

Begründung

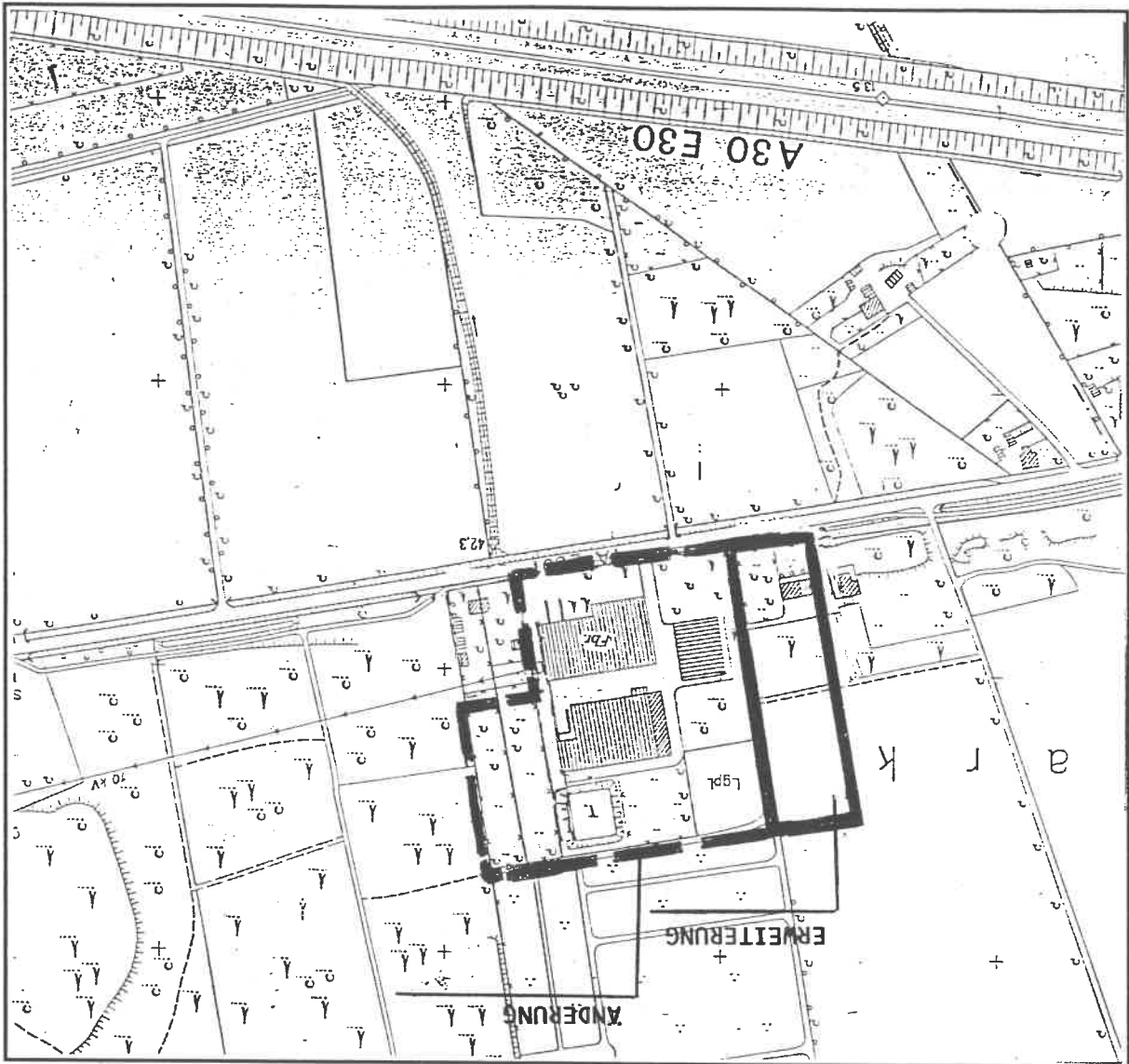
zur Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 13 "Zur Heide" der

Stadt Hörstel

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Hörstel hat in der Sitzung am 28.11.1994 die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Zur Heide" beschlossen.
Im Rahmen dieser Änderung und Erweiterung soll der Bebauungsplan an die derzeitige Rechtslage angepaßt und um ca. 55 m nach Westen erweitert werden.
Der räumliche Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt und ergibt sich aus nachstehender Skizze.

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich als "Agrarbereich" dargestellt.

Die Landesstraße Nr. 501 tangiert den Bebauungsplanbereich im Süden als "Straße für den über-regionalen Verkehr".

Im Entwurf des neuen Gebietentwicklungsplanes, der z. Z. aufgestellt wird, sind die Flächen des Planbereiches als Agrarbereich mit Übergang zum Waldbereich dargestellt. Die L 501 ist als "Straße für den regionalen Verkehr" dargestellt. Der Planbereich befindet sich aufgrund der Verordnung über die Festsetzung für den militärischen Flugplatz Hopsten in der Fassung vom 12. Juli 1991 innerhalb der Schutzzone 2. Dies entspricht der Zone "B" nach dem LEP IV.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel (11. Änderung) ist sowohl der Bebauungs-planbereich als auch der Erweiterungsgebiet als "gewerbliche Baufläche" dargestellt.

Planungsanlaß / Planungskonzept / Erschließungskonzept

Mit der geplanten Erweiterung der gewerblichen Bauflächen westlich und östlich des vorhandenen Betriebsgeländes, insgesamt 1,7 ha, sollen die Voraussetzungen für eine langfristige Standort-sicherung des Betriebes geschaffen werden. Das Betriebsgelände liegt an der Rheiner Straße (L 501) in unmittelbarer Nähe zur Autobahnauffahrt A 30. Der seitlichen Erweiterung wird der Vorrang vor einer nördlichen Ausdehnung des Gewerbebetriebes gegeben.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese notwendigen Betriebserweiterungen zu schaffen, soll das vorhandene Gewerbegebiet um ca. 55 m bzw. 50 m nach Westen und Osten aus-gedehnt werden.

Um einheitliche Regelungen unter Berücksichtigung der derzeitigen städtebaulichen Zielvor-stellungen für den bisherigen Planbereich sowie für den Erweiterungsgebiet zu erreichen, werden die Gewerbeflächen in die Änderungsplanung einbezogen.

Hierzu wird der Bebauungsplan an die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere an die derzeit geltende Fassung der Baunutzungsverordnung angepaßt, wobei die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt wird, um unerwünschte städtebauliche Auswirkungen für den Ortskern von Hörstel zu vermeiden.

Dementsprechend wird der Einzelhandel mit innenstadtypischen Sortimenten begrenzt.

Auch die Gliederung des Gewerbegebietes nach der Art der zulässigen Betriebe wird an die derzeit geltende Fassung des "Abstandserlasses" angepaßt. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, daß die jeweiligen Betriebsarten in Abhängigkeit von den durch sie verursachten Emissionen einen ausrei-chenden Abstand zur Wohnbebauung einhalten, so daß hier keine unzumutbaren Emissionen durch gewerbliche Betriebe zu erwarten sind. Die bestehenden und geplanten Nutzungen werden durch diese Anpassung der "Abstandsliste" nicht negativ berührt.

Darüber hinaus werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da dieses Gebiet der Aufnahme von Ge-werbe- und Industriebetrieben dienen soll, die aufgrund ihrer Emissionen nicht innerhalb von Wohn-gebieten oder in unmittelbarer Nähe des Ortskernes zugelassen werden können. Für diese Einrichtun-gen stehen in anderen Bereichen der Stadt Hörstel noch ausreichende Flächen zur Verfügung.

Für das Gewerbegebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, in der Gebäude bis zu einer Länge von 50m zulässig sind.

Um jedoch auch die Errichtung längerer Gebäude zu ermöglichen, die in einem Gewerbegebiet erforderlich sein können, wird durch eine textliche Festsetzung die Überschreitung der in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Höchstlängen von 50 m allgemein zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der geplanten Erweiterung nach Westen und Osten ausgedehnt.

Durch textliche Vorgaben werden Pflanzgebote sowie die Verpflichtung zur Fassadenbegrünung sowohl für den rechtskräftigen Planbereich als auch für den Erweiterungsbereich in die Planung aufgenommen.

Zusätzliche Erschließungsstraßen werden durch diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß dann, wenn bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen i. S. d. § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des BauGB und des BaUGB-Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Die Elemente der Eingriffsregelung (ohne § 8 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz) sind dabei nicht unmittelbar, sondern entsprechend, d. h. angepaßt an die Gesetzmäßigkeiten der Bauleitplanung als mittelbar, an die Ansprüche an die Bodennutzung integrierende Gesamtplanung anzuwenden.

Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen.

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn aufgrund der Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall ist daher zu prüfen, ob und in welchem Maße durch diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden.

Art und Umfang der Auswirkungen

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Erweiterung und Änderung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind. Auch sind keine wesentlichen Luftverunreinigungen zu erwarten, da aufgrund der Beschränkungen hinsichtlich der Betriebsarten nach dem "Abstandserlaß" nur solche Betriebe zugelassen werden, die keine unzumutbaren Emissionen verursachen.

Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich der Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten, da derartige Gewässer in diesem Gebiet nicht vorhanden sind. Um die Grundwasserneubildung zu fördern, wird für die Erweiterungsfläche das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Einzelgrundstücken versickert. Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit ihren Zufahrten, die Anlage von Lagerplätzen und sonstigen versiegelten Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelauswirkungen mehr übernehmen können.

Auch hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Freiflächen einen gewissen Verlust an Lebensraum. Schutzgebiete, geschützte Landschaftsteile, Biotope etc. werden durch die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete, sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht betroffen. Sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Erweiterung und Änderung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da dieser Bereich bereits durch gewerbliche Nutzungen vorgeprägt ist und die geplante gewerbliche Nutzung sich in diese vorhandenen Nutzungen einfügt.

Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 8 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Bei der Auslegung des Begriffes "Vermeidbarkeit" ist jedoch zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig. Daß der Gesetzgeber den Begriff der Vermeidbarkeit so nicht verstanden hat, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, nach dem "unvermeidbare Beeinträchtigungen... auszugleichen" sind (siehe auch Urteil des OVG Rheinland Pfalz vom 22.01.1992).

Nach dieser Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit den jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen. Da zur Schaffung von Arbeitsplätzen auch entsprechende Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden müssen, ist der damit verbundene Eingriff als unvermeidbar anzusehen.

Unter Abwägung der Belange der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche und bauliche Zwecke erscheint es sinnvoll, Flächen unmittelbar im Anschluß an das vorhandene Gewerbegebiet in Anspruch zu nehmen, da dieser Flächenbedarf sonst an anderer

Stelle gedeckt werden müßte, was gegebenenfalls eine größere Beeinträchtigung des Außenbereiches nach sich ziehen würde.
Entsprechend dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot des Bundesnaturschutzgesetzes wurde die Grundflächenzahl, mit der die zulässige überbaubare Fläche vorgegeben wird, unterhalb der Höchstwerte der Bau NVO festgesetzt.

Ausgleich des Landschaftseingriffs

Neben den Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs werden zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen auf den Stellplatzanlagen

- Fassadenbegrünung

- Pflanzgebot auf 20 % der Gewerbeflächen

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche oder gewerbliche Zwecke. Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Inanspruchnahme der Grundstücke für die Hauptnutzung, d. h. mit der Bebauung bzw. mit der gewerblichen Nutzung aktualisiert.
Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Realisierung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

Bilanzierung des Eingriffs

Einen Überblick über den derzeitigen Bestand innerhalb der betroffenen Flächen einschließlich des ökologischen Wertes gibt die nachfolgende Tabelle 1.
Die Bestimmung der Wertfaktoren erfolgt in Anlehnung an das sogenannte "Osnabrücker Modell". Dabei werden die jeweiligen Flächen mit dem Wertfaktor des entsprechenden Biototyps multipliziert und so der Eingriffswert als Werteinheit (WE) ermittelt.
In der Tabelle 2 wird der Wert der Fläche nach dem Eingriff entsprechend dem Bebauungsplan dargestellt.

Westlich und östlich des Betriebsgeländes sind in einer Tiefe von rd. 60 m zur Rheiner Str. bauliche Anlagen (Wohnhäuser) mit Nutz- und Ziergärten vorhanden. Die Wiesenfläche im westlichen Erweiterungsbereich wurde nicht mehr gemäht; es überwiegt der Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) mit Obstbäumen und Aufwuchs von Birke und Eiche. Einzelne überalterte Ziersträucher lassen auf eine frühere Nutzung als Garten schließen.
Im westlichen Erweiterungsbereich ist ausgehend von der Rheiner Str., in nördlicher Richtung verlaufend, ein ca. 3 m breiter Asphaltweg vorhanden, der das nördlich gelegene Garteneriegelände erschließt.
Westlich des Weges stehen an der L 501 3 Eichen (20 - 40jährig), 2 Kastanien (ca. 40jährig) und 2 Eichen (ca. 80jährig). An der L 501 wurden straßenbegleitend Vogelbeere, Traubenkirsche und Feldahorn gepflanzt.

Nördlich der Gartenfläche schließt sich ein Kiefernwald (ca. 40 - 60jährig) mit Birke und Eiche, im Unterwuchs Brombeere und Holunder, an. Es fehlt eine Strauchschicht und ein ausgeprägter Waldmantel. In der Bodenschicht dominiert Honiggras (*Holcus lanatus*). Der rückwärtige Teil des Änderungsbereiches wird ackerbaulich (Getreide) genutzt. An dem Asphaltweg sind einzelne Eichen- und Traubenkirchengebüsche vorhanden, die wegen der darüber verlaufenden Telefonleitung stark beschnitten wurden.

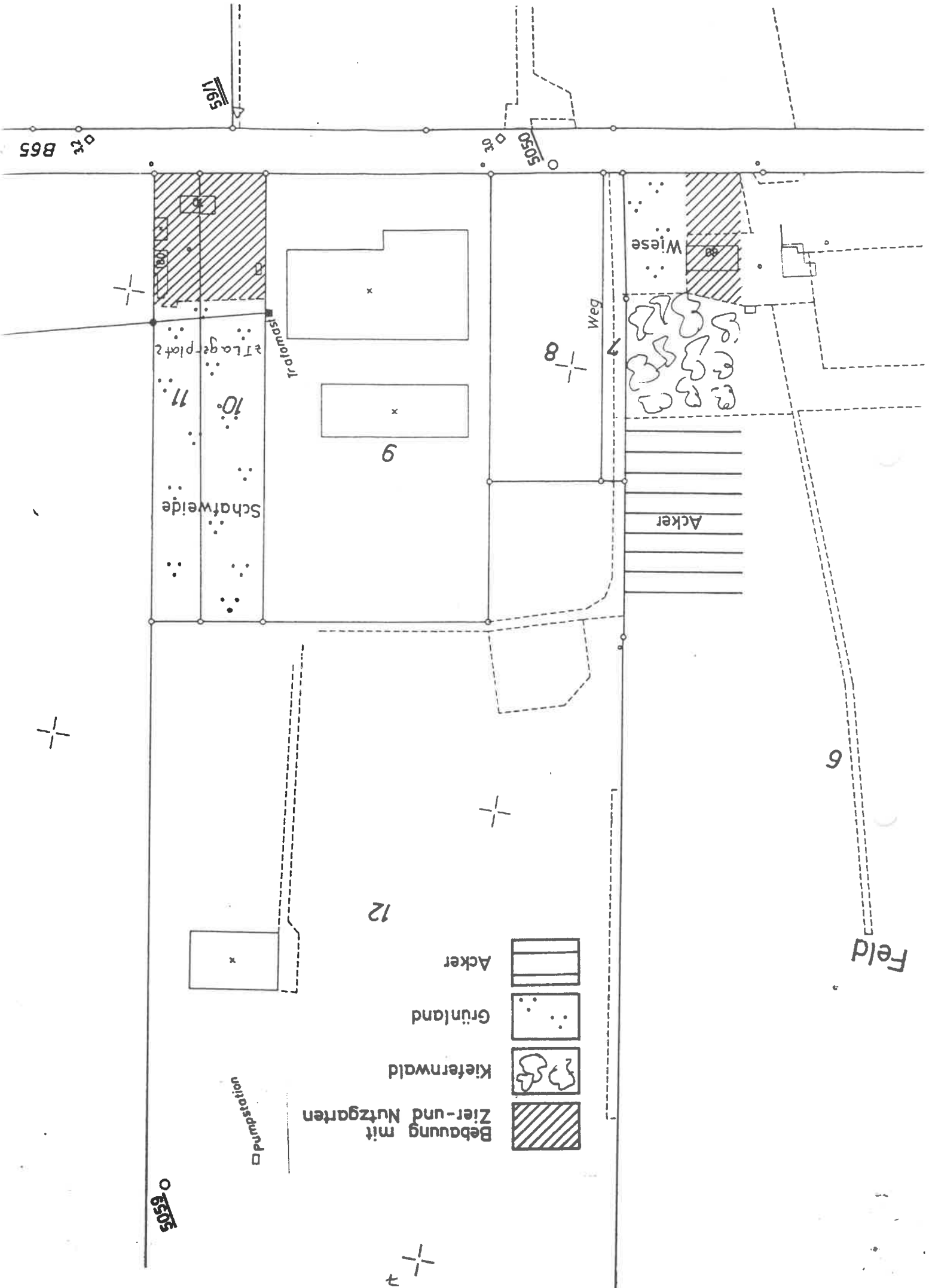
Der östliche Erweiterungsbereich wird im rückwärtigen Teil als Schafweide mit Lagerplatz und Wiese genutzt. Der südliche Teil der beiden Flächen ist mit einzelnen Obstbäumen bestanden. Die Wiesenfläche ist am östlichen Rand von dem 5 m breiten Traufbereich des angrenzenden Kiefern-Eichen-Birkenwaldes beschattet und hier als Waldsaum ausgebildet.

Es wurden u.a. folgende Arten, die z.T. Zeigerarten für Trockenrasen sind, kartiert:

Honiggras	-	<i>Holcus lanatus</i>
Glatthafer	-	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Rasenschmiehe	-	<i>Deschampsia caespitosa</i>
Rotschwingel	-	<i>Festuca rubra</i>
Schafschwingel	-	<i>Festuca ovina</i>
Feld-Hainsimse	-	<i>Luzula campestris</i>
Löwenzahn	-	<i>Taraxacum officinale</i>
Storchschnabel	-	<i>Geranium robertianum</i>
Kleines Habichtskraut	-	<i>Hieracium pilosella</i>
Hopfen-Luzerne	-	<i>Medicago lupulina</i>
Acker-Hornkraut	-	<i>Cerastium arvense</i>

Tabelle 1: Eingriffslächenwert (Bestand)

Biotyp	Wertfaktor (Bestand)	Flächengröße (ha)	Wertseinheit (WE)
Schafweide	1,0	0,60	0,60
Acker	0,9	0,46	0,414
Kiefernwald (wird in Abstimmung mit dem Forstamt extern ausgeglichen)		0,28	
Gewerbegebiet vorhanden, davon 60 % bebaubar	0,0	1,97	0,0
Gewerbegebiet, nicht bebaubar ohne Pflanzvorgaben	0,5	1,35	0,675
Wiesenfläche an der L 501	1,2	0,15	0,18
Gebäudebestand nebst Befestigung	0	0,025	0
Nutz- / Ziergarten	1,0	0,11	0,11
Summe		4,9 ha	1,979 WE



Feld

6

Wiese

Acker

Weg

8

9

12

Lageplatz

Schafweide

10

11

Acker

Grünland

Kiefernwald

Bebauung mit
Zier- und Nutzgarten

Umpflanzung

1165

0550

05505

B65

Tabelle 2: Eingriffssflächenwert (Planung)

Biototyp	Wertfaktor WE/ha	Flächengröße (ha)	Wertseinheit (WE)
Gewerbegebiet, davon 60 % bebaubar	0,0	2,94	0,00
Gewerbegebiet, davon 20 % nicht bebaubar ohne Pflanzvorg.	0,5	0,98	0,49
Pflanzgebot für Laubgehölze (20 % der Gewerbeflächen)	1,2	0,98	1,176
		4,9	1,666

Wie den Tabellen zu entnehmen ist, beträgt der Flächenwert für den derzeitigen Bestand 1,979 Wert-

einheiten (WE). Der Flächenwert nach der Planung beträgt 1,666 Werteinheiten, so daß sich ein Kompen-

sationsdefizit von 0,313 WE (Eingriffssflächenwert als Wertseinheit) ergibt.

Damit wird der durch den Bebauungsplan vorbereitete Eingriff als ausgeglichen angesehen, zumal der Verbleib des Niederschlagswassers auf dem Grundstück (§ 51a LWG) sowie die festgesetzte Fassadenbegrünung nicht in die Eingriffsbewertung eingeflossen ist. Der Ersatz für die Inanspruch-

nahme der Waldfläche erfolgt standortnah rd. 150 m westlich des Gewerbegebietes auf der stadt-

eigenen Parzelle Flur 31, Flurstück 5 und umfaßt gemäß Vereinbarung mit dem Forstamt 0,5 ha.

Ergänzung nach öffentlicher Auslegung

Für den vorhandenen Kiefernwald (Größe 0,28 ha) wird in Anlehnung an das Osnabrücker Modell ein Wertfaktor von 1,5 WE in Ansatz gebracht. Dies ergibt für den Bestand einen Eingriffs-

flächenwert von $1,5 \times 0,28 = 0,42$ WE. Der Ersatzauflöschung (0,5 ha) wird ebenfalls ein Wertfaktor von 1,5 zugrunde gelegt, so daß sich für die Ersatzauflöschung eine Flächenwert von 0,75 WE

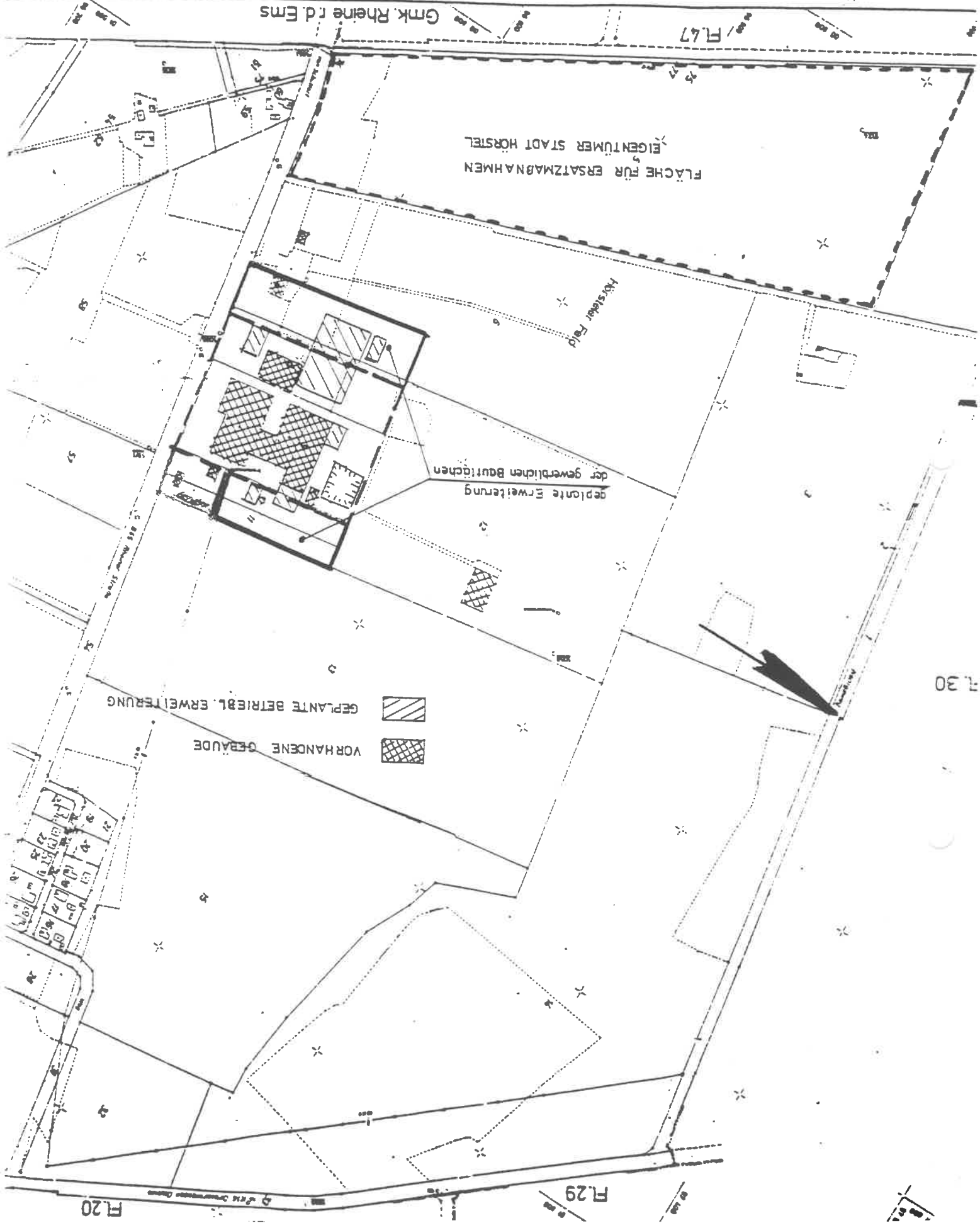
ergibt.

Diese Gegenüberstellung macht deutlich, daß durch die Ersatzauflöschung eine höhere Wertigkeit erreicht wird.

Damit wird die Überplanung des vorhandenen Waldes vollständig ausgeglichen, zumal für die Ersatzauflöschung eine größere Fläche zur Verfügung steht und keine Beeinträchtigung durch

angrenzende Bebauung gegeben ist. Die Ersatzauflöschung ist daher in ihrer Funktion als Wald

langfristig als wirkungsvoller einzustufen.



Abwägung mit anderen Belangen

Unter Abwägung der Belange der gewerblichen Wirtschaft einerseits mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege andererseits ist die Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes als vertretbarer Eingriff zu bewerten, zumal durch die festgesetzten Maßnahmen alle Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich genutzt werden.

Ver- und Entsorgung

X₁ Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie und Gas ist durch die RWE sichergestellt. Die Lösch- und Trinkwasserversorgung im Planbereich ist über das Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.
Für die Erstellung oder wesentliche Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrundeliegende Planung wird eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.
Auf der Grundlage des § 51a Landeswassergesetz wird für die Erweiterungsflächen das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den Einzelgrundstücken versickert.

Im nördlichen Änderungsbereich befindet sich ein mit Datum vom 20.07.1978 wasserrechtlich genehmigter Grundwasserteich, der derzeit als Löschteich dient. Da eine Überbauung im Bereich dieses Löschteiches vorgesehen ist, soll dieser durch eine unterirdisch liegende Löschwasserlagune ersetzt werden.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.
Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Stoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen

Innerhalb des Verfahrensbereiches oder direkt angrenzend sind z. Zt. keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des Bundes-Bodensteuergesetzes vom 15.05.1992 (SMBL. NW. S. 876) bekannt.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Innerhalb des Verfahrensbereiches sind Baudenkmäler nicht vorhanden.
Auch Bodendenkmäler sind innerhalb dieses Bereiches nicht bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

Änderung nach öffentlicher Auslegung

Das Wort Löschwasserversorgung wird ersatzlos gestrichen. Folgender Satz wird neu eingefügt:
Die Löschwasserversorgung wird z. Zt. aus dem vorhandenen Grundwasserteich, später durch die anstelle des Grundwasserteiches geplante unterirdische Löschwasseranlage sichergestellt.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt im November 1995

H. Spallek, Dipl. Ing.
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren

M. Alsdorf

Stadt Hörstel
Der Stadtdirektor

[Signature]