

Bebauungsplan
„Gewerbepark Kiebitzpohl“
18. Änderung

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf, August 2010

Bauleitplanung in
Zusammenarbeit mit der
Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

TEIL I: BEGRÜNDUNG

1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
2	Anlass und Ziele	3
3	Raumordnung, Landesplanung und Flächennutzungsplan	4
4	Planinhalt und Festsetzungen	4
5	Umweltprüfung/Umweltbericht	5
6.	Sonstige Belange	5

-

TEIL II: UMWELTBERICHT - Gliederung siehe dort -

1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich der 18. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kiebitzpohl“ liegt am nordöstlichen Rand dieses bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets im Nordwesten der Ortslage Telgte. Das Gesamtgebiet ist seit Beginn der 1990er Jahre entwickelt worden und zum Großteil heute umgesetzt. Es wird von der Hans-Geiger-Straße (Kreisstraße K 17) durchquert, diese ist Bestandteil des inneren Erschließungssystems. Die weitere Einbindung in das örtliche und überörtliche Straßennetz erfolgt durch den Anschluss der K 17 an die Bundesstraße B 51 im Süden.

Das Plangebiet der vorliegenden Änderung wird im Westen und Südwesten von der Hans-Geiger-Straße begrenzt. Im Südosten schließt die Daniel-Fahrenheit-Straße sowie der hieraus nach Nordosten verlaufende Fuß- und Radweg an. Nordöstlich folgt ein Graben mit Regenwasserrückhalteanlage und Gehölzbestand. Die überplante Fläche selbst wird u.a. durch eine Spedition gewerblich genutzt und umfasst rd. 1,9 ha.

2 Anlass und Ziele

Im südlichen Teil des Änderungsgebiets ist eine Spedition ansässig, die im Rahmen der Weiterentwicklung des Betriebs die Errichtung einer neuen Halle anstrebt. Für eine effektive Ausnutzung des bestehenden Betriebsgeländes ist eine vertikale Lagerung in der Höhe von drei Containern erforderlich. Die im planungsrechtlichen Bestand festgesetzte Baukörperhöhe von maximal 8,0 m kann dabei nicht eingehalten werden.

Der Gewerbetreibende ist daher mit der Frage einer möglichen Änderung des Bebauungsplans an die Stadt herangetreten. Diese Änderung kann einen Beitrag zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft und ihrer mittelständischen Struktur leisten und trägt darüber hinaus mit der Konzentration der Nutzung in einem bestehenden Gewerbepark dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

Gegenüber dem nordöstlich in einiger Entfernung benachbarten Wohngebiet um den Flaßkamp ist dabei bereits heute eine Eingrünung gegeben. Zwischen der K 17 und dem Fuß- und Radweg zum Flaßkamp ist der vorhandene Graben im Rahmen der Ursprungsplanung als Regenwasserrückhalteanlage aufgeweitet worden. Dabei ist vorhandener Baum- und sonstiger Gehölzbestand berücksichtigt worden. Dieser hat sich inzwischen noch weiterentwickelt. Vor diesem Hintergrund wird eine Änderung der zulässigen Baukörperhöhen auf 12,0 m für den gesamten Bereich zwischen K 17, Daniel-Fahrenheit-Straße und dem Graben mit Retentionsraum für städtebaulich sinnvoll und vertretbar erachtet.

Die vorliegende Planänderung umfasst ausschließlich diesen Änderungspunkt, alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplans sowie die diesem zugrundeliegende BauNVO und der Bezug zur Abstandsliste 1990 sind von der Änderung nicht betroffen und bleiben unberührt. Es handelt sich somit um einen sogenannten „Schichtenbebauungsplan“.

3 Raumordnung, Landesplanung und Flächennutzungsplan

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1(4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland - weist das Plangebiet als Teil des *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs* (GIB) im Westen von Telgte aus. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt die Fläche als *gewerbliche Baufläche* dar.

Die im Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl“ rechtskräftig festgesetzten *Gewerbe- und Industriegebiete* haben diese vorbereitende Zielsetzung bereits vor langer Zeit umgesetzt. Die Erweiterung der vor Ort bestehenden Spedition ordnet sich in dieses Nutzungsspektrum ein, eine Änderung des Gebietscharakters erfolgt nicht. Die Planung entspricht damit weiterhin den Zielen der Raumordnung und ist aus den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4 Planinhalt und Festsetzungen

Die rechtskräftigen planungsrechtlichen Regelungen im Änderungsgebiet beruhen auf der 13. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kiebitzpohl“. Sie werden mit Ausnahme der zulässigen Baukörperhöhe nicht verändert und in der Plankarte lediglich zur Information dargestellt. Maßgeblich bleiben hier ausschließlich die Festsetzungen des Ursprungsplans. Zentrale Festsetzungen beziehen sich auf den Gebietscharakter des **Gewerbegebiets mit einer Gliederung nach dem Abstandserlass NRW** mit Stand vom 1990 sowie die **Grundflächenzahl von 0,7**. Zur Begründung der nicht veränderten Regelungen wird auf das Originalplanwerk der 13. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kiebitzpohl“ sowie auf die Unterlagen zur Erstaufstellung verwiesen.

Der geltende Bebauungsplan sieht eine Abstufung der maximalen Baukörperhöhen von 8,0 m im Osten entlang der B 51 bzw. zum Rand der Ortslage Telgte auf 12,0 m im Westen in den Anschlussbereichen zu dem benachbarten Bebauungsplan „Gewerbepark Kiebitzpohl-West“ vor. Mit Blick auf heutige Erfordernisse der gewerblichen Wirtschaft zur möglichst effektiven Flächenausnutzung sowie aufgrund des an das Plangebiet in Richtung Nordosten zur Ortslage anschließenden Baum- und Gehölzbestands, der die Höhe von 12,0 m zum Teil deutlich überschreitet, wird eine **Übertragung der maximalen Baukörperhöhe 12,0 m** auch auf das vorliegende Änderungsgebiet für angemessen und verträg-

lich erachtet. Der Bestand an Grünstrukturen ist dabei durch Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche sowie durch Erhaltungsfestsetzungen nach § 9(1) Nr. 25 BauGB bereits im Ursprungsplan planungsrechtlich gesichert.

Eine zusätzliche Versiegelung von Flächen und damit ein weiterer Eingriff in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft wird durch die Planung nicht vorbereitet. Ein Ausgleichsbedarf ist somit auf Grundlage des § 1a(3) Satz 5 BauGB nicht gegeben.

5 Umweltprüfung/Umweltbericht

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu dokumentieren. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden **Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/Sachgüter** sowie relevante **Wechselwirkungen** sind nach heutigem Stand nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden und bereits seit Jahren weitgehend bebauten Gewerbeparks. Es ist einerseits durch die bestehende Nutzung sowie die westlich unmittelbar anschließende Hauptverkehrsstraße (K 17) deutlichen Störeinflüssen ausgesetzt und insgesamt anthropogen überprägt. Andererseits ist eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild insbesondere durch bestehende Gehölzstrukturen gegeben.

Fachbehörden und Öffentlichkeit werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Erkenntnisse bzw. Informationen gemäß §§ 3/4 BauGB der Stadt mitzuteilen.

6. Sonstige Belange

Nachurschutzrechtliche Schutzgebiete bzw. -objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich rd. 300 m nördlich des Änderungsgebiets. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Gebiet sind aufgrund von Planinhalt und Entfernung bislang nicht erkennbar.

Eine Betroffenheit der Artenschutzbelange aufgrund der Änderungsplanung ist bislang nicht erkennbar. Diese Belange sind auch im Rahmen der Umsetzung der Planung, bei Baumaßnahmen etc. zu beachten. Insbesondere wird auf das Tötungsverbot hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, da im Aufstellungsverfahren noch nicht ersichtlich ist, welche konkreten Vorhaben später auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans genehmigt werden, welche spezifischen Nachteile mit seiner Verwirklichung auf den Natur- und Artenschutz verbunden sind und wie sich der Umweltzustand im Plangebiet bis zur Realisierung der vor-

bereiteten Vorhaben entwickelt. Insoweit können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung auf der Ebene der Bauleitplanung ermittelt werden, so dass eine Enthftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Am nordöstlichen Rand befindet sich der oben angesprochene Graben mit Regenwasserrückhalteanlagen. Beeinträchtigungen des Gewässers durch die Planung sind nicht erkennbar.

Das Plangebiet liegt weder im Überschwemmungs- noch im Trinkwasserschutzgebiet.

Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

Altlasten sowie eine Kampfmittelbelastung sind im Plangebiet bislang nicht bekannt.

Übergeordnete Leitungstrassen sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Das Gebiet ist bereits in die örtlichen Ver- und Versorgungsnetze eingebunden. Ein weiterer Anschluss ist nach heutigem Kenntnisstand grundsätzlich möglich.

Bebauungsplan
„Gewerbepark Kiebitzpohl“
18. Änderung

*Umweltbericht
als Teil II der Begründung*

Entwurf, August 2010

Bauleitplanung in
Zusammenarbeit mit der
Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

TEIL II: UMWELTBERICHT - Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB -

1. Einleitung

- 1.1 Vorbemerkung
- 1.2 Inhalt und Ziele der 29. FNP-Änderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 - Kurzdarstellung

2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

- 3.1 Schutzgut Mensch
- 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 3.3 Schutzgut Boden
- 3.4 Schutzgut Wasser
- 3.5 Schutzgut Luft und Klima
- 3.6 Schutzgut Landschaft
- 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- 4.1 Schutzgut Mensch
- 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 4.3 Schutzgut Boden
- 4.4 Schutzgut Wasser
- 4.5 Schutzgut Luft und Klima
- 4.6 Schutzgut Landschaft
- 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4.8 Wechselwirkungen
- 4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

6. Planungsalternativen

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sogenannten „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, Gliederung und wesentliche Inhalte sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB geregelt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist.

Der Entwurf des Umweltberichts zur 18. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) „Gewerbepark Kiebitzpohl“ wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme erstellt. Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und behandelt.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien zum Beispiel Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalte und Ziele der 18. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kiebitzpohl“ - Kurzfassung

Das Plangebiet der 18. Änderung des B-Plans „Gewerbepark Kiebitzpohl“ liegt im Nordwesten von Telgte am nordöstlichen Rand des bestehenden Gewerbeparks. Der Änderungsbereich umfasst rd. 1,9 ha. Genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

Wesentliches Planungsziel und einziger Änderungspunkt ist die Ausweitung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten durch Erhöhung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 8,0 auf 12,0 m. Der bereits im Ursprungsplan festgesetzte Versiegelungsgrad wird nicht erhöht. Er liegt unter Berücksichtigung eines festgesetzten Stichwegs sowie auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,7 und der Überschreitungsmöglichkeit bis maximal 0,8 für Nebenanlagen etc. nach der BauNVO bei höchstens rd. 1,5 ha.

Anlass der Änderungsplanung ist ein entsprechendes Projekt einer ortsansässigen Spedition. Die Planung dient insgesamt der Sicherung und Entwicklung der örtlichen gewerblichen Wirtschaft.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist über die vorhandenen Straßen gewährleistet. Die Fläche liegt direkt an der Hans-Geiger-Straße (Kreis-

straße K 17). Die Ver- und Entsorgung ist nach heutigem Stand soweit erforderlich durch Anschluss an die im Bestand vorhandenen Anlagen möglich.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur weiteren Erläuterung der Planungsziele wird auf Teil I der Begründung verwiesen.

2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder gegebenenfalls in der Abwägung zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Stand sind im Plangebiet beziehungsweise im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung:

a) Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland - ist der überplante Bereich als Teil des *Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichs* (GIB) im Westen von Telgte festgelegt. Entgegenstehende umweltrelevante Festlegungen bestehen nicht.

b) Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Telgte ist die Fläche als *gewerbliche Baufläche* dargestellt. Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen bestehen nicht.

c) Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. § 18 BNatSchG und die § 1 bis § 2a BauGB regeln das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und der Bauleitplanung. Die naturschutzfachliche Rahmengesetzgebung des Bundes wird durch das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen konkretisiert.

Schutzgebiete bzw. -objekte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Telgte. Das FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich rd. 300 m nördlich des Änderungsgebiets. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Gebiet sind aufgrund von Planinhalt und Entfernung bislang nicht erkennbar.

Im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes ist darüber hinaus zu prüfen, ob als Folge des vorbereiteten Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§§ 19 und 44 BNatSchG).

d) Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten

Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

- e) Die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes bezüglich Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Nach § 51a Landeswassergesetz NRW besteht die allgemeine Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung, sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.
- f) Die Belange des Immissionsschutzes sind auf Basis des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sogenanntes „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen.

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

Die Planfläche liegt im bestehenden Gewerbepark. Die Erschließung ist vorhanden, eine fuß- und radläufige Anbindung an den nördlich gelegenen Siedlungsbereich ist über bestehende Wege gegeben. In Richtung dieses Siedlungsbereichs ist das Gebiet durch eine Gehölzstruktur um einen das Gebiet begrenzenden Grabenlauf eingegrünt.

Die Immissionsschutzbelange sind bereits bei Ertaufstellung des Bebauungsplans durch Gliederung nach Abstandserlass NRW berücksichtigt worden. Der Gewerbepark ist auf dieser Grundlage weitgehend realisiert. Aufgrund der Lage inmitten des bestehenden Gewerbeparks besitzt die Planfläche keine Bedeutung für die Naherholung.

Der nordöstlich verlaufende Graben ist in einem Teilabschnitt für die Regenwasserretention naturnah aufgeweitet worden. In naturnahen Ökosystemen von Fließgewässern und Auen ist Hochwasser ein wesentlicher Faktor. Verhindern lässt sich Hochwasser nicht, aber dessen Gefahren und Schäden lassen sich durch eine gesamtheitlich ausgerichtete Hochwasservorsorge vermindern, um Menschen und Sachgütern bestmöglichen Schutz zu bieten. Eine Hochwasserproblematik ist im Untersuchungsbereich nicht erkennbar. Die überplante Fläche liegt nicht im Überschwemmungsgebiet.

Im Plangebiet sind bisher keine Altablagerungen beziehungsweise schädliche Bodenveränderungen sowie Kampfmittelbelastungen bekannt. Die Ver- und Entsorgung des Gebiets insgesamt ist durch Einbindung in die örtlichen Ver- und Entsorgungsnetze geordnet gegeben. Umweltrelevante Fragestellungen sind hier diesbezüglich nicht bekannt.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß BNatSchG ist die biologische Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Die Flächen sind komplett anthropogen beeinflusst. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW¹ geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet und im planungsrelevanten Umfeld nicht bekannt. Die bestehenden Gehölzstrukturen an dem nordöstlich verlaufenden Graben mit Retentionsraum stellen Lebensstätten (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sowie Nahrungs- und Jagdbereich für einige Tierarten dar.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge der Planaufstellung ist zu betrachten, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört werden kann (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG).

Das Plangebiet und sein Umfeld unterliegen heute bereits Störeinflüssen durch die gewerbliche Nutzung, es ist deutlich anthropogen beeinflusst. Der Gemeinde liegen keine Erkenntnisse hinsichtlich des Auftretens bzw. Vorhandenseins gefährdeter bzw. geschützter (Tier-)Arten im Plangebiet vor. Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (LSG). Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich rd. 300 m nördlich.

3.3 Schutzgut Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen steht im überplanten Bereich schwach lehmiger oder schluffiger Sand als Braunerde und Podsol-Braunerde, häufig mit vergleytem oder pseudovergleyten Unterboden sowie Fein- bis Mittelsand, z.T. schwach schluffiger, stellenweise humoser Sand als Gley-Podsol, zum Teil Pseudogley-Podsol mit vergleytem Unterboden, stellenweise Plaggenesch an.

Die erstgenannten Böden sind durch mittlere bis geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit charakterisiert. Die Wasserdurchlässigkeit ist im Oberboden hoch, im Unter-

¹ „Schutzwürdige Biotop“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

² Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112, Geologisches Landesamt Krefeld

boden mittel, stellenweise gering. Häufig ist Staunässe oder Grundwasser im unteren Bodenbereich gegeben.

Die zweite vorkommende Bodenart besitzt eine geringe Sorptionsfähigkeit. Im Oberboden besteht hohe, ab 4 – 10 dm unter Flur mittlere, zum Teil geringe Wasserdurchlässigkeit. Grundwasser steht 8 – 20 dm unter Flur an bzw. ist häufig auch tiefer abgesenkt. Staunässe tritt ab 4 dm unter Flur häufig auf, im tiefen Unterboden Grundwassereinfluss.

Die Böden im Plangebiet sind nicht als schutzwürdige Böden in NRW bewertet worden³.

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bedeutet i.d.R. eine Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet ist bereits durch bestehende Betriebe und Anlagen versiegelt, auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bestehen bereits weitere Versiegelungsmöglichkeiten.

Eine bestehende Belastung des Bodens durch Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen ist nicht bekannt.

3.4 Schutzgut Wasser

Außerhalb der überplanten Flächen verläuft an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze ein Graben mit Aufweitungen zur Regenwasserretention. Eine Beeinträchtigung durch die Planung ist nach heutigem Stand nicht erkennbar.

Zur Frage des Grundwasserhaushalts und der Auswirkungen der Versiegelung wird ergänzend auf Kapitel 3.3 Schutzgut Boden verwiesen. Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate werden als durchschnittlich betrachtet. Die Fläche liegt nicht im Trinkwasserschutzgebiet.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Raum Telgte ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest/Südsüdwest. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Telgte liegen nicht vor.

Das Plangebiet ist auf Grund der umgebenden übergeordneten Verkehrswege in gewissem Rahmen von verkehrlichen Einflüssen betroffen. Gewerbliche Einflüsse sind innerhalb des bestehenden Gewerbeparks ebenfalls in gewissem Maß gegeben. Insgesamt sind hier nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen negativen Einflüsse bekannt.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel des Schutzguts Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Das Schutzgut Landschaft wird zur Vermeidung von Wiederholungen unter Kapitel 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen behandelt - siehe dort.

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Natur-, Boden- und Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Sichtbeziehungen zu Denkmälern sind nicht gegeben. Entgegenstehende Belange sind aus Sicht der Denkmalpflege und des Kulturguts nicht erkennbar.

Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im folgenden Abschnitt wird - jeweils schutzgutbezogen - die Entwicklung des Umweltzustands beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird.

Die Eingriffsregelung stellt die Abhandlung der Bewertung der Eingriffslage und des Ausgleichsbedarfs dar und ist Aufgabe der Gemeinde. Ein zusätzlicher Eingriff ist aufgrund der ausschließlichen Erhöhung der zugelassenen Gebäudehöhe nicht erkennbar. Letztlich ist über den Umgang mit der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

4.1 Schutzgut Mensch

Die bauliche Entwicklung im Änderungsgebiet ist gegenüber der Landschaft und dem nordöstlich in einem Abstand befindlichen Siedlungsbereich durch bestehende Gehölzstrukturen abgeschirmt. Insgesamt verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Es wird erwartet, dass die umweltrelevanten Belange aller Betroffenen nach den gesetzlichen Maßstäben zu einem angemessenen Ausgleich gebracht werden können.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Planung umfasst ausschließlich die Erhöhung der zugelassenen Gebäudehöhen im vorhandenen Gewerbepark. Eine Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes (Wirkfaktoren) ist - unabhängig von der vorliegenden Änderungsplanung - durch

die Neuerrichtung von Gebäuden und Lagerflächen und die damit verbundene Versiegelung möglich.

Auf Grund der vorhandenen Nutzung und Bebauung sowie der Störeinflüsse in der Umgebung wird nach bisherigem Stand davon auszugehen, dass planungsrelevante Arten bereits aus dem Plangebiet in Richtung des angrenzenden Landschaftsraums und der Gehölz- und Freiflächenstrukturen verdrängt worden sind. Diese werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die im bestehenden Gewerbepark noch nicht (vollständig) bebauten Grundstücke werden voraussichtlich allenfalls als Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung, die umgebenden Landschaftsstrukturen werden durch die Planung nicht berührt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Verbotstatbestände nach § 44(1) BNatSchG bekannt, die durch die Planung ausgelöst werden. Detaillierte faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor und werden bislang auch nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden werden gebeten, andere oder ergänzende Informationen im Planverfahren mitzuteilen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen.

Das FFH-Gebiet DE-4013-301 „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich rd. 300 m nördlich. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Gebiet sind aufgrund von Planinhalt und Entfernung bislang nicht erkennbar.

4.3 Schutzgut Boden

Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Hier besteht jedoch zwischen Flächenausnutzung/Weiterentwicklung eines bestehenden Standorts einerseits und Erhalt von Böden andererseits ein Zielkonflikt. Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Mit der weiteren Umsetzung des Gewerbeparks geht gegenüber dem heutigen Stand vor Ort eine zusätzliche Bodenversiegelung einher, in den künftig überbauten Flächen erfolgen dauerhaft erhebliche Eingriffe in den Boden. Diese sind bereits aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässig, zusätzlichen Flächen im Außenbereich werden nicht beansprucht.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. zu vermeiden.

4.4 Schutzgut Wasser

Auf den auch künftig nicht versiegelten Flächen besteht in gewissem Maße die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Auf Grund der Weiterentwicklung eines bestehenden Standorts werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser voraussichtlich begrenzt sein.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Neben der reduzierten Windgeschwindigkeit ist das typische Siedlungsklima vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima überwiegend bereits heute gegeben. Weitergehende Maßnahmen sind, auch auf Grund der Weiterentwicklung im Bestand, nicht vorgesehen.

Besondere Vorbelastungen des Plangebiets oder negative Auswirkungen durch die Planung über das durchschnittlich mit derartigen Vorhaben verbundene Maß hinaus sind nicht erkennbar.

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft wird zur Vermeidung von Wiederholungen unter Kapitel 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen behandelt - siehe dort.

4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Durch die Planung ergeben sich nach aktuellen Erkenntnissen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Aufstellung der Bauleitpläne betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen, die hier i.W. zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima zu sehen sind. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet bislang nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 18(1) BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch die 18. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Kiebitzpohl“ insgesamt kein zusätzlicher Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt vorbereitet wird. Die Erhöhung der Nutzungsintensität in einem be-

stehenden Gewerbegebiet minimiert die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich.

Auswirkungen der zusätzlich ermöglichten Bauhöhenentwicklung werden durch die bereits bestehende Randeingrünung im Nordosten vermieden. Diese ist schon im Ursprungsplan planungsrechtlich gesichert worden, dabei wurden auch damals schon vorhandene Gehölzstrukturen berücksichtigt.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird der rechtskräftig gesicherte Gewerbepark weiter umgesetzt werden. Im Änderungsbereich können dabei gegenüber dem Ursprungsplan Gebäudehöhen von bis zu 12,0 m zum Tragen kommen. Diese werden durch die überwiegend höheren Gehölze nach Nordosten abgeschirmt. Auf der gegenüberliegenden Seite der Hans-Geiger-Straße sind heute schon entsprechende Bauhöhen zulässig und vor Ort auch weitgehend ausgeschöpft.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Auch bei Nicht-Durchführung der Planung wird der Gewerbepark ebenfalls weiter entwickelt werden. Im Änderungsbereich können dabei nur geringere Gebäudehöhen bis zu 8,0 m umgesetzt werden. Die unter Punkt 5.1 angesprochenen Abschirmung durch bestehende Gehölze wäre ebenfalls gegeben.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Durch die vorgesehene Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbeparks sind sinnvolle Standortalternativen nicht gegeben.

b) Alternativen in der Projektplanung

Die Planung zielt darauf ab, einen größeren gewerblichen Nutzungsspielraum in vertikaler Richtung zu eröffnen, z.B. Lagerkapazitäten. Als Alternative in der Projektplanung käme eine Ausdehnung in horizontaler Richtung durch Erweiterung der Bauflächen in Frage. Dies wäre voraussichtlich mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verbunden und wird in der 18. Änderung des B-Plans „Gewerbepark Kiebitzpohl“ nicht verfolgt.

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

a) Verfahren und Vorgehensweise

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z.T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB,
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe.

Das Erfordernis fachgutachterlicher Untersuchungen hat sich im Aufstellungsverfahren bisher nicht ergeben.

b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen. Lokalklima und Grundwasser können hierbei nur allgemein behandelt werden, konkrete ortsbezogene Daten und detaillierte Messmethoden stehen nicht zur Verfügung. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind jedoch nach heutigem Stand hier nicht zu erkennen. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung oder relevante Informationsdefizite sind bislang nicht aufgetreten.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungs- bzw. immissionsschutzrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Die Notwendigkeit für besondere Monitoring-Maßnahmen wird hier nicht gesehen. Die Überwachung möglicher Umweltauswirkungen soll im Rahmen von Begehungen und Kontrollen gesichert werden. Eine genaue Zeitabfolge ist nicht festgelegt und zwischen den zuständigen Fachbereichen abzustimmen. Insbesondere für die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Stadt auf entsprechende Hinweise der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden angewiesen.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht zur 18. Änderung Bebauungsplans „Gewerbepark Kiebitzpohl“ behandelt gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen der Planung. Er informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung berührt sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Telgte nach dem Baugesetzbuch.

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt Telgte. Wesentliches Planungsziel ist die Optimierung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten durch Zulassung größerer Gebäudehöhen von bis zu 12,0 m, der rechtskräftige B-Plan hatte die Höhe bislang auf 8,0 m begrenzt. Die Veränderung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist einziger Änderungspunkt der Planung, alle übrigen Regelungen bleiben bestehen. Die weitere Einbindung des Gewerbeparks z.B. durch weitere Festsetzungen zu den Nutzungsmaßen, zur Eingrünung und zum Immissionsschutz bzw. der Nutzungsart als Gewerbegebiet mit Gliederung nach dem Abstandserlass NRW sind bereits im Ursprungsplan getroffen worden.

Die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz wird durch die vorliegende Planänderung nicht verändert, sie ist durch den Anschluss an die Hans-Geiger-Straße (K 17) und weiter an die B 51 gegeben. Weitere Erschließungserfordernisse ergeben sich aus Umweltsicht im Rahmen der Planung nicht.

Durch die Planung ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen der Umwelt durch eine gewisse Ausweitung der Bebauung in vertikaler Richtung. Weitere naturräumliche Auswirkungen werden nicht vorbereitet. Der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht verändert. Die orts- und landschaftsangepasste Integration in das Umfeld ist aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen am Nordostrand sowie die Lage innerhalb des bestehenden Gewerbeparks bereits gegeben.

Über die bestehende Gliederung des Gesamtgebiets nach dem Abstandserlass NRW hinaus sind keine zusätzlichen Erfordernisse zu Berücksichtigung der Immissionschutzbelange erkennbar. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft werden angemessen gewahrt. Umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Nutzer werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Ein Kompensationsbedarf im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ergibt sich nicht. Letztlich ist im Zuge der bauleitplanerischen Abwägung über die Eingriffsregelung zu entscheiden. Die Entscheidung über die Flächeninanspruchnahme an sich ist bereits in der Vergangenheit getroffen worden. Angesichts der folgerichtigen Weiterentwicklung eines vorhandenen Gewerbebestands wird der Eingriff in den Lebens- und Landschaftsraum aus Umweltsicht insgesamt als vertretbar angesehen. Die letztliche Entscheidung hierzu ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.