

STADT VERSMOLD

**ORTSTEIL LOXTEN
KREIS GÜTERSLOH**

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT VORENTWURF gem. § 4 (1) BAUGESETZBUCH (BAUGB) ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN, 31. ÄNDERUNG

IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADTVERWALTUNG :

PLANUNGSBÜRO DIPL.ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
49078 OSNABRÜCK LENGERICHER LANDSTRASSE 19
TEL: 0541.441101 FAX: 0541.441103

TEIL I: BEGRÜNDUNG

Hinweis: Diese Begründung wird zunächst als **Vorentwurf** vorgelegt. In den folgenden Verfahrensschritten nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wird weiteres Abwägungsmaterial gesammelt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen ihrer Aufgabenbereiche im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB der Stadt Vermold zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Grundlage wird dann im weiteren Verfahren der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und dem Umweltbericht erarbeitet.

0.0 VORBEMERKUNG

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vermold, der seit 1978 genehmigt ist, einschließlich der bisher durchgeführten Änderungsverfahren ist die Grundlage für alle flächenbezogenen Maßnahmen innerhalb des Stadtgebietes.

Die im wirksamen Flächenutzungsplan enthaltenen Entwicklungsmöglichkeiten entsprechen teilweise nicht mehr den seit der Aufstellung vollzogenen Entwicklungen in den vergangenen zwei Jahrzehnten.

Die Stadt hat den Flächennutzungsplan daher bereits an die veränderten Bedürfnisse angepasst. In Teilbereichen ergibt sich aber immer wieder die Notwendigkeit, punktuell abweichende Entwicklungen zu berücksichtigen.

Mit der 31. Flächennutzungsplanänderung soll der Firma H. & E. Reinert, Westfälische Privat-Fleischerei auf ihrem Grundstück im Anschluss an die bestehenden Produktionsgebäude eine wesentliche Erweiterung der Produktions- und Lagerflächen ermöglicht werden. Darüber hinaus soll eine direkte neue Straßenanbindung von der geplanten Ortsentlastungsstraße zum Betriebsgelände der Firma Reinert entstehen, die den Ortskern von Loxten vom LKW-Schwerlastverkehr entlastet. Die vorhandenen Stellplatzflächen sollen erweitert sowie Grünflächen für das bestehende und geplante Regenrückhaltebecken (RRB) und zur Kompensation dargestellt werden .

Die Planausschnitte sind genordet. Der Maßstab der Flächennutzungsplanänderung beträgt 1 : 5.000.

1.0 ÄNDERUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 31. Flächennutzungsplanänderung befindet sich im Ortsteil Loxten der Stadt Versmold. Er schließt direkt östlich an ein überwiegend bebautes Wohnsiedlungsgebiet an.

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Straße „Alter Salzweg“ und der von-Eichendorff-Straße im Westen sowie der Grenze des bestehenden Firmengeländes Reinert im Osten. Er erstreckt sich entlang der Straße Mittel-Loxten ca. 350 m nach Norden und ca. 100 m nach Süden. Im Bereich der geplanten Straßenverbindung verläuft er mit einer Breite von ca. 50 m nördlich der Kläranlage entlang weiter in südwestliche Richtung bis zur geplanten Ortsentlastungsstraße, an die er anschließt.

Er umfasst eine Fläche von ca. 24,1 ha. Davon sind ca. 8,1 ha bebaut und ca. 1,4 ha für bestehende firmeneigene Stellplätze genutzt. Das vorhandene Regenrückhaltebecken umfaßt eine Fläche von ca. 0,8 ha.

2.0 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan 2004 (früher Gebietsentwicklungsplan -GEP-) für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, wird das Plangebiet flächendeckend als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt.

Für den nördlichen Änderungsbereich sind keine weiteren raumordnerischen Schutzziele dargestellt.

Im südlichen Änderungsbereich sind überlagernde Darstellungen als Überschwemmungsbereich sowie „Bereiche mit Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und einer landschaftsorientierten Erholung“ ausgewiesen.

Der Überschwemmungsbereich begrenzt sich auf die Niederungsbereiche des Aabaches und seiner Umflut.

Die Randbereiche der Darstellung „Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und einer landschaftsorientierten Erholung“ reichen bis zur Straße Mittel-Loxten als nördliche Abgrenzung. Da der Geltungsbereich nur die Randflächen dieser Freiraumfunktion beinhaltet und eine Vorbelastung durch die vorhandenen Stellplatzflächen und die benachbarten Siedlungsflächen vorhanden ist, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden raumordnerischen Schutzziele (z.B. Schutz der Aabachau) durch die geplanten Nutzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Ein Teil der Flächen südlich der Straße Mittel-Loxten bzw. östlich der Aabachstraße sind per Verordnung vom Kreis Gütersloh als Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens zu beantragen.

Weitere naturschutzfachliche Schutzausweisungen (z.B. FFH- oder Vogelschutzgebiete) sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht vorhanden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt nördlich der Straße Mittel-Loxten Wohnbaufläche, Gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft und eine kleine Gehölzfläche dar.

Südlich der Straße Mittel-Loxten ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Südwesten queren zwei 10-KV-Leitungen das Plangebiet. Der Ausgangspunkt der Leitungen ist eine Umspannstation, die am westlichen Rand der dargestellten Fläche liegt. Eine zweite Umspannstation befindet sich auf dem Betriebsgelände der Firma Reinert (s. Blatt 1).

Im Südosten quert die Richtfunktrasse Dissen-Versmold das Plangebiet.

2.3 Bebauungspläne

Der nördlich der Straße Mittel-Loxten gelegene Teil des Änderungsbereiches umfaßt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 (Ursprungsplan) der ehemaligen Gemeinde Loxten, der 1975 rechtskräftig wurde. Dieser Ursprungsplan wird vollständig aufgehoben und durch den Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Mittel-Loxten“, Neuaufstellung und Erweiterung, ersetzt.

Für den südlich der Straße Mittel-Loxten gelegenen Teil des Änderungsbereiches ist bisher kein Bebauungsplan aufgestellt worden. Im Parallelverfahren wird für diesen Änderungsbereich der Bebauungsplan Nr. 61 „Südentlastung Loxten“ aufgestellt.

3.0 STÄDTEBAULICHE ZIELE UND ZWECK

Das Planungsbüro Dipl.-Ing. Garthaus, Architekten, Ingenieure und Stadtplaner, Osnabrück, hat diese Zielvorstellungen in einem städtebaulichen Rahmenplan (M 1:2.000) für den Ortsteil Loxten dargestellt. Diese Rahmenplanung ist flächenübergreifend für den gesamten Siedlungsbereich Loxten (Ortslage) erfolgt. In zahlreichen Sitzungen und Besprechungen ist diese Planung von 2002 bis 2005 erörtert und weiterentwickelt worden. Die Planungen sind mehrfach den zuständigen Fachbehörden und den entsprechenden städtischen Gremien vorgestellt und mit ihnen besprochen worden. Den Bewohnern von Loxten ist in einer Bürgerversammlung 2004 die Rahmenplanung vorgestellt und Gelegenheit gegeben worden, Anregungen vorzubringen. Im Jahr 2005 hat die Stadt Versmold beschlossen, diese Rahmenplanung als Grundlage für die weitere Bauleitplanung zu verwenden.

Folgende wesentliche städtebauliche Zielvorstellungen aus dem betreffenden Teilbereich des Rahmenplanes bilden die Grundlage der Flächennutzungsplanänderung:

- Wesentliche Erweiterung der Produktions- und Lagerflächen im Anschluss an die bestehenden Produktionsgebäude
- Wirksame, „parkähnliche“ Eingrünung der gewerblichen Bauflächen - besonders zu den Wohngebieten - zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- Einbeziehung der nordwestlich vorhandenen gemischten Bebauung aufgrund der städtebaulichen Neuordnung des östlichen Ortsrandes
- Direkte neue Straßenanbindung von der geplanten Ortsentlastungsstraße zum Betriebsgelände der Firma Reinert für den gesamten LKW-Schwerlastverkehr und den überwiegenden KFZ-Verkehr für Mitarbeiter, Besucher und Dienstleister; erhebliche Verkehrsentslastung (Lärm, Gefährdung) auf der Straße „Mittel-Loxten“
- Zusammenfassung, Gliederung und Eingrünung der PKW-Stellplätze für Mitarbeiter einschließlich Erweiterung der Stellplatzflächen
- Flächen zur Reduzierung des Abflusses von Oberflächenwasser und für Ausgleichsmaßnahmen
- Eingrünung des Firmengeländes zu den angrenzenden Orts- und Landschaftsbereichen

4.0 ERSCHLIESSUNG

4.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Straße „Mittel-Loxten“ mit dem örtlichen und dem überörtlichen Verkehrsnetz zur westlich verlaufenden K 21 (Rothenfelder Straße) sowie zur östlich verlaufenden B 476 (Borgholzhauser Straße) verbunden.

Die geplante Ortsentlastungsstraße zur B 476 wird südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 450 m verlaufen. Zwischen dieser Ortsentlastungsstraße und dem Plangebiet ist eine neue Verkehrsverbindung direkt zum Firmengelände geplant. Damit verringert sich die Verkehrsbelastung der Straße „Mittel-Loxten“, die mit den vorhandenen Geschäften und Einrichtungen auch den Ortskern bildet, erheblich und die

verkehrsbedingten Immissionen sowie Gefährdungen (z.B. für die Schulkinder, ältere Bewohner) werden sich wesentlich reduzieren.

Stellplätze für Mitarbeiter u.a. sind auf firmeneigenen Flächen südlich der Straße „Mittel-Loxten“ vorhanden. Entsprechend der geplanten Firmenvergrößerung werden sie im Anschluss an die vorhandenen Flächen erweitert.

4.2 Ver- und Entsorgung

Für die gemischten und gewerblichen Bauflächen sind Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene örtliche Ver- und Entsorgungsnetz vorhanden.

Zur Ableitung des belasteten Oberflächenwassers vom bisher bebauten Firmengelände ist 2004 ein Regenrückhaltebecken (RRB) angelegt worden.

Für die geplante bauliche Erweiterung ist die Ableitung des Oberflächenwassers neu zu regeln. Es ist vorgesehen, das unbelastete Oberflächenwasser so weit wie möglich auf dem Grundstück im Bereich der festgesetzten Pflanzflächen zu versickern bzw. je nach Erfordernis in einem weiteren RRB südwestlich der Straße „Mittel-Loxten“ zurückzuhalten. Das belastete Oberflächenwasser, insbesondere von den Flächen der Be- und Entladezone, soll dem vorhandenen RRB zugeleitet werden.

Die Firma Reinert verfügt über eine eigene Löschwasserrückhaltung, so dass im Brandfall kein belastetes Löschwasser in die Oberflächengewässer gelangt.

Die Beseitigung der Hausmüllabfälle aus dem Mischgebiet ist durch die Stadt Versmold als Träger der Abfallbeseitigung gewährleistet. Darüber hinaus anfallende Sonderabfälle sind vom Erzeuger selbst ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Abfälle der Firma Reinert werden durch Fachunternehmen schadlos entsorgt.

5.0 IMMISSIONSSCHUTZ

Innerhalb des Änderungsbereiches und in der Nachbarschaft sind Wohn- und Mischgebiete sowie Wohnnutzungen im Außenbereich als schutzbedürftige Nutzungen vorhanden.

Auf diese vorhandenen Grundstücke wirken außer den gewerblichen Schallimmissionen (Produktion und innerbetrieblicher Verkehr) auch die Schallimmissionen durch den Zu- und Abfahrtsverkehr des Gewerbegebietes (einschließlich der Stellplatzflächen) sowie des Durchgangsverkehrs auf der Straße „Mittel-Loxten“ ein.

Gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau – sind für die Planung neuer Siedlungsgebiete folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel anzusetzen

- für Wohngebiete tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für Verkehrslärm
bzw. nachts 40 dB(A) für Gewerbelärm
- für Mischgebiete tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) für Verkehrslärm
bzw. nachts 45 dB(A) für Gewerbelärm

Für die Beurteilung der Schallimmissionen im Bereich der Wohnbauflächen und der gemischten Bauflächen sowie im Außenbereich sind erste überschlägliche schalltechnische Berechnungen durchgeführt worden. Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu gewährleisten, sind für das Gewerbegebiet Schallschutzmaßnahmen in Form von flächenbezogenen Schalleistungspegeln (FSP) erforderlich.

Das Firmengelände soll künftig nur noch von Süden über die Planstraße und die Straße „Mittel-Loxten“ verkehrlich erschlossen werden. Die schalltechnischen Vorberechnungen zum Verkehrslärm mit einem prognostizierten Verkehrsaufkommen für das Jahr 2015 von ca. 1180 KFZ/ 24 h (ca. 2/3 LKW-Anteil) haben ergeben,

dass im Bereich der nächstgelegenen Wohngebäude im Außenbereich die Orientierungswerte der DIN 18005-1 unterschritten werden.

Die Hauptzufahrt zum Firmengelände soll von der Planstraße zur neugeplanten Be- und Entladezone erfolgen. Da in diesem Bereich durch den Schwerlastverkehr (im wesentlichen LKW mit Kühlaggregaten) sowie die Be- und Entladevorgänge die höchsten Lärmimmissionen entstehen, ist auch aktiver Schallschutz durch eine dreiseitige Umbauung mit Firmengebäuden vorgesehen, die nur nach Süden für die neue Zufahrtsstraße geöffnet ist.

Um für die südlich und östlich vorhandene Wohnnutzung im Außenbereich einen ausreichenden Schutz vor Schallimmissionen sicherzustellen, ist im Bebauungsplan geplant, für die vorhandenen und geplanten Stellplatzflächen jeweils FSP festzusetzen.

Im Verlauf der Bebauungsplanverfahren erfolgt eine detaillierte Ausarbeitung durch eine gutachterliche Stellungnahme zu den Lärmimmissionen.

Die vorhandenen und geplanten Produktionsbereiche sind eingehaust, so dass keine wesentlichen Immissionen zu erwarten sind.

6.0 ALTLASTEN

Nach dem Kenntnisstand der Stadt Versmold befinden sich weder innerhalb des Änderungsbereiches noch in der näheren Umgebung Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

7.0 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE

Da innerhalb des nördlichen Änderungsbereiches der rechtskräftige Bebauungspläne Nr. 19 besteht, sind im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im festgesetzten Umfang bereits zulässig bzw. zum Teil erfolgt (bestehendes Firmengelände und Stellplatzflächen).

Für die übrigen Flächen bzw. für Nutzungen, die über den bisher festgesetzten Umfang hinaus gehen, bereitet die Planung Änderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen vor, mit denen Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 4 Landschaftsgesetz NRW (LG NW) verbunden sind.

Wesentliche Auswirkungen sind eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sowie eine zusätzliche Bodenversiegelung. Durch die Versiegelung kommt es zu einer Veränderung im Wirkungsgefüge der derzeit vorhandenen Tier- und Pflanzenwelt und zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung.

Die Neuversiegelung durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgt nicht durch die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft sondern nutzt die bestehende Lücke zwischen vorhandener Siedlung und Firmengelände Reinert. Die Auswirkungen der Neuversiegelung sind auf das Plangebiet und die nähere Umgebung begrenzt. Insbesondere aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches wird dem Schutzgut Boden bzw. der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Rechnung getragen.

Im Westen, Norden und Osten werden um die gewerbliche Baufläche 30 – 40 m breite Pflanzflächen als Abstandsflächen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung und gleichzeitig zur Einbindung in das Orts- bzw. Landschaftsbild dargestellt. Durch landschaftsprägende Elemente (z.B. großkronige Baumgruppen) wird eine parkähnliche Bepflanzung entstehen, die das Gewerbegebiet landschaftstypisch so eingegrünt, dass noch Sichtverbindungen zu den gewerblichen Gebäuden bestehen bleiben. Der vorhandene großkronige Baumbestand im Norden und Osten der gewerblichen Flächen und die Gehölzflächen im Bereich der vorhandenen Stellplatzflächen bleiben weitgehend erhalten und werden in den Randbereichen nach Süden und Nordosten ergänzt, so dass sich eine durchgängige Einbindung in die durchgrünt vorhandenen Wohnsiedlungsbereiche und die freie Landschaft mit ihren charakteristischen Baumreihen und -gruppen ergibt.

Im Süden des Änderungsbereiches erfolgt die Einbindung in das Landschaftsbild mit den eingegrünt Firmen-Stellplätzen, Kompensationsflächen, dem geplanten und bestehenden Regenrückhaltebecken (RRB)

sowie der straßenbegleitenden Grünflächen (z.B. für Baumpflanzungen) entlang der Planstraße („Südentlastung Loxten“).

Um den Eingriff zu erfassen, zu bewerten und den erforderlichen Kompensationsbedarf zu ermitteln, werden im weiteren Verfahren zu den einzelnen Bebauungsplänen landschaftspflegerische Fachbeiträge erarbeitet. Die mit dem Eingriff verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind im Sinne des § 4a LG NW und gem. § 1 a BauGB auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich im Einzelnen erfolgt auf der Ebene der beiden Bebauungspläne.

8.0 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN

Mit dem Verfahren zur 31. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Umstrukturierung und Präzisierung der gewerblichen und gemischten Bauflächen sowie einer Verkehrsfläche planungsrechtlich vorbereitet.

Es wird davon ausgegangen, dass im Änderungsbereich die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wird und die Flächen für eine entsprechende Nutzungsänderung zur Verfügung stehen.

Der bauliche Eingriff wird vor allem auf die überplanten Böden und den Wasserhaushalt unmittelbare Auswirkungen haben. Die konkreten Auswirkungen lassen sich aber erst auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages benennen. In diesem Rahmen erfolgt auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Vor allem mit der Erweiterung der gewerblichen Bauflächen erhält die Firma Reinert die Möglichkeit, auf ihrem Grundstück den Standort des Unternehmens mit seinen Arbeitsplätzen in Loxten weiter zu entwickeln und langfristig zu sichern, um den Anforderungen der veränderten nationalen und internationalen Wirtschaftsrahmenbedingungen gerecht werden zu können.

9.0 FLÄCHENBILANZ

Nutzung	Neuausweisung	Genehmigter FNP	Zugang/Abgang
	ca. ha	ca. ha	ca. ha
Gewerbliche Baufläche	15,6	8,1	+ 7,5
Gemischte Baufläche	0,9	-	+ 0,9
Öffentliche Verkehrsfläche	1,5	0,8	+ 0,7
Grünfläche	6,0	-	+ 6,0
Wohnbaufläche	-	2,6	- 2,6
Wald	-	0,3	- 0,3
Fläche für die Landwirtschaft	-	12,2	- 12,2
Summe	24,0	24,0	

Teil II: UMWELTBERICHT

Hinweis: Grundlage des Umweltberichtes zur 31. Flächennutzungsplanänderung bilden die Vorentwürfe der Umweltberichte zu den Bebauungsplänen Nr. 19 und Nr. 61, erstellt von der Kortemeier & Brokmann GmbH, Herford. Diese Umweltberichte werden zunächst als Vorentwürfe mit z.T. noch nicht bearbeiteten Kapiteln vorgelegt. In den folgenden Verfahrensschritten nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB wird weiteres Abwägungsmaterial gesammelt. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen ihrer Aufgabenbereiche im Sinne des Scoping gemäß § 4 BauGB der Stadt Versmold zur Verfügung zu stellen. Auf dieser Grundlage wird dann im weiteren Verfahren der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung mit Begründung und dem Umweltbericht erarbeitet.

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Loxten der Stadt Versmold. Er schließt direkt östlich an ein überwiegend bebautes Wohnsiedlungsgebiet an.

Der Änderungsbereich liegt zwischen den Straßen „Alter Salzweg“ und „von-Eichendorff-Straße“ im Westen und der östlichen Betriebsgrenze der Firma Reinert im Osten. Entlang der Straße „Mittel-Loxten“ erstreckt er sich ca. 350 m nach Norden und ca. 100 m nach Süden. Im Bereich der geplanten Straßenverbindung verläuft er mit einer Breite von ca. 50 m weiter in südwestliche Richtung bis zur geplanten Ortsentlastungsstraße.

Auf einer Fläche von ca. 24,1 ha verfolgt die Stadt das Ziel, den Standort der Firma Reinert zu sichern und eine wesentliche Erweiterung der Produktions- und Lagerflächen im Anschluss an die bestehenden Produktionsgebäude zu ermöglichen. Durch betriebliche Strukturveränderungen und entsprechende bauliche Maßnahmen auf den gewerblichen Bauflächen werden wesentliche Verbesserungen des Immissionsschutzes für die Wohnsiedlungsgebiete erreicht.

Durch eine direkte Straßenanbindung von der geplanten Ortsentlastungsstraße zum Betriebsgelände soll eine Verkehrsentlastung des Ortskernes erfolgen. Im Zuge der geplanten Betriebserweiterung ist Erweiterung der vorhandenen Stellplätze vorgesehen. Dafür sind gewerbliche Bauflächen überlagert mit Stellplatzflächen dargestellt.

Die vorhandene Bebauung im Nordwesten wird entsprechend der Nutzung als gemischte Baufläche dargestellt.

Zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch einen Pflanzstreifen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung eine wirksame, „parkähnliche“ Eingrünung der betrieblichen Einrichtungen und Gebäude mit landschaftstypischen Baumgruppen und die Anlage von Versickerungsmulden vorgesehen. Des Weiteren sind südlich der Straße „Mittel-Loxten“ Flächen für die Regenrückhaltung und zur Kompensation dargestellt. Auf den Kompensationsflächen sind unter Einbeziehung des erhaltenswerten Gehölzbestandes Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, die im Rahmen der Bebauungspläne konkretisiert werden.

Im Bereich des Betriebsgeländes und der gemischten Bauflächen im Nordwesten besteht bereits Bebauung. Im Süden sind Stellplatzflächen und ein RRB vorhanden. Die übrigen Flächen sind unbebaut.

Hinsichtlich weiterer Angaben zum Standort sowie Ziel und Zweck des Vorhabens wird auf die Kapitel 1.0 und 3.0 der Begründung (Teil I) verwiesen.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung

s. Kapitel 2.0 der Begründung (Teil I - Planungsrechtliche Vorgaben)

Einige Flächen südlich der Straße Mittel-Loxten bzw. östlich der Aabachstraße sind per Verordnung vom Kreis Gütersloh als Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzt. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens noch zu beantragen.

Weitere Schutzausweisungen sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld nicht vorhanden; insbesondere keine FFH- oder Vogelschutzgebiete.

Im südlichen Änderungsbereich ist im Regionalplan ein Überschwemmungsbereich dargestellt, der auf die Niederungsbereiche des Aabaches und seine Umflut begrenzt ist.

Die Randbereiche der raumordnerischen Darstellung „Freiraumfunktionen zum Schutz der Landschaft und einer landschaftsorientierten Erholung“ reichen bis zur Straße Mittel-Loxten als nördliche Abgrenzung. Da der südliche Änderungsbereich nur die Randflächen dieser Freiraumfunktion beinhaltet und eine Vorbelastung durch die vorhandenen Stellplatzflächen und die benachbarten Siedlungsflächen gegeben ist, wird davon ausgegangen, dass die betreffenden raumordnerischen Schutzziele (z.B. Schutz der Aabachau) durch die geplanten Nutzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 4 LG NW und nach § 1a Abs. 3 BauGB, der Bodenschutzklausel i.S. § 1a Abs. 2 BauGB i.V.m. Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird auf das Kapitel 6.0 (Teil I) verwiesen.

Zu den Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz zur Rückhaltung und Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers s. Kapitel 4.2 (Teil I).

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes auf der Basis des Bundesimmissionsschutzgesetzes werden im Kapitel 5 (Teil I) behandelt.

2.0 BESCHREIBUNG DER VORHANDENEN UMWELTSITUATION UND VORHABENBEZOGENE UMWELTAUSWIRKUNGEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON MINDERUNGSMASSNAHMEN

Im Rahmen der Umweltprüfung sind gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
 - Boden
 - Wasser
 - Klima und Luft
 - Landschaft
 - Kultur- und sonstige Sachgüter
- sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern.

Im Zusammenhang mit einzelnen Schutzgütern werden dabei auch berücksichtigt:

- mögliche Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung von Energie
- und die Einhaltung der Grenzwerte der 22. BImSchV.

Für die einzelnen Schutzgüter wird die vorhandene Bestandsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet. Die räumliche Ausdehnung der Erfassung variiert in Abhängigkeit von der räumlichen Situation unter Berücksichtigung möglicher Reichweiten vorhabensbedingter Wirkungen.

Anhand der ermittelten Bestandssituation ist es möglich, die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, zu prognostizieren und den Umfang und die Erheblichkeit dieser Wirkungen abzuschätzen. Dabei werden bereits Möglichkeiten zur Minderung von Beeinträchtigungen berücksichtigt.

2.1 Menschen, Gesundheit und Bevölkerung insgesamt

2.1.1 Bestandsanalyse

Die Siedlungsgebiete des Ortsteils Loxten haben generell eine besondere Bedeutung für das Wohnen. Dies gilt auch für Flächen mit vorhandener Einzelbebauung sowie landwirtschaftliche Höfe, sofern es sich nicht um reine Produktionsanlagen handelt, sondern diese auch wohnbaulich genutzte Bereiche aufweisen. Eine besondere Bedeutung für die Bevölkerung und eine besondere Empfindlichkeit gegenüber Immissionen haben die Schule sowie die evangelische Kirche mit dem Kindergarten von Loxten für das Schutzgut Menschen.

Besondere Erholungsinfrastrukturen sind im Plangebiet und dessen näheren Umfeld nicht vorhanden. Der Bereich der Aabachau ist aufgrund seiner landschaftlichen Ausstattung für eine landschaftsbezogene Erholung geeignet.

2.1.2 Auswirkungsprognose als Zwischenergebnis des Vorentwurfes

- Verlust von Wohnfunktion/ Beeinträchtigung von Wohn- und Wohnumfeldfunktion im nördlichen Änderungsbereich
- kein Verlust/ keine Beeinträchtigung von Wohn- und Wohnumfeldfunktion im südlichen Änderungsbereich
- keine erhebliche Betroffenheit von Erholungsfunktionen im gesamten Änderungsbereich

2.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.2.1 Bestandsanalyse

naturschutzfachliche Schutzausweisungen/geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine naturschutzfachlichen Schutzausweisungen vorhanden. Im Umfeld sind außer dem südlich angrenzenden LSG keine naturschutzfachlichen Schutzausweisungen vorhanden. Geschützte Biotope im Sinne des § 62 LG NW sind ebenfalls nicht vorhanden.

Pflanzen/ Biotoptypen

Die Erfassung und Bewertung der Biotoptypen wurde nach den Vorgaben der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, herausgegeben vom MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ NRW (2001), unter Berücksichtigung allgemeiner Methoden und Hinweise zur Erfassung von Biotoptypen (z.B. denen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten NRW) vorgenommen.

Das Betriebsgelände der Firma Reinert ist größtenteils überbaut. In den Randbereichen befinden sich gärtnerisch gestaltete Grünflächen und Privatgärten mit z.T. strukturreichem Gehölzbestand. Das Umfeld des Betriebsgeländes wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wohnbebauung mit dazugehörigen Gartenflächen geprägt. An der Straße Mittel-Loxten befindet sich zudem ein kleinflächiger Gehölzbestand aus Fichten.

Südlich der Straße „Mittel-Loxten“ bestehen zwei Stellplatzflächen (versiegelt) und ein Regenrückhaltebecken der Firma Reinert.

Im südlichen Änderungsbereich sind landschaftsbildprägende Baumreihen/Gehölzstreifen und ein schmaler, Gewässerlauf vorhanden. Im Übrigen wird das Gebiet durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Vorkommen gefährdeter Biotoptypen, Pflanzenarten der Roten Liste und prioritäre Lebensräumtypen bzw. Pflanzenarten gemäß FFH-Richtlinie, Anhang I und II sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Der Aabach wird im landesweiten Biotopkataster der LÖBF als schutzwürdiger Bereich geführt (Kennnummer BK-3914-014).

Tiere

Eigene faunistische Kartierungen wurden nicht vorgenommen. Für den nördlichen Änderungsbereich liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine faunistischen Daten vor.

Aufgrund von im Jahr 2005 durchgeführten faunistischen Untersuchungen zum Stadtring Vermold südlich der Straße Mittel-Loxten, ist für das Plangebiet das Vorkommen von Fledermäusen wahrscheinlich. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen wird die Bedeutung des Gebietes für Fledermäuse jedoch als gering eingestuft.

Von den Ergebnissen der ornithologischen Untersuchungen ist besonders das Vorkommen des Kiebitzes als Brutvogel östlich der Kläranlage hervorzuheben. Dass weitere streng geschützte Arten, wie z.B. Turmfalke oder Mäusebussard, das Plangebiet als Nahrungsgast aufsuchen, kann nicht ausgeschlossen werden. Abgesehen von dem Entwicklungspotenzial des vorhandenen Regenrückhaltebeckens hat das Plangebiet für Amphibien eine geringe Bedeutung.

Sämtliche Fledermausarten und auch Kiebitze gehören nach den Regelungen des § 10 Abs. 2 BNatSchG zu den streng geschützten Arten. Eine Betroffenheit von streng geschützten Arten ist besonders planungsrelevant, da gemäß § 19 BNatSchG ein Eingriff unzulässig ist, wenn durch das geplante Vorhaben Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.

Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt (synonym: Biodiversität) gilt als eine der Grundvoraussetzungen für die Stabilität von Ökosystemen. Deutschland hat sich als Mitunterzeichner der Biodiversitäts-Konvention verpflichtet, die Artenvielfalt im eigenen Land zu schützen und ist dem u.a. durch die Berücksichtigung der biologischen Vielfalt gem. § 1 BauGB nachgekommen.

Bei der Beurteilung der Biodiversität sind verschiedene Ebenen zu beurteilen:

- genetische Variationen (innerhalb einzelner Arten),
- Artenvielfalt und
- Biotop- bzw. Ökosystemvielfalt.

Bezüglich der genetischen Variationen im Plangebiet sind nur allgemeine Rückschlüsse möglich. Grundsätzlich gilt, wie für alle intensiven Agrarlandschaften und Siedlungsbereiche, dass durch die intensive Flächennutzung und die Ausbringung von HochleistungsSaatgut eine Verringerung der genetischen Vielfalt bei einzelnen Pflanzengattungen (z.B. Gräsern) anzunehmen ist. Auch hinsichtlich der Arten- und Biotopvielfalt ist wegen der intensiven Flächennutzungen von einer Verringerung gegenüber dem natürlichen Potenzial auszugehen.

2.2.2 Auswirkungsprognose als Zwischenergebnis des Vorentwurfes

- keine Beeinträchtigung von naturschutzfachlichen Schutzziele oder Zwecken, da die Eingrünung der Planstraße und der Betriebsanlagen landschaftsgerecht erfolgen wird
- Verlust von Biotopstrukturen
- Hinsichtlich der Beeinträchtigung von Lebensraumstrukturen wird davon ausgegangen, dass streng geschützte Arten nicht erheblich betroffen sind. Da die potentiell von Fledermäusen nutzbaren Strukturen ersetzbar bzw. als Ausweichlebensraum in ausreichendem Maß vorhanden sind, wird die Gesamtpopulation des Raumes als nicht gefährdet angesehen.
- keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt des Raumes

2.3 Boden

2.3.1 Bestandsanalyse

Laut Bodenkarte NRW 1 : 50.000 (BK 50) sind im Bereich des Plangebietes Pseudogleye aus lehmigen Geschiebesanden verbreitet, deren Ertragsfähigkeit überwiegend gering ist. Lokal sind als Zeugnisse ehemaliger Landbewirtschaftungsformen Plaggenesche vorhanden, die aufgrund ihrer Archivfunktion für die Kulturgeschichte als besonders schutzwürdig einzustufen sind (GEOLOGISCHER DIENST 2004). Überwiegend sind diese Bereiche im Plangebiet bereits überbaut.

Altablagerungen, Altstandorte oder andere schädliche Bodenverunreinigungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch die vorhandene Bebauung sind die Bodenstrukturen bereits erheblich vorbelastet.

2.3.2 Auswirkungsprognose als Zwischenergebnis des Vorentwurfes

- Überbauung und Versiegelung von Bodenflächen
- Teilversiegelung
- kleinflächiger Verlust/ Beeinträchtigung besonderer Bodenfunktionen (Plaggenesche mit besonderer Archivfunktion für die Kulturgeschichte)

2.4 Wasser

2.4.1 Bestandsanalyse

Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Aabachs und seiner Umflut. Die Überschwemmungsbereiche des Aabachs tangieren lediglich den Auslaufbereich des vorhandenen Regenrückhaltebeckens.

Durch das Plangebiet verläuft von Nord nach Süd ein überwiegend verrohrtes Nebengewässer des Aabachs, das große Bereiche nördlich von Loxten zum Aabach entwässert.

Das einzige Stillgewässer im Gebiet stellt das 2005 neu angelegte Regenrückhaltebecken der Firma Reinert dar. Durch den Bau des Rückhaltebeckens werden hydraulische Belastungen des Aabachs vermieden.

Ein Grundwassereinfluss ist nur stellenweise im tieferen Unterboden vorhanden. Bei oberflächennahen Verlässungen handelt es sich um Stauwasser.

Auf dem nordöstlichen Betriebsgelände der Firma Reinert befinden sich vier Brunnen, die zur betriebseigenen Wasserversorgung genutzt werden.

In der Aabachniederung ist laut BK 50 mit hohen Grundwasserständen z.T. bis an die Oberfläche zu rechnen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem ausgewiesenen bzw. geplanten Wasserschutz- oder Heilquellenschutzgebiet.

2.4.2 Auswirkungsprognose als Zwischenergebnis des Vorentwurfes

- Überbauung eines bereits verrohrten Fließgewässers; ggf. ist eine Verlegung bei gleichzeitiger Freilegung im südlichen Änderungsbereich möglich
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
- keine erheblichen hydraulischen Auswirkungen auf Oberflächenwasser, da Rückhaltung bzw. Versickerung anfallenden Niederschlagswassers erfolgen soll

2.5 Klima/ Luft

2.5.1 Bestandsanalyse

Durch die Lage in der Münsterländer Bucht liegt Vermold im atlantisch beeinflussten Klimabereich. Der atlantische Einfluss bedingt milde Winter, mäßig warme Sommer und relativ geringe Jahresschwankungen der Temperatur. Gelegentlich setzt sich jedoch auch kontinentaler Einfluss mit längeren Phasen höherer Temperaturen und trockenem sommerlichem Wetter durch (MURL 1989). Vorherrschend sind west-südwestliche Winde.

Lokalklimatisch kommt den verbleibenden Freiflächen im nördlichen Änderungsbereich aufgrund der geringen Größe eine geringe Bedeutung bezüglich der klimatischen Ausgleichsfunktion für Loxten zu.

Im südlichen Änderungsbereich kommt den Freiflächen lokalklimatisch wegen ihrer Eigenschaft als Kaltluftentstehungsgebiet eine mittlere Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion von lufthygienisch vorbelastete Bereiche zu. Als vorbelastete Bereiche sind die vorhandenen Siedlungsflächen von Loxten und das Betriebsgelände der Firma Reinert anzusehen.

2.5.2 Auswirkungsprognose als Zwischenergebnis des Vorentwurfes

- erhebliche lufthygienische Belastungen von Wohnbereichen sind durch die Anordnung der Bebauung nicht zu erwarten
- kleinräumige Veränderungen des Mikroklimas sind nicht als erheblich einzustufen

2.6 Landschaft

2.6.1 Bestandsanalyse

Mit dem Siedlungsrand von Loxten sowie der Firma Reinert stellt sich der nördliche Änderungsbereich als urban geprägter Landschaftsraum dar. Naturnahe landschaftsbildprägende Elemente fehlen weitestgehend. Der Bereich zeichnet sich weder durch eine besondere Vielfalt, Eigenart noch Schönheit aus und hat für das Schutzgut Landschaftsbild eine geringe Bedeutung.

Anders stellt sich dagegen das südliche, nördliche und östliche Umfeld dar. Dort hat die Landschaft noch den Charakter einer landwirtschaftlich geprägten, relativ klein strukturierten Kulturlandschaft und ist teilweise als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Durch zahlreiche landschaftsbildprägende Elemente wie ältere Baumreihen, Gehölzstreifen, kleine Waldbestände, landwirtschaftliche Hofstellen mit altem Baumbestand und dem Aabach mit seinen begleitenden Ufergehölzsäumen hat sich die Landschaft eine besondere Eigenart und Schönheit überwiegend bewahrt.

Der südliche Änderungsbereich hat trotz Vorbelastungen noch den Charakter einer landwirtschaftlich geprägten, relativ klein strukturierten Kulturlandschaft und ist teilweise als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

2.6.2 Auswirkungsprognose als Zwischenergebnis des Vorentwurfes

- keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die vorhandenen landschaftsprägenden Gehölzstrukturen weitgehend erhalten werden und eine landschaftsgerechte Eingrünung der gesamten Betriebsanlagen einschließlich der Stellplatzflächen erfolgen wird.

2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

2.7.1 Bestandsanalyse

Östlich des Plangebietes liegt der ehemalige ravenbergische Adelssitz Stockheim. Im Plangebiet selbst sind keine Bau- und Bodendenkmäler sowie archäologische Fundstellen bekannt. Das Amt für Bodendenkmalpflege weist jedoch darauf hin, dass eine Bebauung im hochwasserfreien Bereich zur Entdeckung archäologischer Siedlungsspuren führen kann. Bodeneingriffe in der Talaue können organische Funde zum Vorschein bringen, die wertvolle Hinweise etwa zur Vegetations- und Klimageschichte liefern können.

Auf prägende Kulturlandschaftselemente wurde bereits beim Schutzgut Landschaft hingewiesen (Hofeichen, Baumreihen).

2.7.2 Auswirkungsprognose als Zwischenergebnis des Vorentwurfes

- erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten;

Hinweis:

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 0521- 52002-50, Fax: 0521-52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.8 Wechselwirkungen

2.8.1 Bestandsanalyse

Bei einer Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter wird deutlich, dass sie zusammen ein komplexes Wirkungsgefüge darstellen, in dem sich viele Funktionen gegenseitig ergänzen und aufeinander aufbauen. Besonders zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima besteht in der Regel ein komplexes Wirkungsgefüge mit zahlreichen Abhängigkeiten und Einflussfaktoren.

Aufgabe dieses Umweltberichtes ist es nicht, sämtliche funktionalen und strukturellen Beziehungen aufzuzeigen. Vielmehr sollen die Bereiche herausgestellt werden, in denen vorhabensbezogene Auswirkungen das gesamte Wirkungsgefüge beeinflussen und sich Auswirkungen verstärken können, sogenannte Wechselwirkungskomplexe.

Im nördlichen Änderungsbereich ist das Wechselwirkungsgefüge aufgrund der bestehenden Vorbelastungen bereits erheblich gestört. Ausgeprägte Wechselwirkungskomplexe sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der gesamte Bereich der Aabachniederung stellt aus ökosystemarer Sicht ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge dar, das sehr maßgeblich durch den Faktor Wasser geprägt wird. Aufgrund der hohen Grundwasserstände und der (teilweisen) Lage im Überschwemmungsgebiet ist Wasser der wesentliche regelnde Faktor für die Bodenentwicklung, die Landnutzung sowie die Ansiedlung von Biotopen und Lebensgemeinschaften, auch wenn durch die intensive Landwirtschaft Standortunterschiede z.T. nivelliert wurden.

2.8.2 Auswirkungsprognose als Zwischenergebnis des Vorentwurfes

- keine erheblichen Auswirkungen im nördlichen Änderungsbereich aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen
- Im Bereich der geplanten Stellplatzflächen des südlichen Änderungsbereiches geht das gesamte ökosystemare Wirkungsgefüge dauerhaft verloren.
- Erhebliche vorhabensbezogene Auswirkungen auf das Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima sind außerhalb des Plangebietes in der Aabachniederung nicht zu erwarten. Der regelnde Faktor Wasser wird durch das Vorhaben nicht beeinflusst.

2.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Firma Reinert hat ein Umweltmanagementsystem (UMS). Sie ist zertifiziert nach der Norm DIN ISO 14001 "Umweltmanagementsysteme/Spezifikation und Leitlinien zur Anwendung" und nach der EG-Öko-Audit-Verordnung (EWG Nr. 1836/93).

Die vorhandenen Anlagen unterschreiten alle gesetzlichen Grenzwerte zum Immissionsschutz deutlich. Abfälle werden durch Fachunternehmen schadlos entsorgt. Abwasser wird der Kommunalen Kläranlage zugeführt. Zudem verfügt die Firma Reinert über eine eigene Löschwasserrückhaltung, so dass im Brandfall kein belastetes Löschwasser in die Oberflächengewässer gelangt.

Im südlichen Änderungsbereich werden keine emittierenden Betriebsanlagen errichtet.

Das anfallende Oberflächenwasser wird in Regenrückhaltebecken aufgefangen und schadlos an die Vorfluter abgegeben.

2.10 Nutzung von Energie

Der Änderungsbereich ist auf Energiezulieferungen aus dem öffentlichen Netz angewiesen. Versorgungsnetzanschlüsse sind bereits vorhanden und können genutzt werden.

3.0 PRÜFUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

3.1 Prüfung von Standortalternativen

Aufgrund des vorhandenen Betriebsgeländes und der dort getätigten hohen Investitionen sowie der geplanten Entwicklung kommt eine Verlagerung oder Teilverlagerung des Betriebes an einen räumlich anderen Standort nicht in Betracht. Für eine Erweiterung der Betriebsanlagen in westliche Richtung sprechen innerbetriebliche Abläufe sowie die Struktur und Verteilung der vorhandenen Betriebs- und Verwaltungsgebäude. Die Betriebserweiterung erfolgt auf firmeneigenen Flächen.

Die geplante Anbindung an den Ortsentlastungsstraße Vermold läßt aufgrund des geplanten Trassenverlaufs keine grundsätzlich andere Lage bzw. umweltschonendere Variante zu.

3. 2 Nullvariante

Im Rahmen der Betrachtung der so genannten "Nullvariante" erfolgt eine Abschätzung, in welcher Art und Weise sich das Plangebiet ohne das geplante Vorhaben entwickeln würde.

Der nördliche Änderungsbereich wurde durch die Ausweisungen im wirksamen FNP und den Bebauungsplan Nr. 19 der Stadt Versmold bereits überwiegend als Gewerbegebiet und am "Alten Salzweg" als Wohngebiet festgesetzt. Ohne eine Änderung des Bebauungsplanes wäre daher eine überwiegende Bebauung der Flächen zulässig. Der Abstand zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung würde dann ca. 40 m betragen. Die Flächen dazwischen könnten als Acker genutzt werden. Gehölzpflanzungen sind auf dem Schutzstreifen nach den gültigen Festsetzungen nicht vorgeschrieben.

4.0 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINDERUNG SOWIE ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER UMWELTEINWIRKUNGEN

Mit der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes werden Nutzungsänderungen von Grundflächen festgesetzt. Mit einigen Nutzungsänderungen, insbesondere der Festsetzung überbaubarer Grundflächen, werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 4 LG NW vorbereitet. Daraus ergibt sich nach § 1a BauGB und §§ 4 ff LG NW die Pflicht, Möglichkeiten zur Vermeidung von Eingriffen zu prüfen, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und die Kompensation nicht vermeidbarer, erheblicher Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.

4.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Begrünungsmaßnahmen

Entsprechend dem Vermeidungsgrundsatz der Eingriffsregelung (§ 4a LG NW) sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

- weitgehender Erhalt landschaftsprägender Gehölzflächen und erhaltenswerter Bäume
- überwiegend Reduzierung der Grundflächenzahl gegenüber den Obergrenzen der BauNVO im Rahmen der Festsetzungen zu den Bebauungsplänen
- Darstellung von Grünflächen und Anpflanzungen zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild

Ergänzung im weiteren Planverfahren

4.2 Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Nach den Ergebnissen überschläglicher Berechnungen des voraussichtlichen Kompensationsbedarfes für die Vorentwürfe der Bebauungspläne Nr. 19 und Nr. 61 ist von einem internen Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe auszugehen (basierend auf dem derzeitigen Planungsstand).

Sollten dennoch externe Kompensationsflächen erforderlich werden, ist eine Bereitstellung von zwei Ackerflächen südöstlich angrenzend zu den vorhandenen Firmenstellplätzen vorgesehen. Beide Flächen liegen innerhalb des Bereiches, der von dem Kompensationskonzept „Aabachau“ der Stadt Versmold abgedeckt wird. Sollten die beiden Flächen nicht ausreichen, soll in Absprache mit der Stadt Versmold und dem Kreis Gütersloh die Möglichkeit von Kompensationsmaßnahmen direkt am Aabach geprüft werden.

Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren durch landschaftspflegerische Fachbeiträge zu den beiden Bebauungsplänen ermittelt.

4.3 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen seitens der Stadt Versmold im Rahmen einer Überwachung (Monitoring) zu beobachten, um frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und rechtzeitig geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die erforderlichen Festlegungen zum Monitoring werden im Rahmen der beiden Bebauungspläne im Verlauf des weiteren Planverfahrens getroffen.

5. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN DES UMWELTBERICHTES

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass für die Planung des Gewerbegebietes, der ortsentlastenden Verbindungsstraße und der Stellplatzfläche keine Standortalternativen vorhanden sind.

Im nördlichen Änderungsbereich erfolgt ein Verlust von Wohnfunktion, die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt war, aber nicht baulich umgesetzt worden ist.

Eine wesentliche Beeinträchtigung von vorhandenen Wohn- und Wohnumfeldfunktionen ist nicht zu erwarten.

Hinsichtlich der überbauten Bodenflächen, des Wasserhaushaltes und der Biotopstrukturen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand Beeinträchtigungen zu erwarten.

Es wird davon ausgegangen, dass streng geschützte Tierarten (Fledermaus, Kiebitz) durch die Beeinträchtigung von Lebensraumfunktionen nicht erheblich betroffen sind.

Für die folgenden Schutzgüter werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet:

- - biologische Vielfalt
- - Grundwasser,
- -, Klima/ Luft
- - Kultur- und Sachgüter
- Landschaftsbild/Ortsbild bei landschaftsgerechter Eingrünung.

Im nördlichen Änderungsbereich sind bei der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter keine erheblichen Wechselwirkungen aufgrund der vorhandenen Vorbelastungen zu erwarten.

Im südlichen Änderungsbereich geht im Bereich der baulichen Maßnahmen (geplante Verkehrs- und Stellplatzfläche) das gesamte ökologische Wirkungsgefüge verloren. Wechselwirkungen außerhalb des Änderungsbereiches in der Aabachau sind nicht zu erwarten.

Der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird auf der Ebene des Bebauungsplanes ermittelt. Dies gilt auch für die Regelung, inwieweit die zu erwartenden Beeinträchtigungen im Änderungsbereich selbst und/oder auf externen Flächen kompensiert werden können.

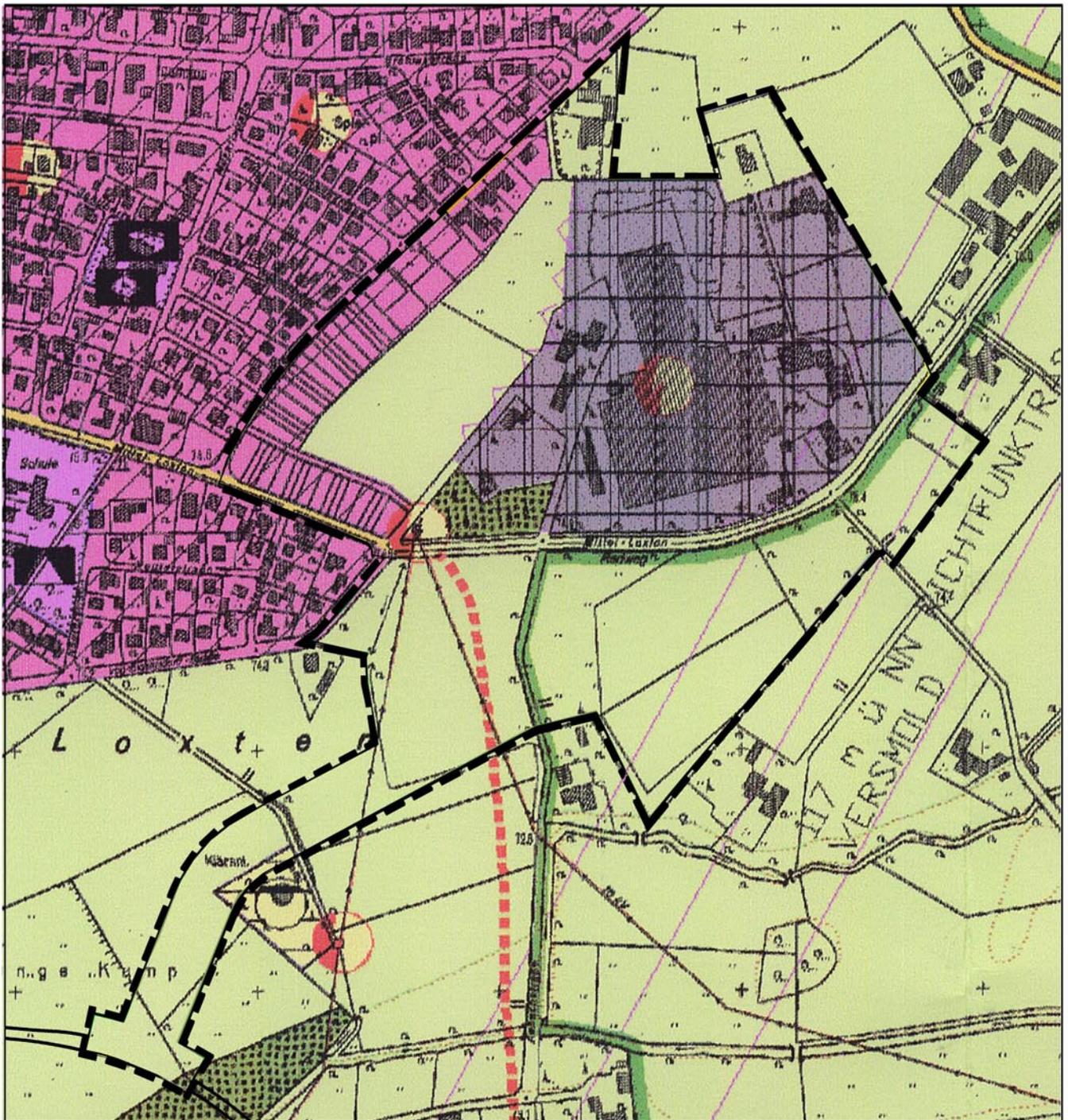
Aufgestellt:

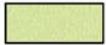
Osnabrück, 18.08.2006 PG/ Jü

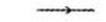
Plan Nr. 0610/ 2

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. GARTHAUS
ARCHITEKTEN · INGENIEURE · STADTPLANER
49078 OSNABRÜCK LENGERICHER LANDSTRASSE 19
TEL: 0541.441101 FAX: 0541.441103

31. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

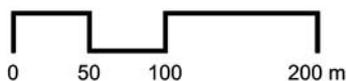


-  Gewerbliche Bauflächen
-  Wohnbaufläche
-  Verkehrsflächen
-  Grünfläche
-  Fläche für die Landwirtschaft

-  geplante Entlastungsstraße
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Schutz gegen Umwelteinwirkungen
-  Trafostation
-  oberirdische Versorgungsleitung



M 1 : 5000

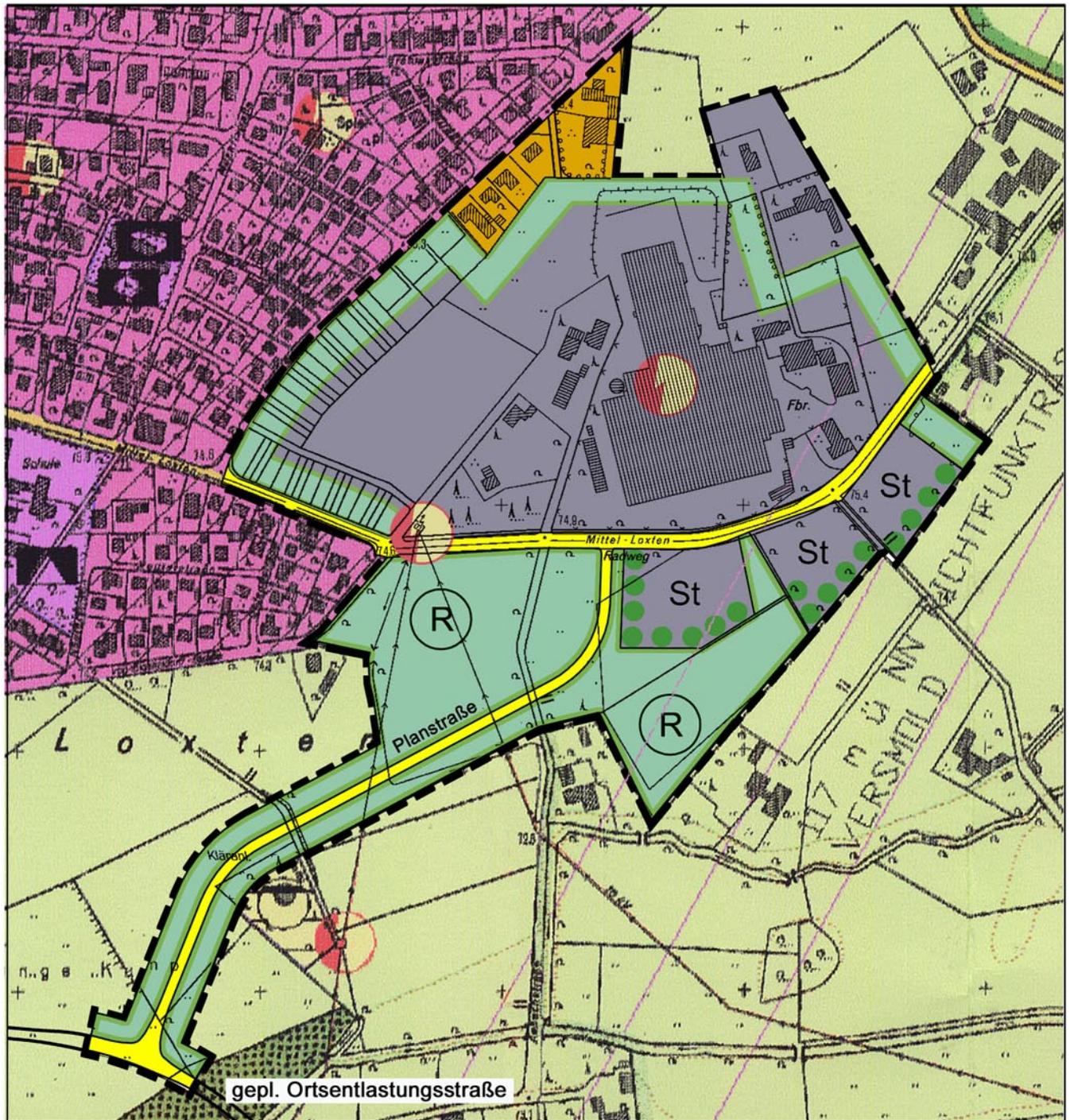


wirksamer Flächennutzungsplan

PLAN-NR. 0610 / 2.1

PLANUNGSBÜRO DIPL.ING. GARTHAUS
 ARCHITEKTEN • INGENIEURE • STADTPLANER
 LENGERICHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
 TELEFON (0541) 44 11 01 -02 TELEFAX (0541) 44 11 03

31. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

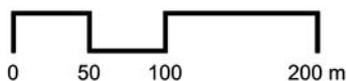


-  Gewerbliche Bauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Verkehrsflächen
-  Kompensationsflächen; Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Eingrünung zur Landschaft
-  Regenrückhaltung
-  Stellplätze
-  Trafostation
-  oberirdische Versorgungsleitung



M 1 : 5000



31. Flächennutzungsplanänderung

PLAN-NR. 0610 / 2.2
 PLANUNGSBÜRO DIPL.ING. GARTHAUS
 ARCHITEKTEN • INGENIEURE • STADTPLANER
 LENGERICHER LANDSTRASSE 19 49078 OSNABRÜCK
 TELEFON (0541) 44 11 01 -02 TELEFAX (0541) 44 11 03