



Stadt Telgte

**Begründung zur
Erweiterung des Bebauungsplanes
„Gewerbegebiet Kortenkamp I“**

- Satzungsexemplar -

Auftraggeber:

Firma H. Bergmann
Kortenkamp 4 -5
48 291 Telgte / Westbevern

Auftragnehmer:

nts
Ingenieurgesellschaft

Hansestraße 63 48 165 Münster
Tel.: 0250 127 60 -0 Fax: -33

**Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Bauleitung
Stadtplanung Landespflege Siedlungswasserwirtschaft und Wasserbau
Lärmschutz Verkehrstechnik Leitungsdokumentation**

Nauener Straße 72 14 612 Falkensee
Tel.: 0332222 -805 Fax: -806

Trothaer Straße 64 06 128 Halle/Saale
Tel.: 03 45/12 19 -158 Fax: -183

Stand:

28.07.2006

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
1.1	Planaufstellung / Geltungsbereich	3
1.2	Begründung des Vorhabens	3
1.3	Rechtsgrundlagen / Methodische Grundlagen	3
1.4	Sonstige vorhandene Planungen	4
2	Bestand	4
3	Planung	5
3.1	Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept	5
3.2	Ausweisungen des Bebauungsplans	5
3.3	Kampfmittelbelastung, Altlasten, Bodendenkmale	8
3.4	Ver- und Entsorgung	8
3.5	Emissions- Immissionsschutz	10
3.6	Bodenordnung, Realisierungsplanung	11
3.7	Städtebauliche Bilanz	12
3.8	Kostenschätzung	12
3.9	Änderungen im Verfahren	12
4	Umweltbericht	13
4.1	Einleitung	13
4.2	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	13
4.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung	13
4.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
4.5	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
4.6	Alternative Planungslösungen	20
4.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	20
4.8	Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	23
4.9	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	24
4.10	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	24
4.11	Zusammenfassung	24
Anlage:	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	

1 Allgemeines

1.1 Planaufstellung / Geltungsbereich

Für die Fläche östlich des bestehenden Gewerbegebiets Kortenkamp I in der Stadt Telgte, Ortsteil Westbevern ist ein Bebauungsplan aufzustellen, der Baurecht für gewerbliche Nutzungen in diesem Bereich schafft.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 184, 185, 186, 264 und 363 der Flur 20, Gemarkung Westbevern mit einer Fläche von 2,74 ha.

Es handelt sich um eine Bebauungsplan-Erweiterung des bereits bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kortenkamp I“.

Der Aufstellungsbeschluss zur Aufnahme des Verfahrens nach § 2 BauGB ist am 07.02.06 von der Stadt Telgte gefasst und bekannt gemacht worden.

1.2 Begründung des Vorhabens

Der bestehende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kortenkamp I“ umfasst das Gelände der Firma Spritzguß und Formenbau H. Bergmann. Die hier liegenden Produktions- und Lagerhallen werden dem heutigen Flächenbedarf des Betriebes nicht mehr gerecht. Eine Erweiterung der Betriebsflächen Richtung Osten im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände bis hin zur östlich im Außenbereich liegenden Bebauung ist daher Inhalt des vorliegenden Verfahrens.

Es handelt sich bei der Firma Bergmann Spritzguß & Formentchnik um ein mittelständisches Unternehmen mit ca. 50 Mitarbeitern zur Entwicklung und Herstellung von Kunststoffformteilen für Gebrauchsgüter. Auf der gewerblichen Erweiterungsfläche sind die entsprechenden Produktions- und Lagerhallen geplant. Das Unternehmen fertigt mit Spritzgussanlagen mit einer Zuhaltkraft von 25 bis 850 Tonnen und einem Spritzgewicht von 2.500 Gramm. Die Herstellung der Kunststoffteile erfolgt ohne Verwendung von Phenolharzen. Der Betrieb arbeitet im Dreischicht-Betrieb.

Ein Baukonzept für eine Teilfläche mit dem Ziel einer zeitnahen Umsetzung ist bereits durch das Architekturbüro Pohlkamp und Frye erarbeitet. In Verlängerung der straßenseitigen Bauflucht ist eine Lager- und Produktionshalle im Anschluss an die bestehenden Betriebsgebäude vorgesehen. Die Halle ist mit Flachdach und produktionsbedingt mit einer Gebäudehöhe von max. 12,00 m geplant.

Rückwärtig zur Halle ist eine Stellplatzanlage angeordnet. Derzeit wird in der Erweiterungsfläche von einem Bedarf von ca. 30 Stellplätzen ausgegangen. Die Andienung der Lagerhallen kann mit bis zu 15 Lkw-Fahrten pro Tag realisiert werden. Mit maßgeblichem Besucherverkehr ist nicht zu rechnen.

1.3 Rechtsgrundlagen / Methodische Grundlagen

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgt nach neuem Baugesetz vom 22.07.04, ein Umweltbericht ist folglich als eigenständiger Teil der Begründung beizufügen.

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I.S. 137), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)

- Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID27120 in der zur Zeit gültigen Fassung.
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2004 (GV. NRW. S.644)
- Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926) i. d. z. Zt. gültigen Fassung
- Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998

1.4 Sonstige vorhandene Planungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt für den Ortsteil Westbevern gewerbliche Nutzflächen entlang der östlichen Ausfallstraße L 588 dar. Die gewerblichen Ausweisungen umfassen im Wesentlichen das Betriebsgelände der Firma Bergmann sowie nördlich gegenüberliegende Flächen.

Die Gewerbeausweisungen stellen in östlicher Richtung den Siedlungsrand mit Übergang in die landwirtschaftlichen Nutzflächen und den Außenbereich dar. Richtung Westen und Ortskern entwickeln sich die Ausweisungen als Mischgebietsfläche entlang der Lengericher Straße.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans ist hier in Teilbereichen bereits als Gewerbefläche dargestellt. Diese umfaßt die Verlängerung des Betriebsgeländes Bergmann bis auf Höhe der Einmündung Kortenkamp nach Norden. Die Fläche ist gegenüber den südöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch einen Grünstreifen abgegrenzt.

Für diese landwirtschaftliche Nutzfläche, die sich südlich bis zur Überschwemmungsgrenze und dem Landschaftsschutzgebiet der Bever zieht und ihre östliche Begrenzung in den bestehenden Wohnstandorten im Außenbereich findet, ist eine Flächennutzungsplanänderung und Ausweisung als Gewerbefläche im Rahmen der B-Plan-Aufstellung erforderlich und wird als Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

2 Bestand

Die wesentlichen überörtlichen Verbindungen des Ortsteils Westbevern sind die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Lengericher Straße sowie die Ost-West-Verbindung der L 588 von Greven in Richtung Ostbevern. Um diesen großräumigen Kreuzungspunkt entwickelt sich die Ortsmitte Westbevern, die von dem Gewässer der Bever als großzügig ausgebildetem Grünzug durchzogen wird.

Die Bebauung des Ortsteils ist überwiegend durch Einzelhausbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise und Wohnnutzung geprägt. Einige ältere Gebäude sowie die Westbeverner Kirche prägen die Ortsmitte.

Die gewerblichen Nutzungen des Ortsteils konzentrieren sich entlang der östlichen Ausfallstraße L 588 Kortenkamp.

Die Bebauung entspricht hier mit Grundflächen von 1.000 bis 10.000 m² den typischen Gewerbestrukturen im Siedlungsrandbereich. Vorhandene Gebäudehöhen sind einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung zuzuordnen. Hinsichtlich Material und Dachform, mit flachgeneigten oder Flachdächern sowie vorgehängten großflächigen Fassaden, ist eine typisch gewerblich geprägte Baugestalt vorzufinden.

Der umliegende Außenbereich ist durch landwirtschaftliche Nutzung mit eingestreuten Gehöften und einzelnen Waldparzellen geprägt.

Die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches grenzt unmittelbar östlich an oben beschriebene Gewerbestrukturen an und erstreckt sich bis auf Höhe einzelner Wohnstandorte im Außenbereich.

Derzeit ist die Fläche überwiegend ackerbaulich geprägt, im südöstlichen Bereich innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Bever sind Gehölzflächen in den vorliegenden Geltungsbereich einbezogen.

3 Planung

3.1 Städtebaulich-landschaftsplanerisches Konzept

Der Entwurf zum Bebauungsplan sieht vor, den nördlichen Teilbereich bis ungefähr auf Höhe der Überschwemmungsgrenze der Bever als Gewerbefläche auszuweisen und südlich hiervon private Grünflächen zum Schutz des bestehenden Gehölzbestandes und einer landschaftsgerichteten Einbindung der Planung in das Umfeld zum Landschaftsschutzgebiet „Bever“ vorzusehen.

Weiter werden entlang der westlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze Abpflanzungen als Sichtschutz und Abstandswahrung zu angrenzenden Nutzungen vorgeschlagen.

Die Gewerbefläche selbst ist durch Baugrenzen in Anlehnung an den vorhandenen Bebauungsplan definiert und in Bezug auf die umliegende gewerbliche Bestandsbebauung hinsichtlich gestalterischer Festsetzungen eher restriktiv gehalten.

Die Erschließung der Fläche erfolgt von der L 588 innerhalb des Bereiches der Ortsdurchfahrt.

3.2 Ausweisungen des Bebauungsplans

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen ist gemäß des Abstandserlasses Nordrhein- Westfalen weiter differenziert (s. Kapitel 3.5), um Lärm-, Staub- oder Geruchsimmissionen sowie Erschütterungen an umliegenden Wohnstandorten auszuschließen.

Um negative Auswirkungen auf das Ortszentrum der Stadt Telgte mit seiner zentralen Versorgungsfunktion sowie vorhandene Betriebe in Westbevern auszuschließen, sind Gewerbe mit folgenden innenstadttypischen Sortimenten unzulässig:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
- Schuhe und Lederwaren,
- Spielwaren und Sportartikel,
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel,
- Musikalien, Schallplatten,
- Glaswaren, Porzellan, Geschenkartikel,
- Radios, Hifi- Geräte, Fernseher und Car Hifi,
- Schreibwaren und Bücher,
- Drogerie- und Arzneimittel,
- sowie Nahrungs- und Genussmittel.

Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen sowie bereits bestehende Betriebe.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich mit einer Grundflächenzahl von 0,8 an den Ausweisungen des bestehenden Bebauungsplans „Gewerbegebiet Kortenkamp I“.

Mögliche Baumassen sind weiter durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen über 50,00 m sowie festgesetzte Gebäudehöhen gesteuert.

Die Gebäudelängen orientieren sich an den Gewerbestrukturen der Umgebung - der nördlich gegenüberliegende Gewerbebetrieb weist eine straßenseitige Fassadenlänge von 100 m zuzüglich Anbauten auf - und ermöglichen weiter Anbauten östlich der geplanten Halle bis an die Baugrenze. Die erforderliche Einhaltung von Abstandsflächen nach Bauordnung Nordrhein-Westfalen bleibt unberührt.

Festgesetzte Gebäudehöhen gliedern sich mit maximal zulässigen 12,00 m in die umliegende gewerbliche Bebauung ein. Mögliche Dachneigungen liegen aufgrund der Gewerbenutzung und entsprechenden Grundflächen im flachgeneigten Bereich bis maximal 30°.

3.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise mit Gebäudelängen auch größer 50,00 m festgesetzt und entspricht damit den anliegenden Gewerbestrukturen der Umgebung.

Baugrenzen sind straßenseitig in Verlängerung der Baugrenzen des bestehenden Bebauungsplans mit einem Abstand von 5,00 m zur Straße vorgesehen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist die Baugrenze 9,00 m von der Flurstücksgrenze abgerückt, um hier einen verträglichen Abstand zu den angrenzenden Wohnstandorten im Außenbereich zu sichern und Raum für Abpflanzungen vorzuhalten.

Südlich folgt die Baugrenze im Abstand von 3,00 m der privaten Grünfläche und dem Verlauf des Überschwemmungsgebietes. Westlich ist sie 6,00 m von der Grundstücksgrenze abgerückt, um hier Flächen für Anpflanzungen als Sichtschutz zur freien Landschaft vorzusehen.

Auf Höhe des bestehenden Bebauungsplans Kortenkamp I verringert sich der Abstand auf 4,00m zur Geltungsbereichsgrenze und verläuft in 1,00m Abstand zum eingetragenen Leitungsrecht für den vorhandenen Regenwasserkanal (s.a. Pkt. 3.2.5)

3.2.4 Erschließung und Ruhender Verkehr

Die Erschließung der Gewerbefläche erfolgt von der L588 aus.

Mit der Lage am Rande der Ortschaft liegt ein Teilbereich der Fläche im Anschluss an die L 588 außerhalb geschlossener Ortschaften. Da in diesem Bereich auf der gegenüberliegenden Straßenseite kein Betrieb oder Wohngebäude anliegt und somit kein innerörtliches Straßenbild gegeben ist, wird hier die Anlage von Zufahrten unterbunden.

Es sind zwei Zufahrten im Bereich der geschlossenen Ortschaft vorgesehen, um den zukünftigen Betrieben die Möglichkeit zu geben, je eine Zu- und Abfahrt getrennt voneinander anzuordnen. Zufahrtskontrollen sowie Rangierverkehr innerhalb des Geländes kann auf die Weise optimiert werden. Für die beiden Zufahrten sind Sichtdreiecke gem. EAE zeichnerisch dargestellt.

Die Bereiche möglicher Zufahrten sind in der Planzeichnung mit 20 m über die notwendigen Zufahrtsbreiten angelegt, um in der konkreten Planung die Lage der Zufahrten bedarfsgerecht anpassen zu können. Die Art der Zufahrt sowie eventuell erforderliche Anpassungen im Straßenquerschnitt der L 588 sind im konkreten Bauantrag auf Grundlage der Betriebsbeschreibungen und der Angaben der konkreten Kfz- und Lkw-Fahrten pro Tag zu konkretisieren.

Die zum Betriebsablauf notwendigen Rangier- und Stellflächen sind innerhalb der ausgewiesenen Gewerbefläche vorzusehen. Der Stellplatznachweis sowie der Nachweis der Anfahrt an geplante Gebäude für die Feuerwehr ist im konkreten Bauantrag nachzuweisen.

3.2.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist in einer Breite von 3,00 m ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger eingerichtet und dient hier der Sicherung und Wartung eines vorhandenen Regenwasserkanals. Nördlich der Überschwemmungsgrenze sowie östlich entlang der Geltungsbereichsgrenze dient das festgesetzte Recht der Sicherung und Wartung einer hier liegenden Wasserleitung.

3.2.6 Grünflächen

Innerhalb des Gebiets sind private Grünflächen entlang der Überschwemmungsgrenze der Bever im südlichen Teilbereich des Plangebiets ausgewiesen und mit unterschiedlichen Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen (s. 3.2.7) belegt.

Die Fläche stellt einen Teil der im Flächennutzungsplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bevorniederung dar.

3.2.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Flächen südlich der im Bebauungsplan eingetragenen Überschwemmungsgrenze sind als Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Beabsichtigt ist, den hier anliegenden waldartigen Baumbestand dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Mit dem Ziel, die ökologische Qualität des Gehölzbestandes aufzuwerten, sind standortfremde Gehölze im Zuge der Holznutzung zu entnehmen und durch standortgerechte, heimische Gehölze zu ersetzen. Mit Hinblick auf die Lage im Überschwemmungsgebiet und den hochwertigen Biotopstrukturen am Fuße der Böschung ist jegliche Veränderung der Geländeoberfläche durch Auf- oder Abtrag untersagt.

Nördlich der Überschwemmungsgrenze ist in diesem Abschnitt eine Fläche mit Pflanzmaßnahmen festgesetzt, mit dem Ziel einen Waldsaum als Übergang zu den gewerblichen Nutzungen auszubilden. Um das Ziel der Eigenentwicklung durch Aufgabe einer Nutzung der Fläche zu gewährleisten, ist die Fläche gegen das Betriebsgelände mit einem standortfesten Zaun zu sichern.

Beide Maßnahmenflächen werden in westlicher Richtung mit einer Fläche zur Aufforstung fortgeführt und stellen damit eine komplexe Auenkante dar, die gleichzeitig Sichtschutzfunktionen zum freien Landschaftsraum hin übernehmen.

Weitere Maßnahmenflächen sind entlang der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze als dichte Abpflanzung, mit dem Ziel, eine Eingrünung und insbesondere Abgrenzung zu den im Osten anliegenden Wohnstandorten zu erreichen, vorgesehen. Die Abpflanzung entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird durch die zusätzliche Anlage eines mindestens 150 cm hohen Erdwalles optisch verstärkt. Eine Lärm abschirmende Wirkung ist mit der Anlage des Walles nicht vorgesehen, die notwendige Prävention wird hier über Anwendung des Abstandserlasses und verträgliche Regelung der Zu und Abfahrten im Rahmen des Bauantrags gewährleistet (s.a. Pkt. 3.5). Entlang der westlichen Grundstücksgrenze entfällt der Erdwall, da zum einen die Breite der Pflanzfläche deutlich geringer ist und zum anderen keine Bebauung direkt anliegt.

Die Flächen sind als Teil des notwendigen Ausgleichs und Ersatzes der Gesamtmaßnahme bilanziert (siehe auch Kapitel 4.7.2.3).

3.2.8 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB

Insgesamt verfolgt der vorliegende Entwurf das Konzept, durch dichte Abpflanzung zu den Rändern des Betriebsgeländes eine Einbindung in den Landschaftsraum und Sichtschutz zu umliegenden Nutzungen zu gewährleisten. Die Gestaltung der Betriebsanlagen selbst ist entsprechend möglichst flexibel gehalten.

Zukünftige Gebäude sind über die Regelungen zur Bauweise und zum Maß der Nutzung hinsichtlich ihrer Kubatur definiert. Dachneigungen sind aufgrund der zu erwartenden Gebäudegrundflächen auf maximal 30° begrenzt. Von weiteren Festsetzungen wurde abgesehen.

Eine Festsetzung zur Verwendung offener Einfriedungen soll die Durchlässigkeit für Flora und Fauna entlang der Grundstücksgrenzen zur Landschaft sichern. Die Zäune sind verbindlich festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Landschaftsstrukturen durch die Gewerbenutzung zu unterbinden. Zum Straßenraum sind geschlossene oder offene Einfriedungen zulässig, die in ihrer Höhe jedoch auf 1,00 m begrenzt sind und so einen dörflichen Ortsauftakt sowie die Verkehrssicherheit im Zufahrtbereich gewährleisten.

3.2.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche verläuft die Überschwemmungsgrenze der Bever und ist als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch die Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Bepflanzung sowie der Reglementierung der Arbeiten an der Geländeoberfläche sind Beeinträchtigungen des Überschwemmungsgebietes ausgeschlossen.

Die neue Baufläche befindet sich in unmittelbarer Nähe des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Bever. Es besteht die Gefahr, daß die Fläche durch ein Hochwasserereignis, daß über das hundertjährige hinausgeht, überflutet werden kann. Ist die bauliche Nutzung der Fläche unumgänglich, sollte im Rahmen des Bauantrags auf eine hochwasserangepasste Bauweise hingewirkt werden.

3.3 **Kampfmittelbelastung, Altlasten, Bodendenkmale**

Der Flächennutzungsplan weist innerhalb des Vorhabengebiets keine Verdachtsflächen für Altlastenstandorte aus.

3.3.1 Kampfmittel

Kampfmittelbelastungen sind nach vorhandenen Unterlagen im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans vorhanden, hier keine Bombardierung jedoch Flakstellungen und Bunker (Indikator 3).

Systematische Oberflächendetektionen sind daher in diesem Bereich zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg vorzunehmen.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind generell die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Entsprechende Hinweise sind in die Planzeichnung aufgenommen.

3.3.2 Altlasten

Weder das Kataster des Kreises Warendorf über altlastenverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zur Zeit Eintragungen im Plangebiet. Es liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Auch dem Planungsträger liegen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vor.

3.3.3 Bodendenkmale

Es bestehen seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Hinweise zum Umgang mit Bodendenkmälern sind Bestandteil der Planzeichnung.

3.4 **Ver- und Entsorgung**

3.4.1 Strom

Im östlichen Bereich des Grundstücks verläuft nord-südlich eine 10-kV-Freileitung. Um die Grundstücksausnutzung nicht einzuschränken, ist im Zuge einer baulichen Entwicklung der hier liegenden Gewerbeflächen die Erdverlegung der Leitung entlang der östlichen Grundstücksgrenze innerhalb des eingetragenen Leitungsrechtes vorgesehen.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verläuft ein 10 kV-Kabel der Stadtwerke Telgte vom Mast der Freileitung in westliche Richtung in einem Abstand von ca. 1,00 m zur Grundstücksgrenze.

3.4.2 Gas

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Medien. Die Gasversorgung verläuft entlang der nördlichen Grundstücksgrenze innerhalb der Straßengrundstücke.

3.4.3 Telekom

Es sind keine Trassen im Plangebiet bekannt. Medientrassen befinden sich innerhalb der nördlich liegenden Straßengrundstücke.

Beginn und Ausbau der Erschließungsmaßnahmen sind zur Koordinierung mit dem Straßenbau und weiteren Leitungsträgern mind. zwei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen.

3.4.4 Wasser

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sowie oberhalb der Böschung im Süden verläuft eine Trinkwasserleitung DN 200 PE der Stadtwerke Telgte, ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Zweck der Wartung ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei späterer Begründung im Bereich der Leitungstrassen ist das Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

3.4.5 Schmutzwasser

Es sind keine Trassen im Plangebiet bekannt. Das Schmutzwasser kann an die Kanalisation in der Straße Kortenkamp angeschlossen werden.

Eventuell erforderliche Abwasserklärungen infolge der Betriebsnutzungen sind im Rahmen des Bauantrags zu klären, im Zuge des vorliegenden Verfahrens sind diesbezüglich keine Hinweise eingegangen.

3.4.6 Regenwasser

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Fläche dient der Sicherung und Wartung eines hier liegenden Regenwasserkanals mit Überleitung in die Bever.

Im Anschluß an die notwendige Kampfmittelberäumung wird ein Baugrundgutachten erstellt, das unter anderem die konkrete Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden prüft. Die Bodenkarte weist Grundwasserflurabstände von 80 bis 130 cm aus. Es ist jedoch aufgrund der am Plangebiet vorliegenden Hangkante mit Höhendifferenzen von bis zu 7 m davonzugehen, dass die Grundwasserflurabstände oberhalb der Kante und somit innerhalb des Gewerbegebietes deutlich höher sind. Bei gleichzeitig guter Durchlässigkeit der anstehenden Sandböden ist grundsätzlich von der Möglichkeit einer Versickerung auszugehen. Beabsichtigt ist, das anfallende Regenwasser der Gebäude und Nebenanlagen entsprechend Landeswassergesetz § 51a Abs. 1 so weit wie möglich zu versickern.

Die Gemeinwohlverträglichkeit der geplanten Versickerung und somit die Möglichkeit einer tatsächlichen Realisierung kann nur auf Grundlage der Ergebnisse des Bodengutachtens geprüft werden. Von der konkreten Festsetzung einer notwendigen Versickerung wird somit abgesehen.

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird die Gemeinwohlverträglichkeit auf Grundlage der Ergebnisse des Bodengutachtens sowie der technischen Angaben zur Flächenbefestigung, Regenwassermenge und Versickerungsart im Rahmen des Bauantrages geprüft. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser z.B. über eine Rigole ins Grundwasser oder die Einleitung in den vorhandenen Regenwasserkanal mit Einleitung in die Bever als

Vorflut bedarf gem. § 7 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, im Rahmen derer die Gemeinwohlverträglichkeit gesondert geprüft werden kann.

3.4.7 Feuerwehrtechnische Belange

Unmittelbar westlich an die Erweiterungsfläche angrenzend ist straßenseitig eine Feuerwehrbewegungsfläche vorgesehen. Anfahr- und Anleiterflächen innerhalb des Vorhabengebiets sind im Zuge der konkreten Bauanträge zu prüfen.

Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1.600 l/Min. (96m³/h) für eine Einsatzdauer von 2 h sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

Über das öffentliche Versorgungsnetz ist die erforderliche Löschwassermenge von 96m³/h nicht zu sichern, die Kapazitäten sind auf 48 m³/h begrenzt. Um den notwendigen Objektschutz zu gewährleisten sind daher hochbauliche Maßnahmen der Gebäudehülle und/oder ergänzende Wasserversorgungen (Löschwasserbehälter, -teiche o.a.) im Rahmen des Bauantrags vorzusehen.

3.5 Emissions- Immissionsschutz

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit umliegenden Bestandsnutzungen zu prüfen und gegebenenfalls sind Maßnahmen zur Vereinbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen festzulegen.

In der konkreten Situation sind Reine Wohngebiete im Umfeld des geplanten Gewerbebetriebs nicht vorhanden. Westlich grenzt das Gewerbegebiet Kortenkamp I an. Nördlich liegen weitere Gewerbeflächen. Richtung Ortskern nach Westen handelt es sich um Mischgebiete, die hier anliegenden Wohnstandorte sind 120 m von der geplanten Gewerbeentwicklung entfernt.

In südlicher Richtung grenzt die Vorhabenfläche an den Außenbereich mit landwirtschaftlicher Nutzung und Grünflächen an.

Östlich liegen im Abstand von 15 m erste Wohngebäude und Wohnstandorte im Außenbereich an. In der immissionsschutztechnischen Gebietsgliederung werden diese Wohnstandorte im Allgemeinen dem Schutzanspruch des Mischgebiets gleichgesetzt.

In Berücksichtigung nächster Wohnstandorte in ca. 100 m Entfernung sind Betriebe der Abstandsklassen I – VI oder vergleichbarer Emissionen im westlichen Teilbereich unzulässig und damit die Ansiedlung von Gewerben, die aufgrund ihrer betriebsbedingten Emissionen größere Abstände erfordern, ausgeschlossen. Hinsichtlich des möglichen Nutzungsspektrums sind Ausnahmeregelungen nach § 31 BauGB in den Bebauungsplan mit aufgenommen. So ist die Ansiedlung von Betrieben der nächst niedrigeren Abstandsklasse möglich, wenn deren betriebsbedingte Emissionen die im B-Plan-Gebiet zulässigen nachweislich nicht überschreiten, d.h. Einzelprüfungen sind im konkreten Fall durchzuführen.

In Berücksichtigung der Wohnstandorte östlich des Plangebietes werden aufgrund möglicher Lärmbelastungen, aber auch Staub-, Geruchsbelastungen und Erschütterungen in einem Bereich von 50m, gemessen ab der östlichen Geltungsbereichsgrenze, Betriebe der Abstandsklassen I - VII ausgeschlossen. Die mögliche Ausnahmeregelung nach Einzelprüfung ist auch für diesen Bereich festgesetzt.

Über die Gliederung des Gewerbegebietes ist eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnnutzungen grundsätzlich unterbunden bzw. die maximale Höhe der zulässigen Lärmemissionen vorgegeben. Trotz Ausschluss Lärm emittierender Anlagen kann es durch spezielle Betriebsabläufe (3-Schicht-Betrieb, Schwerlasttransporte in der Nacht, etc.) im Einzelfall zu einer Überschreitung der zulässigen Lärmpegel kommen. Dem beschriebenen Sachstand kann durch eine Gliederung des Betriebsgeländes entsprochen werden, wonach die weniger konfliktrichtigen Nutzungen (z.B. Bürofläche, Lager) auf den östlichen Teilflächen angeordnet werden

und an sich lärmabschirmende Funktionen übernehmen oder entsprechende aktive Lärmschutzmaßnahmen über die Ausbildung der Gebäudehülle getroffen werden.

Die Einzelfallprüfung bleibt in diesem Fall jedoch dem Bauantrag in Kenntnis der konkreten Vorhaben vorbehalten. Es wird angeregt, frühzeitig die Verträglichkeit des Vorhabens mit dem Staatlichen Umweltamt Münster abzustimmen.

3.6 Bodenordnung, Realisierungsplanung

Sämtliche Flurstücke des Geltungsbereiches liegen im Privateigentum der Firma Bergmann. Die Einreichung der Bauantragsunterlagen und die Realisierung des konkreten Vorhabens ist schnellstmöglich mit Planreife nach § 33 BauGB vorgesehen.

Frühzeitige Beteiligung	04 / 2006
Offenlage	07 / 2006
Satzung	08 / 2006

3.7 Städtebauliche Bilanz

Tabelle 1: städtebauliche Bilanz

	Flächengröße	Anteil an der Gesamtfläche
Gewerbefläche	19 456 m²	71 %
Fläche mit Pflanzbindung (Ziffer 1)	299 m ²	
Fläche mit Pflanzbindung (Ziffer 2)	579 m ²	
Private Grünfläche	8 003 m²	29 %
Fläche mit Maßnahmen zum Erhalt	5 142 m ²	
Fläche mit Pflanzbindung (Ziffer 2)	100 m ²	
Fläche zur Aufforstung (Ziffer 3)	1 901 m ²	
Fläche zur Entwicklung eines Waldsaums (Ziffer 4)	860 m ²	
Gesamt	27 459 m²	100 %

3.8 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung beinhaltet die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen grünordnerischen Maßnahmen (s. GOP). Kosten zur Erstellung von Verkehrsanlagen fallen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht an, hochbauliche Maßnahmen sind ebenfalls nicht Bestandteil der Kostenschätzung.

Tabelle 2: Kostenschätzung

Position	Einheitspreis	Menge	Summe
Grünordnerische Maßnahmen (s. GOP)		s. GOP	42.700,00 €
Gesamt inkl. 19 % MwSt. (gerundet)			42.700,00 €

3.9 Änderungen im Verfahren

Im Ergebnis der Bürger- und Behördenbeteiligung zu berücksichtigende Änderungen und wesentliche Ergänzungen beschränken sich auf die Gliederung des Gewerbegebietes und dem Ausschluss von Betrieben der Abstandsklasse I - VII in einem 50 m-Streifen entlang der östlichen Grundstücksgrenze, die Änderung der Gebotes zur Entwicklung einer Obstwiese in ein Gebot zur Aufforstung sowie die Darstellung der Zufahrten und Sichtdreiecke an der L 588.

Die Ansiedlung innenstadtrelevanter Einzelhandelssortimente ist auf vorliegenden Flächen ausgeschlossen. Zur Sicherung und Wartung einer Wasserleitung ist nördlich der Überschwemmungsgrenze sowie entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Insgesamt sind die vorhabenbezogenen Aussagen in der Begründung zurückgenommen worden, um deutlich zu machen, dass der Bebauungsplan trotz konkreter Investitionswünsche kein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist.

Im Ergebnis der Offenlage ist die westliche Baugrenze in 4,00m. Abstand zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt und so die anliegende Wasserleitung nachhaltig vor Überbauung geschützt.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Umweltbericht berücksichtigt ausschließlich lediglich die Fläche des Erweiterungsbereiches, da die Festsetzungen des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert bleiben.

4.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

4.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Westbevern der Stadt Telgte am Rande des bestehenden Gewerbegebietes im Übergang zur freien Landschaft und ist an der Landstraße 588 „Kortenkamp“ gelegen.

4.2.2 Inhalte der Planungen

Der im Stadtteil Westbevern ansässige Gewerbebetrieb „Spritzguss + Formenbau Herbert Bergmann“ beabsichtigt, seine Betriebseinrichtungen zu erweitern.

Auf den Flächen südlich der L 588 am Gewerbegebiet Kortenkamp sollen eine Lager- und Produktionshalle mit Stellplätzen und Ladezonen errichtet werden. Der dieser Bearbeitung zugrunde liegende Stand des Bebauungsplanes ermöglicht eine Überbauung von 80 % der ausgewiesenen Baufläche in abweichender Bauweise mit Gebäudelängen über 50m. und einer Gebäudehöhe von max. 12 m.

Im Osten des Plangebietes verläuft eine 10 kV- Hochspannungsleitung. Im Fall einer baulichen Nutzung dieser Fläche ist die Erdverlegung der Leitung geplant. Zum südlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet sollen private Grünflächen ausgewiesen werden.

4.2.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 184, 185, 186, 189, 264 und 363 der Flur 20, Gemarkung Westbevern. Die Größe des Bearbeitungsgebietes beträgt 2,74 ha und umfasst den kompletten Änderungsbereich.

4.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten und für den Bebauungsplan bedeutsamen Umweltschutzziele dargestellt. Hierfür wurden die Fachgesetze und -pläne berücksichtigt, die gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7g insbesondere zu berücksichtigen sind. Die Art, wie die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, ergibt sich aus der nachfolgenden Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen, die in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden.

4.3.1 Fachgesetze

Folgende Zielaussagen der wesentlichen Fachgesetze sind im vorliegenden Planfall relevant:

- Baugesetzbuch: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne
- Bundesimmissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen sowie DIN 18005: Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen

Im vorliegenden Umweltbericht werden die entsprechenden Verordnungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes zum Lärmschutz und zur Luftreinhaltung bei den Schutzgütern Menschen und Klima/Luft berücksichtigt.

- Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz NRW: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen.

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Darstellung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft im Plangebiet und der Umgebung sowie eine Prognose der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Die konkrete, flächengenaue Bilanzierung des Eingriffes erfolgt im Landschaftspflegerischen Begleitplan / Grünordnungsplan zum Bebauungsplan und wird nur zusammenfassend dargestellt. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden benannt.

- Bundesbodenschutzgesetz sowie Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel): langfristiger Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt

Im Rahmen der Prüfung alternativer Planungslösungen wird dem Anspruch an einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden untersucht. Die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden unter dem Schutzgut Boden dargelegt.

- Bundeswaldgesetz sowie Landesforstgesetz NRW: Betreuung von Waldflächen und ihre Nutzung in einer Art und Weise, dass die biologische Vielfalt, die Produktivität, die Verjüngungsfähigkeit, die Vitalität und die Fähigkeit, gegenwärtig und in Zukunft wichtige ökologische, wirtschaftliche und soziale Funktionen zu erfüllen, erhalten bleibt und anderen Ökosystemen kein Schaden zugefügt wird.

Die Beeinträchtigungen des Waldes werden unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen erläutert und die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen auf der Grundlage der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan dargestellt.

- Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz: Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen

Die Oberflächengewässer und das Grundwasser werden im vorliegenden Umweltbericht bei den Schutzgütern Wasser und auf Grund der Biotopfunktion im Kapitel Pflanzen und Tiere behandelt.

4.3.2 Fachplanungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Telgte weist im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet Kortenkamp eine Erweiterungsfläche von ca. 1 ha entlang der L 588 aus. Südlich dieser Fläche bis zur Böschungskante zur Bever und dem Beginn des Feldgehölzes sind landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Das Feldgehölz ist als Waldfläche beschrieben und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Bever“. Die Böschungskante markiert die Grenze des Überschwemmungsgebietes der Bever.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet die Festsetzung einer Gewerbefläche vor, die sowohl die im Flächennutzungsplan dargestellt Gewerbefläche als auch Teile der landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Zum Landschaftsschutzgebiet ist die Ausweisung einer privaten Grünfläche vorgesehen.

Mit Beschluss vom 07.02.2006 hat die Stadt Telgte die Einleitung des Verfahrens zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft“ wird aufgehoben und als „gewerbliche Baufläche“ und „private Grünfläche“ gezeichnet.

Nach Auskünften der Bezirksplanungsbehörde ist eine Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in Westbevern grundsätzlich möglich.

Der Landschaftsplan befindet sich zur Zeit in der Aufstellung durch den Kreis Warendorf.

4.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.4.1 Schutzgut Mensch

4.4.1.1 Bestand

Neben den unter dem Schutzgut Landschaftsbild beschriebenen Erholungsfunktionen sind unter dem Schutzgut Mensch im Besonderen die drei Wohngebäude östlich des Plangebietes an der Landesstraße zu nennen. Nördlich und westlich schließt Gewerbe an das Plangebiet an, so dass weitere Wohnnutzungen erst wieder an der Lengericher Straße vorhanden sind.

Die Wohnnutzungen sind im Bestand durch die Landesstraßen Richtung Ostbevern und Lengerich vorbelastet.

4.4.1.2 Wirkungsprognose

Baubedingt ist mit einer kurzfristigen Belastung angrenzender Erholungsaktivitäten durch Baulärm zu rechnen, die jedoch insgesamt als unerheblich zu bewerten sind.

Anlagebedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Über die Gliederung des Gewerbegebietes gemäß des Abstandserlasses (s. Kapitel 3.5) ist grundsätzlich mit keinen betriebsbedingten Lärmbelastungen über die Orientierungswert der DIN 18005 für die vorhandene Wohnbebauung zu rechnen. Da das Gewerbegebiet nur ausgeweitet wird und sich die Betriebsabläufe nicht wesentlich ändern werden, ist die entstehende Geräuschkulisse den Anwohnern im westlichen Anschluss an das Plangebiet bereits bekannt und wird dort nicht erhöht. Für die östlich angrenzenden Wohngebäude ist gegenüber dem Bestand mit einer Zunahme des Lärms zu rechnen, der sich jedoch innerhalb der Orientierungswerte befinden wird. Im Einzelfall der konkreten Vorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen, ob es zu betriebsbedingten Überschreitungen durch Betriebsabläufe (Nachtanlieferung etc.) kommen kann. Es stehen innerhalb des Gewerbegebietes jedoch ausreichend Flächen zur Verfügung, um durch eine Anordnung der Gebäude oder auch der Realisierung sonstiger Lärm abschirmender Maßnahmen im Bedarfsfall auf erhöhte Lärmemissionen eines Betriebes so reagieren zu können, dass es an den Wohnstandorten nicht zwangsläufig zu erhöhten Lärmimmissionen kommen muss.

Die neuen Beeinträchtigungen der Wohnbebauung durch das Gewerbegebiet an sich sind als nachrangig zu bewerten, da Beeinträchtigungen grundsätzlich vermieden werden bzw. im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung vermieden werden können.

4.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.4.2.1 Bestand

Die Biotoptypen sind durch die Randlage am bestehenden Siedlungsgebiet im Übergang zur freien Landschaft geprägt. Es wurden folgende Biotoptypen erfasst:

- intensiv genutzte Ackerflächen

Der Großteil des Plangebietes ist von landwirtschaftlicher Intensivnutzung geprägt. Bei nach Osten angrenzender landwirtschaftlicher Nutzung des Landschaftsraumes ist diese typisch für den Landschaftsraum, ohne besondere Wertigkeiten für die Tier- und Pflanzenwelt hervor zu rufen.

- extensive Grünlandnutzung

Das Plangebiet grenzt an die Oberkante der Uferbereiche der Bever. Innerhalb des Plangebietes liegt zwischen der Uferböschung und des Feldgehölz ein ca. 4 m breiter Wiesestreifen, der sowohl als Pflegeweg als auch als Erholungsweg extensiv genutzt wird.

- naturnaher Wald

Im südlichen Teilbereich an der Oberkante der Böschung liegt ein ca. 0,4 ha großer Waldbestand mit stark differenzierter Schichtung und ausgeprägtem Strauchbestand aus Weiden, Holunder und Hasel. Im Bereich der querenden Freileitung kommen verstärkt stand-

ortfremde Nadelgehölze im Bestand vor. Östlich der Freileitung dominieren Pappeln den Standort. Westlich kommt verstärkt die Stieleiche vor. Hier kennzeichnen feuchte Mulden und Gräben den Strauch- und Krautbestand und bilden eine hochwertige Biotopstruktur im direkten Bezug zur Bever.

■ Feldgehölze, stufige Waldränder

Im Bereich der niedrigen Böschungen im nordöstlichen und südwestlichen Anschluss an das Feldgehölz liegen Baum- und Strauchflächen mittlerer Ausprägung bestehend aus Zweidorn, Holunder und Haselnuss und Eichen sowie Buchen vor, die eine lineare Fortsetzung des Waldbestandes darstellen und im Besonderen im Südwesten bereits eine Abschirmung der vorhandenen Gewerbebetriebe zur freien Landschaft gewährleistet.

Insgesamt sind vor allem die Böschungflächen sowie der Überschwemmungsbereich mit dem Waldbestand von erhöhter Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Ackerfläche mit angrenzender Wohn- und Gewerbenutzung ist nur von untergeordneter Bedeutung.

Daten zur Fauna liegen nur vereinzelt vor. Anhand der Biotopstruktur können jedoch Rückschlüsse auf die Fauna geschlossen werden. Aufgrund der fast durchgängigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der sonstigen Landschaftsstrukturen ist der Raum geeignet für Arten der Feldflur und in geringerem Umfang auch für Waldarten. Dem intensiv genutzten Acker kommt in geringem Umfang eine Bedeutung für die Biotopvernetzung als Teilhabitat zu.

4.4.2.2 Wirkungsprognose

Baubedingte Eingriffe, die über die anlagebedingten hinausgehen, sind nicht zu erwarten bzw. vermeidbar. Im Bauablauf sind durch fachgerechte Sicherung Gefährdungen und Beschädigungen der Straßenbäume und des Feldgehölzes zu vermeiden.

Anlagebedingt kommt es zu einem vollständigen Verlust der Ackerfläche sowie der Ackerlandstreifen entlang der Landesstraße. Der Verlust ist jedoch als nachrangig zu bewerten, da Ackerbiotope in kürzester Zeit wieder hergestellt werden können.

Die betriebsbedingte Beeinträchtigung des nördlich liegenden Waldbestandes beschränkt sich auf die temporäre Vergrößerung des verlärmenden Bereiches zu den Betriebszeiten. Wesentlicher Belastungsfaktor ist die Verlärmung, Beunruhigung und verstärkte Isolierung der Gehölzflächen. Hier sind geeignete Maßnahmen zu finden, diese auf ein Minimum zu reduzieren. Von weiteren betriebsbedingten Eingriffen ist nicht auszugehen.

4.4.3 Schutzgut Boden

4.4.3.1 Bestand

Nach der Bodenkarte NRW (L 9312 Lengerich) bestehen die Böden des Bearbeitungsgebietes aus schwarzgrauem bzw. graubraunem Plaggenesch. Nach der Terrassenkante schließen sich im Süden Auengleye an.

Die tiefreichen humosen Sandböden der Plaggenesche weisen eine mittlere Ertragsfähigkeit mit Wertzahlen der Bodenschätzung von 25-40 auf.

Die mittlere Sorptionsfähigkeit bei guter Versickerungsfähigkeit stellt einen durchschnittlichen Schutz des Grundwasserleiters dar.

Die Bodenart hat als Kulturboden eine regionale Besonderheit, d.h., die Böden sind als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte von besonderer Bedeutung. Eine besondere Bedeutung der Böden als Grundlage der Entwicklung hochwertiger Biotope wie Feuchtwiesen oder Trockenrasen besteht nur in der Aue.

Hinweise zu Altlasten sind nicht bekannt.

Die Fläche weist im Bestand keine Versiegelungen auf.

4.4.3.2 Wirkungsprognose

Mit baubedingten Eingriffen ist unter Beachtung geltender Gesetze und Regeln der Technik zum Schutz des Bodens nicht zu rechnen, da sich die Baustelleneinrichtungen kleinteilig innerhalb der späteren Bebauung verteilen werden.

Der Anteil der Versiegelung innerhalb des Plangebietes erfolgt rechnerisch anhand der Grundflächenzahl (GRZ). Innerhalb des Gewerbegebietes mit einer GRZ von 0,8 werden 80 % der möglichen Baufläche als versiegelt bilanziert. Die übrigen 20 % werden laut Modell Kreis Warndorf als gewerbenahe Freifläche zu individuellen Anteilen versiegelt und gärtnerisch angelegt. Insgesamt ist anlagebedingt mit einer vollständigen Zerstörung der Lebensraumfunktion des Bodens von 15.134 m² durch Neuversiegelung zu rechnen, dabei sind Abzüge durch notwendige Baumpflanzungen bereits berücksichtigt. Weitere 3.024 m² werden als private Grünfläche innerhalb des Gewerbegebietes überprägt und zum Teil versiegelt. Neben der Versiegelung der Flächen ist mit keinen weiteren anlagebedingten, eingriffsrelevanten Veränderungen der Bodenstruktur oder -modellierung zu rechnen. Das natürliche Versickerungsverhalten der Niederschlagswasser ändert sich von einer großflächigen auf konzentrierte und ggf. zeitversetzte Versickerung. Darüber hinaus werden durch den Bau von Sickermulden und gegebenenfalls Retentionsräumen die natürlichen Bodenverhältnisse geändert. Ein wesentlicher Eingriff besteht in der Zerstörung des Bodens als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch das Heranrücken des Gewerbebetriebes an den Gehölzbestand und die Feuchtbereiche am Böschungsfuß kann es zu einem geringfügigen, betriebsbedingten Eintrag an Schadstoffen im Besonderen durch den Schwerlastverkehr kommen.

Insgesamt ist der Eingriff in das Schutzgut Boden trotz der Vermeidungsmaßnahmen als erheblich einzuschätzen und kann nicht gleichwertig ausgeglichen, sondern nur durch Aufwertung des Bodens an anderer Stelle ersetzt werden.

4.4.4 Schutzgut Wasser

4.4.4.1 Bestand

Der Gehölzbestand südlich der Terrassenkante ist von zahlreichen Kleingewässern in Form von Staugewässern und altarmähnlichen Strukturen geprägt. Sie entwässern in südliche Richtung in die Bever. Die Bever ist vollständig ausgebaut und aufgrund der Vegetation kann auf eine regelmäßige Räumung geschlossen werden. Die Bever ist von besonderer Bedeutung für den Natur- und Landschaftshaushalt, was sich nicht zuletzt in der Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet widerspiegelt. Zudem ist für die Bever ein Überschwemmungsgebiet festgesetzt worden, das die südlich der Böschungskante liegenden Flächen des Plangebietes kennzeichnet. Oberhalb der Böschungskante sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Plangebiet steht das Grundwasser nach der Bodenkarte in 8 bis 13 dm unter Flur an, was aufgrund der Topographie wohl eher als generalisierende Aussage einzuschätzen ist. Da die Bever ca. 5-7 m unterhalb des Niveaus des Ackers liegt, sollte das Grundwasser auf dem oberen Niveau deutlich größere Flurabstände aufweisen. Das Plangebiet liegt auf einem Porengrundwasserleiter mit guter bis sehr guter Durchlässigkeit; das Grundwasser fließt südlich in Richtung Bever. Die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters im Baubereich ist aufgrund des Flurabstandes und der mittleren Pufferfunktion der Böden bei hoher Durchlässigkeit als hoch bis durchschnittlich einzustufen. Zeigt sich im Rahmen der konkreten Bauausführung, dass ein niedriger Grundwasserflurabstand vorliegt, ist von einer hohen Empfindlichkeit auszugehen.

Es sind keine Grundwassergütemessstellen vorhanden.

Das Bearbeitungsgebiet liegt nicht innerhalb einer Trinkwasserschutzzone. Private Trinkwassergewinnung im Umfeld ist nicht bekannt.

4.4.4.2 Wirkungsprognose

Anlagebedingt kommt es durch die Versiegelung zu einem vollständigen Verlust der Infiltrationsfläche im Einzugsbereich lokaler Grundwasservorkommen und zu einer erhöhten Verdunstung und Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser. Durch Flächeninanspruchnahme und Bodenverdichtung wird die Versickerungsrate und der Wassertransport weiter gestört. Insgesamt kann es zu einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate. Durch den Bau von

Versickerungsanlagen sowie einer Befestigung der Verkehrsflächen in teilversiegelter Bauweise kann die potentielle Belastung gemindert werden. Eine Beeinträchtigung in Form einer räumlichen und zeitlichen Konzentration der Versickerung ist jedoch auch bei einer Versickerung vor Ort gegeben. Durch Versickerung des anfallenden Wassers innerhalb belebter Bodenzonen ist bei der Sorptionsmöglichkeit des anstehenden Bodens von keiner grundsätzlichen Gefährdung des Grundwassers auszugehen (siehe auch Kapitel 3.4.6 und GOP - V2)

Durch die Planung kommt es zu keiner Beeinträchtigung der Bever oder der Staugewässer unterhalb der Terrassenkante.

Aufgrund der anstehenden Böden und geologischen Formationen sind bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Schadstoffeintrag bei Berücksichtigung der allgemeinen Regelungen des Baubetriebes als unerheblich zu beurteilen.

4.4.5 Schutzgut Luft und Klima

4.4.5.1 Bestand

Die zu planende Fläche liegt innerhalb eines Gebietes mit kleineren Restwaldflächen, die für die Landschaftsökologie und das Lokalklima von besonderer Bedeutung sind. Sie hat jedoch keine Funktion innerhalb großräumiger klimaökologischer Ausgleichsräume oder Belüftungskorridore. Auch als Kaltluftleitbahn fungiert die Fläche nicht, da die Beveraue als Kaltluftsamelfläche einzustufen ist.

Die Flächen sind nur gering durch Hausbrand, d.h. durch den Emission privater Heizanlagen und Gewerbe des angrenzenden Siedlungsraumes vorbelastet. Bei dem insgesamt ländlichen Gebiet ist die Gesamtbelastung durch Kohlenmonoxid als mittelmäßig zu bewerten. Belastungen der Luft durch Kfz-Verkehr, im Besonderen durch Kohlenwasserstoffe und Stickoxide, sind bei einer Verkehrsbelastung von 2.600 DTV mit 8,1 % Lkw-Anteil in nur geringem Maße durch die L 588 als Verkehrsverbindung von Westbevern nach Ostbevern gegeben. Belastungen durch Ruß durch lokale Emittenten sind nicht gegeben.

4.4.5.2 Wirkungsprognose

Baubedingt kann es kurzfristig zu einer geringfügig erhöhten Belastung der Luft durch Baumaschinen kommen, die jedoch zu vernachlässigen sind.

Die Veränderungen des Mikroklimas durch anlagebedingte Erhöhung der Versiegelung sind aufgrund des bioklimatisch unproblematischen Raumes nicht erheblich.

Mit weiteren betriebsbedingten Auswirkungen ist bei Einhaltung der weiteren immissionschutzrechtlichen Grundsätze nicht zu rechnen.

4.4.6 Schutzgut Landschaft

4.4.6.1 Bestand

Der betroffene Landschaftsraum stellt einen Ausschnitt der münsterländischen Parklandschaft dar. Es handelt sich um einen mittelmäßig strukturierten, deutlich reliefierten, zum großen Teil landwirtschaftlich genutzten Raum, der durch den Gehölzbestand auf der Terrassenkante, insbesondere durch die Eichen und Pappeln, gegliedert wird. Das Plangebiet an sich weist insgesamt eine hohe Eigenart und mittlere Strukturvielfalt auf. Von erhöhter Bedeutung sind die Gehölzbestände im Terrassenbereich, die als typisch für das Münsterland anzusprechen sind und denen daher eine erhöhte Eigenart zukommt. Die Gehölzstrukturen stellen gliedernde und belebende Strukturen dar, denen je nach Geschlossenheit, Höhe und Sicht zusätzlich eine abschirmende Funktion zukommt.

Die Gewerbebetriebe stellen eine deutliche Veränderung des Landschaftsraumes dar. Als technische Bauwerke dominieren sie die Wahrnehmung der angrenzenden Flächen. Als weitere Vorbelastungen durch markante technische Bauwerke, die aus dem Plangebiet heraus wahrnehmbar sind, ist die das Gebiet querende Freileitung zu nennen.

Entlang der L 588 läuft der Hauptwanderweg X 15 und ein Verbindungsradweg des Radwegenetzes. Weitere erholungsrelevante Infrastruktur befindet sich nicht im Plangebiet. Die Flä-

che südwestlich des Plangebietes ist als siedlungsnaher Freiraum im Flächennutzungsplan als Gemeindepark ausgewiesen.

4.4.6.2 Wirkungsprognose

Die baubedingte Gefährdung der Straßenbäume als Elemente des Orts- und Landschaftsbildes ist zu nennen, kann jedoch durch geeignete Maßnahmen in vollem Umfang vermieden werden.

Als anlagebedingte Auswirkungen der Planung ist die Bebauung des Ortsauftaktes des Ortsteiles Westbevern zu nennen. Auch wenn bereits im Bestand der Ortsauftakt durch Gewerbebauten vor allem nördlich der Landesstraße geprägt ist, führt die geplante Erweiterung des Gewerbebestandes zu einer weiteren Prägung der Orteinfahrt.

Die Landstraße mit dem Geh- und Radweg stellt eine mäßig frequentierte Strecke zur Naherholung dar. Durch den Bau des Gewerbegebietes entfallen hier die Blickbeziehungen in die freie Landschaft.

Mit der Ausweisung einer Gewerbeerweiterung auf einer Terrassenkante oberhalb der Beverniederung kann es zu einer deutlichen Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch technische Bauwerke kommen. Auch wenn diese durch das Feldgehölz in ihrer Wahrnehmung von der anderen Beverseite aus eingeschränkt sind, ist dieser Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild als erheblich zu bezeichnen und durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren. Gleiches gilt für den Gemeindepark im Südwesten des Plangebietes.

Darüber hinausgehende, betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

4.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.4.7.1 Bestand

Es sind keine Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches bekannt. Der Bodentyp des Plagensch gilt als Zeuge anthropogener Bodentätigkeiten.

Die Ackerflächen weisen mittlere Ertragszahlen auf.

4.4.7.2 Wirkungsprognose

Es ist zur Zeit mit keinen Eingriffen in ausgewiesene Kulturgüter zu rechnen.

Die anlagebedingte Inanspruchnahme der Plagenschböden stellt den Verlust eines Archivs der Natur- und Kulturgeschichte und einen Verlust landwirtschaftlicher Erwerbsflächen dar. Eine weitergehende Zerschneidung verbleibender Nutzflächen erfolgt nicht.

4.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Wechselwirkungen werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben. Mit darüber hinaus gehenden entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht zu rechnen. Zusammengefasst führt der Flächenbedarf an Grund und Boden zu einer Zerstörung natürlichen Bodengefüges als Grundlage von Biotopen und somit zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Landschaft.

4.5 **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen weiter betrieben würde und damit der derzeitige Umweltzustand wie für die einzelnen Schutzgüter beschrieben weitgehend erhalten bliebe. Nur bei Änderung der Nutzung wäre eine Standortverbesserung zu erwarten.

4.6 Alternative Planungslösungen

Der vorhandene Bebauungsplan „Gewerbegebiet Kortenkamp“ ist vollständig bebaut. Betriebliche Erweiterungen können ausschließlich durch eine Erweiterung des Bebauungsplangebietes realisiert werden. Grundsätzliche Planungsalternativen in Bezug auf die Standortwahl sind nicht gegeben, da eine Verlagerung des Betriebsgeländes seitens des Betreibers nicht möglich ist. Es ist weiter davon auszugehen, dass langfristig der Bedarf an neuen Gewerbeflächen aus der eigenen Wirtschaft bestehen bleibt und somit grundsätzlich zur Verfügung stehende Flächen an anderer Stelle zukünftig ebenfalls benötigt werden.

Mit Bezug auf die Ausgestaltung des Plangebietes im Sinne grünordnerischer Maßnahmen wurde geprüft, ob eine sinnvolle Ortseingrünung entlang der L 588 möglich ist. Da zum einen jedoch gerade der nördlich der Landstraße gelegene Gewerbegebiet mit einer markanten Gebäudefront die Ortseinfahrt prägt, kann eine Eingrünung im Rahmen der vorliegenden Planung zu keiner Verbesserung der Situation beitragen. Zum anderen erscheint es sinnvoller, seitens der Stadt Telgte zu prüfen, ob der gepflasterte Geh- und Radweg mit der, die Straße begleitenden Baumreihe bis zum Ortschild östlich der Wohngebäude weitergeführt werden kann, um die Situation einer Ortsdurchfahrt bereits dort optisch zu verdeutlichen.

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

4.7.1 Schutzgut Mensch

4.7.1.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Während der Bauphase sind zum Schutz der Anwohner und der Erholungssuchenden auf dem Weg in die freie Landschaft die gültigen Regelungen zum Lärmschutz (BImSchV und LärmVO) zu beachten.

Mit der Gliederung der Gewerbefläche gemäß des Abstanderlasses ist eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen grundsätzlich vermieden. Konkrete organisatorische oder bauliche Maßnahmen bleiben im Bedarfsfall der Prüfung und den Auflagen der Baugenehmigung vorbehalten.

4.7.1.2 Unvermeidbare Belastungen

Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen. Alle unvermeidbaren Belastungen können durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden.

4.7.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.7.2.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Gehölzbestand im Süden des Plangebietes ist durch eine Anordnung der Freiräume und wenig genutzten Lagerflächen zum Gehölz in seiner Beeinträchtigung zu minimieren. Bei neu zu erstellenden Leitungstrassen ist ein Eingriff in den Baumbestand innerhalb des Feldgehölzes zu vermeiden.

Die Baumreihen entlang der L588 sind gemäß DIN 18920 und RAS-LP 4 vor Beeinträchtigungen zu schützen. Gebäude und Zufahrten sind vorzugsweise außerhalb des Traufbereiches zuzüglich 1,50 m anzuordnen, sodass eine Beeinträchtigung der Bäume unterbleibt.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches ist auf einer Breite von mindestens 8 m der Gewerbebereich zur freien Landschaft, als Ortsauftakt sowie zu der angrenzenden Wohnbebauung einzugrünen. Mit dem Bodenaushub der Baumaßnahme ist ein kleiner Wall von 150 cm Höhe zu modellieren, mit dem die Beeinträchtigung der anliegenden Bewohner auf ein Minimum begrenzt werden kann. Neben der Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird auch das Ziel verfolgt, den Biotopverbund zu erhalten und eine Isolation des Waldes Richtung Norden zu vermeiden. Gleichzeitig wird eine Aufwertung des Bodens als Ersatz für die Bodenversiegelung realisiert.

Der Gehölzbestand auf der Böschung und innerhalb des Überschwemmungsbereiches ist nicht nur zu erhalten, sondern standortgerecht weiterzuentwickeln. Die standortfremden Nadelgehölze sind zu entnehmen und eine Eigenentwicklung des Bestandes ist zu ermöglichen. Veränderungen der Höhensituation und damit verbundene Beeinträchtigungen der Strauch- und Krautschicht sind zu unterlassen.

Nördlich der Böschungsoberkante ist ein 3 bis 8 m breiter Streifen von jeglicher Nutzung freizuhalten. Dieser wird mit einem Landschaftsrasen mit Kräuteranteilen angesät und stellt einen Puffer zwischen Gewerbe und Gehölzfläche dar. Ziel der Maßnahme ist es, dem Gehölzbestand eine Eigenentwicklung zu ermöglichen und die sukzessive Ausbildung eines gestuften Waldmantels mit Krautsaum zu gewährleisten. Eine Verlärmung oder sonstige Beeinträchtigung des Gehölzbestandes wird auf diese Weise angemessen kompensiert.

Zum Gemeindepark im Südwesten und als Fortführung des Feldgehölzes ist eine Aufforstung zu realisieren und zu unterhalten. Der vorhandene Waldbestand wird fortgeführt und bildet eine Sichtbarriere zwischen Naherholung und Gewerbestandort. Gleichzeitig wird eine Aufwertung des Bodens als Ersatz für die Bodenversiegelung realisiert.

Die vorhandene Vegetation auf der Böschung zum Gemeindepark ist zu erhalten und als Eingrünung des geplanten Gewerbestandortes zu entwickeln. Die vorhandene Strauchbepflanzung ist mit standortgerechten Sträuchern und Heistern zu ergänzen, so dass der Gehölzbestand des Feldgehölzes entlang der Böschung als Eingrünung zur Landschaft verlängert wird.

Entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ist auf einer Breite von mindestens 5 m der Siedlungsbereich zum Siedlungsbereich Westbevern und dem Gemeindepark einzugrünen. Neben der Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird auch das Ziel verfolgt, den Biotopverbund zu erhalten und eine Aufwertung des Bodens als Ersatz für die Bodenversiegelung zu realisieren.

Privaten Stellplätze innerhalb des Gewerbestandortes sind proportional zur Anzahl der realisierten Stellplätze mit großkronigen, heimischen und standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Ziel der Maßnahme ist die Erhöhung der Durchgrünung des Gewerbestandortes.

4.7.2.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für eine umfangreiche Flächenversiegelung mit einhergehendem Verlust an Lebensräumen für Tiere und Pflanzen geschaffen. Der Verlust kann nicht vermieden, sondern nur über obige Maßnahmen reduziert bzw. ausgeglichen werden.

Als unvermeidbare Belastung ist die Nutzung einer bisher unverbauten Fläche zu nennen, da damit die Möglichkeit, die Fläche nutzungsfrei zu halten und im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes zu entwickeln, genommen ist. Bei Betrachtung der räumlichen Nähe zur vorhandenen Siedlung und unter Berücksichtigung des tatsächlich vorhandenen Bestandes sind die genannten Maßnahmen geeignet, die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen vollständig auszugleichen, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.7.2.3 Eingriffsbilanz

Die Bewertung ist ausführlich im Anhang 1 des Landschaftspflegerischen Fachgutachtens enthalten und hat folgendes Ergebnis:

■ Bewertung Bestand	27.457 m ²	26.222 Wertpunkte
■ Bewertung Planung	27.457 m ²	26.301 Wertpunkte

Nach Durchführung sämtlicher Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von +79 Wertpunkten. Der Eingriff wird somit zu 100 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

4.7.3 Schutzgut Boden

4.7.3.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Schutz des Oberbodens erfolgt durch sachgerechte Lagerung und Wiedereinbau gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2. Bei der Einrichtung der Baustelle sowie der Ausweisung von Lagerflächen sind Bauflächen zu nutzen. Angrenzende Biotop und Gehölze sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und von allen Vegetation und Boden schädigenden Aktivitäten freizuhalten. Sowohl mit Bezug auf das Schutzgut Wasser als auch das Schutzgut Boden sind in befestigten Flächen wie Zufahrten und Terrassen nur teilversiegelte Bauweisen auszuführen. Zum einen kann so die Veränderung der Grundwasserneubildung verringert werden und zum anderen stehen die Flächen in geringem Umfang weiterhin als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung.

4.7.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und Versiegelung der ist unvermeidbar. Der Flächenverlust kann lediglich durch eine Aufwertung des Bodens an anderer Stelle kompensiert werden. Es verbleibt der reale Verlust an natürlichem, unversiegeltem Boden als erhebliche Beeinträchtigung.

4.7.4 Schutzgut Wasser

4.7.4.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen der Flächenversiegelung auf das Schutzgut Wasser im Sinne der Grundwasserneubildungsrate ist durch die Ableitung und Versickerung des Wassers innerhalb des Geltungsbereiches zu vermeiden. Gemäß § 51 a LWG ist sämtliches Regenwasser über Rigo- len oder Sickermulden kontrolliert zu versickern. Aufgrund der Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist eine örtliche bzw. ortsnahe Versickerung weitgehend möglich. Die Gemeinwohlverträglichkeit ist mit vorliegenden Ergebnissen des Baugrundgutachtens im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Sowohl mit Bezug auf das Schutzgut Wasser als auch das Schutzgut Boden sind in befestigten Flächen wie Zufahrten und Terrassen nur teilversiegelte Bauweisen auszuführen. Zum einen kann so die Veränderung der Grundwasserneubildung verringert werden und zum anderen stehen die Flächen in geringem Umfang weiterhin als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zur Verfügung. So kann ein Teil des anfallenden Regenwassers zwischengespeichert werden und zum anderen ein Ersatzstandort für die überbauten Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Die Topographie mit der Böschungskante und den Gräben und Senken im Überschwemmungsbereich der Bever sind als hochwertige Biotop und Retentionsräume zu erhalten. Bodenbewegungen sind zu vermeiden.

Schadstoffeintrag in das Gewässer oder das Grundwasser während der Bauphase oder im Betrieb sind durch Beachtung gängiger Regeln der Technik zu verhindern.

4.7.4.2 Unvermeidbare Belastungen

Über die Festlegung der Versickerung sowie der Teilversiegelung befestigter Flächen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser auf ein Minimum reduziert werden, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.7.5 Schutzgut Luft und Klima

Die geplanten Inhalte Bebauungsplanes haben keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft zur Folge.

4.7.6 Schutzgut Landschaft

4.7.6.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die unter dem Schutzgut Mensch beschriebenen Maßnahmen haben das Ziel, die geplante Gewerbeerweiterung zur Landschaft aber auch als Ortsauftakt einzugrünen.

4.7.6.2 Unvermeidbare Belastungen

Die verbleibenden Eingriffe in das Landschaftsbild sind unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen als unerheblich einzuschätzen, da der Standort bereits im Bestand stark durch gewerbliche und technische Bauwerke überprägt ist.

4.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Die geplanten Inhalte Bebauungsplanes haben keine nennenswerten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zur Folge.

4.8 Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind auf Grundlage der vorherigen Ausführungen in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend bewertet.

Es wird deutlich, dass die Eingriffe in das Schutzgut Wasser als auch das Schutzgut Klima und Luft keine verbleibende, erhebliche Beeinträchtigung darstellen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild sind als untergeordnet zu bewerten, da der Bestand bereits aktuell technisch überprägt und das Plangebiet als Gewerbebestandort gekennzeichnet ist. Eine Einbindung der Maßnahme ist durch eine umfangreiche Eingrünung des Ortsrandes gegeben.

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung der Eingriffssituation

Schutzgut	Konfliktsituation	Bewertung
Boden	Verlust belebter Böden durch Gewerbe	•••••
	Verlust belebter Böden durch Nebenanlagen	•••
	Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	••
Wasser	Beeinträchtigung des Grundwassers (Schadstoffeintrag)	•
	Beeinträchtigung des Grundwassers (Grundwasserneubildung)	••
Klima und Luft	keine Auswirkungen	
Pflanzen und Tiere	Inanspruchnahme von Ackerbiotopen	•
	Inanspruchnahme von Wege- und Ackerrand	•
	Beeinträchtigung des Gehölzbestandes	••
	Beeinträchtigung der Straßenbäume an der L588	•
	Beeinträchtigung des Biotopverbundes	•
Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung	Beeinträchtigung des Ortsbildes	••
	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	•••
	Beeinträchtigung vorh. Naherholungswege	•
Wohn- und Wohnumfeld (Mensch)	Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung durch Lärm	••
Kultur- und Sachgüter	Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen	•••

Schwerpunkt des Eingriffes stellt somit der Eingriff in das Schutzgut Boden in Form der Bodenversiegelung dar. Dieser ist auch durch Ausschöpfung möglicher Vermeidungsmaßnahmen nicht zu umgehen ohne das Planungsziel in Frage stellen zu müssen. Die Eingriffe können in ihrem Umfang gemindert werden. Grundsätzlich sind sie jedoch als erheblich und nicht angemessen ausgleichbar zu bewerten.

4.9 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es sind zur Erstellung des Umweltberichtes die übergeordneten Planungen des Flächennutzungsplanes herangezogen worden. Neben dem Landschaftspflegerischen Fachgutachten sind bisher keine weiteren Detailuntersuchungen erstellt worden.

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse beschränken sich bei der Zusammenstellung der Angaben auf die nicht im Detail bekannten Baugrundverhältnisse, so dass eine exakte Darstellung der Art und Weise der Versickerung im Gelände erst in der weiteren Planumsetzung erfolgen kann. Die Erarbeitung des Baugrundgutachtens kann erst nach der notwendigen Kampfmittelberäumung erfolgen.

4.10 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Nach § 4c BauGB sind im Rahmen des Umweltberichts Maßnahmen der Umweltüberwachung durch die Gemeinde nach Umsetzung des Bauleitplans darzulegen.

Die Überwachung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt konzentriert sich auf das Maß der baulichen Nutzung, die Flächenversiegelung und Umsetzung der festgesetzten gründerischen Maßnahmen.

Eine Überwachung kann im Rahmen der Bauantragsbearbeitung sowie über stichprobenartige Begehungen erfolgen.

4.11 Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteiles Westbevern der Stadt Telgte am Rande des bestehenden Gewerbegebietes im Übergang zur freien Landschaft und ist an der Landstraße 588 „Kortenkamp“ gelegen. Die Größe des Bearbeitungsgebietes beträgt 2,74 ha. Der dieser Bearbeitung zugrunde liegende Stand des Bebauungsplanes ermöglicht eine Überbauung von 80 % der ausgewiesenen Baufläche in abweichender Bauweise mit Gebäudelängen über 50m. und einer Gebäudehöhe von max. 12 m.

Die zu überplanenden Flurstücke sind vorrangig ackerbaulich genutzt. Westlich der Flächen liegen vorhandene Betriebseinrichtungen. Nördlich grenzt nach der Landesstraße 588 ebenfalls ein Gewerbebetrieb sowie landwirtschaftliche Flächen an. Östlich liegt eine kleine Straßensiedlung. Im Süden wird das Plangebiet durch die hohe Geländekante zur Niederung der Bever begrenzt. Geprägt ist diese Terrassenkante durch ein Feldgehölz mit zahlreichen temporären Kleingewässern in der Aue. Insgesamt konzentriert sich die Bedeutung des Bestandes für Natur und Landschaft auf den unversiegelten Boden sowie die Biotop- und Geländestruktur der Terrassenkante mit dem Gehölzbestand als wertvolle Struktur auch für das Landschaftsbild.

Einen Schwerpunkt stellt der Eingriff in das Schutzgut Boden in Form der Bodenversiegelung dar. Die Eingriffe sind auch durch Ausschöpfung möglicher Vermeidungsmaßnahmen nicht zu umgehen, ohne das Planungsziel in Frage stellen zu müssen. Sie sind als erheblich und nicht angemessen ausgleichbar zu bewerten, sodass geeignete Kompensationsmaßnahmen eine Wertsteigerung von Boden an anderer Stelle erzielen müssen. Die Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Landschafts- bzw. Ortsbild steht in konkretem Zusammenhang mit den Eingriffen in den Boden durch Versiegelung und Anlage der Gewerbebebauung. Mit dem Bau einer Gewerbehalle oberhalb der Terrassenkante und im Bereich der Ortseinfahrt ist eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gegeben. Die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter sind von untergeordneter Bedeutung und durch geeignete Maßnahmen vermeid- bzw. kompensierbar.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden oder auf ein Mindestmaß zu minimieren. Nicht zu vermeidende Eingriffe sind mit folgenden Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen:

- Pflanzung eines Strauchgürtels Gewerbe / Wohnen mit Wall
- Erhalt und Entwicklung des Gehölzbestandes
- Flächenbereitstellung zur Eigenentwicklung eines Waldrandes
- Aufforstung in Verlängerung des Waldbestandes
- Eingrünung zum Gemeindepark entlang der westlichen Grundstücksgrenze
- Erhalt und Entwicklung der Eingrünung zum Gemeindepark entlang der südlichen Grundstücksgrenze
- Pflanzung von Straßenbäumen beim Bau von Stellplätzen

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hat unter Berücksichtigung obiger Kompensationsmaßnahmen folgendes Ergebnis:

■ Bewertung Bestand	27.457 m ²	26.222 Wertpunkte
■ Bewertung Planung	27.457 m ²	26.301 Wertpunkte

Nach Durchführung sämtlicher Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von +79 Wertpunkten. Der Eingriff wird somit zu 100 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.