

**B e g r ü n d u n g**

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 18 A "Neuenkirchener Straße - Nord"

**1 Anlaß, Ziele und Zwecke der Planung**

Am 29.04.1999 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten der Aufstellungsbeschluss zu dieser Planung getroffen.

Von klein- und mittelständischen Betrieben besteht eine große Nachfrage an gewerblichen Grundstücken. Mit diesem Bebauungsplan wird die Entwicklung von entsprechenden Gewerbeflächen und die Fortsetzung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes "Neuenkirchener Straße" planungsrechtlich gesichert.

Im Geltungsbereich der Planung liegen eine ehemalige Hofstelle sowie dazugehörige landwirtschaftliche Flächen. Eine entsprechende Nutzung wurde, bzw. wird in absehbarer Zeit, aufgegeben. Folgernd bietet sich die Umsetzung der o.g. Absichten an dieser Stelle an. Die vorhandenen Rahmenbedingungen erweisen sich als angemessene Grundlage der Planung.

**2 Stadträumliche Lage, Räumlicher Geltungsbereich**

**2.1 Stadträumliche Lage, Topographie, Geologie**

Das Plangebiet ist ca. 8,7 ha groß, ca. 2 km vom Stadtkern entfernt und liegt am westlichen Stadtrand Emsdettens.

Es wird durch die Straßenzüge Vennweg, Westumer Landstraße und Lange Water markiert.

Im Westen schließt sich Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung an. Mit der Planung wird eine städtebauliche Lücke zwischen dem Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße und der Sportanlage West geschlossen.

Das betreffende Gelände ist leicht bewegt. Höhenunterschiede sind lediglich bis zu 1m vorhanden. Die Fläche liegt im Durchschnitt ca. 0,5 m unter dem Niveau der Straße Lange Water = 45.0 müNN.

Unter einer Schicht von 0,4 - 0,5 m Mutterboden sind reine, bzw. schwach schluffige Feinsande vorhanden.

**2.2 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Der Großteil des Plangebiets kennzeichnet sich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sie werden durch Ackerbau bewirtschaftet. Ein Teilstück ist momentan stillgelegt. An der Straße Lange Water wird eine Wiese zur Kleintierhaltung genutzt.

Die ehemalige Hofstelle an der Westumer Landstraße wird landwirtschaftlich nicht mehr genutzt.

Am Vennweg ist eine Spedition ansässig. Sie befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße". Der entsprechende Geltungsbereich nördlich des Vennweges wird durch diese Planung ersetzt.

### 2.2.1 Umgebung des Plangebietes

Das südlich angrenzende Gewerbegebiet "Neuenkirchener Straße" ist baulich nahezu vollständig ausgenutzt. Östlich, direkt benachbart, befindet sich ein Wohngebiet. Ansonsten schließen sich die Sportanlage und landwirtschaftliche Nutzflächen dem Plangebiet an.

Nordwestlich ist angrenzend ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Massentierhaltung vorhanden.

### **2.3 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenze des Geltungsbereiches verläuft wie folgt:

im Norden und Osten: die Straße Lange Water gehört zum Geltungsbereich

im Süden: Nordgrenze des Vennweges

im Westen: Ostgrenze der Westumer Landstraße

Betroffen sind die Parzellen 117, 120, 122, 162, 164, 370, 372, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408 und 409. Die Grundstücke liegen in der Flur 63, Gemarkung Emsdetten.

## **3 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen**

### **3.1 Der Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten aus dem Jahre 1976 weist den Bereich größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft aus. Die Fläche die durch den Bebauungsplan Nr. 18 "Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße" beplant ist, ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbefläche dargestellt.

Durch das Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Ausweisung der übrigen Fläche als Gewerbefläche (GE) erreicht.

### **3.2 Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Die Ziele der Raumordnung sind im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Münster definiert, der in drei Teilabschnitten vorliegt. Für den Kreis Steinfurt gilt der Teilabschnitt Westmünsterland, der am 12. Nov. 1998 rechtskräftig wurde.

Der Entwicklungswunsch der Stadt wird durch diese Planung berücksichtigt.

Der Bereich der 19. Flächennutzungsplanänderung ist hier als GIB-Fläche (Gewerbe- und Industriebereiche) ausgewiesen. Diese Ausweisung des GEP's überschreitet gleichwohl die Westumer Landstraße noch in westliche Richtung.

### **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Durch die 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Gewerbegebiet Neuenkirchener Straße" im Jahre 1989 wurde die Fläche nördlich des Vennweges in einer Tiefe von ca. 40 m überplant. Vorliegende Planung wird diesen Plan auf der betreffenden Fläche ersetzen. Die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes nach Art und Maß der baulichen Nutzung werden übernommen. Das bestehende Gewerbegebiet wird durch diesen Bebauungsplan ergänzt.

Durch die Überplanung der Fläche ergibt sich in Anbetracht der neuen Gesamtstruktur eine größere Flexibilität bzgl. der Baugrenzen und Erschließungsanlage.

#### 4 Erläuterungen zum Bebauungsplan - Inhalt

##### 4.1 Städtebauliches Leitbild

Mit der Ergänzung des Gewerbegebietes für klein- und mittelständische Unternehmen erfolgt die Abrundung der westlichen Stadtgrenze.

Bestehende Strukturen werden unter Verwendung und Ergänzung des infrastrukturellen Bestandes fortgeführt.

##### 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen und Gebäudegestalt

###### 4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem südlich angrenzenden Bestand wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dieses Gewerbegebiet wird unterteilt in GE, GE 1 und GE 2.

Diese Bereiche unterscheiden sich dadurch, dass in GE 1 und GE 2 die Nutzung nach § 8 (3) 1 BauNVO ausgeschlossen wird. Die ausnahmesweise zulässige Wohnnutzung in Zusammenhang mit gewerblichen Einheiten wird im nördlichen Plangebiet nicht zugelassen. Damit wird die Erweiterungsabsicht des benachbarten Landwirtes berücksichtigt. Die Nutzung wird nach bisher vorliegenden Daten zu, in einem Gewerbegebiet, unzulässigen Geruchsimmissionen führen. Die Zulässigkeit bemisst sich nach prozentualer zeitlicher Jahreseinwirkung. Eine dauerhafte, durchgängige Nutzung wie das Wohnen wird ausgeschlossen.

Im GE 2, gegenüber dem Masttierstall, werden auch Nutzungen gem. § 8 (2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und anderweitige Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt ausgeschlossen. Derartige Nutzung sind in direkter Nachbarschaft zum Stall unzumutbar. Nutzungskonflikte werden hierdurch langfristig ausgeschlossen.

Das gesamte Plangebiet wird im Planteil gem. Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 gegliedert. Die aufgeführten Abstandsradien beziehen sich auf das östlich angrenzende Wohngebiet "Mayland" – Bebauungsplan Nr. 38 B, auf das nördlich hiervon liegende Wohnhaus und der Hofstelle. Die Zulässigkeit gewerblicher Nutzung richtet sich so nach dem zulässigen Maß an Emissionen.

Gem. § 31 (1) BauGB in Verbindung mit 2.4.1.1 des Abstandserlasses kommt jedoch die Anwendung der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse in Betracht, sofern der Immissionsschutz nachgewiesen werden kann. Insofern wird hiermit eine differenziertere, produktionspezifische Anwendung der pauschalierten Angaben des Erlasses ermöglicht.

Die Wohnnutzungen im Außenbereich sind wie Misch-, Dorf- und Kerngebiete zu bewerten. Anzusiedelnde Gewerbegebiete sind demnach nach 2.2.2.5 des Abstandserlasses zu beurteilen. Es kann in vielen Fällen die übernächste Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

Zur Sicherung der Zentrenstruktur Emsdettens wird Einzelhandelsnutzung gem. § 1 (5) BauNVO insgesamt ausgeschlossen. Aus Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile dürfen verkauft werden. Der Verkaufsflächenanteil darf jedoch 200 qm der gesamten Nutzfläche nicht überschreiten.

###### 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässig sind Gebäude mit bis zu 2 Geschossen. Die GRZ liegt bei 0,8, die GFZ ableitend aus der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl bei 1,6. Sofern es sich um

Werkhallen handelt, kann die Geschosszahl ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden.

Diese bauliche Ausnutzung entspricht den Festsetzungen des bestehenden Gewerbegebietes.

Die Festsetzungen berücksichtigen die stadträumliche Lage des Plangebietes. Die gesetzliche Obergrenze des Versiegelungsgrades, festgesetzt durch die GRZ, wird mit 0,8 voll ausgenutzt. Jedoch wird hier aufgrund der städtebaulichen Randlage die Geschossigkeit und damit auch die Geschossflächenzahl begrenzt.

4.2.3 Bauweise / Baugrenze

Aufgrund der unterschiedlichsten Ansprüche gewerblicher Betriebe werden bezüglich der Bauweise keine Festsetzungen getroffen. Der Bebauungsplan kann nicht auf vorliegende Konzeptionen eingehen, bzw. diese gezielt steuern.

Aus diesem Grund werden auch die Baugrenzen weitflächig auseinandergesogen. Diese dürfen durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise überschritten werden.

Umfangreiche strukturgebende Einflüsse sind in diesem kompakten Gebiet ohnehin nicht notwendig. Einer größtmöglichen Flexibilität für mögliche Ansiedlungen wird dem gegenüber ein Vorrang eingeräumt.

Im Bereich der alten Hofstelle werden zwei alte Eichen (Stammdurchmesser bis zu 0,9 m) mit einem Abstand von 10 m umfahren. Auch im nördlichen Bereich der Straße Lange Water wird ein Baugrenzenabstand von 6 m eingehalten. Beide Maßnahmen dienen der Sicherung des Baumbestandes.

4.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Sämtliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Stellplätze sind jedoch auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu öffentlichen Erschließungsanlagen, außer zur Straße Lange Water, zulässig.

Damit werden zusammenhängende, unbebaute und zu begrünende Grundstücksflächen geschaffen.

4.2.6 Höhenlage

Grundstücksflächen sind auf ein Niveau von mind. 45.00 müNN anzufüllen. Dies entspricht der Höhenlage der Straße Lange Water. Hierdurch wird die Realisierung des Entwässerungskonzeptes ermöglicht.

**4.3 Verkehrliche Erschließung**

4.3.1 Erschließung

Das Plangebiet ist umgeben von öffentlichen Straßen. Mit der Erstellung einer weiteren internen Straße sind alle Grundstücke erschließbar.

Die interne Stichstraße zweigt vom Vennweg ab und endet in einer Wendeanlage. Mit einer Gesamtbreite von 10 m ermöglicht sie eine reine Straßenbreite von 6 m. Der Begegnungsfall Lkw/ Lkw ist gewährleistet. Einseitig ist jeweils ein Grün- und Parkstreifen, sowie ein Fuß-/Radweg von je 2 m Breite möglich. Die Wendeanlage ist mit einem Durchmesser von 25 m für Lkw's ausgelegt. Als Notdurchfahrt wird von hier ein 5 m breiter Weg zur Straße Lange Water vorgehalten.

Das Profil der Straße Lange Water ist mit dem Baumbestand nicht in der Lage, umfangreiche Erschließungsfunktionen zu übernehmen. Lkw's sollen nur den südlichen

Bereich dieser Straße benutzen dürfen. Der nördliche Bereich soll nicht ausgebaut werden, da zwischen den Alleebäumen nur 5 m Platz ist. Die Hauptschließungsfunktion für die hier entstehenden, angrenzenden Grundstücke wird die geplante Stichstraße übernehmen. Der Alleecharakter der Straße Lange Water wird so geschützt.

Von der Westumer Landstraße wird, aufgrund des umfangreichen Baumbestandes und der Funktion als Begrenzung zum Außenbereich, keine Erschließung vorgenommen. Ein Ein- und Ausfahrverbot ist festgesetzt.

#### 4.3.2 Ruhender Verkehr

Möglichkeiten zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sollen weitestgehend auf den Grundstücken nach Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung und Größe vorgehalten werden.

#### 4.3.3 ÖPNV

Eine Bushaltestelle ist an der Kreuzung Neuenkirchener Straße / Lange Water in ca. 600 m Entfernung vorhanden. Die Buslinie 185 Emsdetten – Neuenkirchen befährt tagsüber diese Strecke stündlich in die jeweilige Richtung.

Der Emsdettener Bahnhof liegt an der Kursbuchstrecke 395 Münster – Rheine. Er befindet sich am Rande des Stadtkernes und ist ca. 2,5 km vom Plangebiet entfernt.

#### **4.4 Oberflächenwasser / Versickerung**

Anfallendes Oberflächenwasser ist laut Gutachten vom 08.04.1999 des Büros Con-Terra vor Ort zu versickern. Aus morphologischen Gründen ist dabei die Aufschüttung des Bodens auf 45,00 m<sub>üNN</sub> notwendig.

Die Qualität der Oberflächenwasser der Gewerbebetriebe ist denen von Wohngebieten anzupassen. Genehmigungen nach § 58 LWG, § 7 WHG werden Bestandteil der Baugenehmigungen.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Die Stadtwerke Emsdetten werden die Anlagen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Feuerlöschwasserversorgung des Plangebietes bereitstellen.

Entlang der Straße Lange Water, zwischen Notdurchfahrt und Westumer Landstraße wird ein 5m breiter Streifen für Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke berücksichtigt. Dieser dient der Verlegung von Strom- und Wasserleitungen. Diese Leitungen sind aufgrund des Baumabstandes im Straßenbereich Lange Water nicht unterzubringen.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der einschlägigen Satzung, wodurch die geltenden Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes Beachtung finden.

Für die fernmeldetechnische Versorgung wird das Fernmeldeamt Münster rechtzeitig benachrichtigt, ein entsprechender Hinweis ist eingetragen.

Ein Anschluß von Schmutzwasserleitungen an das vorhandene Kanalnetz unter dem Vennweg und Lange Water ist gewährleistet. Diese werden über die Trasse der geplanten internen Erschließungsstraße verlängert. Vorhandene Entsorgungsleitungen sind ausreichend dimensioniert.

**4.6 Naturräuml. Bestand, Eingriffsbilanzierung, Ausgleich**

Mit diesem Bebauungsplan werden zum größtenteils landwirtschaftliche Flächen erstmals überplant. Hochempfindliche naturräumliche Bereiche sind nicht betroffen. Die Eingriffsbilanzierung liegt als Anlage 1 der Begründung bei. Der bewertete naturräumliche Bestand kann die Vermeidung dieses Eingriffes nicht rechtfertigen.

Durch Maßnahmen wie sie unter 4.2.3 *Baugrenzen* und 4.3.1 *Erschließung* beschrieben sind, werden zudem verzichtbare Eingriffe vermieden.

Negative Auswirkungen der Planung werden durch umfangreichere Pflanzbindungen (Textliche Festsetzungen) z.T. planintern wieder ausgeglichen. Zudem wird zusätzlich ein ca. 6 m breiter Grünstreifen an der Westumer Landstraße festgesetzt. Dieser dient als Abgrenzung zum Außenbereich und ergänzt die vorhandene ausgeprägt Lindenallee. Die Maßnahmen zur Umsetzung des Grünstreifens werden in den Textlichen Festsetzungen beschrieben.

Durch die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte u.a. die Ausweisung von Suchräumen. Diese Bereiche sollen den externen Ausgleich von Eingriffen dienen.

Die Flächen befinden sich östlich des Naturschutzgebietes „Emsdettener Venn“ und östlich des Naturschutzgebietes „Wiesen am Max-Clemens-Kanal“.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen in diesen Bereichen werden in zeitlicher Nähe zur Umsetzung dieser Planung erfolgen.

**5 Sonstige Belange**

**5.1 Denkmalschutz, Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Zu treffende Maßnahmen für diesen Fall sind im Plan aufgeführt.

**5.2 Immissionschutz**

Hierzu werden zwei Maßnahmen ergriffen.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung wird der Abstandserlass des Landes Nordrhein – Westfalen aus dem Jahr 1998 angewandt.

Im nördlichen Plangebiet wird die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung ausgeschlossen. Der nordwestlich angrenzenden Massentierhaltung wird hiermit Rechnung getragen.

**5.3 Altlasten**

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind nicht bekannt.

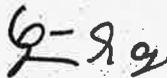
## 6. Städtebauliche Daten

Plangebietsgröße	8,7 ha
Verkehrsfläche Bestand ca.	0,5 ha
Verkehrsfläche Planung ca.	0,4 ha

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ca.	0,3 ha
--	--------

Bauland	
GE ca.	7,5 ha
davon bereits bebaut ca.	1,0 ha

Emsdetten, im Juli 99  
Stadt Emsdetten  
Der Stadtdirektor  
Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt

  
(Grönhagen)

## **Bebauungsplan Nr. 18 A „Neuenkirchener Straße - Nord“**

### **Ökologischer Fachbeitrag**

#### **Beschreibung und Bewertung des Naturraumpotentials**

##### **1. Vorbemerkung**

Vor dem Hintergrund der großen Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken plant die Stadt Emsdetten im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes, das vorhandene Gewerbegebiet „Neuenkirchener Straße“ nach Norden hin um ca. 7,5 ha zu erweitern.

##### **2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist wie folgt begrenzt:

im Norden und Osten: durch die Straße „Lange Water“

im Westen: durch die „Westumer Landstraße“

im Süden: durch eine Linie, die 40 m nördlich, parallel zum „Vennweg“ verläuft. (Durch die 1. Ergänzung des B-Planes Nr. 18 „Gewerbegebiet Neuenkirchener Str.“ im Jahre 1989 wurde bereits die Fläche nördlich des Vennweges in einer Tiefe von ca. 40 m überplant. Eingriffe gleichen Ausmaßes waren somit schon vor dieser Planung möglich. Gemäß § 1a BauGB ist für diesen Bereich somit kein Ausgleich erforderlich.)

##### **3. Ausgangssituation**

###### **3.1 Charakterisierung von Natur und Landschaft**

Gemäß der naturräumlicher Gliederung gehört der Untersuchungsbereich zur naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterland“ und hier zur Untereinheit „Emsdettener Sandplatte“.

Es handelt sich um ein ausgedehntes, fast ebenes Talsandgebiet, das sich zwischen dem östlichen Rand des Emstales und dem Fuß des Altenberger Rückens erstreckt. Das charakteristische naturräumliche Gefüge wird durch vorwiegend trockene Talsandplatten, einzelne flache Flugsandrücken, einige wenige feuchtere Talsandflächen sowie eine Reihe kleiner, meist in Ost-

richtung zur Ems strömende Bäche mit schmalen Niederungstreifen gebildet. Die im ganzen Gebiet vorwiegend sandigen Böden sind außerhalb der Niederungen mehr oder weniger stark podsoliert und waren häufig längere Zeit von Heide bedeckt, nachdem der natürliche Eichen-Birkenwald infolge überstarker Nutzung vernichtet worden war. Der natürliche Wald ist nur noch selten erhalten. Das Gebiet ist heute durch seine weiteren Ackerflächen und Nadelforsten geprägt. In den Niederungen und auf feuchteren Standorten der Talsandflächen stellen feuchte bis nasse Eichen-Hainbuchenwälder und Erlenbruchwälder die potentielle natürliche Vegetation dar.

Nach der Bodenkarte von NRW 1 : 50.000, Blatt L 3910 Burgsteinfurt, Ausgabe 1973 handelt es sich im Untersuchungsraum hauptsächlich um Podsol-Gleye bzw. Gley-Podsole, Sandböden aus Flugsand und Sand der Niederterrasse.

Großklimatisch gesehen gehört das Bearbeitungsgebiet zur maritim subkontinentalen Flachlandregion. Es ist gekennzeichnet durch milde Winter und nur mäßig warme Sommer, die durch vorwiegend atlantisch feuchte Luftmassen bedingt sind. Die trockenen kontinentalen Luftmassen aus dem Osten sind nur für kurze Zeit von Bedeutung.

### **3.2 Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landespflege im betroffenen Raum.**

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist im genehmigten Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Münster als Gewerbe- und Industriean siedlungsbereich dargestellt.

Laut GEP ist die für das Münsterland charakteristische Parklandschaft mit ihren Wallhecken und kleineren Waldparzellen innerhalb der landwirtschaftlichen Kulturlächen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Zerstörte, reliktwiese aber noch erkennbare Anlagen sind möglichst wiederherzustellen.

### **3.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Die Flächen im Plangebiet werden zu rund 2/3 als Ackerflächen genutzt. Eine stillgelegte Ackerfläche und Weideflächen ergänzen das naturräumliche Potential.

Waldflächen oder linienhafte landschaftsprägende Strukturen, wie z.B. Hecken, sind innerhalb des Untersuchungsraumes nicht vorhanden.

Ein Graben mit sich daran anschließender Geländekante bilden in der Mitte des Plangebietes eine Unterteilung.

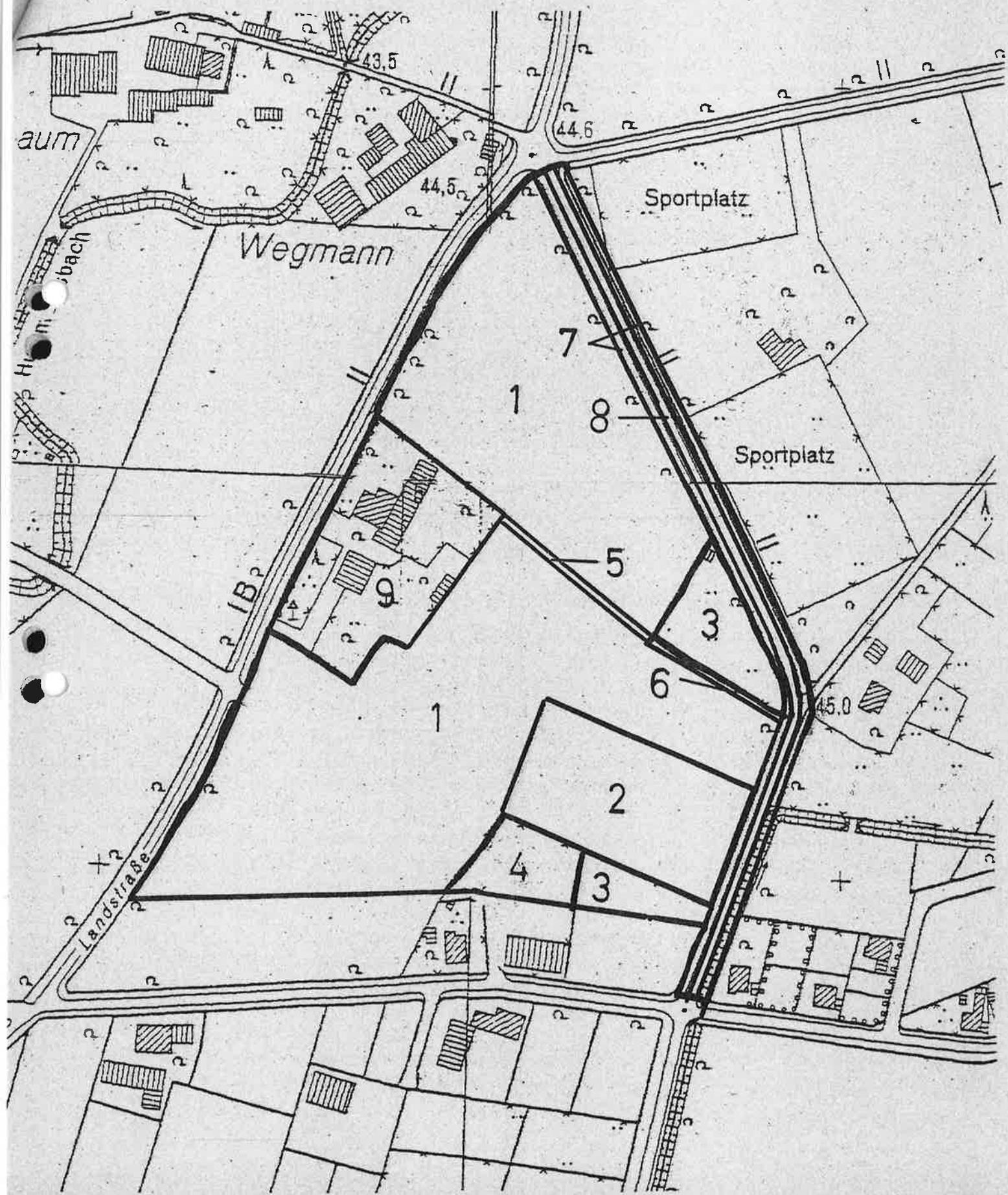
Im Westen des Untersuchungsraumes befindet sich eine Hofstelle.

Geprägt ist das Landschaftsbild durch Linden am Vennweg, der Westumer Landstraße und Lange Water. Beim Letzteren ist dies sogar größtenteils zu einer Allee ausgebildet und gehört mit zum Plangebiet

### **3.3. Umgebung des Plangebietes**

Im Nordwesten und Westen schließen sich jenseits der Westumer Landstraße Ackerflächen an. Nordöstlich bzw. östlich befinden sich ein großer Sportplatz, Einzelhausbebauung und kleinere landwirtschaftliche Strukturen. Im Süden grenzt ein Gewerbegebiet an den Untersuchungsraum.

# Naturraumpotential



#### 4. Bestandserfassung und -bewertung

Auf der Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück sind den im Untersuchungsgebiet vertretenen Biotoptypen spezifische Wertfaktoren (Multiplikationsfaktoren) zugeordnet worden, die zur Eingriffsbilanzierung notwendig sind. Diese Faktoren sind mit Empfindlichkeitsstufen gleichgesetzt.

Empfindlichkeitsstufe	Wertfaktor
wertloser Bereich	0,0
unempfindlicher Bereich	0,1 - 0,5
weniger empfindlicher Bereich	0,6 - 1,5
empfindlicher Bereich	1,6 - 2,5
sehr empfindlicher Bereich	2,6 - 3,5
extrem empfindlicher Bereich	> 3,5

##### Nr. 1 Ackerflächen (AC) - weniger empfindlicher Bereich

Die floristische und faunistische Vielfalt eines Ackers hängt in erster Linie von der Art und Intensität der Bewirtschaftung ab. Durch die intensive Bearbeitung, den Einsatz chemischer Mittel zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung und die intensive Düngung wird das Ökosystem „Acker“ stark gestört, so dass sich kein ökologisches Gleichgewicht einstellen kann und das Aufkommen von Wildkräutern stark eingeschränkt wird. Die angeführten Bewirtschaftungsmaßnahmen führen insgesamt zu einer erheblichen Verringerung der natürlichen Artenvielfalt und zu einer weitgehenden Vereinheitlichung der Flächen.

Die Pflege- und Nutzungsintensität und Regenerationsfähigkeit sind als sehr hoch einzustufen. Die Anzahl ackerbewohnender Tierarten liegt umso höher, je weniger Pestizide ausgebracht werden, v.a. für im und auf dem Boden lebende Tiere. Diese Insekten bilden wiederum die Nahrungsgrundlage für Feldvögel (z.B. Feldlerche, Grauammer, Schaftstelze, Rebhuhn). Über die Tierbesiedlung von Ackerbiotopen entscheiden vielfach stabilere Nachbarbiotop (Hecken, Feldgehölze, Wegraine). Bei Vorhandensein dieser Biotop in der Ackerlandschaft ist die Zahl der Tierarten wesentlich höher als bei einem Fehlen dieser Strukturen. Sie dienen vielen Tieren, die Ackerbiotop als Teillebensraum nutzen, als Rückzugsmöglichkeit im Fall von Bewirtschaftungseingriffen (Ernte, Pestizid-Einsatz, Umbruch) sowie als „Stützpunkt“ und Brutplatz. Für Pflanzenfresser (Rehwild, Hasen u.a.) ist zumindest 7-8

Monate im Jahr genügend Nahrung vorhanden. Durch die heutigen Bewirtschaftungsformen ist vor allem mit „Allerweltsarten“ (Ubiquisten) zu rechnen. Vorhandene Gehölzstrukturen und die daraus resultierenden Wechselbeziehungen deuten auf eine geringe bis mittlere Artenvielfalt hin. Die Ackerflächen besitzen für die Fauna eine untergeordnete Bedeutung.

Die Ackerflächen im Plangebiet nehmen eine Fläche von ca. 47.500 m<sup>2</sup> ein und werden aufgrund ihrer Lage im Raum als weniger empfindlicher Bereich eingestuft.

Die angrenzenden Gewerbeflächen, intensiv genutzte Sport- und Ackerflächen im Randbereich und die oben genannte Beeinträchtigungen führen zu einem **Wertfaktor von 1,0**.

#### **Nr. 2 Ackerfläche (AC) - weniger empfindlicher Bereich -**

Dieser Acker im Plangebiet nimmt eine Fläche von rd. 7.200 m<sup>2</sup> ein und liegt derzeit infolge eines Stilllegungsprogrammes seit ca. 2 Jahren brach. Nach Auslaufen des Programmes kann die ackerbauliche Nutzung jederzeit wieder aufgenommen werden.

Zur Zeit weist die Fläche eine krautige Wiesenstruktur auf, die sich aber relativ artenarm darstellt.

Der Acker besitzt aufgrund seiner Lage und Nähe zum Gewerbegebiet ein geringes Biotopentwicklungspotential und wird daher mit dem **Wertfaktor 1,1** bewertet.

#### **Nr. 3 Intensiv / Dauergrünland (GI) - weniger empfindlicher Bereich -**

Hierbei handelt es sich um artenarme intensiv genutzte Grünlandflächen mit geringem Krautanteil, die als Weiden genutzt werden. Aufgrund der Lage, der Nutzungsintensität und des Artenspektrums werden diese Flächen dem weniger empfindlichen Bereich mit dem **Wertfaktor 1,2** zugeordnet.

#### **Nr. 4 Gepflasterte Flächen (OP) - unempfindlicher Bereich -**

Im hinteren Bereich eines Gewerbebetriebes befindet sich eine große zusammenhängende Pflasterfläche. Aufgrund des guten Fugenschlusses ist auf der Fläche keine Vegetation vorhanden. Der hohe Versiegelungsgrad setzt die Versickerungsfähigkeit der Fläche stark herab und die Funktion als Lebensraum für Flora und Fauna ist stark beeinträchtigt. Die Fläche wird mit dem **Wertfaktor 0,1** bewertet.

#### **Nr. 5 Ackerwildkrautflur (UA) - empfindlicher Bereich -**

Die großen Ackerflächen im Untersuchungsraum werden durch eine kleinere Geländekante von ca. 3 m Breite in westöstlicher Richtung voneinander getrennt.

Im Westen endet sie an der Hofstelle und im Osten geht sie in einen angrenzenden Graben über. Geprägt ist dieser nicht beackerte Bereich durch eine artenreiche Hochstaudenflur und ist als Ackerwildkrautsaum wichtiges und wertvolles Lebens- und Brutbiotop für viele Insekten und Kleinsäuger und trägt als lineares Element zum Biotopverbund bei.

Es wird als empfindlicher Bereich mit dem **Wertfaktor 1,8** bewertet.

#### Nr. 6 Graben (FG) - empfindlicher Bereich -

Der Lebensraum Graben weist im Vergleich zum natürlichen Fließgewässer eine geringere Dynamik auf, da das Gefälle meist gering ist. Trotzdem erfüllen Gräben die unterschiedlichsten Ansprüche als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Auf engstem Raum liegen trockene Standorte neben feuchten und schattige neben sonnigen.

Der Graben im Plangebiet zweigt von der Straße Lange Water ab und zieht sich auf einer Länge von ca. 70 Metern und einer Tiefe von ca. einem Meter schnurgerade entlang zwischen Weide und Acker. Gemessen mit dem Böschungsraum weist dies linienhafte Element eine Breite von rund vier Metern auf.

In der Krautschicht wurden folgende Arten kartiert:

Gewöhnlicher Giersch	Aegopodium podagraria
Große Brennessel	Urtica dioica
Gemeiner Löwenzahn	Taraxacum officinale
Flatter Binse	Juncus effusus
Knäuel-Binse	Juncus conglomeratus
Sauer-Ampfer	Rumex acetosa
Ampfer-Knöterich	Polygonum lapathifolium
Gemeiner Hornklee	Lotus corniculatus

Der Graben hat eine mittlere Vielfalt an biotoptypischen Arten. Die Vernetzungsfunktion ist in Verbindung mit dem sich anschließenden Gelände auf der einen Seite und der Lindenallee auf der anderen Seite gegeben. Die Staudenvegetation der Uferrandstreifen kann in der Regel eine Vielzahl an Insekten, Kleinsäugetern und Vögeln als Nahrungsraum dienen. Der faunistische Wert des Grabens wird als mittel eingestuft.

Der Graben wird insgesamt als empfindlicher Bereich mit dem **Wertfaktor von 2,0** bewertet.

#### Nr. 7 Saumgesellschaften mit Baumalleen (KB/ZA) - empfindlicher Bereich

Entlang der Straße Lange Water erstrecken sich beidseitig ca. 4 m breite grabenbegleitende Saumgesellschaften, die in der Regel baumbestanden sind. Insgesamt 66 Linden und 1 Apfelbaum säumen die Straße mit Stammumfängen zwischen rd. 20 cm bis 160 cm. Die meisten Linden haben einen Umfang von rd. 1 Meter.

Die Lindenallee ist aufgrund ihrer Wüchsigkeit und ihres Alters ein wertvoller Landschaftsbestandteil und ist in diesem Bereich prägend für das Landschaftsbild. Der relativ artenreiche Krautsaum ist geprägt durch viele stickstoffliebende Pflanzenarten, die nachfolgend aufgelistet sind:

Gemeine Kratzdistel	Cirsium vulgare
Große Brennessel	Urtica dioica
Gewöhnlicher Giersch	Aegopodium podagraria
Gemeiner Beinwell	Symphytum officinale
Brombeere	Rubus Spec.

...ariges Weidenröschen	Vicia sepium
...-Schafgarbe	Epilobium hirsutum
Gemeiner Hornklee	Achillea ptarmica
Wiesen-Klee	Lotus corniculatus
Gemeiner Rainfarn	Trifolium pratense
Grüner Pippau	Tanacetum vulgare
Gemeine Flockenblume	Crepis capillaris
Spitz-Wegerich	Centaurea jacea
Gemeine Schafgarbe	Plantago lanceolata
Sauer-Ampfer	Achillea millefolium
Kletten-Laubkraut	Rumex acetosa
Ginster	Galium aparine
	Genister spec.

Diese relativ artenreichen Raine sind wertvoll als Lebensräume und Nahrungsbiotope für Heuschrecken, Schmetterlinge und Vögel. Sie bilden wichtige Verbundelemente in der intensiv genutzten Feldflur.

Die Saumgesellschaften mit der Baumallee werden insgesamt als empfindlicher Bereich mit einem **Wertfaktor von 2,2** bewertet

#### **Nr. 8. Versiegelte Flächen - wertloser Bereich**

Im Untersuchungsgebiet haben wir mit der Straße Lange Water asphaltierte Flächen. Auf dieser Fläche sind sämtliche ökologischen Funktionen wie Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten, Grundwasserneubildung, Versickerung des Regenwassers oder Vernetzungsfunktion nicht vorhanden. Als Wärmespeicher beeinflusst diese Fläche zusätzlich negativ das Mikroklima. Sie sind daher als wertloser Bereich mit dem **Wertfaktor von 0,0** bewertet.

#### **Nr. 9 Hofstelle mit Weiden und Grabeland (GI, PK)- weniger empfindlicher Bereich**

Die Hofstelle umfasst ca. 8.400 m<sup>2</sup> und ist gr.T. von einer Fichtenbepflanzung umgeben.

Rund 1.600 m<sup>2</sup> sind bebaute Fläche. Die restlichen 6.800 m<sup>2</sup> werden gr.T. als Weide genutzt. Des Weiteren befindet sich auf der Hofstelle noch ein größerer Nutzgarten und Schotterfläche im Eingangsbereich. Fünf ältere Eichen, eine mächtige Kastanie und 2 Wallnussbäume runden das Bild ab. Da es sich bei den Weiden und dem Nutzgarten um intensiv genutzte Flächen handelt, wird der unbebaute Bereich der weniger empfindlichen Kategorie mit dem **Wertfaktor 1,2** zugeordnet.

### **5. Ermittlung des Naturraumpotentials (Ist-Zustand)**

Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Multiplikation der einzelnen Flächengrößen mit dem Wertfaktor, auf der Grundlage des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück.

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Größe (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor (WF)	Eingriffsflächenwert (WE)
1	Ackerflächen (AC)	47.500	1,0	47.500
2	Ackerfläche (AC)	7.200	1,1	7.920
3	Intensiv/Dauergrünland (GI)	3.780	1,2	4.536
4	Gepflasterte Fläche (OP)	1.860	0,1	186
5	Ackerwildkrautflur (UA)	300	1,8	540
6	Graben (FG)	280	2,0	560
7	Saumgesellschaften mit Baumallee (KB/ZA)	3.600	2,2	7.920
8	Versiegelte Fläche (OA)	1.700	0,0	0
9	Hofstelle mit Weiden und Grabeland (GI/PK)			
	(unbebaute Fläche)	6.800	1,2	8.160
	Hofstelle (bebaute Fläche)	1.600	0,0	0
<b>Gesamt: 74.620 m<sup>2</sup> + 75 Bäume *</b>				<b>77.322 WE</b>

Die Ausgleichsregelung über möglicherweise zu fallende Bäume erfolgt über die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten.  
Insgesamt ergibt sich ein Eingriffsflächenwert von 77.322 WE

## 6. Auswirkungen der geplanten Bebauung

Die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet geht mit einer fast vollständigen Umnutzung der Fläche einher. Eine hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche wird größtenteils versiegelt. Auf den versiegelten Flächen entsteht ein Verlust von Lebensräumen und damit sämtlicher ökologischer Funktionen. Auf den restlichen Flächen findet durch die zu erwartende intensive Nutzung eine gänzliche Änderung des Arteninventars statt.

• Gewerbegebiet (GRZ 0,8)	62.440 m <sup>2</sup>
• Straßenflächen	5.700 m <sup>2</sup>
• Randliche Eingrünung / Pflanzstreifen, einschl. Erhaltung	6.480 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche der Geltungsbereiche</b>	<b>74.620 m<sup>2</sup></b>

## 7. Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 4 (4) NRW

Zum Ausgleich des Eingriffs gemäß § 4 (4) LG NRW, zur Einbindung in das Landschaftsbild und zur Durchgrünung der Fläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen.

### Private Außenanlagen

Der B-Plan sieht die Ausweisung von rd. 62.440 m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche vor. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 bleiben mindestens 20 % der Grundstücke als Freifläche (12.500 m<sup>2</sup>) erhalten. Laut textlichen Festsetzungen sind auch mindestens 20 % der Grundstücksflächen naturnah zu gestalten mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Aufgrund der oben gemachten Festsetzungen, aber auch unter der Berücksichtigung, dass hier ein dicht bebautes Gewerbegebiet entsteht, wird der **Wertfaktor mit 0,8** angenommen. Bei 12.500 m<sup>2</sup> erhält man einen **Kompensationswert von 10.000 WE**.

### Eingrünung des Gewerbegebietes

Zur Eingrünung und Abgrenzung des Gewerbegebietes zur offenen Landschaft soll ein 6 m breiter Pflanzstreifen in öffentlicher Hand dicht mit standortgerechten heimischen Sträuchern bepflanzt und mit einer Wildschutzeinzäunung eingefriedet werden. Je 200 m<sup>2</sup> ist ein standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen.

Diese Fläche übernehmen neben der ausgleichenden Wirkung auf das Landschaftsbild und der Einbindung in die Landschaft noch weitere wichtige ökologische Funktionen. Sie wirken ausgleichend auf klimatische Extreme, sie können Grob- und Feinstäube aus der Luft filtern, gewährleisten eine Versickerung von Regen- und Oberflächenwasser und sie stellen einen wichtigen Lebens- und Nahrungsraum für die heimischen Tiere dar, dessen ökologischer Wert mit zunehmendem Alter steigt.

Die Eingrünung des Gewerbegebietes (2.880 m<sup>2</sup>) wird mit einem **Wertfaktor von 1,4** bewertet. Hierdurch ergibt sich ein **Kompensationswert von 4.032 WE**.

## 8. Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Bewertung des Naturraumpotentials nach der Überplanung

Maßnahme	Größe	Wertfaktor	Kompensationswert
Freiflächen (privates Grün)	12.500	0,8	10.000
Eingrünung (öffentliches Grün)	2.880	1,4	4.032

Saumgesellschaft mit Baumallee (bleiben erhalten)	3.600	2,2	7.920
Straßen (Bestand und Neubau)	5.700	0	0
überbaute und versiegelte Fläche	49.940	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>74.620</b>		<b>21.952 WE</b>

Aus der Differenz des Eingriffsflächenwertes (Ist-Zustand) und des Kompensationswertes (Soll-Zustand) ergibt sich das Kompensationsdefizit (Kompensationsrestwert) welches rein rechnerisch das „Funktionsdefizit“ darstellt:

$$\text{(Ist-Zustand)} \quad \text{(Soll-Zustand)} \quad \text{(Kompensationsdefizit)}$$

$$77.322 \quad - \quad 21.952 \quad = \quad 55.370 \text{ WE}$$

Es bleibt demnach ein **Kompensationsdefizit von 55.370 WE** bestehen.

#### 9. Ersatzmaßnahmen gemäß § 5 LG NRW

Da ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Planungsraumes nicht möglich ist, ist eine Kompensation nur außerhalb über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen zu erreichen. Hierfür werden im überarbeiteten Entwurf der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft dargestellt, die Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB sind. Innerhalb dieser großräumigen Suchräume werden dann die Ausgleichsflächen benannt.

Eine konkrete Zuordnung der Ausgleichsflächen erfolgt erst bei der Umsetzung des Bebauungsplanes. Diese Vereinbarung erfolgt in Absprache mit dem Kreis Steinfurt, da zur Zeit die liegenschaftlichen Verhandlungen zum Erwerb geeigneter Flächen noch nicht abgeschlossen sind. Es wird sich hauptsächlich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen handeln. Der Bedarf an externen Kompensationsflächen ist in den beiden nachfolgenden Beispielen ermittelt.

## Kompensation - Beispielrechnung

### Variante A (Umwandlung von Acker in Laubmischwald)

Art der Fläche	Bewertung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
<b>Bewertung des Naturraumpotentials (Ist-Zustand)</b>				
Acker AC	weniger empfindlicher Bereich	78.000	1,0	78.000
<b>Bewertung des Naturraumpotentials nach der Überplanung</b>				
Laubmischwald WV	empfindlicher Bereich - Neupflanzungen zur Ergänzung der großen Waldbestände Emsdettens	78.000	1,7	132.600
<b>Kompensationsdefizit</b>				<b>770 WE</b>

### Variante B (Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland)

Art der Fläche	Bewertung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor	Eingriffsflächenwert
<b>Bewertung des Naturraumpotentials (Ist-Zustand)</b>				
Acker AC	weniger empfindlicher Bereich	55.000	1,0	55.000
<b>Bewertung des Naturraumpotentials nach der Überplanung</b>				
Extensives Grünland	empfindlicher Bereich - Neupflanzungen zur Ergänzung der großen Waldbestände Emsdettens	55.000	2,0	110.000
<b>Kompensationsdefizit</b>				<b>370 WE</b>

Danach werden 7,8 bzw. 5,5 ha Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zum Ausgleich benötigt.

Die Kompensation kann nicht zu 100 % geleistet werden. Nach Abwägung muss festgehalten werden, dass in diesem speziellen Fall der Bedarf an gewerblichen Flächen für klein- und mittelständische Unternehmen höher zu gewichten ist als ein 100 %er Ausgleich des Eingriffs. Denn um dem Flächenbedarf entsprechen zu können, muss ein Angebot gegeben sein, daß sowohl hinsichtlich Qualität ausreichend bemessen ist, als auch hinsichtlich Qualität und Verteilung der Flächenangebote innerhalb der Stadt ausreichend differenziert ist. Denn erst unter diesen Voraussetzungen ist es möglich, auf betriebliche Ansiedlungswünsche möglichst schnell reagieren zu können.