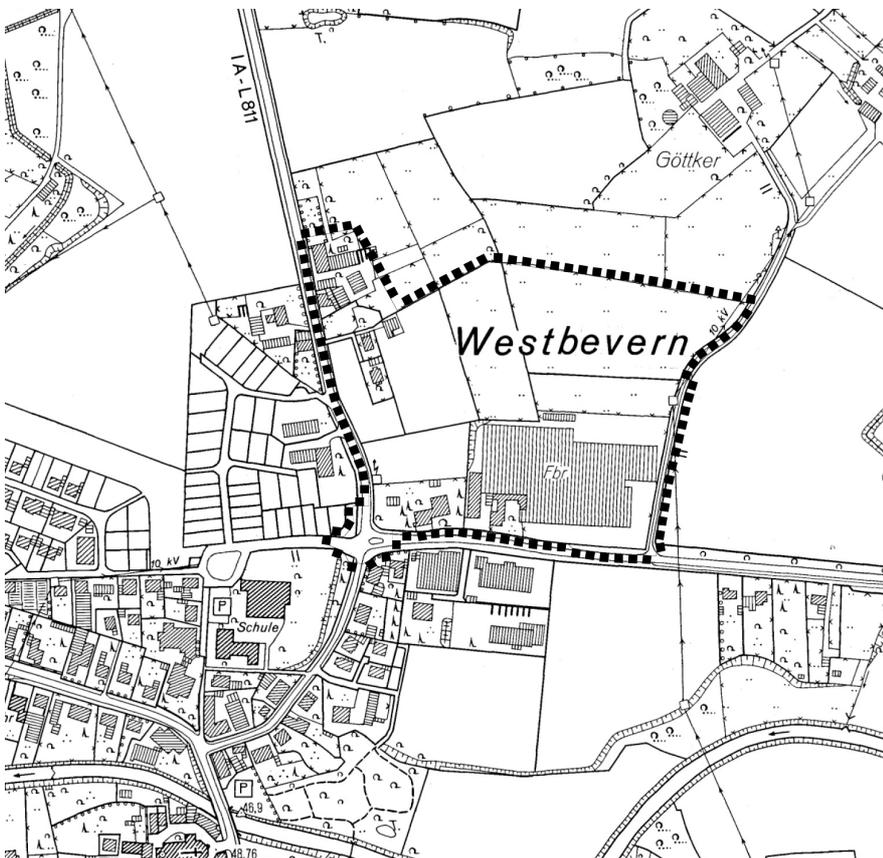


# Bebauungsplan „Hueskamp“ (Westbevern-Dorf) – Neuaufstellung – 3. Änderung und Erweiterung

Entscheidungs-  
Begründung

Satzungsbeschluss

Stadt Telgte



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Derzeitige Situation und Planungsanlass	3
1.3	Planungsziel	4
1.4	Planungsrechtliche Grundlagen	4
<b>2</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.1.1	Mischgebiet	4
2.1.2	Gewerbegebiet	5
2.1.3	Sonstige Nutzungseinschränkungen	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.2.1	Baukörperhöhen und Bauweise	6
2.2.2	Grund- und Geschossflächenzahl	7
2.2.3	Überbaubare Fläche	7
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Gestaltung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
4.1	Straßenanbindung	7
4.2	Ruhender Verkehr	8
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	8
<b>5</b>	<b>Belange des Freiraums</b>	<b>8</b>
5.1	Grün- und Freiraumgestaltung	8
5.2	Festsetzungen zur Grüngestaltung	9
5.3	Eingriffsregelung	9
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
6.1	Energie und Wasser	10
6.2	Abwasserbeseitigung	10
<b>7</b>	<b>Altlasten</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Bodenordnung</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>12</b>
11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	13
11.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Umweltauswirkungen	14
11.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	18
11.4	Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen	19
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
11.6	Zusätzliche Angaben	20
11.7	Zusammenfassung	20
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>

## **Anhang**

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Abstandsliste 2007

## **Gutachten**

- Uppenkamp und Partner, Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Hueskamp“, Ahaus 20.09.2007
- Uppenkamp und Partner, Lärmeinwirkungen durch Straßenverkehr auf das Bebauungsplangebiet „Hueskamp“, Ahaus, 15.01.2008.

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich**

Der Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hatte am 21.04.1994 beschlossen, für einen Bereich am nordöstlichen Rand der Ortslage von Westbevern-Dorf einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen, um die hier vorhandene heterogene Nutzungsstruktur städtebaulich abzurunden, ein Angebot für ergänzende Ansiedlung von Handwerksbetrieben zu schaffen und vor allem für den bestehenden Maschinenbaubetrieb eine planungsrechtliche Absicherung zu schaffen.

Inzwischen ist es für den Betrieb, der den größten Teil des Plangebietes einnimmt, erforderlich geworden, sowohl eine flächenmäßige Vergrößerung nach Nordosten (Erweiterung des Bebauungsplangebietes) anzustreben als auch die noch unbebauten Flächen im Plangebiet nordwestlich des Betriebes zu nutzen (3. Änderung).

Die Grenzen des neu erweiterten räumlichen Geltungsbereiches für das 7,4 ha große Plangebiet werden im neuen Änderungs- und Erweiterungsbeschluss vom 31.05.2007 beschrieben und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt:

- Im Westen des Plangebietes (westlich der Lengericher Straße / L 811) schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Engeldamm II“ an (Wohngebiet),
- Im Süden (südlich der Straße Kortenkamp / L 588) liegt das im wesentlichen bebaute Gewerbegebiet „Kortenkamp“ (rechtsverbindlicher Bebauungsplan).
- Im Norden und Nordosten grenzt das Plangebiet an die freie Landschaft.

### **1.2 Derzeitige Situation und Planungsanlass**

Das Plangebiet „Hueskamp“ mit seiner heterogenen Nutzung am nordöstlichen Rand der Ortslage von Westbevern-Dorf sollte im Anschluss an die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung für die Ortslage Westbevern-Dorf die Möglichkeit einer ergänzenden Ansiedlung von Handwerksbetrieben bieten.

- Wie bereits erwähnt, hat der im Südosten gelegenen Gewerbebetrieb für Maschinen- und Apparatebau die noch freien Flächen im nordwestlichen Plangebiet für seine Erweiterung erworben.
- Die im Nordosten anschließenden Ackerflächen sind für die längerfristige Betriebserweiterung des Maschinenbaubetriebes vorgesehen.
- Im Eckbereich Lengericher Straße und der Straße Kortenkamp liegt, umrahmt von einer Wiese mit einzelnen Eichen, ein

- Wohngebäude mit Büronutzung (Versicherung).
- Entlang der Lengericher Straße liegen vier Wohngebäude und das Verwaltungsgebäude des Maschinenbaubetriebes.
  - Am Nordrand des Plangebietes, am Ortsausgang der Ortslage, besteht eine Tischlerei in den Gebäuden einer landwirtschaftlichen Hofstelle.

### **1.3 Planungsziel**

Der Maschinenbaubetrieb Münstermann plant kurzfristig einen neuen Verwaltungsbau. Im Zusammenhang mit der Umorientierung der Stellplatzanlage wird eine Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Erschließung von der Lengericher Straße und der überbaubaren Fläche im westlichen Teil des Betriebsgrundstückes erforderlich. Außerdem soll langfristig eine Betriebserweiterung nach Nordosten in den derzeitigen landwirtschaftlich genutzten Freiraum erfolgen.

Im Zusammenhang mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird eine digitale Neuzeichnung auf dem letzten Stand des Katasters erforderlich und durchgeführt.

Gleichzeitig werden als wichtiges Ziel des Immissionsschutzes die Rechtsgrundlagen nach dem Abstandserlass (Abstandsliste 2007) angepasst.

Zudem sind die Umweltbelange (formaler Umweltbericht und Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gemäß § 1 (a) BauGB) zu bearbeiten.

Als planungsrechtliche Korrektur ist außerdem die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu regeln.

### **1.4 Planungsrechtliche Grundlagen**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt im Hinblick auf das genannte Planungsziel für das Plangebiet sowohl „gewerbliche Baufläche“ für den unbebauten nordöstlichen Bereich als auch „gemischte Baufläche“ für bereits hier entlang der Lengericher Straße und Kortenkamp entsprechend vorhandene Nutzungen dar.

Somit wird auch der Änderungs- und Erweiterungsplan mit den im Folgenden erläuterten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.1.1 Mischgebiet**

Östlich angrenzend zur Lengericher Straße wird – wie bisher im rechtsverbindlichen Bebauungsplan – die vorhandene Nutzungsstruktur mit der möglichen baulichen Verdichtung durch den Betrieb Münstermann (u.a. Verwaltungsbau) als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der im Norden des Mischgebietes liegende Tischlereibetrieb ist heute bereits von sonstiger Wohnnutzung sowohl im Süden als auch im Norden begrenzt, d.h., sein Immissionsverhalten kann ohnehin nur im Sinne einer „nicht wesentlich störenden“ gewerblichen Nutzung erfolgen. Dieser Störgrad ist im Mischgebiet zulässig. In Abwägung der Belange hinsichtlich der angrenzenden bestehenden Wohnnutzung und der Standortsicherung des Betriebes erfolgt gem. § 1 (10) BauNVO die Festsetzung, dass Änderungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen im Rahmen des derzeitigen Emissionsverhaltens zulässig bleiben.

### **2.1.2 Gewerbegebiet**

Die östlich an das Mischgebiet angrenzende – als Parkplatz genutzte Fläche wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Diese geht im Süden anschließend in die gewerbliche Nutzung des Betriebes Münstermann über. Die im Nordosten des Gewerbegebietes festgesetzte unbebaute Fläche dient der Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes.

Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird das Gewerbegebiet in Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert bzw. eingeschränkt. Grundlage für die Gliederung ist der so genannte Abstandserlass\*).

\* Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Min.Bl. NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

Unter Beachtung der Abstandsliste 2007 wird die zulässige gewerbliche Nutzung mit ihrem Emissionsverhalten im Hinblick auf die angrenzende und geplante Nutzung (Mischgebiet) mit zulässiger Wohnnutzung eingeschränkt.

Für dieses Gewerbegebiet entstehen somit drei Bereiche:

– Bereich 1

Im östlichsten Teil des Gewerbegebietes, der einen Abstand von mindestens 100 m zum Mischgebiet aufweist, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-V unzulässig.

– Bereich 2

Im mittleren Teil des Gewerbegebietes, der einen Abstand von mindestens 50 m zum Mischgebiet aufweist, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VI unzulässig.

– Bereich 3

Der westlichste Bereich des Gewerbegebietes grenzt direkt an die bestehenden Mischgebiete. Zu deren Schutz sind in diesem Bereich alle Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VII unzulässig, d.h. hier sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen im Sinne des § 6 BauNVO zugelassen.

Mit dieser Gliederung wird der Immissionsschutz für die zulässige Wohnnutzung im Mischgebiet und der südöstlich und nordöstlich bestehenden Wohnnutzung im Außenbereich sichergestellt.

Gleichzeitig wird jedoch eine Ausnahmeregelung gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen, mit der Möglichkeit, dass durch weitere Vorkehrungen zum Immissionsschutz Ausnahmen von der Abstandsliste 2007 zulässig werden, wenn die Anforderungen an den Immissionsschutz gewährleistet sind. Hier handelt es sich bereits um bestehende Produktionsbereiche der Fa. Münstermann, die aufgrund ihrer derzeitigen Tätigkeit – wie gutachterlich nachgewiesen – jedoch den Immissionsschutz gewährleisten (s. auch Pkt. 8).

### **2.1.3 Sonstige Nutzungseinschränkungen**

Einzelhandelsflächen werden im Misch- und im Gewerbegebiet ausgeschlossen, um die Funktion des Ortskernes von Westbevern-Dorf und der Innenstadt von Telgte als Handels- und Dienstleistungszentrum nicht zu schwächen. Unabhängig davon wird voraussichtlich für diese Art Nutzung hier keine Standortgunst gegeben sein.

Vergnügungsstätten werden im Gewerbegebiet und im Mischgebiet gemäß § 8 (3), gemäß § 6 (2) Nr. 8 und gemäß § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen. Die städtebauliche Begründung liegt darin, dass die vorhandenen heterogenen Nutzungsstrukturen nicht durch eine weitere zusätzliche Nutzungsart belastet werden. Unabhängig davon werden derartige Einrichtungen auch für die Struktur von Westbevern-Dorf als nicht akzeptabel betrachtet. Vor allem soll aber auch das Potenzial an Flächen für die gewerbliche Erweiterung ausdrücklich zur Verfügung gestellt werden.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Baukörperhöhen und Bauweise**

Für das Mischgebiet wird eine Eingeschossigkeit mit Begrenzung der Firsthöhen auf 9,0 m im Hinblick auf die bereits vorhandene Struktur des dörflichen Straßenbildes zugelassen\*. Die festgesetzte Dachneigung erlaubt dazu den Ausbau des Dachgeschosses bis zu 75 % der Grundfläche lt. BauO NRW.

Im rückwärtigen Bereich wird eine Zweigeschossigkeit ermöglicht, in die auch das bestehende zweigeschossige Verwaltungsgebäude des Maschinenbaubetriebes einbezogen wird.

Im Gewerbegebiet wird eine maximale Baukörperhöhe von 13,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der Geländeoberfläche des einzelnen Grundstückes. Damit kann die betrieblich notwendige innere Kranhöhe gewährleistet werden.

Festgesetzt wird für das Gewerbegebiet und den rückwärtigen Teil des Mischgebietes eine abweichende Bauweise, um teilweise dem

Bestand entsprechend Baukörperüberlängen von über 50,0 m zuzulassen. Am Straßenrand verbleibt es bei der offenen Bauweise im Hinblick auf das dörfliche Bild der Ortsdurchfahrt.

### **2.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl**

Als Grundflächenzahl wird für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt, entsprechend der Obergrenze lt. BauNVO. Die gemäß § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ für Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten bleibt zulässig im Hinblick auf die notwendige Befestigung von gewerblichen Nutzflächen.

Für das Gewerbegebiet wird die Grundflächenzahl mit der Obergrenze lt. BauNVO GRZ 0,8 festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Baukörperhöhe gewährleistet, dass die zulässige Obergrenze lt. BauNVO für die Geschossflächenzahl / Baumassenzahl nicht erreicht wird.

### **2.2.3 Überbaubare Fläche**

Die überbaubare Fläche wird möglichst großzügig festgesetzt, um eine flexible Ausnutzung für die künftige Bebauung offen zu halten.

Einengende Festsetzungen der überbaubaren Fläche unter Ausnutzung der zulässigen GRZ können städtebaulich nicht begründet werden.

## **3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Eine städtebauliche Begründung für Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 86 BauO NRW kann aufgrund der vorhandenen heterogenen Nutzungsstruktur nicht gegeben werden. Zudem ist davon auszugehen, dass in dem teilweise bereits bebauten Gebiet nachträglich derartige Festsetzungen auch nicht mehr durchsetzbar sind.

Aus Ortsbildgründen wird lediglich gesichert, dass im Bereich des Straßen begleitenden Mischgebietes geneigte Dachformen errichtet werden, die zumindest dem Ortsbild angenähert auch dahinter liegende Großstrukturen von Hallenbauten in das Ortsbild einbinden.

## **4 Erschließung**

### **4.1 Straßenanbindung**

Das Plangebiet wird von den Ortsdurchfahrten der L 588 (Kortenkamp) und der L 811 (Lengericher Straße) begrenzt. Die Stadt Telgte strebt an, den Kreuzungsbereich Lengericher Straße / Kortenkamp als Kreisverkehr auszubauen. Die anliegenden Grundstücke im Plangebiet behalten ihre Zufahrten von den tangierenden Straßen.

Ein ca. 3,0 m breiter Streifen entlang der Lengericher Straße wird als

öffentliche Verkehrsfläche gesichert, um den Ausbau eines Rad- und Fußweges sowie teilweise Parkbuchten zu ermöglichen. Die genaue Führung muss im Detail auf den Grabenverlauf, die bestehende Bausubstanz im Norden, die Eichenstandorte und die Trafostation abgestimmt werden.

Im Osten tangiert ein privater Wirtschaftsweg das Plangebiet.

Die geplante Erweiterung des Maschinen- und Apparatebaubetriebes nach Nordosten wird mit ihrem gewerblichen Verkehr ebenfalls über den Wirtschaftsweg im Osten und das eigene Grundstück erschlossen.

Im westlichen Planbereich bleibt die bestehende private Zufahrt für die vorhandenen Wohnhäuser (private Verkehrsfläche mit Geh- und Fahrrecht für die Anlieger und Leitungsrecht für die Versorgungsträger) erhalten.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die erforderlichen privaten Stellplätze auf den Grundstücken sichergestellt werden.

Der bestehende großflächige Mitarbeiterparkplatz der Fa. Münstermann (150 Stellplätze) befindet sich nordwestlich des Betriebsgebäudes.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Am Kortenkamp befindet sich eine Bushaltestelle der Linie Warendorf-Ostbevern-Münster. Somit ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Der Bahnhof Westbevern-Vadrup (Münster – Osnabrück) liegt in rund 2,5 km westlich des Plangebietes und bietet somit über P + R-Anlage und Radwege eine gute Verknüpfung mit den angrenzenden Oberzentren.

### **5 Belange des Freiraums**

#### **5.1 Grün- und Freiraumgestaltung**

Die Situation im Plangebiet wird durch die bestehende heterogene bauliche Nutzung bestimmt.

Hinsichtlich der Grüngestaltung des Plangebietes ist festzustellen, welche bestehenden Strukturen in die neue Planung zu integrieren sind und welche zusätzlichen Möglichkeiten und Erfordernisse zur Ein- bzw. Durchgrünung bestehen:

- An der Lengericher Straße befinden sich im Kreuzungsbereich zur L 588 drei ortsbildprägende, wertvolle alte Eichen, die als „zu erhalten“ festgesetzt werden.
- Weitere wertvolle Strukturen, wie der dorftypische Bauerngarten im Norden werden durch die Planung nicht betroffen.

- Eine ehemals vorhandene Obstbaumwiese ist nur noch rudimentär vorhanden und wird nicht in die Planung übernommen. Ersatzweise ist im Norden innerhalb der geplanten Eingrünung auf der mit P1 bezeichneten Fläche die Anpflanzung von 6 Obstgehölzen vorzunehmen.
- Zur Einbindung des neuen gewerblich geprägten Ortsrandes in die Landschaft wird entlang des Gewerbegebietes die Pflanzung einer Hecke aus bodenständigen mind. 7 m Breite festgesetzt. Mit der Pflanzung von Bäumen I. und II. Ordnung kann die geplante Höhe der Gebäude im Norden und Nordosten in die Landschaft eingebunden werden. Am östlichen Rand ist dies im Bestand nicht mehr möglich. Im Erweiterungsbereich muss an der Ostgrenze eine ausreichend Flexibilität für die Erschließung offen gehalten werden, so dass an der Ostgrenze nur in der nördlichen Spitze eine Eingrünung erfolgen kann.

## **5.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Die alten Eichen im Kreuzungsbereich Lengericher Straße / Kortenkamp werden als „zu erhalten“ festgesetzt.
- Gewerbegebiet und Mischgebiet werden zur freien Landschaft durch eine mind. 7 m breite „Fläche zur Anpflanzung“ aus Sträuchern und Bäumen I. und II. Ordnung eingegrünt.
- Innerhalb der mit P1 bezeichneten Anpflanzfläche sind zudem 6 Obstgehölzen zu integrieren.
- Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

## **5.3 Eingriffsregelung**

Mit dem Vorhaben wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB zu ermitteln und auszugleichen ist. Die im Anhang aufgeführte Eingriffsbilanz zeigt ein Defizit von 4.418,00 Biotopwertpunkten. Der Ausgleich erfolgt im Ökopool der Stadt Telgte im Ausgleichsflächenpool Vosshaar (Gemarkung Westbevern, Flur 44, Flurstück 15 und Gemarkung Westbevern, Vosshaar Flur 45, Flurstück 7). In diesem ist in Abstimmung mit der

ULB des Kreises Warendorf die Anlage einer extensiven Wiese, die Erstellung einer Feuchtmulde sowie die Anpflanzung von Feldgehölzen vorgesehen.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Energie und Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser (einschl. Löschwasser) erfolgt durch die Stadtwerke Telgte GmbH. Im Plangebiet vorhandene Verteilungsanlagen (Trafo) und Leitungen zur Stromversorgung werden im Bebauungsplan übernommen.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Für das Plangebiet erfolgt eine Entwässerung im Trennsystem. Die Abwässer werden über die örtliche Kanalisation abgeführt.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in die städtische Regenwasserkanalisation und über die vorhandene Regerückhaltung in südlicher Richtung in das Gewässer Bever.

Die ausreichende Dimensionierung der Anlagen wird über ein Fachbüro seitens der Stadt nachgewiesen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und dem spezifischen Nutzen der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen ergibt sich derzeit keine Notwendigkeit einer zentralen Vorbehandlung des Niederschlagswassers.

## **7 Altlasten**

Auf dem Betriebsgelände der Fa. Münstermann im Süden des Bebauungsplangebietes wurden in 2006 zwei Heizölschäden festgestellt, die zu einer erheblichen Verunreinigung des Untergrundes geführt haben. Die Schäden wurden soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar unter gutachterlicher Begleitung saniert. Da im Bereich der Gebäude im Boden Restverunreinigungen an Heizöl zurückgeblieben sind, die zwar keine Gefahr für die Schutzgüter bedeuten, die aber bei zukünftigen Erdarbeiten das Auskoffern und Entsorgen von verunreinigten Bodenmaterial erforderlich machen, wurden die beiden Betriebsbereiche als Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen

- nachrichtlich in das Kataster des Kreises über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten unter der Key-Flächen-Nr. 61118 aufgenommen.
- in das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen des Kreises unter der Key-Flächen-Nr. 61119 aufgenommen.

## **8 Immissionsschutz**

### **• Gewerbeimmissionen**

Der Schutz vor gewerblichen Immissionen für die vorhandene Wohnnutzung im Mischgebiet wird planungsrechtlich durch die Anwendung des Abstandserlasses (s. Pkt 2.1.2) sichergestellt.

Die derzeitige Situation des Maschinenbaubetriebes wurde gutachterlich untersucht.\*

Als Ergebnis wird festgestellt, dass der Immissionswert der durch die gewerblich genutzten Bereiche hervorgerufen wird, tagsüber an den bestehenden nächstgelegenen Immissionsorten die gebietspezifischen Immissionsrichtwerte unterschreitet. Nachts werden die Immissionsrichtwerte für die Immissionsorte Lengericher Straße Nr. 36-38 durch den Mitarbeiterparkplatz allerdings ausgeschöpft.

Für das als Mischgebiet festgesetzte unbebaute Grundstück (Parzelle 414) werden die zur Nachtzeit geltenden Emissionsrichtwerte im gesamten Gebiet überschritten. Da die Nutzung der Parzelle durch die Fa. Münstermann noch nicht feststeht, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Immissionsschutz durch aktive oder passive Maßnahmen nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis im Sinne des § 9 (2) BauGB erfolgt.

Die Tischlerei und der landwirtschaftliche Betrieb entsprechen den zulässigen Immissionen der festgesetzten Nutzungskategorie eines Mischgebietes. Der Tischlereibetrieb wird im Süden und Norden bereits von Wohnnutzung begrenzt, so dass sein Immissionsverhalten einer „nicht wesentlich störenden“ gewerblichen Nutzung entsprechen muss. Eine planungsrechtliche Sicherung erfolgt im Sinne des § 1 (10) BauNVO (s. Pkt. 2.1.1).

Für den planungsrechtlich angrenzenden Maschinen- und Apparatebaubetrieb wurden unter Pkt. 2.1.2 die erforderlichen Immissionsschutzfestsetzungen erläutert.

### **• Straßenlärm**

Als Lärmemittelen hinsichtlich Straßenverkehr wurden die Auswirkungen der tangierenden L 811 und L 588 auf die Mischgebietenutzungen gutachterlich\* untersucht.

Als Ergebnis wird festgestellt, dass in einem Abstand ab 25-30 m von den Straßenmittellachsen entfernt die Beurteilungspegel unter 60 dB (A) tags und ab 20-25 m Werte unter 50 dB(A) nachts vorliegen und somit die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden.

In den geringeren Abständen zu den Landesstraßen ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 8 dB(A) tags und bis zu 7 dB(A) nachts.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der vorhandenen Situa-

\* Uppenkamp und Partner,  
Schalltechnische Untersuchung  
für den Bebauungsplan  
„Hueskamp“, Ahaus 20.09.2007

\* Uppenkamp und Partner,  
Lärmeinwirkungen durch  
Straßenverkehr auf das  
Bebauungsplangebiet  
„Hueskamp“, Ahaus 15.01.2008

tion für die bestehende Bebauung nicht mehr durchführbar sind, werden passive Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (Lärmpegelbereich IV, III und II) sind im Bebauungsplan eingetragen. Danach haben sich bei der Erstellung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, die passiven Schallschutzmaßnahmen zu richten.

Für Schlafräume mit Fenstern in Fassaden, an denen die Verkehrslärmgeräusche über 45 dB(A) nachts liegen, sind grundrissgestaltende Maßnahmen zu empfehlen, um somit zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an lauten Fassaden zu vermeiden. Sofern eine derartige Wohnungsgrundrissgestaltung nicht überall möglich ist, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu empfehlen. Bei Werten über 50 dB(A) nachts werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen als Festsetzung zwingend erforderlich.

- **Landwirtschaftliche Immissionen**

Landwirtschaftliche Emissionen durch den Nebenerwerbsbetrieb im Nordosten liegen nicht vor.

## **9 Sonstiges**

Das Plangebiet wird von einer Richtfunktrasse überquert. Die vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der Höhenentwicklung haben keine nachteiligen Auswirkungen auf den Richtfunkverkehr.

## **10 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung (Umlegung gemäß BauGB) wird aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich.

## **11 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans mit angrenzendem Umfeld. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### **11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

- **Vorhaben**

Auf dem im Nordosten der Ortslage Westbevern-Dorf gelegenen 5,4 ha großen Plangebiet war seinerzeit die Möglichkeit zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben sowie die Sicherung eines Gewerbebetriebes geschaffen worden. Mit der nun vorgesehenen Erweiterung des Gewerbebetriebes erfolgt eine Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplanes.

Das nun rund 7,4 ha große Plangebiet teilt sich in Mischgebiet im Westen und Gewerbliche Baufläche im Osten. Die Gliederung der gewerblichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnnutzung im Mischgebiet und ist entsprechend der Vorgaben der Abstandsliste 2007 gestaffelt.

Bei Einhaltung der Immissionsgrenzwerte durch aktive oder passive Maßnahmen sind Ausnahmen von der Gliederung nach der Abstandsliste 2007 zulässig.

Die überbaubare Fläche (GRZ) ist gem. der BauNVO im Gewerbegebiet mit 0,8 und im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

Die Höhenentwicklung ist im Gewerbegebiet auf 13 m begrenzt, im Mischgebiet ist die Firsthöhe auf 9,0 m beschränkt.

Mit der nordöstlichen Erweiterung des Plangebietes wird ausschließlich agrarisch intensiv genutzter Freiraum in Anspruch genommen.

Zur Verringerung der visuellen Wirkung der massiven Baukörper in den nördlich angrenzenden Freiraum, erfolgt die Anpflanzung einer mind. 7 m breiten Anpflanzung aus bodenständigen Gehölzen.

Im Kreuzungsbereich zwischen Lengericher Straße und Kortenkamp befinden sich drei ortsbildprägende alte Eichen, die im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt werden.

- **Umweltschutzziele**

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Luftverunreinigungen) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Bundesimmissionsschutzgesetz).</p> <p>- Hier sind die Vorgaben aus dem Immissionsschutzgutachten (Uppenkamp und Partner 20.09.2007) zu beachten.</p>

Umweltschutzziele	
<b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. - Nördlich des Plangebietes befindet sich in rund 70 m der im Biotopkataster der LANUV geführte Grünland-Gehölzkomplex bei den Höfen Göttker und Weiligmann und südlich der L 588 erstrecken sich in rund 110 m Entfernung die Niederungen der „Bever nördlich Haus Langen bis östlich von Westbevern“ - Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Emsaue, Kreis Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-30) liegt rund 1,3 km südwestlich des Plangebietes.
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. - Aus der Bodenkarte des Geologischen Dienstes bzw. der Karte der schutzwürdigen Böden NRW geht hervor, dass der Boden aufgrund seiner Archivfunktion als „besonders schützenswert“ einzustufen ist.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. - Aus der Bodenkarte des Geologischen Dienstes bzw. der Karte der schutzwürdigen Böden NRW geht hervor, dass der Boden aufgrund seiner Archivfunktion als „besonders schützenswert“ eingestuft wird.

## 11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands sowie Prognose über die Umweltauswirkungen

### • Bestandsanalyse und Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird der Bestand im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld analysiert. Da für das Plangebiet in Teilen bereits Planungsrecht besteht, sind Planungsrecht sowie – insbesondere im Erweiterungsbereich – realer Bestand die Grundlage für die Bestandsanalyse. Die Wertigkeit gibt Aufschluss über die Einschätzung der Qualität der jeweiligen Schutzgüter. Der Beurteilung liegt eine vierstufige Klassifizierung zugrunde: nachrangig, mittel, hoch und sehr hoch. Eingeklammerte Bewertungen beziehen sich auf auswirkungsrelevante Schutzgüter im Umfeld des Plangebietes.

Tabelle 2: Bestandsbeschreibung und Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungsprognose bei Plandurchführung
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der westliche Teil ist als Mischgebiet festgesetzt. (mittlere Bedeutung)</li> <li>- Westlich der L 811 grenzen Wohngebiete an das Plangebiet (hohe Bedeutung)</li> <li>- Verschiedene Gewerbenutzungen (Arbeitsplatz) (mittlere Bedeutung)</li> <li>- Keine Vorkommen erholungsrelevanter Strukturen im Plangebiet und im Umfeld</li> <li>- Lärmemissionen im Rahmen der zulässigen Nutzung im Mischgebiet (u.a. Tischlereibetrieb) sowie im Bereich des Gewerbebetriebes durch An- und Abfahrtsverkehr und betriebliche Produktionsvorgänge.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tagsüber werden die Immissionsschutzgrenzwerte zu den baulich genutzten Mischgebieten unterschritten, nachts hingegen werden die Werte an den Immissionsorten der Lengericher Straße 36, 36a und 38 ausgeschöpft.</li> <li>- Die zulässigen Immissionswerte für das Mischgebiet westlich des Mitarbeiterparkplatzes werden deutlich überschritten. Da die Nutzung der Parzelle durch die Fa. Münstermann noch nicht feststeht, ist hier eine allgemeine Wohnnutzung nur möglich, wenn durch aktive und / oder passive Maßnahmen die Richtwerte eingehalten werden.</li> <li>- Erhalt und Sicherung der Arbeitsplätze im Rahmen städtebaulicher Möglichkeiten</li> <li>- Erhalt und Sicherung der Mischgebietsnutzung</li> <li>- Keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von Erholungsstrukturen</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Auswirkungen</b> auf den Menschen vorbereitet.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungsprognose bei Plandurchführung
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mischgebiet mit Gartenstrukturen unterschiedlicher Pflegeintensität. Die Qualität als Lebensraum für Arten und Lebensgemeinschaften ist aufgrund der Nutzung eingeschränkt. Gebäude mit angrenzenden Grünländern (außerhalb des Plangebietes) als potenzieller Lebensraum für Steinkäuze oder Fledermäuse</li> <li>- Eine Obstwiese ist nur noch rudimentär vorhanden. Seinerzeit festgesetzte Anpflanzfestsetzungen entlang der nördlichen Plangrenze sowie zwischen Gewerbe und Mischgebiet wurden im Rahmen der bestehenden Nutzung realisiert.</li> <li>- Der nordöstliche Ergänzungsbereich sowie der angrenzende Freiraum unterliegen der intensiven ackerbaulichen Nutzung (nachrangige ökologische Wertigkeit und Lebensraumfunktion für Fauna und Flora). Die Strukturvielfalt und die biologische Vielfalt des Lebensraumes sind deutlich reduziert. Gleiches gilt für den nördlich und südlich direkt angrenzenden Freiraum.</li> <li>- Hochwertig sind die alten Eichen im Kreuzungsbereich Lengericher Straße und Kortenkamp einzustufen. Sie stellen einen potenziellen Lebensraum für Avifauna sowie für höhlenbewohnende Arten (z.B. Fledermäuse) dar.</li> <li>- Die im LANUV Biotopkataster dargestellten Flächen nördlich und südlich des Plangebietes in 70 bzw. 110 m Entfernung sind hochwertige Bereiche, die aufgrund einer horizontalen und vertikalen Vielschichtigkeit eine hohe Bedeutung als Lebensraum aufweisen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die hochwertigen Eichen werden als „zu erhalten“ festgesetzt.</li> <li>- Die (überwiegend noch nicht realisierten) Anpflanzfestsetzungen weichen der neuen Planung.</li> <li>- In die neue Planung wird eine mind. 7 m Eingrünung zur freien Landschaft integriert.</li> <li>- Die abgängige Obstwiese wird nicht mehr als „zu erhalten“ festgesetzt. Stattdessen wird in einer breiten Flächen zur Anpflanzung im Norden des Gewerbegebietes die Festsetzung zur Anpflanzung von 6 Obstgehölzen im Abstand von 12 x 12 m festgesetzt.</li> <li>- Die Ackerfläche weicht der gewerblichen Nutzung</li> <li>- Der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 4.418,00 Biotopwertpunkte, die im externen Ausgleichflächenpool der Stadt Telgte ausgeglichen werden.</li> </ul> <p>Nach Ausgleich des ermittelten Biotopwertdefizits werden <b>keine erheblich nachteiligen Auswirkungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines großflächigen Areals aus schwarzgrauem, z.T. graubraunem Plaggenesch mit mittlerer Ertragsfähigkeit (25 bis 40 Bodenpunkte. Die Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe sowie die Speicher- und Reglerfunktion sind von mittlerer bis geringer Qualität.</li> <li>- In der Karte der schutzwürdigen Böden ist der Plaggenesch als besonders schutzwürdig eingestuft, da der Boden Archivfunktion der Natur- und Kulturgeschichte (akkumulierter Bodensamenvorrat) aufweist.</li> <li>- Infolge der zulässigen Nutzung (GRZ 0,6 zuzüglich Überschreitung, bzw. 0,8) ist der Boden durch Überbauung und im Erweiterungsbereich durch mechanische und chemisch-physikalische Veränderungen durch landwirtschaftliche Nutzung verändert.</li> <li>- Zudem bestehen auf dem Betriebsgelände der Firma Münstermann im Süden Heizölschäden, die unter gutachterlicher Begleitung bis auf Bereiche unter den Gebäuden entfernt wurden (vgl. Pkt. 7 Altlasten).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung wird ein Bereich in Anspruch genommen, der überwiegend überplant ist. Für einen rund 2 ha großen Bereich wird eine neue Nutzung vorbereitet.</li> <li>- Da hinsichtlich der Altlastenbereiche erst bei Abbruch oder Neubau weitere Maßnahmen geprüft werden müssen, bestehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes.</li> </ul> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden <b>teilweise erheblich nachteilige Auswirkungen</b> auf das Schutzgut Boden vorbereitet. In der Abwägung ist zu bedenken, dass die Erweiterung aus betriebstechnischen Gründen ortsgebunden ist und im gesamten nördlichen Bereich Westbeverns schützenswerte Böden vorkommen. Eine städtebauliche Entwicklung geht somit immer mit der Inanspruchnahme hochwertiger Archivböden einher. Mit Realisierung des im weiteren Verfahren festzulegenden Ausgleichs, kann der Eingriff ausgeglichen werden und es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungsprognose bei Plandurchführung
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nordöstlicher Teil der Ortslage unterliegt geringem Grundwassereinfluss (im Mittel 8-13 dm unter Flur).</li> <li>- Im tieferen Unterboden ggf. Stauwasserneubildung. Verschmutzungsgefährdung des Grundwassers im Planungsgebiet aufgrund der Bodeneigenschaften mit eher geringer Filter- und Austauschleistung zwischen mittel bis hoch.</li> <li>- Intakte Niederschlagsversickerung / Grundwasserneubildung im Erweiterungsbereich</li> <li>- kein Grundwasserschutzgebiet</li> <li>- Keine Vorkommen von Oberflächengewässern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erhöhung der Versiegelungsrate und entsprechend verminderte Grundwasserneubildungsrate in einem zusätzlichen Bereich von rund 2 ha. Erhebliche Veränderungen sind aufgrund raumübergreifender Grundwasserströme nicht zu erwarten.</li> </ul> <p>Mit der Ausdehnung der im Plangebiet versiegelbaren Fläche werden vorbehaltlich der im weiteren Verfahren zu ergänzenden Entwässerungskonzeption <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Klima aufgrund der bestehenden Bebauung und Flächenversiegelung dem besiedelten Bereich (u.a. große Temperaturschwankungen) zuzuordnen.</li> <li>- Durch Nähe zum angrenzenden Freiraum direkter Luftaustausch infolge temperaturbedingter Luftströme und dadurch ausgeglichene Temperaturen.</li> <li>- Die Ackerfläche übernimmt eine nachrangige bis mittlere Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.</li> <li>- Aufgrund der vorherrschenden Windrichtung um Süd-West besteht für die westlichen Siedlungsbereiche keine direkte Funktion hinsichtlich des lufthygienischen Ausgleiches.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der zusätzlichen Integration der Ackerfläche wird der städtisch geprägte Klimabereich ausgedehnt und manifestiert. Im Mikroklima werden sich Änderungen ergeben, die aber keine erheblichen Auswirkungen auf das Lokale Klima mit sich bringen.</li> </ul> <p>Insgesamt werden <b>keine erheblich nachteiligen klimatischen Änderung</b> im Wirkungsbereich vorbereitet.</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet wurden keine streng oder besonders streng geschützten Arten im Sinne des § 10 BNatSchG vorgefunden. Aufgrund der bestehenden intensiven Nutzung sind im überwiegenden Teil des Plangebietes keine entsprechenden Arten zu erwarten. Lediglich der alte Baumbestand am südwestlichen Plangebietsrand könnte Lebensraum für Höhlenbewohner und somit z.B. auch Fledermäuse sein, die entsprechenden Schutz genießen.</li> <li>- Im nördlichen Grünland-Gehölzkomplex sind Vorkommen alter Gehölzstrukturen, in denen der Steinkauz nachgewiesen wurde. In Zusammenhang mit der alten Hofstelle und der Grünländer ist auch hier das Vorkommen von Arten gem. § 10 möglich.</li> <li>- Ca. 1,1 km südlich liegt das FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) mit hoher Bedeutung für Arten und Biotopschutz.</li> </ul>	<p>Von einer Erfüllung von <b>Verbots-Tatbeständen gem. § 42 BNatSchG</b> ist, da die benannten bedeutsamen Strukturen nicht in Anspruch genommen oder beeinträchtigt werden, <b>nicht auszugehen</b>.</p> <p><b>Auswirkungen auf das FFH-Gebiet sind aufgrund der Entfernung und der dazwischen gelegenen Siedlungsbereiche nicht zu erwarten.</b></p>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Prägend sind im Plangebiet die bestehenden Nutzungen, neben Wohnnutzung und kleineren Gewerbebetrieben dominiert insbesondere der Gewerbebau des Maschinen und Apparatebaubetriebes Münstermann die visuelle Raumgestaltung. Einige Gebäude im Plangebiet wie auch im Umfeld zeugen von historischer Kontinuität. Die Vielfalt ist in der freien Landschaft durch zahlreiche unterschiedliche Gehölzstrukturen gegeben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung wird dem Gewerbebetrieb eine Erweiterung ermöglicht. Zur Einbindung der Baukörper in die Landschaft wird eine 7 m breite Anpflanzung festgesetzt. Die Landschaftsbild beeinträchtigende Wirkung wird dadurch verringert.</li> </ul> <p>Es werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> vorbereitet.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungsprognose bei Plandurchführung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet gibt es verschiedene Eigentümer, deren Besitzansprüche und planungsrechtliche Sicherung zu berücksichtigen sind.</li> <li>- Der Boden ist als kulturgeschichtliches Zeugnis eingestuft. Aufgrund der bestehenden zulässigen Nutzung (Gewerbegebiet, Mischgebiet, Landwirtschaft) ist eine natürliche Bodenentwicklung unterbrochen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die bestehenden Nutzungen werden in der Planung berücksichtigt.</li> <li>- Mit der Planung wird die Inanspruchnahme des kulturhistorisch als „besonders wertvoll“ eingestuft Bodens vorbereitet. (Auswirkungen vgl. Boden)</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteilige Beeinträchtigungen</b> ausgelöst.</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt die anthropogene Nutzung im Plangebiet und seinem Umfeld. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.	Das Planungsrecht des Bebauungsplans bewirkt bzw. <b>beeinträchtigt keine Wechselwirkungen</b> zwischen den Schutzgütern.

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nicht-Durchführung der Erweiterung kann der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechend den Festsetzungen genutzt werden. Ein langfristiger Fortbestand des Gewerbebetriebes wäre jedoch möglicherweise nicht gesichert.

Der Erweiterungsbereich würde weiterhin der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen.

### **11.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Im Sinne der Eingriffsregelung ist zu prüfen, ob Eingriffe vermeidbar, durch Maßnahmen verringerbar sind bzw. – wenn diese Strategien nicht möglich sind – ob und wo sie ausgeglichen werden müssen.

- **Vermeidungsmaßnahmen**

Die im Kreuzungsbereich stockenden ortsbildprägenden alten Eichen werden in die Planung integriert und als „zu erhalten“ festgesetzt.

Sonstige Erhaltungsfestsetzungen werden, da keine weiteren hochwertigen Elemente vorkommen, nicht erforderlich.

Zum Immissionsschutz erfolgt eine Staffelung der zulässigen Betriebe und Anlagen im Hinblick auf ihre Emissionstätigkeiten (vgl. Abstandsliste 2007). Aus dem Immissionsschutzgutachten geht zudem hervor, dass für den unbebauten Bereich des festgesetzten Mischgebietes nur dann Wohnnutzungen möglich sind, wenn hier durch aktive und / oder passive Maßnahmen die Richtwerte eingehalten werden.

- **Verringerungsmaßnahmen**

Zur Verringerung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgt im Wesentlichen die Festsetzung einer 7 m breiten Eingrünung zum nördlichen Freiraum.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Mit der Entwicklung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 18ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 21 BNatSchG i.v.m. § 1a BauGB zu bewerten und auszugleichen ist. Mit der Inanspruchnahme der festgesetzten Eingrünung und Durchgrünung sowie der Integration einer derzeit ackerbaulich genutzten Fläche werden die Schutzgüter in unterschiedlicher Weise beeinträchtigt. Der mit Hilfe der Eingriffsbilanzierung ermittelte Wert des Biotopwertdefizits beträgt 4.418 Werteinheiten. Der Ausgleich erfolgt im Ökopool der Stadt Telgte im Ausgleichsflächenpool Vosshaar (Gemarkung Westbevern, Vosshaar Flur 44, Flurstück 15, Gemarkung Westbevern, Vosshaar Flur 45, Flurstück 7). In diesem sind in Abstimmung mit der ULB des Kreises Warendorf die Anlage einer extensiven Wiese, die Erstellung einer Feuchtmulde sowie die Anpflanzung von Feldgehölzen vorgesehen.

#### **11.4 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- der überwiegende Teil des Plangebietes bereits planungsrechtlich überbaubar bzw. überbaut ist,
- der Immissionsschutz des Mischgebietes durch Anordnung der Gewerbebauten und durch Gliederung der zulässigen Nutzungen im Gewerbegebiet weitestgehend eingehalten wird.
- Visuelle Wirkungen in die freie Landschaft durch eine nördliche Eingrünung vermindert werden,
- mit der Planung keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. beeinträchtigt werden und
- die Inanspruchnahme von Biotopstrukturen sowie des „besonders schützenswerten“ Bodens über die Eingriffs- Ausgleichsbewertung bewertet wurde und das Biotopwertdefizit von 4.418,00 Werteinheiten im stadt eigenen Ausgleichsflächenpool Vosshaar ausgeglichen wird.

#### **11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes zu betrachten. Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle bestehen aus betriebsbedingten Vorgaben nicht.

Im direkten Umfeld ist aus ökonomisch-technischen Voraussetzungen aber auch aus städtebaulichen Belangen eine Entwicklung in östliche Richtung nicht gewünscht.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele bestehen innerhalb des Plangebietes keine weiteren Varianten zur Eingriffsverminderung.

## **11.6 Zusätzliche Angaben**

### • **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Aussagen zum Immissionsschutz wurden einem Gutachten zur schalltechnischen Auswirkung des Vorhabens entnommen.

Darüber hinausgehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

### • **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen, da Grenzwerte in der Planung weit unterschritten werden, keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

## **11.7 Zusammenfassung**

Auf dem im Norden der Ortslage Westbevern-Dorf gelegenen Plangebiet war 1994 auf einem rund 5,7 ha großen Plangebiet die planungsrechtliche Möglichkeit zur Ansiedlung von Handwerksbetrieben sowie die Sicherung eines Gewerbebetriebes geschaffen worden. Mit der nun vorgesehenen Erweiterung des bestehenden Maschinen- und Apparatebau-Gewerbebetriebes erfolgt eine Neuaufstellung des gesamten Bebauungsplanes.

Das nun rund 7,3 ha große Plangebiet teilt sich in Mischgebiet im Westen und Gewerbliche Baufläche im Osten. Durch Gliederung des Gewerbegebietes erfolgt eine Staffelung der zulässigen Gewerbenutzungen und entsprechender Immissionsschutz für die angrenzenden Wohnnutzungen im Mischgebiet. Die Firsthöhe im Mischgebiet ist auf 9 m und im Bereich des Gewerbegebietes auf 13 m begrenzt.

- \* Uppenkamp und Partner,
- Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan „Hueskamp“, Ahaus 20.09.2007
- Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf das Bebauungsplangebiet „Hueskamp“, Ahaus, 15.01.08

Einige Grünelemente (Obstwiese) sind teilweise nicht mehr existent bzw. festgesetzte Eingrünungen sind teilweise noch nicht umgesetzt. Die Ortsbild prägenden alten Eichen am Kreuzungspunkt zwischen Lengericher Straße und Kortenkamp werden als „zu erhalten“ festgesetzt.

Zusätzlich zu der bereits bestehenden Nutzung wird im Nordosten eine rund 1,6 ha große Fläche in die Planung einbezogen, die derzeit ackerbaulich genutzt wird.

Aus der Karte der schutzwürdigen Böden geht hervor, dass der Boden (Plaggenesch) im Plangebiet aufgrund seiner Archivfunktion als „besonders schutzwürdig“ einzustufen ist. So werden mit der Erweiterung des Bebauungsplanes teilweise erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet. In der Abwägung mit städtebaulichen Belangen ist zu berücksichtigen, dass im gesamten nördlichen Bereich Westbeverns schützenswerte Böden vorkommen, der Boden im Erweiterungsbereich durch mechanische Bearbeitung im Rahmen landwirtschaftlicher Nutzung verändert wurde und die Erweiterung des Gewerbebetriebes ortsgebunden ist.

Mit der Planung wird dem Gewerbebetrieb, der das Landschaftsbild hier bereits deutlich prägt, eine Erweiterung ermöglicht. Zur Einbindung der Gebäudekörper in das Landschaftsbild wird eine mind. 7 m breite Anpflanzung festgesetzt.

Der durch die Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft umfasst ein Biotopwertdefizit von 4.418 Werteinheiten wird im stadteigenen Ausgleichsflächenpool „Vosshaar“ ausgeglichen.

Da mit der Planung keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, besteht keine Erforderlichkeit zur Überprüfung spezieller Sachverhalte im Sinne des Monitorings.

## **12 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	7,3 ha	= 100,0 %
Davon		
– Gewerbegebiet	4,7 ha	= 64,4 %
– Mischgebiet	2,3 ha	= 31,5 %
– Verkehrsfläche	0,3 ha	= 4,1 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Telgte  
Coesfeld, im März 2008

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner DASL  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## ANHANG

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf\* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Differenz zwischen derzeitigem Wert und künftiger Wertigkeit stellt die auszugleichende Biotopwertdifferenz dar.

\* Kreis Warendorf:  
Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope).  
Warendorf, November 2006

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
HA0	Acker	15.660,00	0,30	4.698,00
<b>Mischgebiet</b>		<b>22.460,00</b>		<b>2.499,00</b>
1.1	Versiegelbare Flächen (GRZ 0,6 zuzügl. Überschreitung)	17.970,00	0,00	0,00
4.1	Garten- und Grünanlagen im Mischgebiet	2.520,00	0,30	756,00
8.1	Erhalt der wertvollen Eichengruppe	100,00	2,00	200,00
3.5	Erhalt der Obstwiese	180,00	2,00	360,00
4.4	Lockere Anpflanzung aus bodenständigen Gehölzen entlang des Mischgebietes zur freien Landschaft	1.690,00	0,70	1.183,00
<b>Gewerbegebiet</b>		<b>30.670,00</b>		<b>1.981,00</b>
1.1	Versiegelbare Fläche (0,8)	24.540,00	0,00	0,00
4.1	Grünanlagen der Gewerbegebiete	3.850,00	0,30	1.155,00
4.4	Lockere Anpflanzung aus bodenständigen Gehölzen entlang des Gewerbegrundstücks zur freien Landschaft	2.280,00	0,70	1.596,00
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>4.160,00</b>		<b>0,00</b>
1.1	Versiegelte Flächen (Straßen)	4.160,00	0,00	0,00
<b>Summe Bestand</b>		<b>72.950,00</b>		<b>9.948,00</b>

Tab.2: Bewertung des Plangebietes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Code	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
<b>Mischgebiet</b>		<b>23.140,00</b>		<b>1.497,00</b>
1.1	Versiegelbare Flächen (GRZ 0,6 zuzügl. Überschreitung)	18.510,00	0,00	0,00
4.1	Garten- und Grünanlagen im Mischgebiet	4.360,00	0,30	1.308,00
4.4	Nördliche Eingrünung	270,00	0,70	198,00
<b>Gewerbegebiet</b>		<b>46.570,00</b>		<b>3.933,00</b>
1.1	Versiegelbare Fläche (GRZ 0,8)	37.260,00	0,00	0,00
4.1	Grünanlagen der Gewerbegebiete	6.710,00	0,30	2.013,00
4.4	Anpflanzung aus bodenständigen Gehölzen entlang des Gewerbegrundstücks zur nördlichen freien Landschaft	2.600,00	0,70	1.820,00
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>3.240,00</b>		<b>200,00</b>
1.1	Versiegelte Flächen (Straßen)	3.140,00	0,00	0,00
8.1	Erhalt der wertvollen Eichengruppe	100,00	2,00	200,00
<b>Summe Planung</b>		<b>72.950,00</b>		<b>5.530,00</b>

Biotopwertdifferenz: Planung – Bestand	5.530,00	–	9.948,00	=	–	4.418,00
----------------------------------------	----------	---	----------	---	---	----------

Mit der Planung entsteht ein Eingriff von 4.418,00 Werteinheiten in Natur und Landschaft, der extern auszugleichen ist.