



Stadt Telgte

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Wichmann Gärten“

Auftraggeber:



wichmann gärten
landschaftsbau
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

0.	<u>Zusammenfassung</u>	3
1.	<u>Vorbemerkungen</u>	3
1.1.	Beschreibung des Vorhabens	3
1.2.	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	4
1.3.	Rechtliche und methodische Grundlagen	4
1.4.	Planerische Grundlagen	5
2.	<u>Bestandsanalyse</u>	5
2.1.	Nutzungsstrukturen	5
2.2.	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	5
2.3.	Vorhandene und geplante Schutzgebiete sowie geschützte Objekte	8
2.4.	Bewertung des Bestandes	8
3.	<u>Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u>	9
4.	<u>Auswirkungen der Baumaßnahme (Konfliktanalyse)</u>	9
4.1.	Schutzgut Boden	10
4.2.	Schutzgut Wasser	10
4.3.	Schutzgut Klima und Luft	11
4.4.	Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt	11
4.5.	Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung	12
4.6.	Zusammenfassende Bewertung der Eingriffssituation	12
4.7.	Betroffenheit der geschützten Arten (§ 44 BNatSchG)	12
5.	<u>Beschreibung der Schutz-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen</u>	13
5.1.	Schutzmaßnahmen	13
5.2.	Ausgleichsmaßnahmen	14
5.3.	Gestaltungsmaßnahmen	14
6.	<u>Gegenüberstellung von Bestand und Planung</u>	14
7.	<u>Vorschläge zu Grünordnerischen Festsetzungen</u>	16
8.	<u>Kostenschätzung</u>	16

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung des Bestandes	9
Tabelle 2: Flächenversiegelung	10
Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung der Eingriffssituation	12

UNTERLAGEN

Bestands- und Konfliktplan	1 : 500
Maßnahmenplan	1 : 500

0. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wichmann Gärten“ werden die Voraussetzungen geschaffen, den Betriebsstandort zu sichern und das Firmengelände geringfügig zu erweitern und für Lagerplätze und Gebäudeerweiterungen zu nutzen.

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Zur Verringerung von zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenstadtentwicklung zu nutzen (Bodenschutzklausel).

Die vorliegende Planung wird diesem Anspruch mit der Ausweisung neuer Mischgebiete in landwirtschaftlich nicht mehr sinnvoll zu nutzenden Bereichen im Siedlungsrandbereich in vollem Umfang gerecht.

Planungsvorgaben

Im Landschaftsplan Telgte liegt das Plangebiet außerhalb von Flächen mit Festsetzungen am Rande des Siedlungsbereiches.

Bestand

Betroffen ist eine durch den Neubau der K 50n entstandene kleinere ehemals intensiv genutzte Ackerfläche, die am Stadtrand von den bestehenden Flächen der Firma Wichmann zu der Trasse der K 50n überleitet.

Konflikt und Kompensation

Als Eingriffe in Natur und Landschaft sind hauptsächlich die Bodenversiegelungen und Eingriffe in die vorhandene, vom Vorhabensträger angepflanzte Landschaftshecke anzuführen.

Die Konflikte sind mit nachfolgenden Maßnahmen zu vermeiden und unter die Erheblichkeitsschwelle zu mindern:

- Schutz des Oberbodens
- Erhalt und Arrondierung von Heckenstrukturen
- Anlage einer Streuobstwiese
- Dachbegrünung.

Eine vollständige Kompensation innerhalb des Planungsbereiches ist nicht möglich, daher wird auf dem benachbarten Grundstück eine Grunddienstbarkeit (Streuobstwiese) eingetragen.

1. Vorbemerkungen

1.1. Beschreibung 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.

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 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 bislang über die vorhandene Straße „Delsener Heide“-

1.2. Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Telgte an der Delsener Heide östlich der L 811 und direkt südlich der K 50n. Das Plangebiet umfasst die Parzellen 140, 249, 413, 712 und 713 der Flur 29, Gemarkung Telgte Kirchspiel mit einer Fläche von 0,5 ha. Die Eintragung der Grunddienstbarkeit zur Kompensation erfolgt auf der benachbarten Parzelle 451.

1.3. Rechtliche und methodische Grundlagen

Rechtliche Grundlagen

Gemäß der §§ 18-20 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. unvermeidbare Eingriffe zu mindern oder auszugleichen. Als Eingriff ist zurzeit die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des Grundwassers definiert, der einer behördlichen Entscheidung oder Anzeige bedarf.

Die folgenden wesentlichen Gesetze und Vorschriften in der jeweilig aktuellen Fassung liegen der Bearbeitung zugrunde:

- Baugesetzbuch
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (LG NRW)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LBodSchG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) einschl. aller im Zusammenhang stehender Gesetze und Vorschriften
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG)
- Biotoptypenliste - Kartieranleitung NRW, LANUV

Hinweise zur Methodik

Die Erfassung des Bestandes erfolgte im Oktober 2009. Auf dieser Grundlage erfolgt eine Bewertung des Eingriffes anhand des Verfahrens des Kreises Warendorf, um die verbale Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter mit einer rechnerischen Gegenüberstellung der Biotopwertigkeiten von Planung und Bestand zu unterlegen.

Da hier die Betroffenheit von streng und besonders geschützten Arten im Vorhabengebiet ausgeschlossen werden konnte, wurden zusätzliche faunistische Untersuchungen nicht vorgenommen.

Hinweise zu Fachgutachten

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wichmann Gärten“ in der Stadt Telgte (Büro nts, September 2010) wurden mögliche

Auswirkungen der Betriebstätigkeiten des Garten- und Landschaftsbau Betriebes auf die geplanten Wohnstandorte innerhalb des Bebauungsplans Telgte Süd-Ost untersucht (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

1.4. Planerische Grundlagen

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Landwirtschaftsfläche dar, die Fläche liegt im Außenbereich. Auch die zur Kompensation vorgesehene Fläche ist als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen.

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

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der FNP geändert.

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.

2. Bestandsanalyse

Das Planungsgebiet liegt in der Handorfer Sandplatte (540.39) als Teil des Ostmünsterlandes. Das Gelände ist hier von der vorwiegend sandigen, fast ebenen Niederterrassenplatte gekennzeichnet. Die Freiräume westlich der Ems werden großflächig ackerbaulich genutzt, einzelne größere Waldparzellen (Delsener Heide) befinden sich auf podsolierten Böden.

2.1. Nutzungsstrukturen

Das Plangebiet ist insgesamt als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche zu bezeichnen, einzelne ungenutzte Freiräume liegen zurzeit angrenzend an die nahezu fertig gestellte K 50n vor. Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden –bis auf die Randbereiche der K 50n- intensiv genutzt und sind als Landwirtschaftsflächen, gepachtete Baumschulflächen und als Privatgarten der Nachbarbebauung zu bezeichnen.

Der Weg zum Betrieb Wichmann ist asphaltiert. Die an die Delsener Heide angrenzenden Parkplätze westlich der Betriebsgebäude und die Betriebsflächen sind gepflastert.

2.2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Schutzgut Boden

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

Kennzeichnender Boden im Bereich des Planungsraumes ist der podsolierte Gley-Haftnässepseudogleyboden aus schluffigem Feinsand mit starker Haft- und Staunässe bis in den Oberboden, das Grundwasser steht bei 8 bis 13 dm unter Flur an. Die Bodenwertzahlen liegen bei 30 – 45; der Boden zeichnet sich durch eine mittlere nutzbare Wasserkapazität, eine mittlere Sorptionsfähigkeit sowie eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit aus.

Schutzwürdige Böden der Stufen 1 bis 3 nach der Klassifikation des Geologischen Dienstes sind nicht betroffen.

Schutzgut Wasser

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. Das Grundwasser fließt in Nord-Nord-Westrichtung entsprechend der Fließrichtung der Ems. Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird in der UVS zur K 50n als mittel bezeichnet, da die Deckschichten mittel bis schlecht durchlässig sind.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Schutzgut Klima und Luft

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 der K 50n.

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

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

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.

Heutige potentiell natürliche Vegetation

Im Untersuchungsraum würde sich ein Buchen – Traubeneichenwald entwickeln.

Biotoptypen

Die Biotoptypen sind durch die Lage an einem Garten- und Landschaftsbau Betrieb 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 private Ziergarten, der nach Norden durch eine Hecke begrenzt wird.

Hecke

Die das Grundstück teilende Landschaftshecke nördlich des Privatgartens setzt sich aus Haseln, Birken, Weiden und Erlen zusammen. Einzelne Ziergehölze sind ebenfalls vorhanden

(Zeder, 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 befinden sich am Hof eine Garage und mehrere Schüttgutboxen.

Lagerplatz

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

Agrarfläche (bereits Lagerplatz und Rasenfläche)

Nördlich des vorhandenen Betriebsgeländes lag bis zur K 50n 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.

Westlich dieser Fläche liegt umfasst von der K 50n und der Delsener Heide die vormals ebenfalls intensiv genutzte Agrarfläche, die zur Kompensation herangezogen wird.

Tiere und Biotopverbund

Insgesamt stellen die Biotoptypen in den gewerblichen / privaten Flächen und den landwirtschaftlichen Flächen 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.

Zum Thema Artenschutz wurde daher unter dem Datenangebot des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes NRW für das Messtischblatt Telgte (TK 4012) eine Abfrage der planungsrelevanten Arten durchgeführt.

Avifauna

Durch die von dem Gartenbaubetrieb ausgehende starke Störintensität und hohe Bewegungsfrequenz von Fahrzeugen und Personen auf der K 50n kann zusammen mit der vorhandenen Habitatstruktur ein Vorkommen geschützter Arten innerhalb des Planungsraumes ausgeschlossen werden.

Da es sich um eine sehr kleinräumige Planung in der Nähe stark belastender Strukturen (K 50n) handelt, ist der Raum als Ergänzungshabitat und nicht als nicht existenzielles Nahrungsgebiet der Arten ein zu stufen.

Amphibien und Reptilien

Da das Gelände keine Feuchtstrukturen und keine geeigneten Trockenelemente aufweist, wurden Kartierungen bezüglich der Amphibien und Reptilien nicht durchgeführt.

Fledermäuse

Die Bestandsgebäude im Planungsraum wurden kürzlich modernisiert und weisen keine Einfluglöcher oder Spalten auf, in denen sich Gebäude bewohnende Fledermäuse aufhalten könnten. Auch weisen die Bäume in der zentralen Hecke keine Einfluglöcher auf.

Das Gelände mit den Gebäuden kann auch nicht als existentielles Nahrungshabitat (Jagdgebiet) für Fledermäuse eingestuft werden, da es betriebsbedingt einer hohen Störungsrate unterliegt. Zudem sind die von der K 50n ausgehenden Störfaktoren zu beachten.

Sonstige Artengruppen

Schmetterlinge

Große Bereiche des Untersuchungsraumes sind für Tagfalter von geringer Bedeutung. Nicht nur die Äcker, auch die Grünflächen an den Gebäuden bieten aufgrund des Blühaspektes nur noch begrenzten Lebensraum.

Biotopverbund

Die Flächen weisen keinerlei bedeutendere Strukturen natürlichen Ursprungs oder kulturlandschaftlich besonderer Bedeutung auf. Eine besondere Vernetzung mit dem Umland ist nicht gegeben.

Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

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 größeräumig außerhalb des Vorhabengebietes vorhandene Waldbereiche eingliedert 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.

2.3. Vorhandene und geplante Schutzgebiete sowie geschützte Objekte

Innerhalb des Planungsraumes befinden sich keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte.

2.4. Bewertung des Bestandes

In der Tabelle 1 sind die wesentlichen Kennzeichen des Bestandes zusammengefasst und bewertet. Auf einer Skala von 1-6 wird der Bestand hinsichtlich der Bedeutung für die Natur und Landschaft innerhalb des Siedlungs- und Landschaftsraumes mit Bezug auf die verbale Darstellung in den obigen Abschnitten bewertet. Die Bewertungen 1 und 6 sind Extremen vorbehalten. Die Tabelle soll einen Überblick über die relevanten Bestandsmerkmale geben und hat keinen Anspruch auf eine fundierte Herleitung im Sinne einer wissenschaftlichen Bewertungsmatrix.

Tabelle 1: Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Schutzgut	Eigenschaft / Lage	Bewertung
Boden	- Puffer- und Filterfunktion	xx
	- Infiltrationsfunktion	xx
	- Lebensraumfunktion	xx
Wasser	- Grundwasserneubildung	xxx
	- Grundwasserschutzfunktion	xx
Klima und Luft	- bioklimatische Ausgleichsfunktion	xx
	- Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	xx
Pflanzen und Tiere	- Gehölzbestand	xx
	- Lager- / Rasenplätze	x
	- Gebäude	-
	- Gärten	xxx
	- Vernetzungsfunktion	xx
Landschaftsbild / Erholung	- Erholungsfunktionalität	x
	- Gliederung des Landschaftsraumes / Ortsbildes	xx

Insgesamt konzentriert sich die Bedeutung des Bestandes für Natur und Landschaft auf den unversiegelten Boden und die Gehölzbestände, sowohl als eigenständige Schutzgüter als auch als Elemente der landschaftsgerechten Abgrenzung der anliegenden Funktionen. Darüber hinaus ist das Plangebiet von geringer Bedeutung als Vernetzungselement für Kulturlöcher und als Ergänzungsraum für die weiteren Arten.

3. Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Landschaftsplan „Telgte“ wird die Fläche des Bebauungsplanes als Landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Das Vorhaben greift demnach baulich nicht in die Ziele des Landschaftsplanes ein.

4. Auswirkungen der Baumaßnahme (Konfliktanalyse)

Als Wirkfaktoren werden hier die mit dem Bau, der Anlage und dem Betrieb der Erweiterungsfläche und der Gebäudeaufstockung verbundenen, auf Natur und Umwelt wirkende Aspekte u.a. Flächeninanspruchnahme, Versiegelung u.s.w. verstanden.

Zu unterscheiden sind u.a.

- baubedingte Wirkfaktoren (temporär während der Bauphase)
 - Beeinträchtigung von Landschaftsstrukturen
 - Beunruhigung, Verlärmung und Schadstoffeintrag (Baumaschinen, Lagerflächen)
 - Stäube
 - visuelle Störreize
- anlagebedingte Wirkfaktoren
 - Flächeninanspruchnahme und -versiegelung für Gebäude und befestigte Flächen
 - Verlust von Landschaftsstrukturen
 - Änderungen des Wasserhaushaltes
 - Änderung der klimatischen Situation
- betriebsbedingte Wirkfaktoren

- Beunruhigung
- visuelle Störreize.

4.1. Schutzgut Boden

Durch die geplante Nutzung kommt es zu Versiegelungen durch Bebauung und Flächenbefestigung in Form von Verkehrsflächen und Gebäuden und somit zu einer Reduzierung der Bodenfunktionen wie z.B. der Grundwasserneubildung und der Biotopentwicklung.

Zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe sind eine sachgerechte Lagerung und ein Wiedereinbau des unbelasteten Bodens sicher zu stellen.

Die zu befestigenden Flächen der Verkehrsanlagen und Gebäude ergeben sich durch die Planzeichnung.

Tabelle 2: Flächenversiegelung

Bestand		Planung	
versiegelte / befestigte Flächen	1.530 m ²	Zulässig versiegelte / befestigte Flächen	3.700 m ²
		Gepl. Dachbegrünung	-350 m ²
Mehrversiegelung 1.820 m²			

Mit größeren baubedingten Belastungen ist unter Beachtung geltender Gesetze und Regeln der Technik zum Schutz des Bodens nicht zu rechnen, da sich die Baustelleneinrichtungen kleinteilig innerhalb der vorhandenen und geplanten Bebauung verteilen (s. Schutzmaßnahmen 1+2).

Anlagebedingt werden ca. 2.170 m² der vorbelasteten (Landwirtschaft, Schotterfläche, Privatgarten) Böden (Konflikt 1.1) neu versiegelt. Durch die geplante Dachbegrünung von mindestens 350 m² reduziert sich die Nettoneuversiegelung.

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 nicht gleichwertig ausgeglichen, sondern nur durch Aufwertung des Bodens an anderer Stelle ersetzt werden.

4.2. Schutzgut Wasser

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 Eingriff in die Grundwasserneubildung. Die abzuleitenden Niederschläge von befestigten Verkehrsflächen werden über die betriebseigenen Leitungen der Vorflut zugeführt.

Die Niederschlagswasser der Dächer werden in das vorhandene System eingeleitet.

Von weiteren betriebsbedingten Gefährdungen des Grundwassers durch die Planung ist nicht auszugehen (vgl. oben, Abscheideanlage).

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

Fließgewässer sind im Vorhabengebiet nicht betroffen.

4.3. Schutzgut Klima und Luft

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 die Vergrößerung der Baukörper können neue deutliche Auswirkungen auf die Umgebung nahezu ausgeschlossen werden, da die makroklimatischen Verhältnisse die mikroklimatischen Veränderungen überprägen werden. Eine anlagebedingte Zunahme von Luftschadstoffen ist mit der Vergrößerung der Betriebsgebäude nicht verbunden: Durch die Beheizung der erweiterten Betriebsgebäude werden nur geringfügige, kaum messbare Mehrbelastungen entstehen.

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

Durch das Be- und Entladen von Schüttgütern werden Staubemissionen erzeugt. Diese Aktivitäten sind sowohl quantitativ als auch qualitativ von geringem Umfang. Zudem werden die Emissionen durch die geplanten Landschaftshecken gefiltert (s. Ausgleichsmaßnahme 2).

Insgesamt ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

Im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan ist unter dem Schutzgut Mensch die Veränderung der Lärmbelastung bewertet¹.

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 einem Immissionsort 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.

4.4. Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie biologische Vielfalt

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 Erweiterungsfläche zu einer Inanspruchnahme von zurzeit intensiv genutzten Lagerflächen (K 2.1).

Darüber hinaus wird der Gehölzbestand inmitten des Planungsgebietes durch die geplante Bebauung in Anspruch genommen (K 2.2), es handelt sich um die Inanspruchnahme eines anthropogen vorbestimmten Standortes.

Die Rodung der vorhandenen Gehölze erfolgt außerhalb des Zeitraumes vom 1.3. bis 30.9. des Jahres, um potentielle Sommer (Teil-) Habitatverluste zu vermeiden.

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

4.5. Schutzgut Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung

Baubedingt ist mit keiner Belastung des Landschaftsbildes zu rechnen, da die Bauarbeiten 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.

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 sind nicht zu erwarten.

4.6. Zusammenfassende Bewertung der Eingriffssituation

Die Eingriffe in die einzelnen Schutzgüter sind auf Grundlage der vorherigen Ausführungen in der Tabelle 4 analog der Ausführungen zur Tabelle 1 zusammenfassend bewertet.

Die Eingriffe in das Schutzgut Klima und Luft stellen keine verbleibende erhebliche Beeinträchtigung dar.

Der Schwerpunkt des Eingriffes stellt die gesamtstädtisch untergeordnet zu bewertende Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden in Form der Bodenversiegelung dar. Die Eingriffe sind auch durch Ausschöpfung möglicher Kompensationsmaßnahmen nicht vermeidbar und die Versiegelung ist grundsätzlich als erheblich einzustufen.

Gesamtstädtisch gesehen handelt es sich bei dem Vorhaben durch die Ausweisung des Mischgebietes um die Vermeidung der Inanspruchnahme von unbelasteten, natürlicherweise anstehenden Böden außerhalb des bebauten Raumes der Stadt Telgte und die Arrondierung bestehender Nutzungen im Umfeld starker Vorbelastungen.

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung der Eingriffssituation

Schutzgut	Konfliktschwerpunkte	Bewertung
Boden	- Verlust an Infiltrationsfunktion	xxx
	- Verlust an Lebensraumfunktion	xxx
Wasser	- Veränderung der Grundwasserneubildung	xx
Klima und Luft	- Schadstoffbelastung	-
Pflanzen und Tiere	- Inanspruchnahme des Gehölzbestandes	xx
	- Überbauung von Betriebsgelände	xx
Landschaftsbild und landschaftsbezogene Erholung	- Veränderung des Landschaftsbildes	xx

4.7. Betroffenheit der geschützten Arten (§ 44 BNatSchG)

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

Entsprechend der Bestandserfassung und – Beschreibung (2.2) und der Konfliktdarstellung (4.4) 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.

5. Beschreibung der Schutz-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Allgemeine Hinweise

Alle zu pflanzenden Gehölze und die 3-jährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege müssen den Qualitätsanforderungen der DIN 18915 bis 18920 und den FLL-Gütebestimmungen entsprechen.

Zur Vermeidung von Wildverbisschäden ist um die flächige Gehölzpflanzung ein Wildschutzzzaun zu errichten, der nach fünf Standjahren der Gehölze abzubauen ist.

5.1. Schutzmaßnahmen

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit nachfolgenden Maßnahmen zu vermeiden oder auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Umsetzung der Maßnahmen ist in der Darstellung der Konfliktanalyse bereits berücksichtigt.

S 1 – Schutz des Bodens

Der Schutz des Oberbodens erfolgt durch sachgerechte Lagerung und Wiedereinbau gemäß DIN 18915 und RAS-LP 2.

Beeinträchtigungen des Bodens während der Bauzeit oder im Betrieb sind zu vermeiden.

S 2 – Baustelleneinrichtung und -betrieb

Bei der Einrichtung der Baustelle sowie der Ausweisung von Lagerflächen sind vorrangig befestigte Bauflächen zu nutzen. Angrenzende Gehölze sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und von allen Vegetation und Boden schädigenden Aktivitäten freizuhalten.

Zum Schutz der Anwohner sind die gültigen Regelungen zum Lärmschutz (LärmVO) zu beachten.

S 3 - Schutz des Grundwassers

Schadstoffeinträge während der Bauphase oder im Betrieb sind durch Beachtung gängiger Regeln der Technik zu verhindern.

Möglicherweise entstehende Bodenverunreinigungen sind fachgerecht zu beseitigen (vgl. S 1).

Von den zulässigerweise überbaubaren Flächen sind 350 m² Dachfläche extensiv zu begrünen, um das Grundwassers vor weiteren Beeinträchtigungen zu schützen.

S 4 – Erhalt von Gehölzen

Die hohen Rotbuchenhecken zum Gelände sind zu erhalten.

5.2. Ausgleichsmaßnahmen

A 1 – Anlage eines Streuobstgartens

Im nordwestlich des Plangebietes wird eine Extensivwiese mit Obstbäumen angelegt. Die Anordnung der Obstgehölze erfolgt in einer Gruppe zu maximal 3 Stück. Als Pflanzqualitäten fin-

den Hochstämme, 3xv. mit Drahtballen und Stammumfängen von 12-14 cm Verwendung. Als Arten werden Apfel (z.B. Dülmener Rosenapfel, Schöner aus Boskop) und eine Süßkirsche (z. B. Hedelfinger Riesenkirsche) vorgeschlagen.

Nach der Entwicklungspflege ist in den ersten fünf Jahren ein jährlicher Erziehungsschnitt erforderlich. Danach erfolgt alle 3 - 5 Jahre ein Kulturschnitt.

Der Obstgarten ist extensiv nach den Grundsätzen des Kulturlandschaftsprogramms zu bewirtschaften. Die Fläche ist 1-2 x jährlich zu mähen oder einer extensiven Beweidung zuzuführen. Das Schnitt- und Mähgut ist zu entfernen.

A 2 – Anlage einer abschirmenden Landschaftshecke

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

Die Hecke soll mit einer standortgerechten, drei- bis vierreihigen Strauchpflanzung (z.B. Haselnuss, Schneeball, Liguster, Schlehe) als leichte Strauchware, Höhe 80-120 cm in einem Abstand von 1,5 auf 1,5 m bepflanzt werden.

Mit der Anlage des Obstgartens, in Kombination mit der angrenzenden Gehölzstruktur soll der betroffene Landschaftsraum strukturell angereichert werden.

A 3 – Dachbegrünung

Innerhalb der überbaubaren Flächen sind mindestens 350 m² Dachfläche extensiv zu begrünen, die angesetzte Flächengröße entspricht dem derzeitigen Bebauungskonzept des Vorhabenträgers im nördlichen Bereich

5.3. Gestaltungsmaßnahmen

G 1 – Arrondierung von Baumreihen und Hecken

Innerhalb der Privatgartenbereiche planen die Eigentümer, die vorhandenen Bäume durch die Anpflanzung von sechs chinesischen Wild-Birnen zu arrondieren.

Zur östlichen Grundstücksgrenze wird die bereits vorhandene Rotbuchenhecke fortgesetzt bis zur Anpflanzung an der nördlichen Vorhabensgrenze.

6. Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt gemäß dem Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf. Bewertet wird der Zustand des Plangebietes vor Errichtung der Schotterfläche südlich der K 50n (Luftbild 2008) sowie das geplante Bauvorhaben einschließlich der geplanten Kompensationsmaßnahmen (berücksichtigt wird der Zustand nach dreißig Jahren).

Tabelle 1: Gegenüberstellung von Bestand und Planung

Biotoptypen	Nummer	Bestand			Planung		
		Werte		Punkte	Werte		Punkte
		-	m ² / Stück	-	-	m ² / Stück	-
Versiegelte oder teilversiegelte Fläche (Gebäude, Mauer, Hoffläche, Straße)							
[zulässige Planung 3700m ² - 350m ² 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 m ²)	8.1	2,0	7	700	2,0	5	500
Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (Fläche = Kronentrauf, Neupflanzungen = 20 m ² bei Pyrus c.)	8.1	2,0			1,0	6	120
Flächensumme			6.250			6.250	
Wertesumme				2.388			2.365
					Differenz		-23

Nach Durchführung sämtlicher Maßnahmen im Untersuchungsgebiet ergibt sich rechnerisch eine negative Biotopwertdifferenz von - 23 Werteeinheiten.

Der Eingriff gilt nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde als kompensiert.

7. Vorschläge zu Grünordnerischen Festsetzungen

Auf der Grundlage der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen wird vorgeschlagen, die Maßnahmen mit folgenden rechtsverbindlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Einzelgehölze mit Erhaltungsgebot

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Hecken sind zu erhalten / zu ergänzen und bei deren Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

Flächen mit Pflanzgebot

Die mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind als drei- bis vierreihige, standortgerechte Strauchpflanzung (Haselnuss, Liguster, Strauchrosen, Schneeball) mit leichten Sträuchern, Höhe 80-120 cm in einem Meterraster zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die zu erweiternde Rotbuchenhecke ist mit Heistern in der Größe 125 – 150 und mit mindestens 3 Pflanzen je Meter zu begründen und dauerhaft zu erhalten.

Auf dem Extensivgarten mit Obstbäumen werden die Obstgehölze in einer Gruppe zu 3 Stück angeordnet. Als Pflanzqualitäten finden Hochstämme, 3xv. mit D.B. und Stammumfängen von 12-14 cm Verwendung. Als Arten werden Apfel (z.B. Dülmener Rosenapfel, Schöner aus Boskop) und eine Süßkirsche (z. B. Hedelfinger Riesenkirsche) vorgeschlagen.

Nach der Entwicklungspflege ist in den ersten fünf Jahren ein jährlicher Erziehungsschnitt erforderlich. Danach erfolgt alle 3 - 5 Jahre ein Kulturschnitt.

Der Garten ist extensiv nach den Grundsätzen des Kulturlandschaftsprogramms zu bewirtschaften. Die Fläche ist 1-2 x jährlich zu mähen oder einer extensiven Beweidung zuzuführen. Das Schnitt- und Mähgut ist zu entfernen.

Mindestens 350m² der Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

8. Kostenschätzung

Grundlage der Kostenschätzung sind die beschriebenen Maßnahmen. Nicht berücksichtigt in der Kostenermittlung sind alle weiteren technischen Einrichtungen wie Bodenschutz oder Zäune.

Tabelle 2: Kostenschätzung

Anzahl / m ²	Art	EP	GP netto
6	Hochstämme	300,00 €	1.800,00 €
1150	Anlage eines Streuobstgartens	0,95 €	1.092,50 €
8	Obsthochstämme	270,00 €	2.160,00 €
47	Rotbuchenhecke	9,50 €	446,50 €
590	Strauchpflanzung	5,50 €	3.245,00 €
350	extensive Flachdachbegrünung	20,00 €	7.000,00 €
		Summe Netto	15.744,00 €
		Gesamtsumme Brutto, gerundet	20.000,00 €