



Stadt Telgte

Begründung Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wichmann Gärten“

- Entwurf -

Auftraggeber:



Delsener Heide 11
48 291 Telgte

Auftragnehmer:



Beratende Ingenieure & Stadtplaner
Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Bauleitung
Stadtplanung Landespflege Siedlungswasserwirtschaft u. Wasserbau
Lärmschutz Verkehrstechnik Leitungsdokumentation
48165 Münster, Hansestr. 63, Tel.: 02501/2760-0 Fax.: -33
Homepage: www.nts-plan.de - eMail: info@nts-plan.de

Stand:
22.09.2010

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>Allgemeines</u>	<u>3</u>
1.1	Planaufstellung / Geltungsbereich	3
1.2	Begründung des Vorhabens	3
1.3	Rechtsgrundlagen / Methodische Grundlagen	3
1.4	Sonstige vorhandene Planungen	4
<u>2</u>	<u>Bestand</u>	<u>4</u>
<u>3</u>	<u>Planung</u>	<u>5</u>
3.1	Planungsziele	5
3.2	Ausweisungen des Bebauungsplans	5
3.3	Kampfmittelbelastung, Altlasten, Bodendenkmale	7
3.4	Ver- und Entsorgung	8
3.5	Emissions- Immissionsschutz	9
3.6	Bodenordnung, Realisierungsplanung	11
3.7	Städtebauliche Bilanz	11
3.8	Kostenschätzung	12
3.9	Änderungen im Verfahren	12
<u>4</u>	<u>Umweltbericht</u>	<u>12</u>
4.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	12
4.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen und Fachgesetzen und ihre Berücksichtigung	13
4.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
4.4	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	19
4.5	Alternative Planungslösungen	19
4.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
4.7	Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	21
4.8	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	22
4.9	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	22
4.10	Zusammenfassung	23

Anlage: Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
 Bebauungsplan M = 1 : 500

1 Allgemeines

1.1 Planaufstellung / Geltungsbereich

Für die Betriebsflächen der Firma Garten- und Landschaftsbau Wichmann südlich der derzeit realisierten K 50n in Telgte ist über vorliegendes Planverfahren der Bestand zu sichern und Baurecht für betriebliche Erweiterungen des Gartenbaubetriebes zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 140, 249, 413, 712 und 713 der Flur 29, Gemarkung Telgte Kirchspiel mit einer Fläche von 0,5 ha.

Die landesplanerische Voranfrage ist mit Schreiben vom Februar 2010 bei der Bezirksregierung Münster gestellt.

Aufgrund der Betriebsgebundenheit des Planverfahrens handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB, der Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB ist am 04.03.2010 vom zuständigen Fachausschuss der Stadt Telgte gefasst worden.

1.2 Begründung des Vorhabens

Der Dienstleistungsbetrieb „Wichmann Gärten“ besteht seit 1994, die Mitarbeiterzahl stieg seitdem kontinuierlich auf heute 20 Mitarbeiter an. Das Tätigkeitsfeld des Unternehmens liegt im Bau und der Pflege öffentlicher und privater Freianlagen. Die positive Betriebsentwicklung führte in den letzten Jahren zu räumlichen Engpässen sowohl hinsichtlich der Lager- und Stellflächen als auch der Betriebsräume.

Mit dem Bau der K 50n nördlich des Geländes bot sich die Möglichkeit, 2.800 qm im Anschluss an das Betriebsgelände zu erwerben – landwirtschaftlich waren diese Flächen nicht mehr sinnvoll zu nutzen.

Das Betriebsgelände liegt derzeit vollständig im Außenbereich.

Mit dem Ziel, den Betriebsstandort im Bestand zu sichern und Baurecht für betriebliche Erweiterungen zu schaffen, wird vorliegendes Verfahren eingeleitet.

1.3 Rechtsgrundlagen / Methodische Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I.S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I.S. 3316)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 133), 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)
- Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000, GV. NRW. S. 568, zuletzt geändert am 16. März 2010, GV. NRW. S. 185
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214
- Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsriss in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID27120 in der zurzeit 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 den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Landwirtschaftsfläche dar, die Fläche liegt im Außenbereich.

Dargestellt sind unmittelbar nördlich die Wohnbauflächen des Bebauungsplans Telgte-Süd-Ost sowie die Flächen der K 50n als Verkehrsfläche für den überörtlichen Verkehr. Östlich in ca. 400 m Entfernung zur Vorhabenfläche liegt das Landschaftsschutzgebiet Delsener Heide. Die im Bebauungsplan Telgte Süd-Ost südlich der K 50n als allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Hofstelle Wittenhövener ist in die Darstellung des FNP übernommen.

Die derzeitigen FNP-Ausweisungen sowie die oberhalb des Darstellungsminimums liegende Gebietsgröße von 0,5 ha des Bebauungsplans (2.500 m² Darstellungsminimum FNP) machen entsprechend des Entwicklungsgebotes nach § 8 BauGB eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, die im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird.

Im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland geht die Darstellung der Siedlungsbereiche, hier Wohnsiedlungsbereiche, über die geplante Südostumgehung Telgte hinaus bis zur Straße „Delsener Heide“, hier angrenzend sind Agrarbereiche dargestellt.

Wohnsiedlungsbereiche umfassen nach den Erläuterungen des Gebietsentwicklungsplans neben den Wohnbauflächen u.a. auch gemischte Bauflächen, sowie kleinere gewerbliche Bauflächen. Agrarbereiche können neben den landwirtschaftlichen Nutzflächen auch Sekundärnutzungen wie Wohnstandorte und andere nicht landwirtschaftliche Nutzungen enthalten.

2 Bestand

Der Gartenbaubetrieb befindet sich südlich der Ortslage Telgte, östlich der L 811 Alverskirchener Straße. Durch die schrittweise Umsetzung des Bebauungsplans „Telgte-Süd-Ost“ mit der K 50n als Ortsumgehung zwischen der Alverskirchener Straße und der K 50 Wareндorfer Straße befindet sich das Gelände in Siedlungsrandlage.

Südlich sind die Flächen geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung mit vereinzelten Hofstellen.

Auf dem Betriebsgelände selbst befindet sich das zweigeschossige Wohnhaus mit Büronutzung sowie zwei Garagen, Stellplatzanlagen und ein Waschplatz mit Abscheideanlage, der nördliche Bereich Richtung Ortsumgehung wird z. T. bereits als Lagerfläche für Kleinmaterialien genutzt.

Östlich an das Gelände angrenzend und außerhalb des Geltungsbereiches gehört weiter eine kleinere, außenbereichsverträgliche Baumschulfläche zum Betriebsgelände.

Auf dem Gelände befinden sich zwei Zufahrten von der Straße Delsener Heide aus, eine mittig zwischen Wohnhaus und Garage, die andere an der östlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der außerhalb des Planverfahrens liegenden Pachtfläche.

3 Planung

3.1 Planungsziele

Mit dem Erwerb der Grundstücksflächen bis zur neuen Ortsumgehung Telgte soll die weitere bauliche Entwicklung des Betriebes abgesichert werden.

Für den vorderen Grundstücksbereich entlang der Straße Delsener Heide ist die Auslagerung des Bürotrakts aus dem vorhandenen Wohngebäude geplant, ein Bürogebäude ist hier u. U. entlang der Straße östlich der ersten Zufahrt vorgesehen, weiter soll die vorhandene Großgarage erweitert werden (u.a. Sozialräume, Maschinenhalle).

Der hintere Grundstücksteil ist als Lagerfläche für Baustoff-Kleinmengen vorgesehen und soll mittel- bis langfristig auch für bauliche Erweiterungen bereitgehalten werden.

Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück bzw. westlich des Vorhabengebietes realisiert, angestrebt ist eine dichte Abpflanzung zur K 50n, die Anlage eines Obstgartens zur Nachbarbebauung Delsener Heide 10 sowie der Erhalt und die Arrondierung der hohen Rotbuchenhecken als Abgrenzung der Lagerfläche zum offenen Landschaftsraum nach Osten.

3.2 Ausweisungen des Bebauungsplans

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Mischgebiet nach §6 BauNVO festgesetzt.

Seitens der Bezirksregierung Münster wurde der Betrieb als mischgebietstauglich eingestuft, der Schwerpunkt des Betriebs liegt in der Dienstleistung – dem Bau und der Pflege von Freianlagen - die Produktion erfolgt nicht vor Ort, sondern das Material wird von Großhändlern direkt auf die Baustellen geliefert. Auf dem Gelände werden kurzzeitig Überhänge und Restmaterialien gelagert.

Über die Ausweisung als Mischgebiet wird zudem dem Wunsch der Betriebsinhaber nach einer größeren Flexibilität in der Grundstücksnutzung für die zweite Generation entsprochen.

Die Nutzungsverteilung gliedert sich in einen vorderen südlichen Grundstücksteil mit der Zulässigkeit von Wohngebäuden sowie Geschäfts- und Bürogebäuden, die mit der Betriebsausübung in Zusammenhang stehen (MI 1) und einen nördlichen Grundstücksteil (MI 2) in dem zusätzlich Lagerplätze zulässig sind, jedoch die Wohnnutzung ausgeschlossen ist.

Um negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum der Stadt Telgte mit seiner zentralen Versorgungsfunktion auszuschließen und die ausschließlich betriebsbezogenen Nutzungen des Standorts zu verdeutlichen, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß „Telgter Sortimentsliste“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte – Junker und Kruse, Dortmund, November 2007) explizit ausgeschlossen.

Hierzu gehören:

- Nahrungs- und Genussmittel.
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher
- Blumen
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren,
- Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel,
- Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente
- Sportartikel / Fahrräder / Camping (ausgenommen Sportgroßgeräte)
- Uhren / Schmuck

- Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Elektro- / Haushaltsgeräte
- Wohneinrichtung (ausgenommen Teppiche, Einzelware)
- Lampen, Leuchten

Der Schwerpunkt der vorhabenbezogenen Ausweisungen des Bebauungsplans liegt in der Art der Nutzungsausweisungen - diese sind sowohl in Bezug auf die Wohn- als auch die gewerblichen Nutzungen ausschließlich betriebsbezogen zulässig. Da die Lage der baulichen Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht hinreichend genau bestimmt ist, fallen nachfolgende Ausweisungen zur Verortung vergleichsweise flexibel aus.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ist die Grundstücksausnutzung möglichst flexibel gehalten, die weiteren Ausweisungen orientieren sich an den umliegenden Bebauungsstrukturen:

- Die maximal zulässige Firsthöhe von 9,50 m entspricht der geplanten Wohnbebauung im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Telgte-Süd-Ost.
Da es sich durchgängig um Privatflächen handelt, wird als Höhenbezugspunkt mit 57,00 m über NHN eine Absolut-Höhe festgelegt. Über diese Festlegung sind damit auch die Firsthöhen der bestehenden Gebäude im südlichen Grundstücksteil gesichert.
- In Nähe zu den nördlich angrenzenden Wohnstandorten sind mit Festsetzung der offenen Bauweise ortsverträgliche Gebäudelängen von maximal 50 m gesichert.

3.2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im südlichen Grundstücksteil an der Bestandsbebauung. Ein Abstand von 0,5 m zur Süd-Fassade des vorhandenen Wohnhauses lässt Spielraum für zukünftige Wärmedämmungsmaßnahmen. Westlich verläuft die Baugrenze im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze und bietet hier die Option eines (genehmigungspflichtigen) Wintergartenanbaus, nördlich des Wohnhauses verläuft die Baugrenze entlang der bestehenden Terrassen und bietet hier ebenfalls die Möglichkeit baulicher Erweiterungen. Der Bereich des Privatgartens ist mit dem Ziel einer weitgehenden Realisierung des Ausgleichs vor Ort aus der überbaubaren Fläche ausgeklammert.

Nördlich des Privatgartens verläuft die Baugrenze entlang der ausgewiesenen Gehölzfläche und weiter parallel zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen P2 – 'Obstgarten zur Nachbarbebauung Delsener Heide 10' und P1 – 'Strauchpflanzung zur K 50n und zum mittels der Pflanzmaßnahme P1 abgegrenzten offenen Landschaftsraum nach Osten'. In Richtung Straße verläuft das Baufenster entlang der bestehenden Rotbuchenhecken.

3.2.4 Erschließung und Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt von der öffentlich gewidmeten Straße Delsener Heide aus über zwei private Zufahrten. Die westliche Zufahrt erschließt das Büro-/ Wohngebäude, die Garagen und den geplanten nördlichen Lagerplatz, die östliche Zufahrt erschließt das an den Geltungsbereich angrenzende Pachtgelände. Stellplätze sind im Geltungsbereich entlang dieser Zufahrt und entlang der Delsener Heide vorhanden bzw. geplant. Da ein Großteil der Mitarbeiter mit dem Fahrrad zum Betrieb fährt, wird ein Angebot von insgesamt 12 Stellplätzen für gelegentlichen Besucherverkehr und die Betriebsfahrzeuge als ausreichend eingeschätzt.

Über einen 4,50 m breiten Abstand zwischen der geplanten Abpflanzung (Rotbuchenhecke) und der vorhandenen Hecke ist auch von der Ostseite her eine PKW-Zufahrt auf den Lagerplatz ermöglicht.

Eine Anbindung an die K 50n ist aufgrund der dann versetzten Einmündungsbereiche und Minderung des Verkehrsflusses auf der Ortsumgehung ausgesprochen.

3.2.5 Private Grünfläche

Die bestehende private Gartenfläche nördlich des Wohn- und Bürogebäudes bleibt erhalten und wird als „Private Grünfläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Hierüber wird ein Teilausgleich der geplanten Versiegelungen vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ermöglicht.

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

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind nördlich des Privatgartens und östlich entlang der bestehenden Hecken festgesetzt und schirmen hier die Betriebsflächen zum freien Landschaftsraum ab.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzfläche P1) verlaufen entlang der geplanten Ortsumgehung als Sichtschutz und münden westlich in eine Pflanzfläche für Obstbäume zur Abschirmung des Grundstücks Delsener Heide 10 (Pflanzfläche P2). Auf der Pflanzfläche P1 ist eine Rotbuchenhecke mit mind. 3 Heistern in der Größe 125-150 vorzusehen.

Vorhandene und geplante Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und in das Landschaftsbild einzubinden, für die Befestigung der Nebenanlagen sind aus Gründen des Landschaftsschutzes wasserdurchlässige Materialien vorgeschlagen.

Mindestens 350m² der Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Die Pflanzflächen sind als Teil der notwendigen Kompensation der Gesamtmaßnahme bilanziert (siehe auch Kapitel 4.6.2.3).

Im Zusammenhang mit diesen Maßnahmen erfolgt die Gesamtkompensation auf dem Flurstück 451, Flur 29 der Gemarkung Telgte – Kirchspiel. Es handelt sich um das östlich an das Vorhabengebiet angrenzende, von der K 50n und der Delsener Heide begrenzte landwirtschaftliche Grundstück. Landschaftsplanerisches Ziel ist hier die Anlage eines abgeschirmten Streuobstgartens mit Extensivwiese und Streuobstbäumen (§ 9 Abs. 1a BauGB).

3.2.7 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.

Zukünftige Gebäude sind über die Regelungen zur Bauweise und Bauhöhe in ihrer Kubatur definiert, von weiteren gestalterischen Festsetzungen wurde im Hinblick auf die betriebliche Nutzung im Siedlungsrandbereich abgesehen.

3.3 **Kampfmittelbelastung, Altlasten, Bodendenkmale**

3.3.1 Kampfmittel

Die „Übersichtskarte über kampfmittelgefährdete Gebiete“ der Bezirksregierung Münster stellt den Vorhabensbereich als Teil einer Bombenabwurfzone dar. Etwaige Beräumungsmaßnahmen sind im Zuge der anstehenden Bauantragsverfahren zu klären.

3.3.2 Altlasten

Der Flächennutzungsplan Telgte enthält keine Hinweise zu Altlasten. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken gegen die Planung oder Hinweise geäußert.

3.3.3 Bodendenkmale

Der Flächennutzungsplan Telgte enthält keine Hinweise zu Bodendenkmalen, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251 – 5918911) zu melden.

Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

3.4 **Ver- und Entsorgung**

3.4.1 Strom

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken gegen die Planung oder Hinweise geäußert.

3.4.2 Gas

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken gegen die Planung oder Hinweise geäußert.

3.4.3 Telekom

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken gegen die Planung oder Hinweise geäußert.

3.4.4 Wasser

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken gegen die Planung oder Hinweise geäußert.

3.4.5 Schmutzwasser

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Es wurde angeregt, die Entsorgung der Abwässer der Grundstücke Delsener Heide 10 und 11 in dem öffentlichen Kanal im Zuge der Erschließung Telgte Süd-Ost zu prüfen.

In der Bestandsdarstellung wurde die Kanalisation im Baugebiet (Kantstraße) eingetragen. Vom vorhandenen Waschplatz mit Abscheideanlage wäre ein Kanal von mind. 90 m Länge zu errichten. Ein Anschluss an Leitungen im Baugebiet wird aufgrund des geringen Gefälles der erforderlichen neuen Leitung, der erforderlichen Unterquerung der K 50n und der geringen Dimensionen des Schmutzwasserkanals im Baugebiet Telgte Süd Ost als technisch aufwendig und als unzumutbar bewertet.

Eine Kleineinleitgenehmigung für das direkte Einleiten von Abwasser und gesammeltem Niederschlagswasser in ein Verbandsgewässer liegt unter der Nummer 753 vor, daher wird an das vorhandene betriebseigene System angeschlossen.

3.4.6 Regenwasser

Eine Versickerung ist bei der Planung der K 50n aufgrund des hohen Grundwasserstandes als auch der kf-Werte der anstehenden Böden ausgeschlossen worden.

Die Entwässerung der Betriebsflächenerweiterung wurde analog zur Entsorgung des Schmutzwassers geprüft und als unzumutbar bewertet.

Mindestens 350 m² der geplanten / zulässigen Dachflächen werden extensiv begrünt.

Die geplanten Einrichtungen werden an das vorhandene System angeschlossen.

3.4.7 Feuerwehrtechnische Belange

Laut Arbeitsblatt W 405 sollten für gewerbliche / teilgewerbliche Nutzungen 1.600 Liter Löschwasser je Minute für eine Einsatzdauer von zwei Stunden sichergestellt sein. Eine Löschwasserentnahme mit gut sichtbaren Hinweisschildern ist in maximal 150 m Entfernung von der Straßenachse zu installieren.

Um den notwendigen Objektschutz zu gewährleisten, sind ergänzende Wasserversorgungen (Löschwasservorräte, -brunnen, o. Ä.) im Rahmen der anstehenden Bauanträge zu sichern.

3.5 Emissions- Immissionsschutz

3.5.1 Emissionen

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

Im Rahmen des Schallschutzgutachtens Nr. 5 434 05 vom 22.09.2005, Büro Uppenkamp und Partner, wurde die Auswirkung der Betriebstätigkeiten des Garten- und Landschaftsbau Betriebes Wichmann auf die geplanten Wohnstandorte innerhalb des Bebauungsplans Telgte Süd-Ost bereits untersucht.

Ausgangssituation der damaligen Untersuchung war die Betriebsfläche ohne den jetzigen Erweiterungsbereich nach Norden, die Betriebsabläufe stimmten weitgehend mit den jetzigen überein und stellen sich wie folgt dar:

In der Zeit von Montags bis Freitags kommen die Mitarbeiter zwischen 6.30 und 7.30 Uhr mit dem PKW, überwiegend jedoch mit dem Fahrrad zum Betrieb. Nach der Ankunft werden die Firmenfahrzeuge (Pritschenwagen, Kleintransporter u. ä.) mit Werkzeugen, Geräten und in geringem Umfang ggf. mit Baustoffen beladen. Der Großteil der benötigten Baustoffe wird jedoch von Großhändlern bezogen und von dort direkt zu den jeweiligen Baustellen geliefert. Größere Betriebsfahrzeuge wie Radlader und Bagger bewegen sich typischerweise direkt von Baustelle zu Baustelle.

Nicht benötigte Arbeitsgeräte werden auf dem Betriebshof abgestellt.

Nachmittags kehren die Mitarbeiter zwischen 16.00 und 18.00 Uhr wieder zurück.

Kundenbesuche auf dem Gelände sind finden kaum statt, da Besprechungen meist auf den Baustellen oder beim Auftraggeber selbst durchgeführt werden.

Samstags werden vormittags für einen Zeitraum von 1-2 Stunden jeweils 1–2 Firmenfahrzeuge mit dem Hochdruckwaschgerät auf dem Betriebshof gereinigt, unregelmäßig werden auf dem östlich anliegenden Pachtgelände Grünabschnitte mit dem Häcksler zerkleinert.

Die Betriebsabläufe wurden im Rahmen des damaligen Schallschutzgutachtens als unbedenklich für das geplante Allgemeine Wohngebiet nördlich des Betriebes eingestuft.

Westlich liegt im Abstand von ca. 45 m zum Betriebsgelände der Wohnstandort Delsener Heide 10 im Außenbereich an. In der immissionsschutztechnischen Gebietsgliederung werden Wohnstandorte des Außenbereichs dem Schutzanspruch des Mischgebiets mit 60 dB(A) tags gleichgesetzt.

Da gegenüber dem Schallschutzgutachten aus 2005 zwischenzeitlich die Anzahl an Firmenfahrzeugen erhöht wurde und die Entzerrung der Betriebsbereiche geplant ist, wurde eine neue Lärmschutzuntersuchung¹ durchgeführt.

Die geplante Erweiterungsfläche nach Norden soll zukünftig als Lagerfläche für die Baustoffkleinmengen genutzt werden, d.h. die Tätigkeiten der werktäglichen Arbeit verlagern sich zum Teil nach Norden.

¹ Lärmtechnische Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wichmann Gärten“ in der Stadt Telgte, Ingenieurgesellschaft nts, September 2010

Als Ergebnis der aktualisierten Lärmschutzuntersuchung ist festzustellen, dass durch die Errichtung des Bauvorhabens und die damit verbundenen Tätigkeiten eine Verträglichkeit mit der benachbarten Bebauung gemäß TA – Lärm selbst bei Berücksichtigung des „worst case“ zu jeder Zeit gegeben ist.

Der maximale Beurteilungspegel wurde für den Betrieb von Montag bis Freitag an dem Immissionsort IO 01.1 im gegenüber liegenden WA-Gebiet mit 53,7 dB(A) am Tag ermittelt.

Der Richtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) wird damit an diesem Immissionsort um 1,3 dB unterschritten.

Für den gelegentlichen Samstagbetrieb wurde ein maximaler Beurteilungspegel von 54,6 dB(A) ebenfalls an diesem Gebäude ermittelt. Damit liegt der Beurteilungspegel noch 0,4 dB(A) unterhalb des Richtwertes.

Das Unternehmen Wichmann wurde ebenfalls hinsichtlich des Emissionsverhaltens – in Bezug auf Staub - durch das Be- und Entladen von Schüttgütern im Bereich anschließend an die östliche Gebietsgrenze beurteilt. Diese gewerblichen Aktivitäten sind sowohl quantitativ als auch qualitativ von geringem Umfang. Es ist zudem keine wesentliche Vergrößerung zum vorhandenen Zustand geplant. Vielmehr werden durch die Festsetzungen Entzerrungen der Betriebsabläufe möglich.

Die Betriebsbereiche werden zukünftig zum einen auf der nördlichen Seite – hin zum Wohngebiet – begrenzt durch eine geplante Mauer mit halbseitigem Wall und Gehölzbewuchs (zur K 50n) und zum anderen auf der östlichen Seite – zur freien Landschaft - durch eine Abpflanzung mit Rotbuchenhecken weitestgehend abgeschirmt.

Die hauptsächlich vorherrschenden Windrichtungen sind West bis Süd-West. Dies trägt zu einer deutlichen Verwehung der Emissionen und insoweit zur Entlastung des Wohngebietes bei.

3.5.2 Immissionen

Verkehrslärm

Neben den Auswirkungen des geplanten Mischgebiets auf die Umgebung sind auch die auf das Gebiet einwirkenden Immissionen zu untersuchen und hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit den geplanten Nutzungen zu bewerten.

Die Lärmeinwirkung der L 811 / K 50n auf das geplante Wohngebiet Telgte Süd-Ost und umliegende Wohnstandorte - so auch dem des Betriebes Wichmann - wurde in der „Lärmschutz-technischen Untersuchung zum Bebauungsplan Telgte Süd-Ost in Telgte“ (Büro IGS, Dezember 2006) dargelegt.

Die Lärmimmissionen am Wohnstandort Delsener Heide 10 in 21,00 m Abstand zur geplanten Trasse der K 50n wurden mit 59,3 dB(A) tags und 49,8 dB(A) nachts angegeben und liegen damit unterhalb der Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts).

Für das bestehende Wohnhaus im Geltungsbereich, mit größerem Abstand zur Trasse, ist daher ebenfalls von einer Unterschreitung der Orientierungswerte auszugehen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Gebiet MI 2 keine schutzbedürftigen Wohngebäude zulässig. Eine zulässige Wohnbebauung stünde im Teilgebiet MI 1 ca. 34 m von der Trasse der K 50n entfernt. Es ist daher ebenfalls von einer Unterschreitung der Orientierungswerte auszugehen.

Geruchsmissionen

Im Zuge des Bebauungsplans Telgte Süd-Ost wurden die Geruchsmissionen verschiedener im Umfeld befindlicher Hofstellen auf die geplante Wohnbebauung untersucht (Ergänzende Untersuchung zum Geruchsgutachten Nr. 4 146 04 vom 06.04.2006 / Büro Uppenkamp und Partner).

Die in diesem Zusammenhang erstellten Rasterkarten zeigen für den Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche des vorliegenden Geltungsbereichs eine Belastung von 9,8 % der Jahres-

stunden (Variante 1) bzw. 9,5 % der Jahresstunden (Variante 2) und liegt damit innerhalb der Richtwerte der GIRL mit 0,1 (= 10% der Jahresstunden) für MI- und WA- Gebiete.

Für die südliche, im Bestand genutzte Fläche (MI 1) zeigen die Karten eine Belastung von 15,8 % (Variante 1) bzw. 14,9 % (Variante 2), die damit über den GIRL-Richtwerten liegt.

Hinsichtlich der Bewertung dieser Überschreitung ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine langjährige Bestandssituation in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und nicht um eine Angebotsneuplanung.

Die Beurteilungspraxis zur GIRL erwägt Maßnahmen bei „... deutlicher Überschreitung der Immissionswerte“ (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein - Westfalen), so dass hier von besonders erforderlichen Schutzmaßnahmen zunächst nicht ausgegangen wird.

3.6 Bodenordnung, Realisierungsplanung

Sämtliche Flurstücke des Geltungsbereiches liegen im Privateigentum der Firma Wichmann.

Geplanter Zeitablauf

Frühzeitige Beteiligung	1. Quartal 2010
Offenlage	3. Quartal 2010
Satzung	4. Quartal 2010

3.7 Städtebauliche Bilanz

Tabelle 1: städtebauliche Bilanz

	Flächengröße	Anteil an der Gesamtfläche
Gesamtfläche	5.043 m²	100 %
davon		
Mischgebietsfläche	4.619 m²	91,6%
Überbaubare Fläche:		
Zul. Grundfläche - 0,6 GRZ	2.771,4 m²	
Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen - 0,2 GRZ	924 m²	
Fläche mit Pflanzbindung (Ziffer 1) Obstgarten	250 m²	
Fläche mit Pflanzbindung (Ziffer 2) Landschaftshecke	480 m²	
Fläche mit Pflanzbindung – Erhalt Zentralhecke Rotbuchenhecke	75 m² 28 m²	
davon	424 m²	8,4 %
Privatgarten		
Gesamt	5.043 m²	100 %

Zusätzlich wird das Flurstück 451 der Flur 29, Gemarkung Telgte – Kirchspiel zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen.

3.8 Kostenschätzung

Die Kostenschätzung beinhaltet die mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen grünordnerischen Maßnahmen. 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. Landschaftspflegerisches Fachgutachten)		s. LPFG	s. LPFG
Gesamt inkl. 19 % MwSt. (gerundet)			20.00,00 €

3.9 Änderungen im Verfahren

Die im Zuge der vorgezogenen Beteiligung eingegangenen Hinweise wurden geprüft und ggf. in die Unterlagen eingearbeitet (z. B. Kompensationsfaktoren, Festlegung einer Kompensationsfläche, Entwässerung des Vorhabengebietes). Die Angaben zum Niederschlagswasser in Begründung und Umweltbericht wurden harmonisiert. Der zentrenrelevante Einzelhandel ist für das Verfahrungsgebiet ausgeschlossen worden. Die westlich angrenzende Grünfläche (wird im FNP parallel als Grünfläche ausgewiesen) wird zur Kompensation herangezogen.

4 Umweltbericht

4.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

4.1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Telgte an der Straße Delsener Heide östlich der L 811 und direkt südlich der K 50n. Das Betriebsgelände liegt derzeit vollständig im Außenbereich.

4.1.2 Inhalte der Planungen

Mit dem Bau der K 50n nördlich des Vorhabenbereiches bot sich für den Betrieb die Möglichkeit, 2.800 qm im Anschluss an das Betriebsgelände zu erwerben – landwirtschaftlich waren diese Flächen nicht mehr sinnvoll zu nutzen.

Für den vorderen Grundstücksbereich entlang der Straße Delsener Heide ist die Auslagerung des Bürotrakts aus dem vorhandenen Wohngebäude geplant, ein Bürogebäude ist hier u.U. entlang der Straße östlich der ersten Zufahrt vorgesehen, weiter soll die vorhandene Großgarage nördlich um Sozialräume und Maschinenhallen erweitert werden.

Der hintere Grundstücksteil ist als Lagerfläche für Baustoff-Kleinmengen vorgesehen und soll mittel- bis langfristig auch für bauliche Erweiterungen bereitgehalten werden.

Die Erschließung erfolgt -wie bisher- über die Straße „Delsener Heide“.

4.1.3 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 140, 249, 413, 712 und 713 der Flur 29, Gemarkung Telgte Kirchspiel mit einer Fläche von 0,5 ha. Zusätzlich werden ca. 0,1 ha Flächen auf Flurstück 451 zur Kompensation herangezogen.

4.2 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.

4.2.1 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 erfolgen 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 der 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 Waldes² werden unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen erläutert und die notwendigen Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen auf der Grundlage der Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan erläutert.

- 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

² Die zentrale Hecke im Planungsgebiet könnte auch als zum Wohnbereich gehörende Parkanlage bezeichnet werden und wäre somit nach § 1(2) LFoG nicht als Wald einzustufen.

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

4.2.2 Fachplanungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Landwirtschaftsfläche dar, die Fläche liegt im Außenbereich.

Dargestellt sind unmittelbar nördlich die Wohnbauflächen des Bebauungsplans Telgte-Süd-Ost sowie die Flächen der K 50n als Verkehrsfläche für den überörtlichen Verkehr.

Im Parallelverfahren wird die Vorhabenfläche im FNP als Mischgebiet ausgewiesen.

Östlich in ca. 400 m Entfernung zur Vorhabensfläche liegt das Landschaftsschutzgebiet Delsener Heide.

Im Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland geht die Darstellung der Siedlungsbereiche, hier Wohnsiedlungsbereiche, über die geplante Südostumgehung Telgte hinaus bis zur Delsener Heide, hieran angrenzend sind Agrarbereiche dargestellt.

Der Landschaftsplan weist die Fläche als Agrarbereich aus.

4.3 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

4.3.1 Schutzgut Mensch

4.3.1.1 Bestand

Der gesamte Raum außerhalb der Bebauung stellt einen typischen Ausschnitt der münsterländischen Parklandschaft dar, der intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.

Wanderwege sind im Nahbereich der Planungen nicht ausgewiesen.

Das Vorhabengebiet befindet sich im Privatbesitz und steht nicht für die landschaftsbezogene Erholung der Allgemeinheit zur Verfügung.

Die Wohnnutzungen sind im Bestand durch die K 50n vorbelastet.

4.3.1.2 Wirkungsprognose

Baubedingt ist mit keiner Belastung angrenzender Erholungsaktivitäten durch Baulärm zu rechnen, da der Planungsraum nicht erholungsrelevant genutzt wird. Zudem wird diese Nutzung vom Verkehrslärm der K 50n überprägt.

Die durch die Bautätigkeiten hervorgerufenen Belastungen auf die angrenzende Wohnbebauung sind vorübergehender Natur und unter Berücksichtigung der gültigen Regelungen zum Lärmschutz (BImSchV und LärmVO) zu vernachlässigen.

Als anlagebedingte Auswirkungen der Planung ist lediglich die Vergrößerung der Baukörper innerhalb des Planungsbereiches zu nennen; diese ist jedoch bezüglich des Schutzgutes Mensch (Erholung / Landschaftsgenuss) zu vernachlässigen.

Die darüber hinausgehenden, betriebsbedingten Auswirkungen sind bezüglich der Lärmbelastung in Kapitel 3.5 diskutiert. Größere Beeinträchtigungen sind demnach nicht zu erwarten.

Durch das Be- und Entladen von Schüttgütern werden zudem Staubemissionen erzeugt. Diese gewerblichen Aktivitäten sind sowohl quantitativ als auch qualitativ von geringem Umfang und effektiv nur wenig größer als die bereits bestehenden Tätigkeiten. Die Fläche für Schüttgüter ist zum einen begrenzt durch die vorhandenen und geplanten Mauern / Hecken und zum anderen auf der nördlichen Seite durch eine dichte Abpflanzung bzw. auf der östlichen Seite durch eine Rotbuchenhecke weitgehend abgeschirmt.

Die hauptsächlich vorherrschenden Windrichtungen sind West bis Süd-West. Dies trägt zur starken Verwehung Emission bei. Die entstehenden Stäube werden durch die Bepflanzung weitgehend ausgekämmt, sodass neuerliche erhebliche Beeinträchtigungen im Baugebiet Telgte Süd – Ost kaum zu befürchten sind.

4.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.3.2.1 Bestand

Grundlage der Darstellung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist die im Oktober 2009 durchgeführte Erfassung der Biotoptypen, anhand derer weitere Rückschlüsse auf die Artenzusammensetzung und die Bedeutung der Lebensräume gezogen werden können und ein Luftbild aus dem Jahre 2008, um den vorherigen Landschaftszustand zu berücksichtigen.

Biotoptypen

Die Biotoptypen sind zum einen durch die Lage an einem Gewerbebetrieb am Rande des Stadtgebietes von Telgte und durch die Lage im landwirtschaftlich genutzten Raum gekennzeichnet.

Gebäude

Es handelt sich zum einen um ein Einzelgebäude zur Wohn- und Büronutzung aus den 50iger Jahren, welches zu großen Teilen bereits modernisiert wurde. Fassadenbegrünungen sind untergeordnet vorhanden. Zum anderen befindet sich im Planungsbereich eine größere Garage, die zur Lagerung von Materialien des Landschaftsbaubetriebes genutzt wird. Beide Gebäude weisen Ziegelfassaden und Dachschindeln auf. Die Fassaden der Gebäude weisen keine Einflugmöglichkeiten auf. An der Nordgrenze des vorhandenen Privatgartens steht eine Holzhütte als Freisitz.

Privatgarten

Zur Delsener Heide, im westlichen und im nördlichen Bereich des Grundstückes befindet sich der privaten Ziergarten, der nach Norden durch eine Hecke begrenzt wird.

Hecke

Die das vorhandene Grundstück teilende Landschaftshecke nördlich des Privatgartens setzt sich aus Haseln, Birken, Weiden und Erlen zusammen. Einzelne Ziergehölze sind ebenfalls vorhanden (Lärche, Korkenzieherweide). Die Gehölze weisen Stammdurchmesser von 10 bis 30 cm und Kronenbreiten von 3-5 m auf. Zum gepflasterten Betriebshof ist die Hecke mittels einer ca. 20 - 30 cm hohen Natursteinmauer abgegrenzt.

Der vorhandene Betriebshof ist mittels einer ca. 2,5 m hohen Rotbuchenhecke von der freien Landschaft abgegrenzt.

Einzelbäume / Baumreihen

Im Privatgarten befinden sich Einzelbäume, die einen Stammdurchmesser von 20 bis 40 cm und Kronenbreiten von 10 - 15 m aufweisen.

(Park-) Platz mit hohem Versiegelungsgrad

Die Betriebs- und Parkplatzflächen sind mittels Verbundpflaster befestigt. Zur Delsener Heide befindet sich auf dem Hof eine Garage und mehrere Schüttgutboxen.

Lagerplatz

Östlich der Rotbuchenhecke liegt ein unbefestigter Lagerplatz, der als Parkstand für die KFZ der Angestellten und als Zwischenlager von Schnittgut dient.

Agrarfläche (teilweise bereits Lagerplatz und Rasenfläche)

Nördlich des vorhandenen Betriebsgeländes lag bis zur K 50n und nördlich des Nachbargrundstückes bis zur Delsener Heide ein intensiv landwirtschaftlich genutzter Bereich. Zurzeit befindet sich hier neben einem großteils geschotterten, unbefestigten Lagerplatz eine als Rasenplatz intensiv genutzte Fläche. Der Rasenplatz ist mittels einer kleinen Natursteinmauer von einem Schotterplatz getrennt. Baumaterialien, größere Baumaschinen und Restmaterialien aus Bauvorhaben werden hier (größtenteils in Gitterkörben) gelagert.

Die zur Kompensation vorgesehene Fläche auf Flurstück 451 wurde noch landwirtschaftlich genutzt.

Tiere und Biotopverbund

Insgesamt stellen die Biotoptypen in den gewerblich/privaten Flächen und außerhalb des Eingriffraumes vor allem überformte landwirtschaftlich genutzte Flächen des Münsterlandes dar.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass hier Tierarten des Siedlungsraumes und Kulturfolger vorherrschen. Das Potential für Freilandarten und Waldarten ist durch die bestehende Nutzung stark eingeschränkt.

Unter Berücksichtigung der Qualität des gesamten Biotopkomplexes aus Freiflächen, Gebäuden sowie dem intensiv genutzten Umfeld des Planungsraumes wurden (analog zur UVS West-Süd-Osttangente [1. Trassenabschnitt von K 50 bis L 811] aus dem Jahre 2006) spezielle faunistische Kartierungen nicht durchgeführt. Während der Geländearbeiten zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen konnten keine besonderen Artenvorkommen bestätigt werden.

4.3.2.2 Wirkungsprognose

Über die anlagebedingten Eingriffe hinausgehende baubedingte Belastungen sind nicht zu erwarten bzw. vermeidbar. Im Bauablauf ist durch eine fachgerechte Sicherung die Gefährdung und Beschädigung der zu erhaltenden Gehölzbestände auszuschließen.

Anlagebedingt kommt es durch die Erweiterungsflächen zu einer Inanspruchnahme von intensiv genutzten Lagerflächen.

Darüber hinaus wird der Gehölzbestand inmitten des Planungsgebietes durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen. Es handelt sich um die Inanspruchnahme von anthropogen vorbestimmten Standorten.

Es handelt sich entsprechend der vorstehenden Erläuterungen um ein kleinräumiges Vorhaben in einem stark vorbelasteten Bereich, die Eingriffe sind in hinreichendem Maße kompensierbar.

Entsprechend der Bestandserfassung und –beschreibung und der Wirkungsprognose sind erhebliche Beeinträchtigungen von besonders geschützten Arten und / oder streng geschützten Arten und europäischen Vogelarten durch das Vorhaben nicht zu erwarten; es entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen von existenziellen Lebensräumen i. S. des BNatSchG.

4.3.3 Schutzgut Boden

4.3.3.1 Bestand

Die geologische Struktur des Gebietes ist durch quartäre Niederterrassenablagerungen der Ems gekennzeichnet (Pleistozän).

Kennzeichnender Boden im Bereich des Planungsraumes ist der podsolierte Gley-Haftnässe-pseudogleyboden aus schluffigem Feinsand mit starker Haft- und Staunässe bis in den Oberboden, das Grundwasser steht bei 0,8 bis 1,3 m unter Flur an. Die Bodenwertzahlen liegen bei 30 – 45; der Boden zeichnet sich durch eine mittlere nutzbare Wasserkapazität, eine mittlere Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere Wasserdurchlässigkeit aus. Schutzwürdige Böden gemäß der Definition des Geologischen Dienstes sind nicht betroffen.

Hinweise zu Altlasten sind nicht bekannt.

4.3.3.2 Wirkungsprognose

Mit größeren baubedingten Belastungen ist unter Beachtung geltender Gesetze und Regeln der Technik zum Schutz des Bodens nicht zu rechnen, da sich die Baustelleneinrichtung kleinteilig innerhalb der vorhandenen Bebauung verteilt.

Anlagebedingt werden ca. 0,2 ha der durch Landwirtschaft und Schotterauftrag vorbelasteten Böden neu versiegelt.

Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu prognostizieren, da keine Schadstoffemittenten geplant sind, bzw. das anfallende Oberflächenwasser abgeführt wird. Unfälle mit wasser- und bodengefährdenden Stoffen sind hier nicht zu befürchten, da diese innerhalb des Firmengeländes an anderen, zulässigen Stellen gelagert werden. Zur Fahrzeugreinigung wird die vorhandene Abscheideanlage weiter betrieben.

Insgesamt ist der Eingriff durch die Versiegelung in das Schutzgut Boden als erheblich einzuschätzen und kann nur durch Aufwertung des Bodens an anderer Stelle ersetzt werden.

4.3.4 Schutzgut Wasser

4.3.4.1 Bestand

Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht anzuführen. Westlich des Plangebietes überquert die Straße „Delsener Heide“ an der L 811 den in die Ems entwässernden Stadtfeldgraben. In diesen mündet die straßenbegleitende Entwässerungsmulde, die unmittelbar östlich des Planungsraumes verrohrt ist.

Das Gebiet weist mäßig ergiebige Grundwasservorkommen aus dem quartären Lockergesteinen mit geringer Mächtigkeit und großer Durchlässigkeit auf. Es fließt in Nord- Nord Westrichtung entsprechend der Fließrichtung der Ems. Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird in der UVS zur K 50 n als mittel bezeichnet.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

4.3.4.2 Wirkungsprognose

Da das Grundwasser hier relativ hoch ansteht, ist von einem baubedingten, zeitlich befristeten Eingriff durch Wasserhaltungsmaßnahmen bei Kellerbauten auszugehen.

Durch die anlagebedingte Vollversiegelung von Böden kommt es zu einem lokalen Eingriff in die Grundwasserneubildung. Die abzuleitenden Niederschläge von befestigten Verkehrsflächen werden über die betriebseigenen Leitungen der Vorflut zugeführt.

Die Niederschlagswasser der Dächer werden ebenfalls in das vorhandene System eingeleitet.

Von weiteren betriebsbedingten Gefährdungen des Grundwassers durch die Planung ist nicht auszugehen, da die vorhandene Entwässerungsanlage mit Abscheider weiterhin betrieben wird.

Insgesamt stellt die geringfügig verringerte Grundwasserneubildungsrate einen lokalen Eingriff in das Schutzgut Grundwasser dar.

Fließgewässer sind nicht betroffen.

4.3.5 Schutzgut Luft und Klima

4.3.5.1 Bestand

Der Landschaftsraum ist durch ein feucht gemäßigtes, atlantisch beeinflusstes Klima mit vorherrschenden Windrichtungen um Südwest bis West gekennzeichnet. Die jährlichen Niederschläge bewegen sich um 770 mm, wobei die durchschnittlichen Monatsmaxima gewöhnlich im Juli liegen. Das ausgeglichene Klima mit einer mittleren Jahrestemperatur zwischen 8 und 9°C führt nur selten zu einem Zufrieren der Gewässer. Aufgrund des Reliefs, des Bewuchses und der insgesamt geringen Besiedelung liegen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie eine gute Durchlüftung vor.

Emittenten mit sehr hoher Belastung fehlen, Hauptbelastungsfaktor in Telgte ist hier der Verkehr auf der L 811 und K 50n.

Das Plangebiet liegt in keiner Durchlüftungsbahn und fungiert nicht als Kaltluftentstehungsgebiet oder klimatischer Kompensationsraum. Neben den außerhalb liegenden Verkehrswegen sind kaum klimatologische Vorbelastungen vorhanden.

4.3.5.2 Wirkungsprognose

Baubedingt kann es kurzfristig zu geringfügig erhöhten Belastungen der Lufthygiene durch Baumaschinen und den Baustellenbetrieb kommen, die jedoch insgesamt nur temporär und zu vernachlässigen sind.

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

Durch das Be- und Entladen von Schüttgütern werden betriebsbedingt Staubemissionen erzeugt. Diese Aktivitäten sind sowohl quantitativ als auch qualitativ von geringem Umfang (s. 3.5.2).

Ebenso ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die lokalen Windverhältnisse auszugehen.

4.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

4.3.6.1 Bestand

Der gesamte Landschaftsraum außerhalb der Bebauung stellt einen typischen Ausschnitt der münsterländischen Parklandschaft dar. Es handelt sich um einen mittelmäßig strukturierten, mäßig bzw. gering reliefierten, zum großen Teil intensiv landwirtschaftlich genutzten Raum, der durch Hecken, Einzelbäume sowie Baumreihen und Waldbereiche (größerräumig außerhalb des Vorhabengebietes) gegliedert wird.

Wanderwege sind im Nahbereich der Planungen nicht ausgewiesen.

Das Gelände befindet sich im Privatbesitz und steht nicht für die landschaftsbezogene Erholung der Allgemeinheit zur Verfügung.

4.3.6.2 Wirkungsprognose

Baubedingt ist mit keiner Belastung des Landschaftsbildes zu rechnen, da die Belastungen von vorübergehender Natur sind.

Als anlagebedingte Auswirkungen der Planung ist die Vergrößerung der Baukörper innerhalb des Planungsbereiches zu nennen.

Durch die vorhandenen höheren Hecken im Planungsraum (Anpflanzungen der Familie Wichmann) ist die räumliche Überprägung des Landschaftsbildes durch die jetzigen Anlagen stark minimiert. Durch die Festsetzungen bleiben diese Hecken erhalten, bzw. werden ergänzt.

Die Eingriffe in den Gehölzbestand innerhalb der vorliegenden Planung haben nur geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Mit den zu erhaltenden und neu geplanten Gehölzen werden neue Bereiche geschaffen, die sich an dem Erscheinungsbild des umliegenden Bestandes orientieren.

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

Auch wird die Frequentierung der Landschaft z.B. durch Kundenverkehre nicht erhöht, da publikumsintensive Einzelhandelsortimente ausgeschlossen sind (s. 3.2.1).

4.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.3.7.1 Bestand

Es sind keine Kulturgüter innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

4.3.7.2 Wirkungsprognose

Es ist zurzeit mit keinen Eingriffen in ausgewiesene Kulturgüter zu rechnen.

Die anlagebedingte Inanspruchnahme der Böden stellt den Verlust eines Bodens als allgemeines Archiv der Natur- und Kulturgeschichte und einen Verlust landwirtschaftlicher Erwerbsflächen dar.

Eine weitergehende Zerschneidung verbleibender Nutzflächen erfolgt nicht.

4.3.8 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.

4.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Planung die landwirtschaftliche / gewerbliche 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.

4.5 Alternative Planungslösungen

Grundsätzlich auf Ebene der Flächennutzungsplanung bestehende alternative Planungslösungen bieten sich für dieses Vorhaben aus Sicht einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nicht an.

Es ist weiter davon auszugehen, dass langfristig der Bedarf an neuen Gewerbeflächen aus der Wirtschaft bestehen bleibt und diese Flächen zukünftig somit ebenfalls benötigt werden.

Der durch die K 50n entstandene Flächenzuschnitt nördlich des Betriebsgeländes ist für die Landwirtschaft nicht mehr sinnvoll zu nutzen.

Die Erweiterung des Gartenbaubetriebes an dieser Stelle und Weiternutzung bestehender Infrastrukturen entspricht dem Ziel einer nachhaltigen Bodennutzung.

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

4.6.1 Schutzgut Mensch

4.6.1.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Während der Bauphase sind zum Schutz der Anwohner die gültigen Regelungen zum Lärmschutz (BImSchV und LärmVO) zu beachten.

Durch die Beschränkung auf betriebsbezogene Nutzungen sind Einschränkungen in der zentralen Versorgungsfunktion des Stadtkerns Telgte nicht zu erwarten. Durch diese Ausweisungen werden vielmehr verstärkte Beunruhigungen der Landschaft durch z.B. Kundenverkehr vermieden.

4.6.1.2 Unvermeidbare Belastungen

Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

4.6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.6.2.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Nordwesten des Plangebietes wird, auch auf Flächen außerhalb der Bebauungsplangrenzen, eine Extensivwiese mit Obstbäumen angelegt. Die Anordnung der Obstgehölze erfolgt zu maximal 3 Stück, um ein flächiges Landschaftselement entlang der K 50n zu schaffen.

Im nördlichen Bereich des Vorhabengebietes wird zur Schaffung einer deutlichen Abgrenzung zwischen Siedlung/Mischgebiet und freier Landschaft/K 50 n eine neue Heckenstruktur angelegt. Sie dient vornehmlich der visuellen Abgrenzung und kann als neue Leitstruktur für die Fauna angenommen werden.

4.6.2.2 Unvermeidbare Belastungen

Mit der vorliegenden Planung werden die Voraussetzungen für eine Flächenversiegelung mit einhergehendem Verlust an vorbelasteten 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, weil damit die Möglichkeit, die Flächeutzungsfrei zu halten und im Sinne des Natur- und

Landschaftsschutzes zu entwickeln, genommen ist (Eine naturschutzfachliche Aufwertung schließt der gültige Landschaftsplan jedoch hier aus).

Bei Betrachtung der räumlichen Nähe zur neuen Kreisstraße 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.

4.6.2.3 Eingriffsbilanz

Die Bewertung ist ausführlich Landschaftspflegerischen Fachgutachten enthalten und hat folgendes Ergebnis:

■ Bewertung Bestand Vorhabengebiet	5.050 m²	1.950 Wertpunkte
■ Bewertung Bestand Kompensationsfläche	1.200 m²	438 Wertpunkte
■ Bewertung Planung (incl. externe Maßnahmen)	6.250 m²	2.365 Wertpunkte

Der Eingriff gilt nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde mit einem rechnerischen Defizit von -23 Werteinheiten als kompensiert.

4.6.3 Schutzgut Boden

4.6.3.1 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 Gehölze sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und von allen Vegetation und Boden schädigenden Aktivitäten freizuhalten.

Unnötige Bodenbewegungen sind zu vermeiden.

Sowohl mit Bezug auf das Schutzgut Wasser als auch das Schutzgut Boden sind in befestigten Flächen wie Zufahrten und Terrassen nur teilversiegelte Bauweisen auszuführen.

Mindestens 350 m² der geplanten Dachflächen sind extensiv zu begrünen. 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.

4.6.3.2 Unvermeidbare Belastungen

Die Überbauung und Versiegelung der Böden 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.

4.6.4 Schutzgut Wasser

4.6.4.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die abzuleitenden Niederschläge von befestigten Verkehrsflächen werden über die vorhandenen betriebseigenen Leitungen der Vorflut zugeführt.

Die Niederschlagswasser der Dächer werden in das vorhandene System eingeleitet.

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

4.6.4.2 Unvermeidbare Belastungen

Über die Festlegung der Versiegelung unbefestigter Flächen kann der Eingriff in das Schutzgut Wasser nicht vermieden werden. Erhebliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht zu erwarten, da es sich gesamtstädtisch um einen lokalen Eingriff handelt.

Die abzuführenden Oberflächengewässer unterliegen der Abwasserbehandlung der Stadt Telgte, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

4.6.5 Schutzgut Luft und Klima

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

4.6.6 Schutzgut Landschaft

4.6.6.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Erhaltungsgebot der Rotbuchenhecken mit Neuanpflanzung und die Anpflanzung einer Landschaftshecke im Norden des Plangebietes (zur K 50n) bewirkt eine Neugliederung des Landschaftsbildes und eine Abgrenzung der geplanten Nutzungen von der freien Landschaft und dem Straßenraum.

4.6.6.2 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 verkehrliche / technische Bauwerke überprägt ist.

4.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

4.7 **Zusammenfassung erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind auf Grundlage der vorherigen Ausführungen in der nachfolgenden Tabelle zusammenfassend in einer Skala von 1 (geringer Eingriff) bis 6 (bedeutender Eingriff) bewertet, wobei der Maximalwert Extremstandorten/-eingriffen vorbehalten ist.

Es wird deutlich, dass die Eingriffe in 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 Gewerbestandort genutzt ist. Eine Einbindung der Maßnahme ist durch eine umfangreiche Eingrünung des Gebietes gegeben.

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung der Eingriffssituation

Schutzgut	Konfliktsituation	Bewertung
Boden	Verlust belebter Böden durch Versiegelung Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag	•••• ••
Wasser	Beeinträchtigung des Grundwassers (Schadstoffeintrag) Beeinträchtigung des Grundwassers (Grundwasserneubildung)	• ••
Klima und Luft	keine Auswirkungen	
Pflanzen und Tiere	Inanspruchnahme von Ackerbiotopen Beeinträchtigung des Gehölzbestandes Beeinträchtigung des Biotopverbundes	• •• •
Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung	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 nicht gemindert werden. Grundsätzlich sind sie als erheblich und nicht angemessen ausgleichbar zu bewerten.

4.8 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Neben dem Landschaftspflegerischen Fachgutachten sind bisher keine weiteren Detailuntersuchungen erstellt worden. Das vorhandene Schallschutzgutachten wurde durch eine neue Untersuchung aktualisiert (s. Kapitel 3.5).

Technische Lücken und fehlende Kenntnisse beschränken sich bei der Zusammenstellung der Angaben auf die nicht im Detail bekannten Baugrundverhältnisse.

4.9 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 grünordnerischen Maßnahmen.

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

4.10 Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Süden der Stadt Telgte am Rande des bestehenden Bebauungsplanes Telgte Süd Ost im Übergang zur freien Landschaft und ist an der neuen Kreisstraße 50n gelegen. Die Größe des Vorhabengebietes beträgt 0,5 ha.

Der dieser Bearbeitung zugrunde liegende Stand des Bebauungsplanes ermöglicht eine Überbauung mit Gebäuden und Nebenanlagen von 80 % der ausgewiesenen Baufläche; die weiteren Ausweisungen orientieren sich an den umliegenden Bebauungsstrukturen.

Die zu überplanenden Flurstücke sind bereits durch den Landschaftsbaubetrieb genutzt.

Einen Schwerpunkt stellt der Eingriff in das Schutzgut Boden in Form der Bodenversiegelung dar. Der Eingriff wird größtenteils durch die Aufwertung bislang intensiv genutzter Böden kompensiert.

Die Eingriffe in die übrigen Schutzgüter sind von untergeordneter Bedeutung und durch geeignete Maßnahmen vermeid- bzw. kompensierbar.

Nicht zu vermeidende Eingriffe sind mit folgenden Maßnahmen auszugleichen bzw. zu ersetzen:

- Pflanzung eines reich strukturierten Strauchgürtels zur K 50n
- Entwicklung eines Streuobstbereiches
- mindestens 350 m² extensive Dachbegrünung
- Arrondierung einer Rotbuchenhecke.

Die rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hat unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Maßnahmen ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis, der Eingriff gilt als kompensiert.

Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Biotoptypen	Nummer	Bestand			Planung		
		Werte		Punkte	Werte		Punkte
		-	m² / Stück	-	-	m² / Stück	-
Versiegelte oder teilversiegelte Fläche (Gebäude, Mauer, Hoffläche, Straße) (zulässige Planung 3700m² - 350m² Dachbegrünung)	1.1	0,0	1.530	0	0,0	3.050	0
wassergebundene Decke, baumbestandene versiegelte Flächen, Schotter-, Kies und Sandflächen	1.2	0,1	0	0	0,1	0	0
begrünte Dachflächen, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, übererdete Anlagen	1.3	0,2		0	0,2	350	70
unbefestigte Feld- und Waldwege	1.4	0,5	310	155	0,2	280	56
Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd)	2.1	0,2		0	0,2		0
Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen mit Gehölzflächen, Gräben oder Hochstauden, Wegraine mit Wildstauden ohne Gehölzaufwuchs	2.2	0,4	150	60	0,4	100	40
intensiv bewirtschaftete Agrarfläche	3.1	0,3	3.200	960	0,3		0
Intensivgrünland, Fettwiesen, Fettweiden	3.2	0,4		0	0,4		0
Extensivgrünland, Feuchtgrünland, Magergrünland	3.3	1,3		0	0,8		0
Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen, Weihnachtsbaum- und Schmuckreisigkulturen	3.4	0,3		0	0,3		0
Streuobstwiesen (hier statt 1,1 Abwertung um 0,3 Einheiten, da straßennahe Lage und Flächenzuschnitt)	3.5	2,0		0	0,8	1.150	920
Gartenfläche, private Grünflächen	4.1	0,3	700	210	0,3	700	210
Gartenfläche mit Bäumen	4.1	0,3		0	0,6		0
Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker in Grün- und Parkanlagen	4.2	0,4		0	0,4		0
Parks, Grünanlagen, Friedhöfe, strukturreich mit altem Baumbestand	4.3	1,0		0	0,5		0
Anpflanzungen, Eingrünungen	4.4	0,7	330	231	0,7	590	413
Bruch-, Sukzessionsflächen < 5 Jahre	5.1	0,5		0	0,7		0
Bruch-, Sukzessionsflächen ab 5 Jahre	5.2	0,7		0			0
Laub- oder Nadelwald, nicht bodenständige Gehölze	6.1	1,3		0			0
Laub- oder Nadelwald, teilweise bodenständige Gehölze	6.2	2,0		0			0
Laubwald mit bodenständigen Gehölzen	6.3	3,5		0	1,1		0
Bruch-, Sumpf- und Auwälder	6.4	4,5		0	1,5		0
Waldränder, gestuft mit Krautsaum	6.5	2,0		0	1,2		0
Naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut und begradigt	7.1	0,5					0
Naturnahe Stillgewässer mit Ufersaum	7.2	3,5		0	1,5		0
Naturnahe Fließgewässer mit periodisch überfluteten Auenflächen, Sekundäraue	7.3	3,5		0	1,5		0
Röhrichte, Seggenriede, Dünen, Trockenrasen und andere, besonders schutzwürdige Biotope	7.4	4,0		0	1,5		0
Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, reich strukturiert aus bodenständigen Gehölzen	8.2	2,4	30	72	1,2	30	36
Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (Fläche = Kronentrauf; Neupflanzungen = 50 m²)	8.1	2,0	7	700	2,0	5	500
Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (Fläche = Kronentrauf; Neupflanzungen = 20 m² bei Pyrus c.)	8.1	2,0			1,0	6	120
Flächensumme			6.250			6.250	
Wertesumme				2.388			2.365
					Differenz		-23