



Stadt Tecklenburg

OT Brochterbeck
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Harkenstraße Nord“

- Satzung -

Begründung mit Umweltbericht

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



Dense & Lorenz

Büro für angewandte Ökologie
und Landschaftsplanung

ib Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 28 „ Gewerbegebiet Harkenstraße Nord“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	4
3.5 Werbeanlagen	4
4. Immissionsschutz	4
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	4
5.1 Ver- und Entsorgung	4
5.2 Soziale Maßnahmen	4
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
5.4 Altlasten	5
5.5 Leitungsrechte	5
II. Umweltbericht	6
1. Beschreibung des Planvorhabens	6
1.1 Ziele des Bebauungsplanes	6
1.2 Angaben zum Standort	6
1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	6
2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung	7
2.1 Gesetzliche Grundlagen	7
2.2 Fachpläne	9
2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	9
3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung	9
3.1 Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzung	10
3.2 Wirkfaktoren des Vorhabens	10
3.3 Schutzgut Boden	10

3.4	Schutzgut Wasser	12
3.5	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	13
3.6	Schutzgut Mensch	16
3.7	Schutzgut Luft und Klima	17
3.8	Schutzgut Landschaft	17
3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
3.10	Wechselwirkungen	19
3.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
4.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen	19
4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	19
4.2	Eingriffsbilanzierung	20
4.3	Ausgleichsmaßnahmen	21
5.	Zusätzliche Angaben	22
5.1	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	22
5.2	Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
5.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
III.	Verfahrensvermerk	26

Anlagen:

Artenschutzrechtliche Prüfung / Potenzialanalyse, Dense & Lorenz, Os-nabrück, 12.04.2016

I. Begründung

1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 28 „ Gewerbegebiet Harkenstraße Nord“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Harkenstraße Nord“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Brochterbeck, östlich der Harkenstraße und südlich der Wechter Straße. Er umfasst dort die Flurstücke 227 und 228 sowie in Teilbereichen die Flurstücke 42 und 43 der Flur Nr. 8, Gemarkung Brochterbeck.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Harkenstraße Nord“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,43 ha.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich *gewerbliche Baufläche (G)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Gewerbegebiet (GE)* ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Der Verwaltung liegen konkrete Anfragen ortsansässiger Gewerbetreibender bezüglich gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten vor. Da die Stadt Tecklenburg bestrebt ist, gerade ortsansässige Gewerbebetriebe im

Stadtgebiet zu halten, wurden Überlegungen zur möglichen gewerblichen Erweiterung durch Ausweisung weiterer Gewerbeflächen angestellt.

Als städtebaulich sinnvolle Entwicklung bietet sich hierbei eine Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Harkenstraße in östlicher Richtung an. Zudem kommen die betroffenen Flurstücke auch regionalplanerisch als gewerbliche Erweiterungsflächen in Betracht. Daher hat die Stadt Tecklenburg mit der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits vorsorglich Flächen für diese gewerbliche Entwicklung dargestellt.

Aufgrund der im Stadtgebiet Tecklenburg bekanntlich besonders schwierigen topografischen Situation kommt dem Ortsteil Brochterbeck als Standort für die gewerbliche Weiterentwicklung der Gesamtstadt eine besonders hohe Bedeutung zu, da der Ortsteil Brochterbeck auch Flächen bereitstellen muss, die im Ortsteil Tecklenburg schwer bis gar nicht zu verfügbar sind.

Die Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahre 2013 fordert eine besondere Berücksichtigung und Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Bei der Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen von ca. 1,43 ha werden zurzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen werden müssen, da an keiner anderen Stelle im Gemeindegebiet vergleichbar große Flächen im Innenbereich zur Verfügung stehen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (siehe hierzu mehr unter *II. Umweltbericht*).

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist, die gewerblichen Bauflächen in Richtung Osten zu erweitern, um ortsansässigen Gewerbetreibenden eine Expansionsmöglichkeit innerhalb der Stadtgrenzen von Tecklenburg zu ermöglichen und somit eine Abwanderung in eine andere Kommune zu verhindern.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Zulässig sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig. Diese Wohnungen sind zwingend im Betriebs- bzw. Verwaltungsgebäude des jeweiligen Betriebes unterzubringen. Eigenständige Gebäude zum Zwecke des Wohnens sind unzulässig. Mit der Aufgabe eines Betriebes erlischt die Zulässigkeit der direkt zugeordneten Wohnnutzung.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass dem Bedürfnis von Gewerbetreibenden, die aus wirtschaftlichen Gründen keinen eigenen Wachdienst zum Schutze ihres Geländes und der darauf befindlichen Maschinen und Güter beauftragen können, dennoch die Möglichkeit der dauerhaften (Zugangs-)Kontrolle zum Betriebsgelände zu ermöglichen. Mit der Einschränkung, dass diese Wohnungen sich ausschließlich im Verwaltungs- bzw. Betriebsgebäude und nicht in eigenständigen Gebäuden befinden dürfen, wird sichergestellt, dass hier kein Wohngebiet „durch die Hintertür“ entsteht.

Sämtliche weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese Art von Nutzungen würden der gewünschten städtebaulichen Entwicklung des Gewerbegebietes entgegenstehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich weitestgehend an den Maßzahlen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“. Die städtebaulichen Dichtewerte „Grundflächenzahl“ (GRZ) und „Geschossflächenzahl“ (GFZ) werden für den Geltungsbereich einheitlich mit $GRZ = 0,7$ und mit $GFZ = 1,4$ festgesetzt.

Da aus betrieblichen Erwägungen eine Vollgeschosszahl für Gewerbegebiete nicht praktikabel und sinnvoll ist, wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO mit $OK = 10,0$ m festgesetzt. Die Höhenangaben sind zu messen über Gelände bis Oberkante baulicher Anlage. Durch die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen wird eine Grenze für den Eingriff in das Landschaftsbild formuliert, das sich an der ortstypischen Bebauung orientiert.

3.2.1 Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Gebäude (OK) der baulichen Anlage.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Der überbaubare Bereich für das Gewerbegebiet wird so festgesetzt, dass eine städtebaulich sinnvolle Bebauung erfolgen kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper über 50 m Länge sind nicht zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Ortsstruktur sowie der ortsabrundenden Funktion des Gewerbegebietes.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von den Straßen *Wechter Straße* (L 591) und *Harkenstraße* ausreichend erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein vorhandener Feldweg ausgebaut und mit einem Wendehammer mit einem Durchmesser von 24 m festgesetzt, der das Wenden von großen LKW und Sattelschleppern erlaubt.

Entlang der Landesstraße L 591 (*Wechter Straße*) wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um den störungsfreien Verkehrsablauf auf der Landesstraße auch weiterhin zu gewährleisten.

3.5 Werbeanlagen

Hinsichtlich Werbung wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen gem. §§ 25/28 StrWG NW im 20 m-Bereich nicht erlaubt sind. Im 20 m – 40 m Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße. Bei evtl. Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbauastträger der L 591 in jedem Einzelfall zu beteiligen.

4. **Immissionsschutz**

Aussagen in Bezug auf Immissionen liegen zurzeit nicht vor.

5. **Verwirklichung des Bebauungsplanes**

5.1 Ver- und Entsorgung

Nach dem derzeitigen Entwässerungsentwurf soll das Plangebiet Harkenstraße Nord über das bestehende Regenklärbecken und Regenrückhaltebecken Up de Woote entwässert werden. Für die Oberflächenentwässerung wird das zuständige Ingenieurbüro noch einen Entwässerungsantrag beim Kreis Steinfurt für das Plangebiet einreichen.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 28 „Gewerbegebiet Harkenstraße Nord“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Harkenstraße Nord“ sind keine Baudenkmale betroffen.

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

5.5 Leitungsrechte

Im Plangebiet befindet sich eine Fernwasserleitung DN 800 mit Steuerkabel der RWE Generation SE. Diese Leitung ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der RWE im Grundbuch gesichert.

Der Text dieser Dienstbarkeit lautet:

„Das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (RWE) ist berechtigt, die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung der Fernwasserleitung DN 800 von Münster nach Ibbenbüren mit zugehörigem Steuerkabel und Zubehör in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen.

In einem Schutzstreifen von 6 m Breite (zu beiden Seiten der Leitungsmittellinie im Abstand von je 3 m) ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.

Bäume und Sträucher dürfen die Leitung und deren Zubehör nicht gefährden; leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.“

Ferner befindet sich auf der zu erschließenden Fläche ein Schachtbauwerk, welches zur Entleerung der Fernwasserleitung benötigt wird.

Um den störungsfreien Weiterbetrieb dieser Anlagen zu gewährleisten werden im Bebauungsplan ‚mit Leitungsrechten zu belastende Flächen‘ festgesetzt.

II. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tier, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

1. Beschreibung des Planvorhabens

1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel ist die Erweiterung gewerblicher Bauflächen an der *Harkenstraße / Wechter Straße* in Brochterbeck nach Osten, um ortsansässigen Betrieben eine Expansion im Stadtgebiet von Tecklenburg zu ermöglichen.

1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Brochterbeck. Es grenzt östlich an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an der *Harkenstraße* an und nördlich direkt an die Landesstraße 591 *Wechter Straße*. Das Plangebiet wird über die *Harkenstraße* erschlossen. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan umfasst die Ausweisung eines ca. 1,43 ha großen Gewerbegebietes, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt bei 0,7. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig, der Bebauungsplan ermöglicht somit eine Versiegelung von bis zu 80 % des Planbereichs. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 10 m. Zudem sieht der der Bebauungsplan im Süden eine Verkehrsfläche (1.434 m²) vor, die an die *Harkenstraße* anschließt. Südlich der Verkehrsfläche soll ein privater Grünstreifen (34 m²) angelegt werden.

Nutzung	Flächengröße
Gewerbegebiet	12.800 m ²
<i>davon versiegelt (max. 80%)</i>	10.240 m ²
Straßenverkehrsfläche	1.434 m ²
privater Grünstreifen	34 m ²

2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch sieht mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 die besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor. Im Hinblick auf die Schutzgüter der Umweltprüfung schreibt das BauGB vor:

§1(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima** und das **Wirkungsgefüge zwischen ihnen** sowie die **Landschaft** und die **biologische Vielfalt**,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Anm.: Pflanzen und Tiere),
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den **Menschen und seine Gesundheit** sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**,
- i) die **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden umweltschutzfachlichen Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Nachfolgende grundsätzliche Umweltschutzziele sind bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
Boden	BBodSchG	Ziele des BBodSchG sind: <ul style="list-style-type: none"> – die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind: <ul style="list-style-type: none"> o natürliche Funktionen als <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), ▪ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ▪ Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion), o Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte), – der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, – die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten, – Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen
Wasser	WHG	Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) so zu schützen, dass <ul style="list-style-type: none"> – die biologische Vielfalt, – die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, (...) auf Dauer gesichert sind;

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
		Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gem. § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen.
	BWaldG	Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere, 1. den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, (...)
Mensch	BImSchG inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	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.
	TA Luft	s.u.
	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) so zu schützen, dass (...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;
Luft und Klima	BImSchG inkl. Verordnungen (Luft)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	LG NW (Klima)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaftsbild	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) so zu schützen, dass (...) – die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;
Kultur- und Sachgüter	DSchG NRW	§1: Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler, Denkmalbereiche) sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Die Berücksichtigung der o. a. allgemeinen Schutzziele für die Schutzgüter der Umweltprüfung ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich in der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen und der daraus abzuleitenden Vermeidung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider.

2.2 Fachpläne

Der gültige Regionalplan stellt für das Plangebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden im Rahmen der 44. FNP-Änderung angepasst.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines gültigen Landschaftsplanes.

2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale oder nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet Brochterbeck (Zone IIIa). Laut der Schutzgebietsverordnung sind in diesem Bereich u. a. nach § 4 Abs. 1 folgende Eingriffe genehmigungspflichtig:

- das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder – die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen,
- das Bauen neuer und das wesentliche Ändern bestehender Straßen und Wege, soweit dies über den Rahmen der üblichen Unterhaltung und örtlich begrenzter Verkehrssicherungsmaßnahmen hinausgeht;
- die Durchführung von Ausgrabungen und Ausschachtungen sowie sonstige Maßnahmen, die die belebte Bodenzone verletzen und die Deckschichten beseitigen oder vermindern oder eine schlecht reinigende Schicht freilegen,
- das Errichten oder Erweitern von Rastanlagen, Parkplätzen oder Stellplätzen für mehr als 10 Kraftfahrzeuge.

Verboten sind nach § 4 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung u. a.:

- das Beseitigen von schwach belastetem Niederschlagswasser aus der Dach- und Terrassenentwässerung sowie von unbelastetem Kühlwasser durch Versickerung über die belebte Bodenzone oder durch Einleitung in ein oberirdisches Gewässer;
- das Versickern von Niederschlagswasser, welches von Straßenoberflächen anfällt, sowie das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, welches von Wirtschaftswegen anfällt,
- Grabungen oder Abgrabungen über eine Tiefe von 2 m und über eine Ausdehnung von 10 m² hinaus, ausgenommen (...).

3. **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Wirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Die Beschreibung des Umweltzustandes erfolgt schutzgutbezogen, um eine mögliche Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter gegenüber der

Planung zu ermitteln. Anschließend erfolgt eine Prognose der möglichen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Umsetzung der Planung. Unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe auch Kapitel 4) erfolgt eine Bewertung der entstehenden Umweltauswirkungen hinsichtlich ihrer Erheblichkeit. Bei der Beschreibung wird nur betrachtet, was zur Feststellung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich ist.

3.1 Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *Osnabrücker Osning* (534) bzw. des Landschaftsraumes *Sandstein- und Kalkschichtkämme mit südlichem Vorland* (*„Tecklenburger Osning“*). Der Landschaftsraum ist ein Teilabschnitt des Teutoburger Waldes, der die nordöstliche Gebirgsumrahmung der Westfälischen Bucht darstellt. Der Landschaftsraum besteht streckenweise aus einem doppelten, steil herausgehobenen Schichtkamm mit Höhen zwischen 100 m NN im Nordwesten und 234 m NN im Südosten. Nach Süden schließt sich saumartig das den Landschaftsraum ergänzende, jedoch völlig anders gestaltete Osning-Vorland mit Höhen von 43 m NN im Westen und 100 m NN im Südosten an, in dem auch Brochterbeck angesiedelt ist (LINFOS NRW).

Das Plangebiet wird derzeit als Acker genutzt, im Osten schließt direkt eine Ackerfläche an. Im Süden grenzt ein gering befestigter Weg mit einem Entwässerungsgraben an das Plangebiet, woran südlich ebenfalls eine Ackerfläche anschließt. Nördlich grenzt an das geplante Gewerbegebiet an die Landesstraße *Wechter Straße*, im Westen schließt gewerbliche Nutzung an. Im FNP ist das Plangebiet sowie die weiteren angrenzenden Ackerflächen als Gewerbegebiet dargestellt.

3.2 Wirkfaktoren des Vorhabens

Die Bebauungsplanänderung umfasst die Neuschaffung von Gewerbe- und Verkehrsflächen. Hierbei stellen die wesentlichen Wirkfaktoren des Planvorhabens die anlagebedingte Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung aktuell landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie die Verfüllung eines Grabenabschnittes dar. Hinzu kommen baubedingte, temporäre Lärm- und Staubentwicklung sowie betriebsbedingte Lärmemissionen durch zusätzlichen Kfz-Verkehr und Gewerbebetriebe.

3.3 Schutzgut Boden

3.3.1 Bestandssituation

Laut Geologischer Karte 1:100.000 wird das Plangebiet von Schluff bis Ton der Grundmoräne geprägt, die im Bereich der oberen Deckschichten bis 2 m Tiefe von Fließerde aus Schluff und Sand (oft mit Grus-Steinen) bedeckt wird. Im Plangebiet liegt schwach lehmiger bis lehmiger und meist humoser Sand vor, der unterhalb des obersten halben Meters schwach, vereinzelt auch stark steinig ist.

3.4 Schutzgut Wasser

3.4.1 Bestandssituation

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Oberflächenwasser und Grundwasser zu unterscheiden.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Süden entlang des Feldweges ein ca. 30 m langer Abschnitt eines Entwässerungsgrabens.

Der obere Grundwasserleiter besteht aus Lockergestein und wird als mittel bis mäßig durchlässiger Poren-Grundwasserleiter eingestuft (Hydrogeologischen Übersichtskarte 1:200.000). Laut Bodenkarte 1:50.000 steht bis 2 m unter Geländeoberkante kein Grundwasser an. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist als günstig einzustufen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Brochterbeck in Zone IIIa (s. auch Kap. 2.3).

3.4.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für die geplante Verkehrsfläche muss der vorhandene Grabenabschnitt verfüllt werden, wodurch das Gewässer in seiner jetzigen Form und Funktion verloren geht. Es entstehen dadurch geringe schutzgutspezifische Beeinträchtigungen.

Durch die aufgrund der geplanten Bebauung stattfindende Versiegelung wird der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung vermindert. Die Filterfunktion des Bodens für Schadstoffe sowie seine Funktion als Ausgleichskörper und Wasserspeicher für den Wasserhaushalt gehen daher im Bereich der versiegelten Flächen verloren.

Wasserschutzgebiet Brochterbeck: In der Zone IIIa sind gem. Verordnung bestimmte Handlungen/Nutzungen genehmigungspflichtig bzw. verboten (§ 4 Abs. 1 und 2). Da erst im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren konkrete Entscheidungen über zukünftige Nutzungen getroffen werden, werden die entsprechenden Vorschriften auf dieser Ebene berücksichtigt (s. Kap. 2.3). Schmutz- und Regenwasser werden über die städtische Kanalisation abgeleitet, Regenrückhaltebecken sind nicht geplant.

Die Auswirkungen der Planung führen daher, soweit auf dieser Planungsebene beurteilbar, nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Wasserschutzgebietes. Die Minderung der Grundwasserneubildungsrate durch die geplante Versiegelung wird auf Grund der Kleinflächigkeit des Eingriffs (ca. 1,2 ha) als nicht bedeutsam für die Trinkwassergewinnung betrachtet.

Die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt von mittlerer bis hoher Erheblichkeit.

3.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

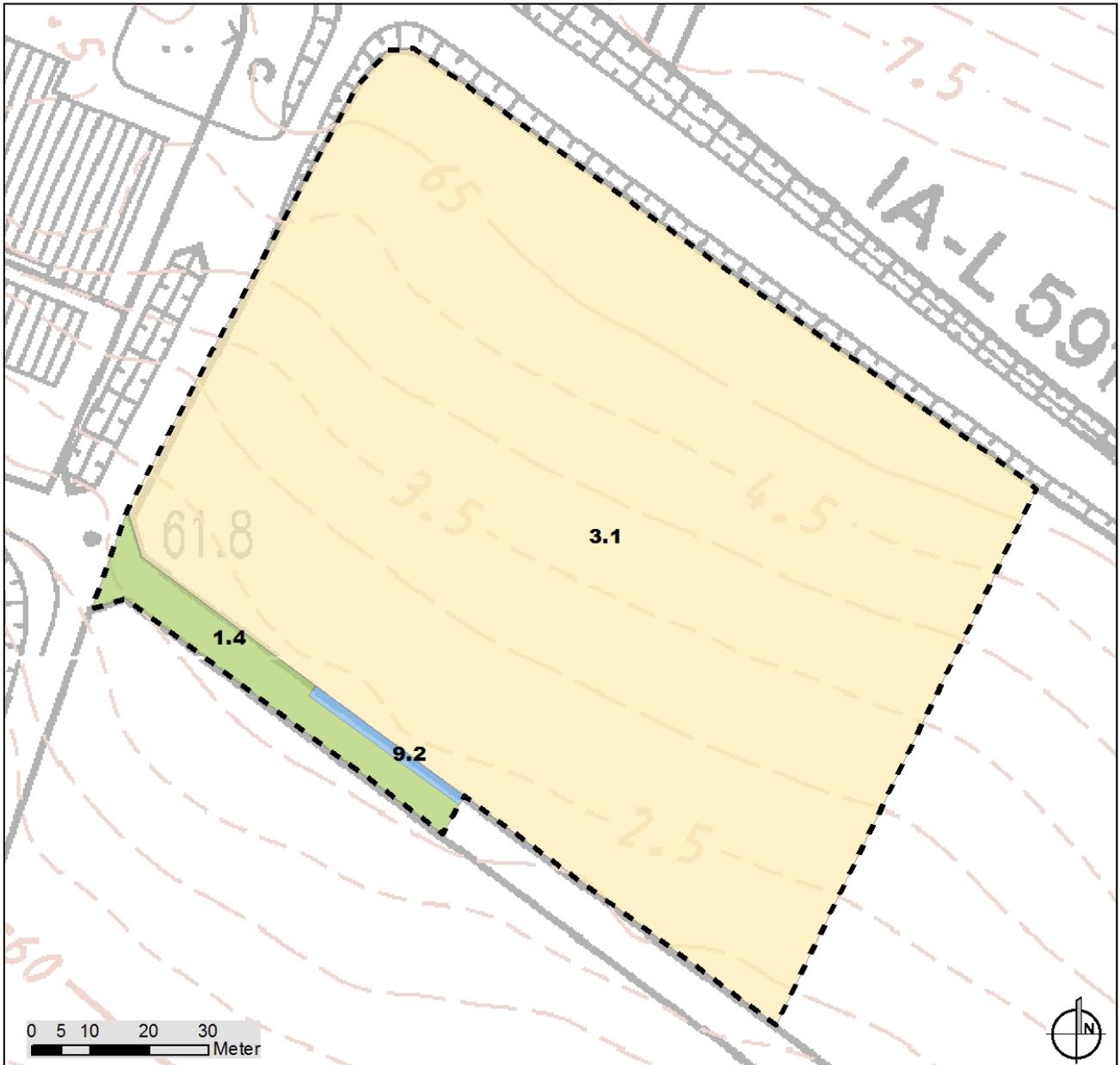
3.5.1 Bestandssituation

Da Pflanzen und Tiere gemäß Bundesnaturschutzgesetz als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen sind, sind die Auswirkungen einer B-Plan-aufstellung auf diese zu berücksichtigen.

Pflanzen / Biotoptypen

Zur Erfassung der bestehenden Nutzungen des Plangebietes wurde im Dezember 2015 eine Ortsbegehung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt: Das Plangebiet selbst ist geprägt durch intensive ackerbauliche Nutzung (3.1). Am südlichen Rand des Plangebietes grenzt ein unversiegelter Feldweg mit Vegetationsentwicklung (1.4) mit einem bedingt naturfernen Graben (9.2) an. Das Plangebiet weist keine wertvollen naturräumlichen Strukturen auf.

Eine Bewertung der Biotoptypen erfolgt im Zusammenhang mit der Biotopwertbilanzierung (siehe Kapitel 4). Demnach bestehen im Plangebiet keine ökologisch wertvollen Strukturen. Auch die nähere Umgebung ist mit ihren intensiven, unstrukturierten Ackerschlägen im Norden, Osten und Süden sowie mit dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen stark anthropogen geprägt und von geringem ökologischen Wert.



Biotoptypen nach numerischer Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008)

Versiegelte oder teilversiegelte Flächen

1.4 Feldwege unversiegelt mit Vegetationsentwicklung

Landwirtschaftliche Flächen, halbnatürliche Kulturbiotop und gartenbauliche Nutzfläche

3.1 Acker, intensiv, Wildkrautarten weitestgehend fehlend

Graben, Kanal, Teich, Abgrabungs-, Senkungs-, Stau-, Kleingewässer

9.2 Graben bedingt naturfern

Sonstige Informationen

 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Tiere / Artenschutz

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine Potenzialanalyse zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt. Diese ergab, dass weder Fledermäuse noch Reptilien und Amphibien von der Planung betroffen sein können. Im Fall der Avifauna ist das aktuell bekannte Vorkommen mehrerer Steinkauz-Brutpaare im Umfeld der Planung hervorzuheben. Die Potenzialanalyse ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt.

Biologische Vielfalt

Zur Beurteilung der biologischen Vielfalt wird insbesondere das auf EU-rechtlichen sowie auf nationalen Bestimmungen basierende Schutzgebietssystem herangezogen. Das kohärente Netz NATURA 2000 inklusive der Vernetzungselemente nach Art. 10 FFH-RL (bzw. § 3 BNatSchG) sowie die nach deutschem Recht ausgewiesenen Schutzgebiete, Biotopverbundsysteme und auch die gesetzlich geschützten Kleinstrukturen dienen dazu, die biologische Vielfalt zu schützen. Außerhalb der Schutzgebietssysteme wird die biologische Vielfalt über den Besonderen Artenschutz (Verordnung EG Nr. 338/97, §§ 42-55 BNatSchG) abgedeckt, da auch der Schutz der Arten und ihrer Lebensräume wesentlich zur Sicherung der biologischen Vielfalt beiträgt.

Das Plangebiet ist überwiegend durch Ackernutzung geprägt und liegt direkt an einer Landesstraße und dem Siedlungsrand. Die Flächen besitzen keinen gesetzlichen nationalen Schutzstatus. Im Plangebiet oder in dessen Umfeld befinden sich keine FFH-Lebensraumtypen, FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete.

3.5.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Pflanzen / Biotoptypen

Durch das Vorhaben werden 12.225 m² ackerbaulich genutzte Fläche (geringe Wertigkeit für den Naturschutz) sowie 515 m² eines Wirtschaftsweges (geringe Wertigkeit für den Naturschutz) und 60 m² eines Grabens (mäßig hohe Wertigkeit für den Naturschutz) überplant.

Durch Umwandlung der Agrarfläche, des Feldweges und des Grabenabschnittes gehen Biotopwerte verloren, deren Größenordnung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Kapitel 4) ermittelt wird. Die Umweltauswirkungen sind nicht als erheblich einzustufen.

Tiere / Artenschutz

Zur Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die Anforderungen des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) auf Basis einer Potenzialanalyse vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass grundsätzlich nicht von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote auszugehen ist. Zu erwartende Umweltauswirkungen gem. §§ 15-17 BNatSchG werden eine geringe Erheblichkeit besitzen.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet besitzt hinsichtlich der faunistischen Arten- und Individuenzahlen keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Funktionale Beziehungen zu im weiteren Umfeld vorhandenen bestehenden Schutzgebieten sind nicht zu erwarten.

3.6 Schutzgut Mensch

3.6.1 Bestandssituation

Hinsichtlich der Bedeutung eines Plangebietes für den Menschen und sein Wohlbefinden spielen die Wohn- / Wohnumfeldfunktion (insbesondere gesundes Wohnen / Immissionsschutz) und die (Nah)Erholungsfunktion eine Rolle.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Brochterbeck. In ca. 600 m Entfernung befindet sich die nächste Wohnsiedlung. Innerhalb der Gewerbeflächen westlich der Harkenstraße sind jedoch auch Wohneinheiten untergebracht. Südlich des geplanten Gewerbegebietes in ca. 200 m Entfernung besteht die Hoflage Elfering. Hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholungsnutzung besitzt das Plangebiet mit seinem direkten Umfeld nur geringe Bedeutung.

3.6.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen entstehen temporär durch Staub- und Lärmemissionen während der Bauarbeiten.

Anlagebedingte Auswirkungen wirken sich insbesondere auf die landschaftsgebundene Erholung aus, indem Veränderungen der vorhandenen Landschaftsstruktur entstehen. Betroffen ist allerdings ein Landschaftsausschnitt von nachrangiger Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch Emissionen aus den Gewerbeflächen in Bereiche, die eine Wohnfunktion haben. Durch die Berücksichtigung des Abstandserlasses NRW in der aktuellen Fassung ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auslöst.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

3.7.1 Bestandssituation

Das Schutzgut Luft und Klima ist vor allem in seiner Bedeutung als Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiet und/oder Frischluftleitbahn zu betrachten, da es durch die Bebauung freier Flächen zur Beeinflussung des lokalen Klimas kommen kann. Zudem sind verkehrsbedingte Emissionen zu betrachten.

Im betroffenen Landschaftsraum wird das Klima durch eine Mittelgebirgslage inmitten eines subozeanisch geprägten Umlandes bestimmt. Die Jahresniederschläge liegen bei 800 bis 850 mm, die Jahresmitteltemperatur bei 8,5 bis 9,0° C. Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt 1.400 bis 1.500 Stunden/Jahr, expositionsbedingt bilden sich eher trockenwarme Geländeklimate auf der Gebirgs-Südseite aus (LINFOS NRW).

Das Plangebiet besitzt eine klimatische Ausgleichsfunktion geringer Bedeutung für die Ortslage von Brochterbeck. Daher hat sie trotz ihrer Eigenschaft als Kaltluftentstehungsgebiet insgesamt nur eine geringe geländeklimatische Bedeutung.

Durch den Bau des neuen Gewerbegebietes ist mit einem geringfügig erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen, welches zu einer Zunahme der Immissionsbelastung führen wird.

3.7.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen von Bauarbeiten werden temporär Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Luft auftreten, die jedoch nicht als nachhaltig und erheblich einzustufen sind. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Gewerbegebietsausweitung ist nur mit einer geringfügigen Mehrbelastung durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu rechnen, wobei keine lufthygienischen Grenzwerte erreicht werden.

Durch den Bau des Gewerbegebietes und der damit einhergehenden Versiegelung wird es zu Ausdehnung des Siedlungsklimas (Erwärmung durch Versiegelung) kommen. Da das Plangebiet jedoch nur eine geringe geländeklimatische Bedeutung aufweist und nur eine geringe Flächengröße hat, werden hinsichtlich des Schutzgutes Klima und Luft keine erheblichen Belastungen entstehen.

3.8 Schutzgut Landschaft

3.8.1 Bestandssituation

Die Qualität des Landschaftsbildes wird anhand seiner Eigenart bewertet, die sich aus der naturraumtypischen Vielfalt und der historischen Kontinuität zusammensetzt. Ein weiterer Faktor ist die Freiheit von Beeinträchtigungen.

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind durch intensive Acker-
nutzung geprägt. Gliedernde Landschaftselemente fehlen weitestgehend.
Westlich grenzt an das Plangebiet ein bestehendes Gewerbegebiet an,
das den östlichen Ortseingangsbereich der Ortslage Brochterbeck heute
prägt. Die geringe Eingrünung an der Ostseite des bestehenden Gewerbe-
gebietes wirkt sich negativ auf die ästhetische Qualität der Ortsein-
gangssituation aus (Vorbelastung). Akustisch beeinträchtigend wirkt zu-
dem der Verkehrslärm der direkt angrenzend verlaufenden Landesstraße.
Daher besitzt das vorhandene Landschaftsbild weder im Bereich des
Plangebietes noch im näheren Umfeld eine hohe Qualität.

3.8.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes verstärkt die bereits vor-
handenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch bestehende
Gewerbeflächen und die angrenzend verlaufende Landesstraße.

Insbesondere wird der Blick von Osten über die L 591 kommend durch die
Überbauung weiterer Freiflächen mit technogenen Strukturen geprägt.
Aufgrund der visuell exponierten Lage am Ortseingang sind daher trotz
der derzeit mäßigen ästhetischen Attraktivität erhebliche Auswirkungen
auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Da der visuelle Wirkraum der baulichen Maßnahmen (Höhe der Baukörper
bis 10 m) sich zudem auf Grund der Geländetopographie in Richtung Nor-
den zur angrenzenden Hügelkette des Teutoburger Waldes ausdehnt, ist
hier mit einer erhöhten Empfindlichkeit in Bezug auf visuelle Beeinträch-
tigungen durch die Fernwirkung zu rechnen, nicht zuletzt auch wegen der
landschaftsgebundenen Erholungsnutzung. Um negative Effekte zu redu-
zieren, erfolgt auf der Nordseite des Plangebietes eine partielle Bepflan-
zung mit mittelhohen Laubbäumen.

Da das GE-Gebiet nach Osten und nach Süden noch erweitert wird (s.
Darstellungen der 44. FNP-Änderung), kann zum jetzigen Zeitpunkt dort
noch keine abschließende landschaftliche Einbindung erfolgen. Im Rah-
men der weiteren Bauleitplanung werden diese wichtigen Begrünungs-
maßnahmen berücksichtigt.

3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die Begrifflichkeit „Kulturgut“ wird vor allem verwendet, um Güter zu um-
schreiben, die als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische
Schätze Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu kön-
nen Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften
und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Ei-
genart, charakteristische Stadt- und Ortsbilder zählen. „Sachgüter“ können
z. B. Einrichtungen für den Gemeinbedarf oder der öffentlichen Infrastruk-
tur für Ver- und Entsorgung sein.

Bau- und Bodendenkmäler oder sonstige relevante Objekte und Struktu-
ren sind für das Plangebiet nicht bekannt. Erhebliche negative Auswirkun-
gen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

3.10 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben der Umweltprüfung des Baugesetzbuches zu betrachtenden Schutzgüter, die in den vorigen Kapiteln beschrieben wurden, beeinflussen sich gegenseitig und weisen zahlreiche mögliche Schnittstellen auf. Durch die Planung werden vor allem Wechselwirkungen an der Schnittstelle der Schutzgüter Boden und Grundwasser berührt. Über die o. a. Umweltauswirkungen hinaus ist eine negative Verstärkung oder Kumulation von Umweltauswirkungen durch Beeinflussung von Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen der Planung auf die biologische Vielfalt sind ebenfalls nicht zu erwarten (s. Kap. 3.5).

3.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der geplanten Bebauung des Gewerbegebietes würden die betroffenen Ackerflächen voraussichtlich ihre bisherige Charakteristik beibehalten. Ein besonderes ökologisches Entwicklungspotenzial besteht unter Beibehaltung der bestehenden Nutzung nicht.

4. **Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen**

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind durch ein Bauleitplanverfahren entstehende, voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt) vorrangig zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Da der Ausgleichsbegriff des BauGB auch Ersatzmaßnahmen umfasst, ist der Begriff „Ausgleich“ hier im Sinne einer umfassenderen Kompensation (Kompensationsmaßnahmen) zu verstehen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind entsprechend § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zum Zwecke einer landschaftlichen Einbindung und optischen Abschirmung des Gewerbegebietes zur umgebenden **Landschaft** wird die nördliche Seite des Gewerbegebietes an der Wechter Straße durch eine Baumreihe eingegrünt. Die Baumreihe setzt sich aus sechs standortgerechten Laubbäumen zusammen. Angaben zur Pflanzung einschließlich Pflanzliste sind in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Boden** (i.V.m. Schutzgut Grundwasser) können generell durch Maßnahmen des Bodenschutzes unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731

(Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) vermindert werden:

- Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten sollten ausschließlich bei trockener Witterung durchgeführt werden, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Unterboden und abseits des Baustellenbetriebs,
- fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden, für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,
- Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,
- Lockerung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen auf das Schutzgut **Mensch** sind nur Gewerbebezüge zulässig, die dem Abstanderlass NRW in seiner aktuellen Fassung entsprechen.

Schutzgut **Tiere**: Da im Rahmen der Geländebegehungen keine Brutvögel im Plangebiet ermittelt wurden, sind keine zwingenden Bauzeitenregelungen erforderlich. Aus Vorsorgegründen wird allerdings empfohlen, die Baufeldräumung vor Beginn der Hauptbrutzeit (April bis Juli) bzw. danach durchzuführen.

4.2 Eingriffsbilanzierung

Trotz Beachtung konfliktvermeidender und -vermindernder Maßnahmen im Plangebiet gehen mit Umsetzung der Planung ökologische Wertigkeiten verloren. Eine Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten vor und nach Umsetzung der Planung erfolgt nach der *Numerischen Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW* (LANUV 2008). Entsprechend der Biotopwertliste des Bewertungsmodells werden Grundwerte in Werteinheiten von 0 (versiegelt) bis 10 für den Bestand und für die Planung vergeben. Durch Multiplikation der Biotopwerte mit den vorgefundenen bzw. geplanten Flächengrößen ergeben sich Flächenwerte für Bestand und Planung. Eine Gegenüberstellung der Gesamtwertigkeiten von Bestand und Planung ergibt i.d.R. ein ökologisches Wertdefizit, das entsprechend durch externe Maßnahmen zu kompensieren ist.

Die Bestandsbewertung ergibt sich für das Plangebiet aus den Ergebnissen der Ortsbegehung (s. Tabelle 1).

Tab. Flächenwerte Bestand

Code	Biototyp	Flächen- größe [m ²]	Grundwert A [WE]	Flächenwert [WE / m ²]
1.4	Feldweg, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	515	3	1.545
3.1	Acker, intensiv Wildkrautarten weitgehend fehlend	13.693	2	27.386
9.2	Graben, bedingt naturfern	60	4	240
Σ	-	14.268	-	29.171

Die Bewertung der geplanten Flächennutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der geänderten Planzeichnung. Für die gewerblichen Bauflä-

chen wird von einer maximalen Versiegelung von 80 % (GRZ 0,7 mit Überschreitungsmöglichkeit) ausgegangen.

Tab. Flächenwerte Planung

Code	Biotoptyp	Flächen- größe [m ²]	Grundwert A [WE]	Flächenwert [WE / m ²]
	Gewerbegebiet	12.800		
1.1	versiegelte Fläche (80 % Flächenanteil)	10.240	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (20 % Flächenanteil)	2.560	2	5.120
1.1	Straßenfläche, vollversiegelt	1.434	0	0
4.3	Intensivrasen (z.B. in Industrie- und Gewerbe- betrieben)	34	2	64
Σ	-	14.268	-	5.184

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Wertdefizit von **23.987 Wertpunkten**.

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des errechneten Biotopwertdefizites werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die extern durchgeführt werden. Der externe Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 42 in der Gemarkung Ledde, Flur 3 (Eigentümer: Mutert).

Auf dieser ehemaligen, von Wald eingefassten Grünlandparzelle wurden bereits in den Jahren 2011/12 Aufwertungsmaßnahmen in Form einer Aufforstung umgesetzt. Die mit der Aufwertung entstandenen **24.208 Werteinheiten** wurden noch nicht in Anspruch genommen und stehen daher für den Ausgleich in diesem Bebauungsplanverfahren zur Verfügung, um das ökologische Wertdefizit von **23.987 Wertpunkten** zu kompensieren.

Die Ausgleichsmaßnahme befindet sich ebenso wie der Eingriff auf dem Gebiet der Stadt Tecklenburg.

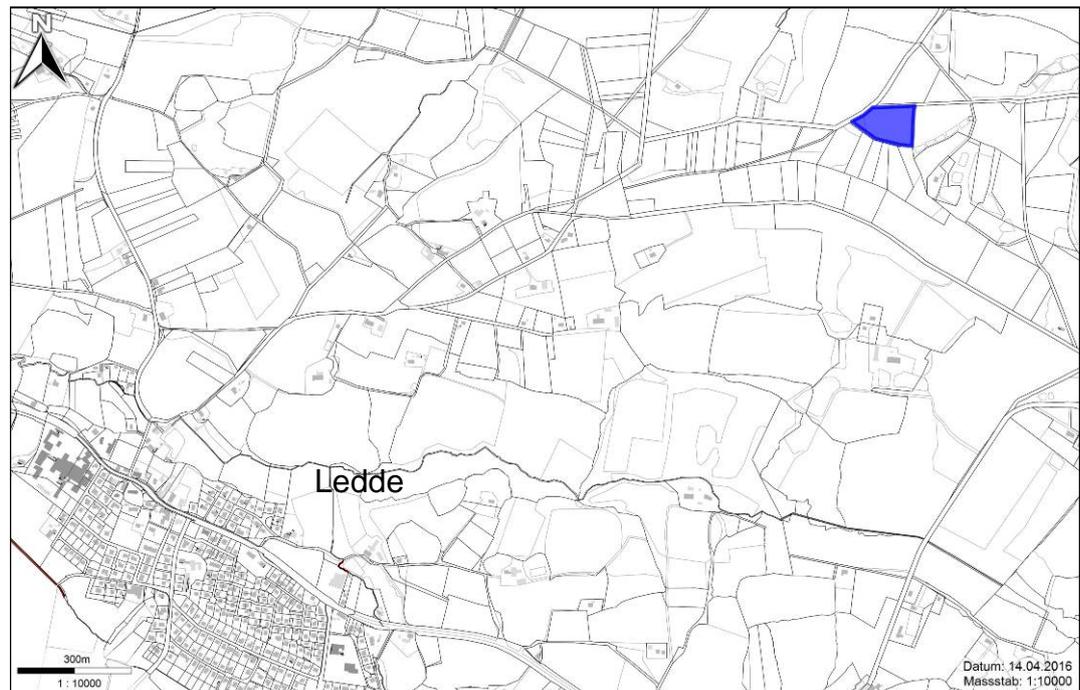


Abb. Lage der Ausgleichsfläche (blau) nordöstlich von Ledde

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Planung wird der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen gefolgt. Eine Nullvariante kommt daher nicht in Betracht. Die räumliche Einordnung des Plangebietes ist das Ergebnis mehrerer Faktoren. Zum einen kommt dem Ortsteil Brochterbeck als Standort für die gewerbliche Weiterentwicklung der Gesamtstadt eine besonders hohe Bedeutung zu, da hier auch Flächen bereitgestellt werden müssen, die aufgrund der topografischen Situation im Ortsteil Tecklenburg schwer bis gar nicht verfügbar sind. Weiterhin bietet sich als städtebaulich sinnvolle Entwicklung die Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Harkenstraße an, zumal diese Flächen bereits regionalplanerisch als Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Räumliche sinnvolle Alternativen bestehen im Siedlungsbereich Brochterbeck nicht.

5.2 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung, der Auswertung vorhandener Daten, der Hinzuziehung eines örtlichen Vorgesachverständigen und der Nutzung von Geodatendiensten des Landes NRW und des Kreises Steinfurt erstellt. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes.

Verwendete Quellen:

Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW - ELWAS-WEB; <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf>

Digitale Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000 (Auszug); Geologischer Dienst NRW, Krefeld (2003); Abruf über Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000; einschließlich Karte der schutzwürdigen Böden NRW; <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>

Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100.000; Abruf über Informationssystem Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100.000, <http://www.wms.nrw.de/gd/GK100?>

Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland 1 : 200 000 (HÜK 200); Abruf über: Informationssystem Hydrogeologische Übersichtskarte; <http://www.bgr.de/Service/grundwasser/huek200/?>

Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland 1 : 200 000 (HÜK 200) – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung; Abruf über: Informationssystem Hydrogeologische Übersichtskarte; <http://www.bgr.de/Service/grundwasser/sgwu/?>

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2007): Immissionsschutz in der Bauleitplanung - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Feststellung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Brochterbeck des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land – Wasserschutzgebietsverordnung Brochterbeck - vom 20.11.1992

5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Mit Hilfe des Monitorings sollen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden. Verantwortlich hierfür ist gemäß § 4c BauGB die Gemeinde. Den Behörden obliegt in diesem Zusammenhang eine Informationsschuld. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unterrichten die Fachbehörden demnach die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sobald sie anhand bestehender Überwachungssysteme nachteilige Umweltauswirkungen der Planung bemerken. Erhält die Gemeinde davon Kenntnis, wird sie entsprechend darauf reagieren. Die Kontrolle naturschutzfachlicher Auflagen und der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen obliegt der Unteren Landschaftsbehörde. Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens zu beobachten ist:

- die fachgerechte Anpflanzung und Entwicklung der Baumreihe zur Eingrünung der nördlichen Seite des Plangebietes,
- die Einhaltung der Emissionsgrenzen auf die umliegenden Wohnfunktionen.

6. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Südosten der Ortslage Brochterbeck liegt das Gewerbegebiet Harkenstraße, welches im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 in Richtung Osten erweitert werden soll. Dadurch soll orts-

ansässigen Betrieben eine Expansion im Stadtgebiet Tecklenburg ermöglicht werden.

Das Plangebiet unterliegt intensiver Ackernutzung, die sich nördlich, westlich und südlich fortsetzt, während sich westlich das Gewerbegebiet Harkenstraße anschließt. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 14.268 m², von der 12.800 m² als Gewerbeflächen mit einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 % geplant sind. Zudem werden eine Straßenverkehrsfläche (1.434 m²) und ein Grünstreifen (34 m²) festgesetzt.

Die wesentlichen Wirkfaktoren des Planvorhabens sind die Flächeninanspruchnahme und die Neuversiegelung der aktuell landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Eine Bestandsaufnahme des Gebietes hinsichtlich der Schutzgüter der Umweltprüfung ergab eine insgesamt eher geringe ökologische Bedeutung des Plangebietes. Durch die Versiegelung werden vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser beeinträchtigt, da die Grundwasserneubildung verringert wird und natürliche Bodenfunktionen verloren gehen. Zudem wird das Landschaftsbild durch die technogene Überprägung erheblich beeinträchtigt. Hinzu kommen zum einen baubedingte, temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen sowie betriebsbedingte Geräuschemissionen durch zusätzlichen Verkehr und Gewerbebetrieb. Zudem sind mehrere Steinkauzvorkommen südlich des Plangebietes bekannt.

Tab. Schutzgutbezogene Wertigkeit und Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen

Schutzgut	Beschreibung	Wertigkeit	Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen
Boden	humose Braunerde	mittel	hoch
Wasser	bedingt naturfernes Gewässer kein Grundwassereinfluss des Bodens; Lage im Wasserschutzgebiet	gering hoch	gering hoch
Pflanzen / Tiere	anthropogen beeinflusstes Gebiet, im Eingriffsbereich intensive Agrarnutzung ohne gliedernde Strukturen; faunistische Potenzialanalyse bezüglich artenschutzrechtlich planungsrelevanter Arten: aktuell bekannt sind Vorkommen von Steinkauzbrutpaaren südlich des Plangebietes	gering	gering
Mensch	vorhandenes Wohnen westlich des Plangebietes (Wohneinheiten innerhalb vorhandener Gewerbeflächen) und südlich des Plangebietes (Hoflagen); geringe Bedeutung als Naherholungsraum	mittel (Wohnen) gering (Erholung)	gering bis mittel
Klima / Luft	Agrarflächen sind Kaltluftentstehungsflächen; aufgrund der Topographie ohne besondere geländeklimatische Bedeutung für die Ortslage Brochterbeck	gering	gering bis mittel
Land-	intensiv genutzte Agrarlandschaft mit ein-	gering	mittel bis hoch

Schutzgut	Beschreibung	Wertigkeit	Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen
schaft	gestreutem Gewerbe; aber: Ortseingangslage und Nähe zum Teutoburger Wald		
Kultur- und Sachgüter	nicht vorhanden	-	nicht betroffen

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen:

- Eingrünung der nördlichen Seite des Gewerbegebietes an der Wechter Straße durch eine Baumreihe aus standortheimischen Bäumen (Schutzgut Landschaft);
- Maßnahmen des Bodenschutzes zur Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser;
- zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind nur Gewerbebezüge zulässig, die dem Abstandserlass NRW in seiner aktuellen Fassung entsprechen;
- notwendige Baufeldräumung möglichst vor Beginn der Hauptbrutzeit (April bis Juli) oder danach (Schutzgut Tiere).

Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen:

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Wertdefizit von 23.987 Wertpunkten, der extern zu kompensieren ist. Der Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 42 in der Gemarkung Ledde, Flur 3 auf dem Gebiet der Stadt Tecklenburg. Auf dieser ehemaligen, von Wald eingefassten Grünlandparzelle wurden bereits in den Jahren 2011/12 Aufwertungsmaßnahmen in Form einer Aufforstung umgesetzt.

III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 „Gewerbegebiet Harkenstraße Nord“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 28 „Gewerbegebiet Harkenstraße Nord“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 27.06.2016
Lh/Sp-305.182

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Darüber hinaus sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-
masse untergeordnet sind, zulässig. Diese Wohnungen sind zwingend im Betriebs-
bzw. Verwaltungsgebäude des jeweiligen Betriebes unterzubringen. Eigenständige
Gebäude zum Zwecke des Wohnens sind unzulässig. Mit der Aufgabe eines Betrie-
bes erlischt die Zulässigkeit der direkt zugeordneten Wohnnutzung.

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem.
§ 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Bau-
grundstück unterbaut wird,

bis zu 80 vom Hundert ist zulässig.

3. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen)
einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Um-
fassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20
Abs. 3 BauNVO).

4. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

a) Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Gebäude (OK) der baulichen Anlage.

b) Grundstückmodellierungen

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstückmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

c) Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der Gebäude (OK) darf 10,0 m nicht überschreiten.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (RWE) ist berechtigt, die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung der Fernwasserleitung DN 800 von Münster nach Ibbenbüren mit zugehörigem Steuerkabel und Zubehör in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen.

In einem Schutzstreifen von 6 m Breite (zu beiden Seiten der Leitungsmittellinie im Abstand von je 3 m) ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.

Bäume und Sträucher dürfen die Leitung und deren Zubehör nicht gefährden; leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der gewerblich genutzten Grundstücksflächen sind entlang der Wechter Straße sechs Laubbäume gemäß DIN 18916 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen (Baumarten s. Pflanzliste). Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mindestens 6 m² und 12 m³ Rauminhalt vorzusehen, die bodendeckend mit niedrig wachsenden Sträuchern zu bepflanzen und nachhaltig gegen Überfahren zu schützen ist.

Baumarten:

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i> , mittelhohe Sorte, ohne A. 'Globosum'
Erle	<i>Alnus spaethii</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Wildbirne	<i>Pyrus communis</i> 'Beech Hill'
Schwedische Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'
Amerikanische Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire', 'Rancho', 'Roelvo'

Gehölzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 bis 20 cm

Sträucher:

Fingerstrauch	<i>Potentilla fruticosa</i>
Rose sp.	<i>Rosa sp.</i>
Spierstrauch	<i>Spiraea japonica</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos chenaultii</i>
Kleinblättr. Immergrün	<i>Vinca minor</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>

Gehölzqualität: Sträucher: min. 2 x verpfl. m. B.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterere Denkmalsbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

3. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

4. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Tecklenburg, Fachbereich 60, Planen, Bauen und Umwelt, Landrat-Schultz-Straße 1, 49545 Tecklenburg eingesehen werden.

5. Im Rahmen der Bewirtschaftung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte zwangsläufig Geräusch-, Staub- und Geruchsmissionen auftreten. Dieses ist unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.

6. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wasserschutzgebiet Brochterbeck (Zone IIIa). Laut der Schutzgebietsverordnung sind in diesem Bereich u. a. nach § 4 (1) folgende Eingriffe genehmigungspflichtig:

- das Errichten, Wiederherstellen, Erweitern, wesentliche Ändern oder – die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen,
- das Bauen neuer und das wesentliche Ändern bestehender Straßen und Wege, soweit dies über den Rahmen der üblichen Unterhaltung und örtlich begrenzter Verkehrssicherungsmaßnahmen hinausgeht;
- die Durchführung von Ausgrabungen und Ausschachtungen sowie sonstige Maßnahmen, die die belebte Bodenzone verletzen und die Deckschichten beseitigen oder vermindern oder eine schlecht reinigende Schicht freilegen,
- das Errichten oder Erweitern von Rastanlagen, Parkplätzen oder Stellplätzen für mehr als 10 Kraftfahrzeuge.

Verboten sind nach § 4 (2) der Schutzgebietsverordnung u. a.:

- das Beseitigen von schwach belastetem Niederschlagswasser aus der Dach- und Terrassenentwässerung sowie von unbelastetem Kühlwasser durch Versickerung über die belebte Bodenzone oder durch Einleitung in ein oberirdisches Gewässer;
- das Versickern von Niederschlagswasser, welches von Straßenoberflächen anfällt, sowie das Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, welches von Wirtschaftswegen anfällt,
- Grabungen oder Abgrabungen über eine Tiefe von 2 m und über eine Ausdehnung von 10 m² hinaus.

8. Werbeanlagen

Hinsichtlich Werbung wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen gem. §§ 25/28 StrWG NW im 20 m-Bereich nicht erlaubt sind. Im 20 m – 40 m Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße. Bei evtl. Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbauasträger der L 591 in jedem Einzelfall zu beteiligen.

- 9. Es dürfen nur nicht-auslaugbare, nachweislich unbelastete Baustoffe für Zuwegungen eingesetzt werden. Recyclingmaterialien sind nicht zulässig.
- 10. Der Bau von tiefen Geothermieanlagen, ausgenommen Flachkollektoren, sollte vermieden werden.
- 11. Das Abteufen von Tiefenbohrungen und das Einbringen von Erdwärmesonden zum Betrieb einer Wärmepumpe ist in dem Wasserschutzgebiet nicht erlaubt.