

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 26

„Schulkamp IV“

3. Änderung

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	4
2.1. Regionalplan	4
2.2. Flächennutzungsplan	4
3. Inhalt des Bebauungsplans	4
3.1. Rückentwicklungsmaßnahme	4
3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten	5
3.3. Überbaubare Flächen in den Gewerbegebieten	5
3.4. Verkehrskonzept	5
3.5. Ver- und Entsorgung	5
3.6. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen	5
3.7. Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
3.8. Immissionsschutz	6
3.9. Landwirtschaft	6
3.10. Wald	6
3.11. Wasserwirtschaft	6
3.12. Landschaftsbild, Grünflächen, Pflanzgebote	6
3.13. Umwelt- und Natureingriff	7
3.14. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen	7
3.15. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung	7
3.16. Eingriffsbilanzierung	8
Teil II Umweltbericht	10
1. Einleitung	10
1.1. Ziel der Planung	10
1.2. Art des Vorhabens	10
1.3. Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	10
1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	10
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	12
2.1. Bestandsaufnahme, Bewertung des Umweltzustandes hinsichtlich der Planung	12
2.1.1. Schutzgut Mensch	12
2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
2.1.3. Schutzgut Boden	13
2.1.4. Schutzgut Wasser	13
2.1.5. Schutzgut Luft und Klima	14
2.1.6. Schutzgut Landschaft	14
2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	15
2.1.9. Zusammengefasste Umweltzustand	15
2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	15
2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	15
2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.2.3. Zusammengefasste Umweltauswirkungen	15
2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
3. Zusätzliche Angaben	16
3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	16
3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	16
3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

Teil I - Begründung

1. Vorbemerkungen

1.1. Anlass und Ziel der Planung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 26, in der eine Anpassung und Optimierung der Festsetzungen an die zwischenzeitliche sowie prognostizierte Entwicklung des Gewerbegebietes erfolgen soll.

Wesentlicher Planungsinhalt ist dabei die Rückentwicklung von bisher für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen. Da aus liegenschaftlichen Gründen diese Flächen in absehbarer Zeit nicht für eine Gewerbenutzung zur Verfügung gestellt werden können, sollen sie wieder zurückentwickelt werden. Die Flächen werden bislang landwirtschaftlich genutzt, das ist auch weiterhin die Absicht des Eigentümers und entsprechend soll die zukünftige planungsrechtliche Vorgabe wieder lauten.

Durch die Rückentwicklung entfallen diese bislang noch unbelegten Gewerbeflächen aus der Gesamtflächenbilanz der Gemeinde Saerbeck. Dies ist von Bedeutung hinsichtlich der regional- und landesplanerischen Beschränkungsvorgaben für die Entwicklung neuer Gewerbegebiete. Die Flächenpotentiale stehen damit der Gemeinde planerisch und zahlenmäßig wieder zur Verfügung, um ggf. an anderer, besser geeigneter Stelle gewerbliche Bauflächen auszuweisen. Eine langfristig ungenutzte Bereitstellung dieser Gewerbegebietsflächen im „Schulkamp IV“ erscheint angesichts der aktuellen regionalplanerischen Restriktionen nicht sinnvoll.

Der bisher geplante, weitere Ausbau der Erschließung des Gewerbegebietes zu einer Ringstraße kann entfallen, da hierfür keine Notwendigkeit mehr besteht. Die vorhandenen Erschließungsanlagen reichen leistungsfähig aus.

Durch die Rücknahme der Gewerbegebietsfläche sowie der Erschließungsanlagen entfällt auch die nordöstlich vorgesehene ökologische Ausgleichsmaßnahme, da auch hier kein liegenschaftlicher Zugriff möglich ist.

In diesem Verfahren werden weitere, kleine Anpassungen des Bebauungsplanes an die inzwischen realisierten Anlagen eingearbeitet. Das betrifft die Lage eines kleinen Erschließungsweges an der Boschstraße sowie die Abmessung der Versorgungsfläche für die Trafostation.

1.2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich dieser Änderung des Bebauungsplanes liegt in dem bestehenden Gewerbegebiet „Schulkamp IV“ nördlich der Gemeindestraße „Boschstraße“. Die Gesamtfläche des Bebauungsplans Nr. 26 umfasst 15,54 ha, davon werden in diesem Verfahren 6,43 ha geändert.

1.3. Ist-Zustand und Topografie des Plangebietes

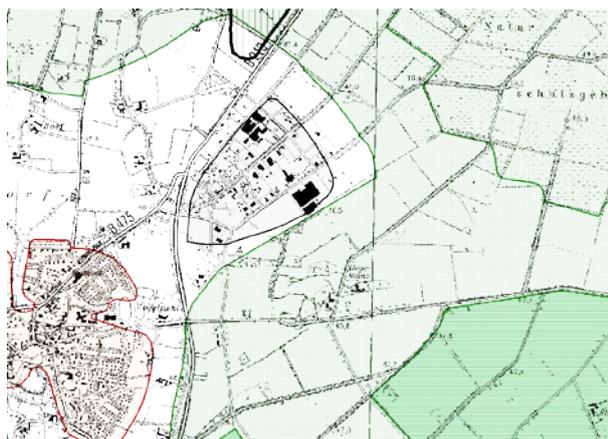
Das Gelände ist nahezu ebenflächig. In dem Plangebiet sind an den Rändern durchgehende Gehölzstreifen, Baumreihen und Wallhecken sowie Wassergräben vorhanden. Die überplanten Bereiche werden überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt, nur im südwestlichen Bereich ist eine Gewerbeansiedlung schon vorgenommen worden.

2. Übergeordnetes Planungsrecht

2.1. Regionalplan

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

Die daran nordöstlich anschließenden BEREICHE ZUM SCHUTZ DER LANDSCHAFT werden durch die Planung nicht berührt.



Ausschnitt aus dem derzeit geltenden Regionalplan

2.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Saerbeck weist in seiner zurzeit laufenden 29. Änderung ebenfalls die Rücknahme der GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN aus, um dort wieder FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD darzustellen. 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. Rückentwicklungsmaßnahme

Für das Flurstück 90 (Gemarkung Saerbeck, Flur 20) werden die bisherige Festsetzungen aufgehoben und durch die Festsetzung einer FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT ersetzt. Damit wird den Nutzungsabsichten des Grundeigentümers entsprochen. Die bisher als WALD eingetragenen Flächen bleiben dabei unverändert.

Eventuelle Entschädigungsansprüche gemäß § 42 (2) BauGB aufgrund der Änderung entstehen nicht, da eine Erschließung der Gewerbegebiete bislang aufgrund der Widerstände des Eigentümers nicht erfolgen konnte.

Aus umweltbezogener Sicht ist die Rücknahme prinzipiell von Vorteil, da der Abstand zwischen dem Gewerbegebiet und dem nördlich gelegenen Landschaftsschutzgebiet sowie zu dem Naturschutzgebiet „Feuchtgebiet Saerbeck“ mit seiner großen Bedeutung für die Vogelwelt etwas vergrößert wird.

Zudem wird durch die Rückentwicklung dieser Fläche die regionalplanerische Bilanzierung aller freien Gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde Saerbeck nicht mehr zum Nachteil anderer Flächen belastet.

3.2. Art und Maß der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten

Alle Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben für die GEWERBEGEBIETE unverändert.

3.3. Überbaubare Flächen in den Gewerbegebieten

Die überbaubaren Flächen werden im Bereich der vorhandenen Erschließungsstraße so angepasst, dass die Straße und ein Straßenabstand ausgespart bleiben.

Die überbaubaren Flächen innerhalb der neuen FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT werden aufgehoben, eine eventuelle Bebauung richtet sich nunmehr wieder nach den Vorgaben des § 35 BauGB.

3.4. Verkehrskonzept

In der ursprünglichen Planung war vorgesehen, die Erschließung der nördlichen Gewerbegebiete in Form einer Ringstraße vorzunehmen. Durch die Verkleinerung des Gewerbegebietes ist dies nicht mehr erforderlich und auch liegenschaftlich nicht möglich. Die Festsetzungen von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Flurstücken 88, 89 und 90 entfallen. Bestehen bleibt die Verkehrsfläche auf dem vorhandenen Wirtschaftsweg „Am Schulkamp“ sowie die schon angelegte Erschließungsstraße vom „Rheinsalm“. Die Stutzen weist mit ca. 12,50 m Breite genügend Fläche aus, um eine Wendemöglichkeit für Pkw und kleinere Lkw zu ermöglichen. Diese Wendeanlage ist in der Örtlichkeit schon vorhanden. Angesichts der wenigen Grundstücke, die in diesem Teil des Gewerbegebietes erschlossen werden, erscheint es nicht nötig, eine große Wendeanlage für Lastkraftwagen zusätzlich anzulegen, die Wendemöglichkeiten auf den jeweiligen Betriebsgrundstücken reichen dafür aus.

In dem bisherigen Bebauungsplan war eine kleine Erschließungsstraße von der „Boschstraße“ aus eingeplant. Diese Straße wurde zwischenzeitlich in Abstimmung mit der liegenschaftlichen Verfügbarkeit und den Absichten der Grundeigentümer etwas weiter westlich ausgebaut. Diese neue Straße wird jetzt in den Bebauungsplan übernommen, die bisherige Trasse kann entfallen. Der dort vorhandene Weg bleibt weiterhin als private Grundstückszufahrt erhalten.

3.5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung mit den bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen bleibt unverändert. In dem zurückentwickelten Bereich sind noch keine Erschließungsmaßnahmen erfolgt.

Die Fläche für Versorgungsanlagen „Trafostation“ wird an die zwischenzeitlich realisierten Grundstücksabmessungen angepasst.

3.6. Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen

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

3.7. 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.

3.8. Immissionsschutz

Durch die Planänderung ergeben sich keine Nachteile im Sinne des Immissionsschutzes.

3.9. Landwirtschaft

Das Flurstück 90 soll wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Die Hofstelle auf dem Flurstück 88 bleibt bis auf weiteres unverändert, doch es wurde von dem Eigentümer in Aussicht gestellt, dass die Fläche zu gegebener Zeit teilweise oder ganz in die Gewerbegebietentwicklung integriert werden kann.

3.10. Wald

Die bisher als Wald festgesetzten Flächen werden unverändert übernommen. Die weiteren Gehölzbestände sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Forstrecht entlassen und durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen worden.

3.11. Wasserwirtschaft

Durch die Planänderung werden keine Flächen für die Wasserwirtschaft beeinträchtigt. Die Gräben Nr. 1060 und 1070 entlang des Wirtschaftsweges „Am Schulkamp“ bleiben unverändert, die Rücknahme der Gewerbegebiete ist für die betreffende Gewässersituation eher entlastend.

3.12. Landschaftsbild, Grünflächen, Pflanzgebote

Die bisherigen Pflanzgebote an den Siedlungsrändern müssen teilweise entfallen. Eine planungsrechtliche Ergänzung oder Neuanlage von Hecken im vorhandenen Gewerbegebiet ist dabei nicht sinnvoll, da auf schon besiedelten Gewerbegrundstücken dies nicht praktikabel erscheint. Im südlichen Bereich ist eine Abgrenzung durch die vorhandene Hecke auf dem Flurstück 89 gegeben, die zur Verdeutlichung der landschaftsgestalterischen Bedeutung mit einer Erhaltungsbindung belegt wird. Die bisher noch auf der nördlichen Seite vorgesehene Heckenverbreiterung entfällt zugunsten der Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft“.

Die bisher nötigen Eingriffe in die Baumreihe entlang des Wirtschaftsweges „Am Schulkamp“ werden zukünftig entfallen. Alle Bäume können unverändert erhalten bleiben.

3.13. Umwelt- und Natureingriff

Die Biotopsituation im Plangebiet ist durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der bisherige Freiraum wird durch das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet beeinträchtigt. Durch die Rücknahme der geplanten Gewerbegebiete wird theoretisch die ökologische Qualität der überplanten Flächen sowie der Biotope an den Siedlungsrändern erhöht. Vor Ort bedeutet dies keine Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand.

Ebenso wird die theoretische Planungssituation verbessert durch den Wegfall der bislang geplanten Straßenumfahrt bis zur Kreuzung „Boschstraße/Am Schulkamp“. Zum einen entfällt die geplante Bodenversiegelung durch die Straße und zum anderen ist im Kreuzungsbereich die bisher vorgesehene Wegnahme einzelner Bäume nun nicht mehr nötig.

Allerdings entfällt durch die Rücknahme auch die geplante Kompensationsmaßnahme auf dem Flurstück 90, die im bisherigen Bebauungsplan als naturschutzrechtlichen Eingriffsausgleich vorgesehen war. Auch diese Fläche steht liegenschaftlich nicht zur Verfügung. Bislang war dort die Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung zu einer schwach genutzten Wiese im Nahbereich des „Mühlenbaches“ zusammen mit einer Heckenanpflanzung entlang der neuen Gewerbeflächen festgesetzt. Dieser Verlust einer zunächst geplanten Biotopaufwertung wird in der rechnerischen Eingriffsbilanzierung¹ berücksichtigt und führt zu einem neuen Kompensationsbedarf für den Ausgleich der Gesamteingriffe des Bebauungsplanes. So ergibt sich jetzt innerhalb des Änderungsbereiches ein nicht ausgeglichenes Ergebnis:

Gesamtflächenwert des bisherigen Planungszustandes	152.815 WE
Gesamtflächenwert des neuen Planungszustandes	124.937 WE
Kompensationsdefizit	27.879 WE

Die Eingriffe des Bebauungsplanes können mit der neuen Planung nicht mehr vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden. Zur Kompensation sind daher externe Ausgleichsmaßnahmen 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.

Auf den nächsten Seiten folgen die Tabellen der Eingriffsbilanzierung.

3.14. Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen

Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen treten im Plangebiet nicht auf.

3.15. Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

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

¹ Die rechnerische Bilanzierung wird wie bisher auf der Grundlage der „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung NRW 1996“ vorgenommen. Zur besseren Vergleichbarkeit und einheitlichen Abschätzung der Veränderungen durch diese Bebauungsplan-Änderung wird die Eingriffsbewertung nicht entsprechend der zwischenzeitlich aktualisierten „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW 2008“ des LANUV NRW aufgestellt, sondern es werden die Biotopwertfaktoren wie beim damaligen Planverfahren im Jahr 2001 zur Aufstellung des Bebauungsplanes unverändert eingesetzt.

3.16. Eingriffsbilanzierung

A. Zustand gemäß den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teil- flächen- nummer 2001	Code 2001	Biotoptyp	Flächen- anteil [%]	Fläche [m²]	Grundwert A / P	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp.5xSp.6)	Einzel- flächen- wert (Sp.4xSp.7)
A-B1		Gewerbegebiet GRZ 0,7	41.912		0,0	1,0	0,0	0
	1.2	versiegelbar, mit RW-Vers.	70%	29.338	0,5	1,0	0,5	14.669
	4.3	Grünanlagen	28%	11.735	2,0	1,0	2,0	23.471
	8.2	Baumreihen an den Straßen	2%	838	6,0	1,0	6,0	5.029
A-B2		Straßenflächen mit RW-Mulden	5.832					
	1.2	Fahrbahn, Gehweg, 8,5m	68%	3.966	0,5	1,0	0,5	1.983
	2.1	Straßenbegleitgrün 4m	32%	1.866	2,0	1,0	2,0	3.732
A-B6	8.1	vorhandene Feldhecken, Breite > 5m		425	7,0	1,00	7,00	2.975
A-B6	8.1	vorhandene Feldhecken, Breite > 5m (1)		871	7,0	0,75	5,25	4.573
A-B8	8.2	vorhandene Einzelbäume (1)		152	8,0	0,75	6,00	912
A-B9	6.6	vorhandener Wald, mit Altarm		1.647	9,0	1,1	9,9	16.305
A-B12	5.1	extensiv genutzte Wiese		10.357	6,0	1,0	6,0	62.142
A-B13	8.1	neue Feldhecken, Breite > 5m		1.959	6,0	1,0	6,0	11.754
A-B13	8.1	Feldhecken, Breite > 5m (1)		1.171	6,0	0,75	4,50	5.270
		Summe innerhalb des Änderungsbereiches		64.326				

Gesamtflächenwert
A:
(Summe Sp.8 in Werteinheiten WE)

152.815

(1) Faktor gemindert um 25 % wegen unruhiger Umgebung innerhalb des GE

B. Zustand gemäß den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teil- flächen- nummer 2001	Code 2001	Biototyp	Flächen- anteil [%]	Fläche [m²]	Grundwert A / P	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp.5xSp.6)	Einzel- flächen- wert (Sp.4xSp.7)
B-B1		Gewerbegebiet GRZ 0,7	22.918		0,0	1,0	0,0	0
	1.2	versiegelbar, mit RW-Vers.	70%	16.043	0,5	1,0	0,5	8.021
	4.3	Grünanlagen	28%	6.417	2,0	1,0	2,0	12.834
	8.2	Baumreihen an den Straßen	2%	458	6,0	1,0	6,0	2.750
B-B2		Straßenflächen mit RW-Mulden	811					
	1.2	Fahrbahn, Gehweg, 8,5m	68%	551	0,5	1,0	0,5	276
	2.1	Straßenbegleitgrün 4m	32%	260	2,0	1,0	2,0	519
B-B6	8.1	vorhandene Feldhecken, Breite > 5m		752	7,0	1,0	7,00	5.264
B-B8	8.2	vorhandene Einzelbäume (1)		274	8,0	0,75	6,00	1.644
B-B9	6.6	vorhandener Wald, mit Altarm		1.647	9,0	1,1	9,9	16.305
B-B13	8.1	Feldhecken, Breite > 5m (1)		590	6,0	0,75	4,50	2.655
B-B14		Fläche für die Landwirtschaft		37.334	2,0	1,0	2,0	74.668
		Summe innerhalb des Änderungsbereiches		64.326		Gesamtflächenwert B:		124.937
(Summe Sp.8 in Werteinheiten WE)								
(1) Faktor gemindert um 25 % wegen unruhiger Umgebung innerhalb des GE								

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

Vorrangiges Planungsziel ist eine Rückentwicklung bisher vorgesehener Gewerbegebietsflächen. Die Flächen sollen wieder als FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT ausgewiesen werden. Dabei werden auch geplante Straßenverkehrsflächen aufgeben bzw. dem zwischenzeitlich realisierten Straßenausbau angepasst.

1.2. Art des Vorhabens

Die Rückentwicklung der bislang geplanten Gewerbegebietsflächen hat keine Auswirkung auf den vorhandenen Zustand des Geländes vor Ort, die derzeitige, landwirtschaftliche Nutzung bleibt dort auf Dauer bestehen.

Langfristig wird es daher durch die Aufgabe der Gewerbegebiete nicht zu der bisher zu erwartenden, unumgänglichen Verschlechterung der Umweltsituation in dem Änderungsgebiet kommen.

Allerdings ist diese planungsrechtlich begründete „Verbesserung“ auch mit dem Nachteil verbunden, dass die bisher geplante Ausgleichsmaßnahme am nördlichen Rand des Plangebietes nicht mehr in dem bisher vorgesehenen Umfang realisiert werden kann.

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

Durch die Planänderung wird sich kein neuer Bedarf an Grund und Boden im Änderungsgebiet ergeben; die bisher geplante Flächeninanspruchnahme für eine Gewerbegebietsentwicklung wird an dieser Stelle nicht eintreten.

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	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW	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

		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 Denkmalschutz	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. <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 Änderungsbereich liegen keine besonderen Fachplanungen vor.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im bisherigen 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

Für die Darstellung und Bewertung der Bestandssituation wird gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB auf die bisherigen, rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug genommen.

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 der vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete sind besonders gekennzeichnete Flächen für die allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Sinne von § 8 (3) 1. BauNVO festgesetzt. Hier befinden sich derzeit schon mehrere Wohnhäuser für Betriebsleiter auf den Gewerbegrundstücken sowie auf der bisherigen Hofstelle Boschstraße 22 (Flurstück 88). Diese betriebsgebundenen Wohnnutzungen haben in Anbetracht ihrer Lage im Gewerbegebiet nur einen verringerten Immissionsschutzanspruch.

Naherholung

Das Plangebiet liegt im Übergang zu hochwertigen Landschaftsräumen im Norden Saerbecks und damit in einem grundsätzlich attraktiven Naherholungsraum. Allerdings reduzieren die vorhandenen und geplanten Gewerbegebiete aufgrund ihrer meist optisch weniger ansprechenden Erscheinung die Bedeutung des Gebietes für die Naherholung.

Bewertung:

Das Plangebiet weist bezogen auf das Schutzgut Mensch nur eine 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.

Der Änderungsbereich ist bisher im Wesentlichen für die Erweiterung der Gewerbegebiete vorgesehen. Höherwertige Biotopstrukturen sind vor allem entlang der Ränder zu finden: abwechslungsreiche Strukturen mit Freiflächen, Gehölzen, Fließ- und Stillgewässer. Hier sind daher besonders für die Avifauna Nahrungs- und Brutangebote vorhanden. Diese Biotope sind als empfindlich einzustufen und wurden bisher in dem Bebauungsplan auch durch Erhalt und Schutzabstände geschont und durch eine Kompensationsmaßnahme ergänzt.

Bewertung:

Die Flächen, die bislang für die gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, weisen planungsrechtlich gesehen nur eine sehr geringere Bedeutung für das Schutzgut auf. Die Randbiotope und die geplante Kompensationsfläche sind dagegen als hochwertig einzustufen.

2.1.3. Schutzgut Boden

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

Die bisher geplante Erweiterung der Gewerbegebiete würde zu einer weitreichenden Umgestaltung des Bodenaufbaus mit einer großflächigen Bodenversiegelung führen.

Bewertung:

Aufgrund der bislang geplanten Gewerbegebietsausweisung ist die Fläche nur mit geringer Bedeutung für das Schutzgut.

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 Emssande („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.

Bewertung:

Aufgrund der bislang zulässigen, umfangreichen Bodenversiegelungen ist die Fläche nur mit geringer Bedeutung für die Grundwasserneugewinnung.

Oberflächengewässer

An den Rändern des Änderungsbereiches befinden sich die Fließgewässer zweiter Ordnung Nr. 1000, 1060 und 1070, die bisher im Bebauungsplan in Lage und Verlauf nicht verändert oder beeinträchtigt wurden.

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.

Bewertung:

Die Fließgewässer sind als grundsätzlich empfindlich einzuordnen und bei der weiteren Planung zu beachten.

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.

Die bisher geplante Erweiterung der Gewerbegebiete würde eine geringe, mikroklimatische Verschlechterung gegenüber dem realen Ist-Zustand ergeben.

Bewertung:

Aufgrund der bislang geplanten Gewerbegebietsausweisung ist die Fläche nur mit geringer Bedeutung für das Schutzgut.

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 geplanten und vorhandenen Gewerbegebiete stark vorgeprägt.

Bewertung:

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist grundsätzlich in dem Landschaftsraum hoch, allerdings konkret im Änderungsgebiet angesichts der bislang geplanten Gewerbegebiete eher 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. Bei einer Besiedlung können Bodendenkmale aufgedeckt werden.

Bewertung:

Da keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmalen vorliegen, hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung für das Schutzgut.

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 entsprechend der bisher Festsetzungen unempfindliche Bereiche für die geplanten Gewerbegebiete aus und höherwertige Flächen an den Rändern sowie in der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme.

2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn diese Planänderung nicht durchgeführt wird, bleiben die bisherigen Vorgaben des Bebauungsplanes bis auf weiteres unverändert bestehen. Eine Umsetzung der bisherigen Planung ist aber aufgrund der nicht gegebenen Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücke nicht absehbar.

2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Flächen der planungsrechtlich rückentwickelten Gewerbegebiete werden vor Ort voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt werden.

Die anderen überplanten Gewerbeflächen (im westlichen Teil des Änderungsgebietes) werden wie bislang auch schon vorgegeben als gewerbliche Betriebsflächen genutzt.

2.2.3. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Zusammenfassend kann für alle Schutzgüter prognostiziert werden, dass die Rückentwicklung der bislang geplanten Gewerbegebiete und Straßenverkehrsflächen naheliegenderweise keine Beeinträchtigungen, sondern eher deutliche Vorteile für die Umweltbelange ergeben wird.

Ein Nachteil durch die Planung zeigt sich allerdings für die Umweltbelange darin, dass die bisher geplante, naturschutzrechtlich begründete Kompensationsfläche am nördlichen Rand des Änderungsgebietes nun ebenfalls nicht realisiert werden kann. Da eine Umsetzung der Maßnahme nur im liegenschaftlichen Zusammenhang mit den angrenzenden Gewerbeflächen möglich gewesen wäre, entfällt damit auch die rückwärtig geplante Ausgleichsmaßnahme „extensiv genutzte Wiese“.

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

Durch den Wegfall der bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahme ergibt sich eine rechnerische Veränderung der Eingriffsbilanzierung für den Bebauungsplan. Die Aufstellung der bisherigen und zukünftigen Biotopwerte in dem Änderungsbereich zeigt einen neuen Kompensationsbedarf zum Ausgleich aller Eingriffe, die in dem Gesamtbebauungsplan vorbereitet werden.

Dieser Teil des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kann nun nicht mehr innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen, sondern muss auf außerhalb gelegenen Flächen erfolgen. (S. a. Teil I, 3.13 Umwelt- und Natureingriff)

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Zur Sicherung des Planungszieles sind keine anderen, in gleicher Weise geeigneten Planungsmöglichkeiten erkennbar.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Umweltsituation werden die Untersuchungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2001 herangezogen, in der das Plangebiet vollständig mit erfasst und untersucht wurde. 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 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

Die Änderung des Bebauungsplanes soll eine bisher geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nördlich des Wirtschaftsweges „Am Schulkamp“ zurücknehmen. Dabei werden auch bisher vorgesehene Straßenflächen aufgehoben, bzw. umgelegt. Durch diese Rückentwicklung entstehen keinerlei Nachteile für die Umweltbelange; die zukünftige Situation vor Ort wird dem derzeitigen Zustand mit unveränderter, landwirtschaftlicher Nutzung entsprechen.

Kritisch zu beachten ist dabei allerdings, dass verbunden mit der Rücknahme der Gewerbeflächen auch die Umsetzung einer bislang am nördlichen Gebietsrand geplanten Kompensationsmaßnahme zum naturschutzrechtlichen Ausgleich der Bebauungsplanung nicht möglich sein wird. Insofern wird es nun stattdessen notwendig sein, den rechnerischen Ausgleich der Eingriffsbilanzierung außerhalb des Bebauungsplanes vorzunehmen. Dies wird wie üblich in enger Abstimmung zwischen der Gemeinde und der Kreisverwaltung Steinfurt erfolgen.