und Störungen verstärkt festzustellen sein. Für einige Schutzgüter, wie vor allem den Boden, Arten und Lebensgemeinschaften sind die anlagebedingten Auswirkungen von Dauer. Die betriebsbedingten Auswirkungen wie z.B. die Lärm- und

sonstigen Störemissionen beschränken sich für einige Schutzgüter besonders auf die werktäglichen Betriebsphasen. Grundsätzlich sind einige Umweltauswirkungen als reversibel anzusehen, allerdings ist eine Wiederherstellung des aktuellen Ist-Zustandes oder naturnäherer Flächenformen im Plangebiet in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

2.7. Alternativlösungen

Zu der vorliegenden Planung sind keine weiterhin prüfenswerten Alternativen erkennbar. Die grundsätzliche Entwicklung des Gewerbegebietes entspricht den vorhergehenden Planüberlegungen des Rahmenplanes. Hierbei wurde davon ausgegangen, dass eine Weiterentwicklung der gewerblichen Bauflächen östlich der B 219 nur noch in geringem Umfang möglich sein wird, da die umgebenden Naturschutzbelange (u. a. NSG „Feuchtgebiet Saerbeck“) eine weitere Ausdehnung in den bisher unbeplanten Außenraum nicht zulassen.

Dagegen ist auf der Westseite im Zusammenhang mit den vorhandenen und geplanten Fernstraßen ein vorgeprägter Raum vorhanden, der sich gut für eine Gewerbegebietsentwicklung eignet und im landschaftsräumlichen Zusammenschluss mit dem vorhandenen Gewerbegebiet steht.

Innerhalb des Plangebietes wird die Erschließung und Flächenaufteilung durch die Belange der Fernstraßenplanung weitgehend vorgegeben. Zwischenzeitlich untersuchte, andere Erschließungen mussten daher fallen gelassen werden. Zwingende Vorgabe ist nunmehr die Anbindung des Gewerbegebietes an den neuen fünfarmigen Kreisverkehrs auf der B 475. Daher ist es sinnvoll, mit der abschnittswisen Realisierung des Gewerbegebietes im südöstlichen Bereich unmittelbar am Kreisverkehr als ersten Schritt zu beginnen.

2.8. Zusammenfassung der Vorprüfung

Das Planvorhaben „Bebauungsplan Nr. 28 Gewerbegebiet Nord I“ in Saerbeck (Kreis Steinfurt, NRW) stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 3c, Abs. 1 UVPG und der Anlage 1 (Nr. 18.5.2) wurde für das Vorhaben eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles („screening“) durchgeführt. Dabei wurde überschlägig geprüft, welche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben zu erwarten sind.

Das Vorhabengebiet wird aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Insgesamt wird der Raum für die Umwelt und die Schutzgüter als von mittlerer Wertigkeit eingestuft. Von der Planung gehen Beeinträchtigungen auf die Natur und Landschaft aus, die im Rahmen der Vorprüfung und Auswertung weiterer Untersuchungen dezidiert bewertet werden. Nicht zuletzt angesichts der Vorbelastungen durch die intensive Landwirtschaft werden die Eingriffe unter Berücksichtigung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie bei der Durchführung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes als nicht erheblich nachteilige Umweltauswirkungen bewertet. Die Auswirkungen können zudem durch die geplanten internen und externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Nach der allgemeinen Vorprüfung nach UVPG kann festgestellt werden, dass für das Vorhaben keine förmliche UVP durchzuführen ist. Im landschaftsökologischen Fachbeitrag werden Aussagen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sowie zum Ausgleich getroffen.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches werden nur **Gewerbe- und Industriegebiete** ausgewiesen. Hierbei wird die Zulässigkeit von Betriebsarten nach Abstandsklassen differenziert. Das im nördlichen Bereich gelegene Baugebiet kann aufgrund der ausreichenden Abstände zu vorhandenen Wohngebäuden als Industriegebiet für Betriebe bis zu der Abstandsklasse V ausgewiesen werden.

In den Gewerbegebieten sind neue **Betriebswohnungen** nur in einem konkret begrenzten Bereich allgemein zulässig, damit in den anderen Gebieten die gewerbliche Entwicklung und Nutzung nicht eingeschränkt wird.

Einzelhandelsnutzungen werden durch textliche Festsetzungen eingeschränkt, um die Ortskernlage mit deren Geschäftsbesatz zu sichern und nicht durch großflächigen Einzelhandel in Ortsrandlagen zu gefährden. Dabei werden die Baugebiete in zwei Bereiche differenziert:

In den Gebieten mit der **Fußnote 1 - 4** sind Einzelhandelsnutzungen im Zusammenhang mit gebietsansässigen Gewerbebetrieben zulässig. Die besonders aufgeführten "Negativsortimente" bleiben dabei ausgeschlossen. Hiermit wird u. a. auch die großflächige Ansiedlung eines Kfz-Werkstattbetriebes nebst Ausstellungs- und Verkaufsflächen vorbereitet.

In den Gebieten mit den **Fußnote 5 - 6** bleibt der Einzelhandel nur im Zusammenhang mit gebietsansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben bei einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 qm gestattet. Auch hier bleiben die "Negativsortimente" ausgeschlossen. (Diese Regelung entspricht den Auflagen in den Gewerbegebieten östlich der B 219.)

Als Abweichung vom vorstehenden können bei einer Tankstelle als branchenübliche Besonderheit innerhalb der Tankstellengebäude bis zu 150 m² Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkungen eingerichtet werden. Dies entspricht den derzeit üblichen Angebotsmerkmalen einer neuen Tankstelle mit einem integrierten Shop.

Vergnügungsstätten und Bordelle sind unzulässig, um angesichts des schon vorhandenen Betriebes Fehlentwicklungen und ein für die Ortsgröße Saerbecks unverträglich großes Angebot solcher Nutzungen zu verhindern.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** mit 0,7 wird entsprechend der schon bisher vorgenommenen Planungspraxis im Gewerbegebiet Schulkamp festgesetzt. In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 erfolgen. Hierbei werden sowohl den Anforderungen aus der gewerblichen Nutzung entsprochen als auch die Bodenfunktionen - zumindest teilweise - erhalten.

Als Begrenzung der Baukörper wird eine **Baumassenzahl** von 5,0 eingesetzt, die die ortsüblichen, gewerblichen Bauvolumen je Grundstücksfläche umfasst.

Zur Wahrung des Ortsbildes wird die **Gesamthöhe der baulichen Anlagen**, gemessen ab Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße, auf 12,00 m begrenzt. (Diese Begrenzung entspricht den Vorgaben in den anderen Gewerbegebieten östlich der B 219.) 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. Verkehrskonzept

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über eine eigene Anbindung an den im Süden geplanten fünfarmigen Kreisverkehr im Knotenpunkt zwischen der Kreisstraße 29 n (s. a. Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „K 29 n“) und der Bundesstraße 475 (Ibbenbürener Straße). Von hier aus verläuft eine neue Gewerbestraße nach Norden und erschließt in Y-Form die Bauflächen. Eine mögliche Verlängerung und Erweiterung der Straßen in die nächsten Bauabschnitte ist eingeplant. Bis dahin werden ausreichende Wendemöglichkeiten für Lastkraftwagen an den Straßenenden vorgehalten. Die Straßen sind mit einer variierenden Parzellenbreite von 11,75 m – 14,50 m eingezeichnet. Hierin wird Raum für Fahrbahn, kombinierten Geh- und Radweg, Standstreifen sowie im südwestlichen Bereich für Straßenseitengräben vorgehalten.

Eine kleinere Baufläche im Dreieck „B 219 / B 475 / Hahn-Straße“ wird direkt von der Hahn-Straße erschlossen.

Der vorhandene Wirtschaftsweg „Feldhoek“ wird aufgrund seiner landschaftsräumlichen und ökologischen Qualitäten nicht für einen Ausbau vorgesehen und soll mit den begleitenden Baumreihen, Gehölzen, Hecken, Gräben und Teichen unverändert in einem durchgehenden Grünzug erhalten bleiben. Für eine Interimserschließung bzw. untergeordnete Zufahrt kann der Wirtschaftsweg weiter genutzt werden.

Die Bundesstraße 219, die Bundesstraße 475 sowie die Kreisstraße 29 n bleiben anbaufrei. Die 20 m breiten Bauverbotszonen und die 40 m breiten Baubeschränkungszone entlang der Fernstraßen sind in dem Bebauungsplan eingetragen, die Vorgaben der entsprechenden Straßengesetze sind zu beachten.

3.4. Ver- und Entsorgung

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

Das Gebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen.

Elektrizitätsversorgung

Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft eine 10-kV-Freileitung, die im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ersetzt werden soll. Eine Fläche, die mit Leitungsrechten zugunsten der RWE zu belasten ist, wird im Bebauungsplan am nördlichen Rand des Industriegebietes für einen Anschluss an die Ibbenbürener Straße vorgesehen.

Zur ausreichenden Elektrizitätsversorgung wird der Standort für eine neue Trafostation im Bereich der jetzigen Hofzufahrt zum Hof Welp eingetragen.

Schmutzwasserbeseitigung

In dem Bebauungsplan wird auf die Schmutzwasserbehandlung hingewiesen: Das anfallende Schmutzwasser ist von den Betrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären.

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.

Die Regenwasserbewirtschaftung erfolgt innerhalb des Plangebiets differenziert:

a) Für den überwiegenden Flächenanteil der Gewerbe- und Industriegebiet erfolgt eine Sammlung des Regenwassers von den öff. Straßen sowie von den privaten Hof- und Dachflächen über Regenwasserkanäle in den Straßen. Das Wasser wird zentral einem Regenwasserklärbecken mit anschließender Rückhaltung zugeführt. Die Anlagen zur Klärung und Rückhaltung liegen in einer öffentlichen Grünfläche östlich des Wirtschaftsweges „Feldhoek“ und können von diesem aus unterhalten werden. Der Abschlag des Regenwassers erfolgt in das Gewässer Nr. 1410. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers von **Dachflächen** auf den jeweiligen Privatgrundstück zulässig und von Gemeinde gewünscht ist, um die Gesamtmenge des öffentlich zu behandelnden Regenwassers so klein wie möglich zu halten.

b) Für die Gewerbegebiete mit den Fußnoten 1 c und 2 wäre aufgrund der Topografie ein Anschluss an die vorgenannte Regenwasserkanäle nur sehr aufwändig möglich, der Regenwasserkanal kann aufgrund der einschränkenden Höhenlage nur bis zu Y-Kreuzung verlegt werden. Daher wird im westlichen Teil 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“ 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 entlang der Fernstraße gut geeignet. Die Straßenentwässerung erfolgt in diesem Bereich über einen offenen Seitengraben mit Anschluss an das Kanalnetz.

Zur Versorgung mit Löschwasser wird eine neue, separate, ausreichend dimensionierte Löschwasserleitung vom Anschluss an die Rohwasser-Druckrohrleitung „Glane-Ibbenbüren“ im Gewerbegebiet Schulkamp bis in das Plangebiet hinein (mit neuen Hydranten in den öffentlichen Straßen) verlegt. Damit wird eine fachgerechte und sichere Löschwasserversorgung dauerhaft gewährleistet.

3.5. Infrastruktur

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

3.6. Flugsicherheit

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im technischen Anlagenschutzbereich der Radaranlage Münster-Osnabrück am Flughafen. Die Entfernung des Planungsgebietes beträgt ca. 5800 m bis zur Radaranlage. Alle nach Süden gerichteten Fassaden können zu Störungen der Radaranlage führen. Auf metallische Fassadenausführungen im oberen Bereich der nach Süden 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.

3.7. Umwelt- und Natureingriff, Bewertung und Kompensation

Im Frühjahr/Sommer 2002 wurde von dem Fachbüro BIO-CONSULT, Belm/OS, eine detaillierte Untersuchung der Avifauna mit Brutvogel-Kartierung im gesamten Raum der Rahmenplanung, d. h. großräumig, weit über diesen Bebauungsplan hinaus, vorgenommen.

Auszug aus der Bewertung: *„Insgesamt wird der Raum für die hier behandelten Schutzgüter (Biotoptypen, Avifauna, Landschaftsbild) als von mittlerer Wertigkeit eingestuft. Von der Gewerbeplanung gehen erhebliche Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft aus. Nicht zuletzt angesichts der Vorbelastungen durch die intensive Landwirtschaft werden die Eingriffe unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung dennoch als ausgleichbar bewertet.“* Auf die vertiefenden Ausführungen in der Untersuchung wird hingewiesen.

Auf dieser Basis wurde als Anlage zu diesem Bebauungsplan ein Landschaftsökologischer Fachbeitrag von dem Büro BIO-CONSULT im Juli 2002 erstellt, mit dem letzten Planungsstand vom Juli 2006. Auf die darin enthaltenen, detaillierten Ausführungen nebst den rechnerischen Eingriffbilanzierungen wird verwiesen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden:

Ausschlussgründe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes gegen eine Ausweisung der Bauflächen sind danach nicht gegeben.

Die klimatischen Bedingungen werden durch die Gewerbegebiet-Erweiterung nicht gestört, die Frischluftzufuhr aus den freien Landschaftsräumen zum Ortskern Saerbecks bleibt erhalten.

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:

- Nutzung von biologisch geringwertigen Ackerflächen
- Erhalt des Großteils des vorhandenen Hecken- und Gehölzbestandes
- Erhalt von weiteren Grünflächen
- möglichst naturnahe Gestaltung der unversiegelten Flächen

Daneben werden zum Ausgleich der Eingriffe einige Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Neuanlage und Verbreiterung von Hecken
- Pflanzgebote für Bäume und Baumreihen
- Neuanlage von weiteren Grünflächen
- Pflanzgebote zur Eingrünung von Stellplatzanlagen
- Festsetzungen zur Regenwasserbehandlung
- Breitere Uferflächen mit größerem Entwicklungspotential für das Gewässer Nr. 1410

Der Landschaftsraum Saerbecks ist geprägt von weiten Acker- und Weideflächen, die durch Wallhecken, kleinen Gehölzen und Einzelbäumen gegliedert werden. Es ist die Landschaft gestaltende Absicht, die neuen Gewerbebetriebe durch Wallhecken und Baumreihen im Hintergrund so zu umrahmen, so dass sich mehrere, durch Grünzüge strukturierte Bauflächen ergeben. Das typische Landschaftsbild der durch Wallhecken gegliederten Felder wird damit beibehalten und im Gewerbegebiet fortgesetzt. Die vorhandenen Hecken und Bäume werden weitestgehend geschützt und durch Pflanzgebote ergänzt, hierbei werden einheimische und standortgerechte Pflanzenarten verwendet.

Eine rechnerische Eingriffsbilanzierung auf der Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW“ ergibt eine unausgeglichene Bilanz, so dass die Kompensation durch zusätzliche Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes erfolgen muss. Hierzu sind eine Beteiligung an der schon realisierten Renaturierungsmaßnahme im Feuchtgebiet Saerbeck sowie mehrere Ersatzaufforstungen vorgesehen.

Gesamtflächenwert Ausgangszustand:	470.360 WE
<u>Gesamtflächenwert Bebauungsplan:</u>	<u>241.619 WE</u>
Kompensationsdefizit	228.741 WE

Die externe Kompensation des Defizits erfolgt durch 3 Maßnahmen:

1. Die Umwandlung von 1,213 ha WALDFLÄCHE (Wallhecken, Feldgehölze) in GRÜNFLÄCHEN wird durch eine Ersatzaufforstung (im Verhältnis 1:3) ausgeglichen. Dazu wird in einem separaten Aufforstungsverfahren in Absprache zwischen der Gemeinde Saerbeck, der Unteren Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde eine Ackerfläche mit **3,639 ha** in Wald umgewandelt. Die damit verbundene ökologische Aufwertung der bisherigen Ackerböden zu hochwertigeren Waldflächen wird als sachgerechte Kompensation (u. a. für die Bodenverbesserung) eingerechnet.
2. Desweiteren haben sich ökologische Überschüsse aus Ersatzaufforstungen in anderen Bebauungsplanverfahren schon ergeben. Hieran wird eine Beteiligung mit einer Fläche von **1,1865 ha** für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für diesen Bebauungsplan eingerechnet.
3. Für eine externe Kompensation in einem „Ökopool“ wurde von der Gemeinde Saerbeck vor Jahren schon auf den Flurstücken 20 und 21 der Flur 26 in der Gemarkung Saerbeck (südlich angrenzend an das NSG „Feuchtgebiet Saerbeck“) eine Ackerfläche (insgesamt 9,5825 ha) in Grünland umgewandelt; die Fläche hatte durch die Vorkommen u.a. von Wiesenvögeln schon vorher einen gewissen Wert (deshalb wurde der Korrekturfaktor 1,8 angesetzt). Aktuell wird sie nun extensiv als Magerwiese bzw. Feuchtgrünland bewirtschaftet. Aus dem Ökopool wird als Ausgleichsfläche für den Eingriff im Plangebiet ein Flächenanteil von **1,0507 ha** abgebucht.

Der ökologische Eingriff in Boden, Natur und Landschaft kann somit durch Festsetzungen des Bebauungsplanes (Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen, interner Ausgleich) sowie durch die vorstehend aufgeführten externen Kompensationsmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

3.8. Waldflächen

Die vorhandenen Gehölze können aufgrund ihrer Randlage überwiegend erhalten bleiben. Aufgegeben wird die Wallhecke nahe der B 219 in Nord-Süd-Richtung sowie die Gehölze östlich der Hofstelle Welp. Hierfür sind entsprechende Ersatzaufforstungen erforderlich.

Für die Wallhecken an den Ackerrändern sind die forstrechtlichen Belange durch externe Ersatzaufforstungen für die Umwandlung von *Wald-* in *Grünflächen* zu berücksichtigen. Entsprechend der Ausführungen in dem Landschaftsökologischen Fachbeitrag sind folgende Maßnahmen erforderlich:

	Verlust	Ersatzaufforstung im Verhältnis 1:3
Flächenhafte Strukturen (Feldgehölze)	0,479 ha	
<u>Linienhafte Strukturen (Wallhecken)</u>	<u>0,734 ha</u>	
Summe	1,213 ha	3,639 ha

3.9. Gewässer, Wasserwirtschaft

Das im Geltungsbereich vorhandenen Gewässer II. Ordnung Nr. 1410 entlang des Wirtschaftsweges „Feldhoek“ wird besonders berücksichtigt. Das Gewässer soll in seinem Verlauf gem. Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt verändert werden, um es vor übermäßigen Beeinträchtigung durch die gewerblichen Nutzungen zu bewahren. Hierfür ist vorgesehen, den bisherigen U-förmigen Gewässerverlauf im südlichen Abschnitt so abzukürzen, dass zum einen die Gewässerfunktion unverändert erhalten bleibt und zum anderen großflächige Gewerbegrundstücke entstehen. Für den neuen Gewässerabschnitt wird ein 15 m breiter Raum als neue öffentliche Grünflächen entlang vorhandener Heckenstrukturen freigehalten, in dem auch eine naturnahe Entwicklung des Gewässers begünstigt wird. Der bisherige Gewässerverlauf kann aufgehoben, bzw. als untergeordneter Zulauf genutzt werden.

Für die Veränderungen an dem Gewässer sind rechtzeitig vor Baubeginn fachtechnische Genehmigungen gem. § 99 Landeswassergesetz einzuholen.

Hinweis: Die unveränderten, nicht dargestellten Gewässerabschnitte verlaufen innerhalb der Flurstücke 9, 52, 54 und 58. Dies sind die Straßenverkehrsflächen der B 219 / B 475, sie stehen somit nicht zur Überplanung an. Diese Flurstücke werden soweit sie innerhalb des Geltungsbereiches liegen vollflächig als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Auf eine Eintragung einer „Fläche für die Wasserwirtschaft“ wird hier verzichtet, um nicht in die Belange des Straßenbaulastträgers und Eigentümers (Bund) einzugreifen.

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.

Der Schutz des Grundwasserleiters ist gegenüber Schadstoffeintrag bei den Bauvorhaben zu beachten, da der Grundwasserflurabstand weniger als 2 m beträgt.

3.10. Landwirtschaft

Die Flächen des Bebauungsplanes stehen liegenschaftlich zur Verfügung, grundsätzlich ist daher eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft nicht gegeben.

Nördlich bzw. westlich des Plangebietes befindet sich die Hofstelle Engeler. Der Betrieb unterhält u. a. eine Sauen- und Bullenmast (mit z. Zt. 150 Sauen und 40 Bullen). Eine Aufstockung der Viehzahlen wird vom Landwirt in Aussicht gestellt, neue Stallgebäude könnten dabei auch auf der abgewandten Nordseite errichtet werden. Es besteht Einvernehmen zwischen dem Landwirt und der Gemeinde, dass im Rahmen der gegenseitigen Schutzansprüche eine angemessene Betriebserweiterung jederzeit möglich sein soll. Die Gewerbegebiete des Bebauungsplanes halten einen Abstand von mindestens 50 m zum Hof ein, eventuelle neue Betriebswohnungen sind vorsorglich erst in einem Abstand von 100 m zulässig. Dabei wird die vorhandene, große Wallhecke als landschaftsgestalterisches Trennelement erhalten und im Bebauungsplan geschützt festgesetzt. Da die landwirtschaftlichen Emissionspunkte günstigerweise nur nördlich, bzw. nordwestlich der geplanten Gewerbegebiete liegen, sind angesichts der Hauptwindrichtung aus Südwest, bzw. einer Nebenrichtung aus Nordost, kaum Geruchsfahnen auf dem Bebauungsplangebiet zu erwarten.

3.11. Jagd

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

3.12. Immissionsschutz

Für den Immissionsschutz der umliegenden Wohnhäuser werden die Gewerbegebiete entsprechend der Regelungen des Abstandserlasses (Abstandsliste 1998) gegliedert. Das bestehende Wohnhaus „Feldhoek Nr. 7“ wird besonders beachtet. Das ehemalige Wohngebäude der Hofstelle Welp wurde zwischenzeitlich abgebrochen.

Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse können nur bei nachgewiesener Verträglichkeit im Einzelfall genehmigt werden. Für weitere Schutzmaßnahmen besteht derzeit keine generelle Notwendigkeit. Im Rahmen von Bau- und Nutzungsgenehmigungen werden gegebenenfalls zusätzliche erforderliche Maßnahmen geprüft und dem Antragsteller auferlegt.

Grundsätzlich ist aufgrund der Lage des Bebauungsplanes mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen im näheren Umfeld zu rechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte ist aus den praktischen Erfahrungen in diesem Bereich nicht zu erwarten, eine separate Geruchsmissionsprognose erscheint nicht erforderlich.

3.13. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Für eventuell vorhandene Bodendenkmale ist ein Hinweis zur Verhaltensweise in dem Bebauungsplan eingetragen.

3.14. Altlasten und Verdachtsflächen

Altlasten und Kontaminationen sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

4. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

Über die oben aufgeführten Auswirkungen hinaus werden keine ungewöhnlichen Folgen oder Risiken erwartet.

Das Risiko für Fehlentwicklungen innerhalb der geplanten Gewerbegebiete ist als gering einzustufen, da die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen den ortsüblichen und bewährten Regelungen entsprechen.

Aufgestellt: Saerbeck/Emsdetten im März 2006; im Juli 2006 aktualisiert und ergänzt unter Punkt 3.7 gem. der Stellungnahme und der Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt (ULB)

GEMEINDE SAERBECK

(Bürgermeister)

TIMM & OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

(Andreas Timm)