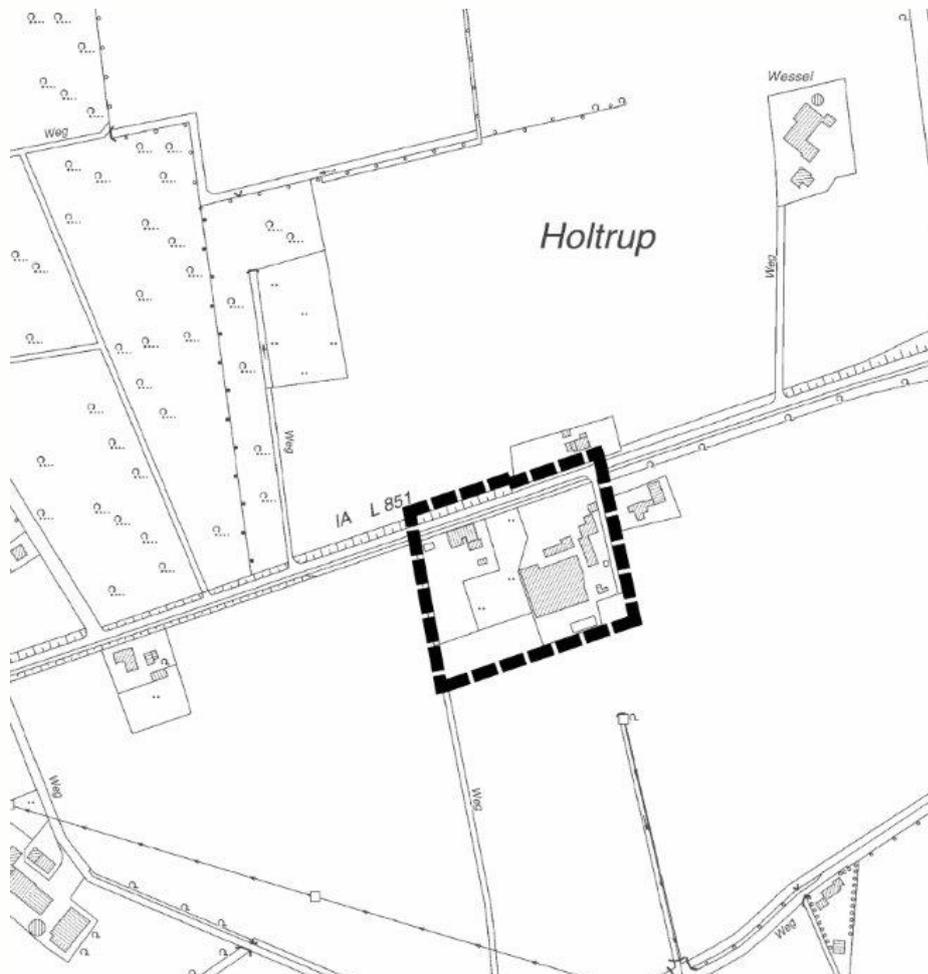


Bebauungsplan Nr. 9.01

„Gewerbegebiet Düpmann westlich Hoetmar“



Begründung mit Umweltbericht

Stand 14.05.2021

Begründung

1.	Einführung	4
1.1	Anlass und Erforderlichkeit	4
1.2	Lage und Abgrenzung	4
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Landschaftlich-stadträumliche Lage	4
2.2	Bebauung und Nutzung im Plangebiet	4
2.3	Erschließung (Straßenverkehr, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr)	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Altlasten	6
2.6	Kampfmittel	6
2.7	Bodendenkmale	7
2.8	Natur, Landschaft und Umwelt	7
2.8.1	Grünstrukturen und Biotope	7
2.8.2	Besonderer Artenschutz und berührte Umweltbelange	7
2.9	Vorhandene Immissionen/Emissionen	8
2.9.1	Gewerbliche Nutzungen	8
2.9.2	Straßenverkehr	8
2.10	Eigentumsverhältnisse	8
3.	Planungsbindungen	9
3.1	Regionalplan Münsterland	9
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
4.	Planungskonzept	11
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Planinhalt	12
5.1	Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiete (GE1, GE 2)	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4	Verkehrsflächen	14
5.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
5.6	Nebenanlagen	15
5.7	Ver- und Entsorgung	15
5.7.1	Geh- Fahr- und Leitungsrechte	15
5.7.2	Versorgungsfläche Elektrizität	16
5.7.3	Versorgungsfläche Abwasser	16
5.8	Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW	16
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	16
6.	Städtebauliche Bilanz	17

Umweltbericht

1.	Rechtsgrundlagen.....	18
1.1	Anlass und Erforderlichkeit.....	18
2.	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	18
2.1	Vorhaben.....	18
2.2	Schutzziele.....	18
3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	21
3.1	Schutzgut Mensch.....	21
3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz.....	21
3.3	Schutzgut Boden/Fläche	22
3.4	Schutzgut Wasser	23
3.5	Schutzgut Luft und Klima	23
3.6	Schutzgut Landschaft.....	24
3.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	24
3.8	Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	24
4.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	24
4.1	Bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
4.2	Bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen).....	25
4.2.1	Schutzgut Mensch	25
4.2.2	Schutzgut Biototypen, Tiere, Pflanzen, Arten- und Biotopschutz	25
4.2.3	Schutzgut Boden/Fläche.....	26
4.2.4	Schutzgut Wasser	27
4.2.5	Schutzgut Luft und Klima.....	28
4.2.6	Schutzgut Landschaft.....	28
4.2.7	Schutzgut Kultur und Sachgüter	29
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
5.	Konfliktanalyse und Konfliktbeschreibung.....	30
6.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	30
7.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	31
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	32
7.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	33
8.	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	34
9.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
10.	Belang Störfallschutz.....	34
11.	Zusätzliche Angaben	35
11.1	Datenerfassung.....	35
11.2	Monitoring	35
12.	Zusammenfassung	35
	Quellen.....	36

Begründung

1. Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Der Gewerbebetrieb Aluminium-Systeme Düpmann GmbH, Holtrup 46, 48231 Warendorf liegt im Außenbereich westlich von Hoetmar an der Sendenhorster Straße (L 851). Das Firmengelände umfasst rund 1,6 ha. Die Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes definieren sich derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) - Bauen im Außenbereich.

Auf Grundlage des § 35 Abs. 4 Nr. 6 BauGB konnte im Rahmen des bestehenden Baurechts bislang lediglich ein erster Bauabschnitt zur Errichtung einer Fertigungshalle realisiert werden, der als „angemessene Erweiterung“ bestehender Anlagen im Außenbereich als genehmigungsfähig beurteilt wurde (Bauantrag „Neubau einer Fertigungshalle“, 1. Bauabschnitt, genehmigt am 12.08.2016). Diese Erweiterung entspricht jedoch nicht vollumfänglich den betrieblichen Erfordernissen, so dass im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens und Bindung an den bestehenden Standort die Aufstellung eines Bebauungsplans beschlossen wurde.

Mit der Lage im Außenbereich wird ein Regelverfahren gem. §§ 2ff BauGB mit Betrachtung der natürlichen und anthropogenen Schutzgüter sowie Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich. Der Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 stellt den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans bereits als gewerbliche Baufläche dar, eine Änderung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist daher nicht notwendig.

1.2 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich ca. 1,8 km westlich von Hoetmar direkt an der Sendenhorster Straße (L 851). Der geplante Geltungsbereich besitzt eine Größe von 2,15 ha und umfasst in der Gemarkung Hoetmar in Flur 24 die Flurstücke 32, 37, 38, 65-70, 72, 86, 88 und 89 und Teile der Flurstücke 73 und 75.

Nordwestlich der Sendenhorster Straße liegen die Waldflächen des Ketteler Horsts.

2. Ausgangssituation

2.1 Landschaftlich-stadträumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der bestehende Gewerbebetrieb liegen im landwirtschaftlich genutzten Außenbereich der Stadt Warendorf gem. § 35 BauGB. In die freie Landschaft eingestreute landwirtschaftliche Hofstellen und Waldabschnitte sowie einzelne an den Straßen liegende Gewerbeflächen prägen das Bild dieser typisch münsterländischen Parklandschaft.

Über die L 851 ist die Betriebsfläche angebunden an Warendorf im Nordosten sowie Sendenhorst im Südwesten. Über Everswinkel und die L 793 erfolgt die Verbindung nach Münster. Überregional sind die A1 an der Anschlussstelle Ascheberg, die A43 an der Anschlussstelle Kreuz Münster-Süd sowie die A2 an der Anschlussstelle Beckum zu erreichen.

2.2 Bebauung und Nutzung im Plangebiet

Das Plangebiet selbst wird derzeit durch die im hinteren, östlichen Grundstücksteil gelegene Fertigungshalle für die Profilverarbeitung bestimmt. Es handelt sich dabei um eine rund

2.000 m² große Halle von ca. 10,00 m Höhe mit zwei flachgeneigten, giebelseitig zur Straße stehenden Satteldächern. Zur Sendenhorster Straße hin vorgelagert sind kleinere Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die Kundenparkplätze.

Der westliche Grundstücksteil ist im straßennahen Bereich geprägt durch das alte Wohnhaus einer früheren Hofstelle, das durch einen Brand im Jahr 2013 stark beschädigt wurde sowie durch kleinere Nebengebäude. Diese Gebäude stehen derzeit leer. Auf der dahinterliegenden Freifläche ist eine Hallenerweiterung auf Grundlage des zuvor genannten Bauantrags realisiert.

Die an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Fläche des Nachbargrundstücks (Holtrup 47) weist eine andere bauliche Struktur auf. Es handelt sich um ein eingeschossiges Wohnhaus mit Coaching-Praxis und Nebengebäuden. Straßennah sowie im hinteren Grundstücksteil befinden sich die Gartenbereiche mit entsprechender Freizeitnutzung.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine weitere Hofstelle mit Wohngebäude, ebenso auf der Nordseite der Sendenhorster Straße.

2.3 Erschließung (Straßenverkehr, Fuß- und Radwege, ruhender Verkehr)

Das Plangebiet wird über die Sendenhorster Straße L 851 erschlossen, die Zufahrt zum Firmengelände liegt westlich neben dem Kundenparkplatz. Eine weitere Zufahrt befindet sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze und erschließt hier den Wohnstandort Holtrup 47 sowie die außerhalb des Geltungsbereiches liegende Hofstelle Holtrup 27.

Ein weiterer Feldweg grenzt westlich an das Plangebiet an und erschließt hier die anliegenden Ackerflächen.

Die Sendenhorster Straße ist als 6,50 m breite Fahrbahn mit südlich begleitendem Rad-/Gehweg in einer Breite von 3,50 m inklusiv Sicherheitsstreifen ausgebaut. Grundstücksseitig verläuft ein Entwässerungsgraben.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung ist über die Sendenhorster Straße gesichert, die Kabeltrassen verlaufen parallel zur Grundstücksgrenze im öffentlichen Straßenraum. Abzweige liegen auf Höhe des brandgeschädigten Gebäudes sowie an der Zufahrt zum östlich gelegenen Wohnhaus. Hier befindet sich im hinteren Grundstücksteil eine Trafostation, die die Versorgung der westlich liegenden Fertigungshalle sichert.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch private Brunnenanlagen gewährleistet.

Löschwasserversorgung

Für die bestehenden Anlagen des Gewerbebetriebs Düpmann und seinen Neubau wurde ein Brandschutzkonzept erarbeitet [1]. Für einen über den Bebauungsplan abzusichernden II. Bauabschnitt, der den I. Abschnitt nach Norden erweitern soll, wurde das Brandschutzkonzept fortgeschrieben [2]. Unter Berücksichtigung der konkret geplanten Anlagen wurde im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein Löschwasserbedarf von insgesamt 151,0 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ermittelt (= 302 m³).

Gemäß der Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes kann die Löschwasserversorgung unter Einbindung eines in 550 m Entfernung nordöstlich des Plangebietes gelegenen öffentlichen Löschteichs mit einem Wasservorrat von 250 m³ und der Anlage eines zusätzlichen privaten Löschwasserteichs auf dem Firmengelände gesichert werden.

Im Ergebnis der Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist ein Löschwasservolumen von 96 cbm/h über einen Zeitraum von 2 Stunden (=192 m³) für ein Gewerbegebiet

der vorliegenden Qualität als Grundschutz zu sichern. Diese Vorgabe ist gemäß dem Brandschutzkonzept erfüllt.

Bei weiteren zukünftigen Betriebsvergrößerungen wird ein zusätzlicher Löschwasserbedarf im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ermittelt und die Deckung des Bedarfs durch Auflage angeordnet. Die Lage des anzulegenden privaten Löschwasserteichs wird in der Planzeichnung berücksichtigt.

Niederschlags- und Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Kleinpumpwerke sowie eine entlang der L 851 verlegte Abwasserdruckrohrleitung zur Kläranlage Hoetmar.

Das Niederschlagswasser des Grundstückes Holtrup 47 wird derzeit über ein Fremdgrundstück (Flurstück 29, Flur 24) in das südlich des Bebauungsplanes liegende Gewässer Nr. 5-9976 und von da aus in den weiter südlich liegenden Graben Nr. 5-9974 geleitet.

Es ist beabsichtigt, das anfallende Regenwasser über einen Regenwasser-Kanal bis zu einer Größe von DN 800 in den südöstlich gelegenen Graben, Flurstück 30, Flur 24, Gemarkung Hoetmar einzuleiten. Die hierfür erforderlichen Grunddienstbarkeiten der Flurstücke 37, 38, 65, 67 und 69 der Flur 24, Gemarkung Hoetmar als auch der Flurstücke 41 und 42 der Flur 24, Gemarkung Hoetmar sind bereits notariell eingerichtet.

Die Regelungen zur Regenwasserrückhaltung und -ableitung erfolgen aufgrund des starken Vorhabenbezuges auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Das geplante private Regenrückhaltebecken ist als Vormerkung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen zur Einleitung in den Graben sind zu beantragen. Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt von privater Seite.

2.5 Altlasten

Im Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen ist im bebauten östlichen Teilbereich des Bebauungsplanes der Altstandort „Zimmerei, Schreinerei, Baustoffhandel Niemer Venhues“ im Sinne des § 2 Abs. 6 des Bundesbodenschutzgesetzes unter der Key-Flächen-Nr. 13666 eingetragen. Für den westlichen, gewerblich noch ungenutzten Teilbereich liegen keine Einträge vor.

Im Falle eines zukünftigen Rückbaus der bestehenden Betriebsgebäude im Osten des Planungsgebietes, die zwischen 1949 und 1981 u.a. als Zimmerei, Schreinerei und Baustoffhandel Niemer Venhues genutzt wurden, ist der Untergrund auf mögliche Verunreinigungen zu untersuchen und ggf. festgestellte Verunreinigungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf - Amt für Umweltschutz - zu beseitigen. Details hierzu sind rechtzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2.6 Kampfmittel

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurde ein Antrag auf Prüfung von Kampfmittelvorkommen an die Bezirksregierung Arnsberg gestellt (Schreiben vom 21.09.2016 / Kurzaktenzeichen 55-08-205451). Im Ergebnis sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen erforderlich, es liegt keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vor. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. Die zuständige örtliche Ordnungsbehörde ist deshalb nicht davon entbunden, eigene Erkenntnisse über Kampfmittelbelastungen der beantragten Fläche heranzuziehen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist un-

verzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2.7 Bodendenkmale

Seitens des LWL – Archäologie für Westfalen wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert, folgender Hinweis ist stets zu berücksichtigen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2.8 Natur, Landschaft und Umwelt

2.8.1 Grünstrukturen und Biotope

Im Zuge des Bauantrages für den 1. Bauabschnitt der Fertigungshalle ist im Jahr 2016 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden. Um jedoch eine aktuelle und belastbare Grundlage für das Bauleitplanverfahren zu erhalten, wurde dieser im Frühjahr 2021 durch das Büro Schellenberg aus Osnabrück grundlegend überarbeitet und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Die Artenschutzprüfung Stufe I wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls durch das genannte Büro überarbeitet und angepasst [3].

Die Bestandsaufnahme zum Plangebiet und dem näheren Umfeld ist dem dortigen Kapitel 4 zu entnehmen. Zusammengefasst wurde festgestellt, dass die Böden im Bereich der Verkehrsflächen und der bebauten Flächen bereits stark anthropogen verändert worden sind, weshalb sie eine geringe ökologische Bedeutung aufweisen. Ebenso sind die Böden auf den ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen durch die Nutzung in der Bodenstruktur und Horizontalabfolge gestört und weisen eine mittlere ökologische Bedeutung auf.

Neben versiegelten Flächen lassen sich im Plangebiet übererdete Anlagen, Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand, ein Entwässerungsgraben, Gartenbereiche, Extensivrasen sowie eine Grünlandbrache und zwei Hecken finden.

Eine Feldhecke, welche als Kompensationsmaßnahme für den genannten I. Bauabschnitt noch zu pflanzen ist, umrandet das Plangebiet weitestgehend auf der westlichen und südlichen Seite. Schutzausweisungen wie Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die westlich außerhalb des Plangebiets liegenden Waldflächen Ketteler Horst werden im Biotopkataster NRW als naturschutzwürdiges Biotop geführt, der nördliche Teilbereich des Waldgebietes ist als FFH-Gebiet und Naturschutzgebiet ausgewiesen.

2.8.2 Besonderer Artenschutz und berührte Umweltbelange

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind artenschutzrechtliche Belange zu prüfen, da sich im Zuge des Bauvorhabens baubedingt erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben können. Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 wurde im Frühjahr 2021 eine Artenschutzprüfung Stufe I durch das Büro Schellenberg durchgeführt, bei welcher durch eine artenschutzrechtliche Prognose geklärt wurde, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können [3].

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es durch das Vorhaben bei einigen Arten zu artenschutzrechtlichen Konflikten in Form der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG kommen kann. Bleiben die Wohnhausruine und der dazugehörige

Schuppen erhalten, können diese Konflikte voraussichtlich vermieden werden. Ansonsten wird eine vertiefte artenschutzrechtliche Prüfung (ASP Stufe II) nach MKULNV (2017) notwendig.

Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG gelten als unmittelbares Recht für den Eigentümer. Diese sind unabhängig von einem Baugenehmigungsverfahren zu beachten, wenn es zu Abriss- oder Umbaumaßnahmen an der Bauruine kommt. Die betroffenen Gebäude sind vor dem Abriss im Rahmen einer ASP Stufe II auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen. Fledermauskundliche Untersuchungen sind von qualifizierten Fachgutachtern durchzuführen, die nachweislich Erfahrungen mit dem Monitoring von Fledermäusen haben. Es ist der aktuelle Stand der Technik und des Wissens anzuwenden. Die Gutachten müssen den Kriterien Nachvollziehbarkeit, Vollständigkeit und Plausibilität genügen. Darüber hinaus erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten oder europäisch geschützter Vogelarten.

2.9 Vorhandene Immissionen/Emissionen

2.9.1 Gewerbliche Nutzungen

Wesentlicher Emittent innerhalb des Plangebietes ist die Fertigungshalle für die Metallprofile und Metall-Glas-Produkte wie Terrassendächer, Schiebetüren, Vordächer u.ä.. Zu den Arbeitsabläufen hier gehört die Anlieferung der Profile und Bauelemente mit LKW, das Auf- und Abladen der Ware, der Zuschnitt (Zuschneiden, Zusägen, Fräsen, Schleifen), die Produktpräsentation sowie die Auslieferung der endgefertigten Produkte mit den zugehörigen Kundenverkehren.

Umliegende Hofstellen liegen unter 100 m Entfernung zu den nach Abstandserlass NRW zulässigen Betriebsarten bzw. dem vorhandenen und zu erweiternden Gewerbebestandort.

2.9.2 Straßenverkehr

Immissionen in das Plangebiet gehen vorrangig vom Straßenlärm der Sendenhorster Straße L 851 aus. Aus der Straßenverkehrszählung NRW 2015 geht für den entsprechenden Abschnitt der L 851 eine Belegung von 1.982 Kfz/24h im Jahresmittel (DTV) hervor [4]. Immissionen auf die Gewerbeflächen sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

2.10 Eigentumsverhältnisse

Abgesehen von den öffentlichen Verkehrsflächen der Sendenhorster Straße (Flurstücke 72, 73 teilweise und 74 teilweise der Flur 24) befinden sich sämtliche Grundstücke des Geltungsgebietes in Privatbesitz.

3. Planungsbindungen

3.1 Regionalplan Münsterland

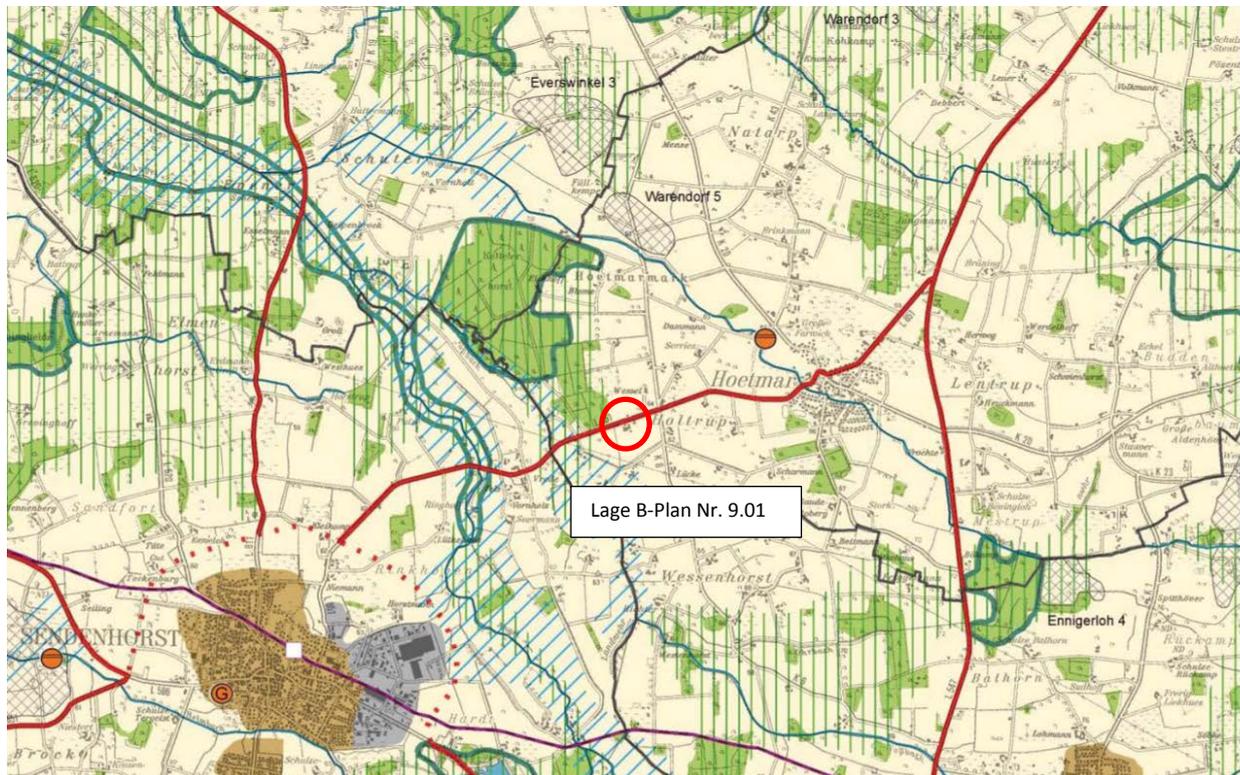


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan Münsterland (ohne Maßstab, verändert)

Im Regionalplan Münsterland sind der Geltungsbereich des vorliegenden Planverfahrens und das weitere Umfeld als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich ausgewiesen [5]. Die Sendenhorster Straße durchquert den Raum in ostwestlicher Richtung als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr. Nördlich der Sendenhorster Straße sind die Waldflächen des Ketteler Horsts als Waldbereiche dargestellt und entwickeln sich Richtung Norden als Freiraum zum Schutz der Natur mit der näheren Zweckbestimmung ‚Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung‘.

Westlich angrenzend verläuft das Überschwemmungsgebiet des Voßbaches in nordsüdlicher Richtung.

Gemäß Erläuterungskarte IV-1 des Regionalplanes gehört das Plangebiet dem Großlandschaftsraum und Leitbild des Kernmünsterlandes an. Der Großlandschaftsraum wird beschrieben als die typisch münsterländische Parklandschaft, die überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt und von Waldparzellen, Hecken, Gebüsch und Gehölzstreifen an Bächen und Gräben durchzogen ist.

Siedlungsstrukturell und kulturhistorisch sind Landwehren, Gräftenhöfe, Schlösser und Kirchen charakteristisch, kleinere Dörfer und Einzelhöfe prägen das Landschaftsbild.

Entwicklungsziele liegen u.a. in der Erhöhung der Strukturvielfalt sowie des Grünland- und Waldanteils.

Der Landschaftsraum des näheren Umfelds wird als „Lehmplatten um Hoetmar, Drensteinfurt und Ahlen“ charakterisiert. Die Schutzwürdigkeit des Bodens im Plangebiet ist laut Karte der schutzwürdigen Böden NRW des geologischen Dienstes NRW nicht bewertet.

Entwicklungsziele und Grundsätze innerhalb des Freiraum- und Agrarbereiches sind u.a. wie folgt beschrieben:

„...Eine Zerschneidung von noch vorhandenen großen zusammenhängenden Freiräumen soll verhindert werden. Die Inanspruchnahme soll sich auf das unumgängliche Maß begrenzen.“
(Grundsatz 16.1)

„Zur Sicherung der nicht vermehrbaren landwirtschaftlichen Nutzflächen sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ... in den dargestellten Bereichen für den Schutz der Natur, den Überschwemmungsbereichen und den Waldbereichen platziert werden. Hierbei sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen ...“

(Grundsatz 16.4)

„Mit dem Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. ...“

(Grundsatz 16.5)

In den Erläuterungen wird ausgeführt, dass „bei allen Planungen und Vorhaben etwaige Beeinträchtigungen des Bodens aus Gründen der Vorsorge und Sorgfaltspflicht so weit wie möglich vermieden werden [sollen]. Somit soll vorrangig die Wiederverwendung von bereits für Siedlungs-, Gewerbe- und Infrastrukturanlagen genutzten Flächen geprüft werden.“ (Erläuterung 310)

Ziel des vorliegenden Planverfahrens ist die bauplanungsrechtliche Absicherung und Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbebetriebes Aluminium-Systeme Düpmann. Den regionalplanerischen Grundsätzen wird insofern entsprochen, als dass bereits versiegelte Standorte nachverdichtet werden. Weitere Zerschneidungswirkungen des Freiraums sind mit Lage des Betriebes an der Landesstraße nicht zu erwarten. Auch der in der Regionalplanung betrachtete Aspekt landwirtschaftlicher Belange wird durch das geplante Vorhaben nicht tangiert - landwirtschaftliche Nutzflächen werden weder entzogen noch umstrukturiert. Die baurechtliche Absicherung einer vorhabenbezogenen Bestandsentwicklung steht daher den Zielen der Regionalplanung nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

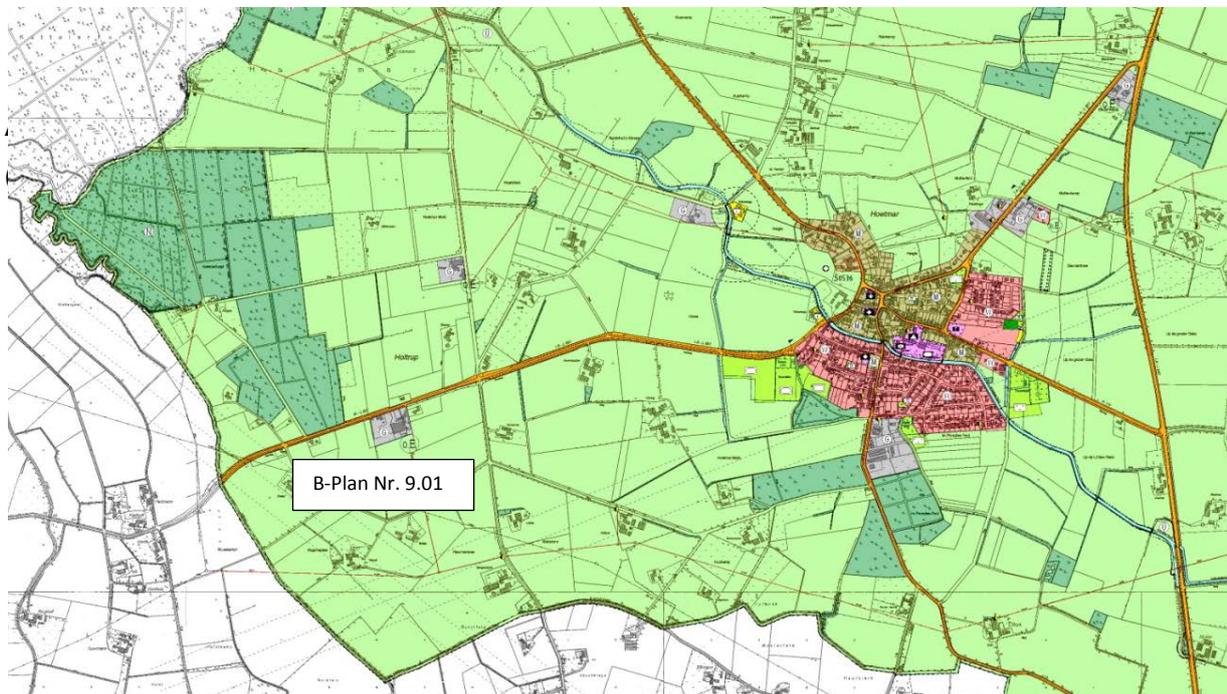


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Warendorf (ohne Maßstab, verändert)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 wird der Geltungsbereich des vorliegenden Planverfahrens als gewerbliche Baufläche mit dem Zusatz „o. E.“ (ohne weitere Entwicklung) dargestellt. Der Planbereich ist großräumig von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, der Ketteler Horst nördlich der Sendenhorster Straße ist als Waldfläche dargestellt. Nördlich wird die gewerbliche Baufläche von der Sendenhorster Straße als Straße des überörtlichen Verkehrs begrenzt, in ca. 2,00 km Entfernung liegt östlich des Planbereichs der Ortsteil Hoetmar.

Über die genannte Gewerbeflächenausweisung sind bestehende Gewerbeflächen im Außenbereich planungsrechtlich abgesichert und über den Zusatz „o.E.“ eine über die Darstellung hinausgehende Entwicklung explizit unterbunden. Es handelt sich um Bestandsenklaiven, die über die genannte Ausweisung gesichert werden sollen, ohne die Ausweitung gewerblicher Flächen in der freien Landschaft und damit zuungunsten der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu forcieren.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Planverfahrens stimmt mit den Darstellungen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung überein und entspricht damit den Zielen der Flächennutzungsplanung.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 „Gewerbegebiet Düpmann westlich Hoetmar“ sollen zukunftsichernde Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Gewerbetriebes Aluminium-Systeme Düpmann GmbH in Übereinstimmung mit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Im Zuge des Verfahrens sind die verschiedenen vorhandenen wie auch geplanten Nutzungsstrukturen (Erweiterung des Gewerbebetriebs, umliegende Hofstellen mit Wohnnutzung, Belange des fließenden Verkehrs der

Landesstraße sowie naturschutzfachliche Belange) zu ordnen sowie städtebaulich verträgliche Baukubaturen zu sichern.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiete (GE1, GE 2)

Das ausgewiesene Gewerbegebiet gliedert sich entsprechend der vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungen in die zwei Gewerbegebiete GE 1 und GE 2. Im Hinblick auf die Vorgaben der Regionalplanung sowie vorbereitenden Bauleitplanung sind die zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO unter Anwendung § 1 Abs. 5, 6 sowie 9 BauNVO definiert und gegliedert.

In der ausgewiesenen Gewerbefläche zulässig sind Betriebe nach Abstandserlass NRW, Abstandsklasse VII, Nr. 205 – Schlossereien, Drehereien, Schweißereien oder Schleifereien.

Der vorhandene Betrieb und seine geplanten Erweiterungen lassen sich auch nach Rücksprache mit der IHK nicht zweifelsfrei in die Kategorien des Abstandserlasses einordnen. Die hier vorhandenen und zu erweiternden Betriebsabläufe und -nutzungen werden daher ebenfalls in die Festsetzung zur Art der Nutzung aufgenommen.

Zulässig sind daher auch Anlagen, Nutzungen und Betriebsabläufe, die der Herstellung und dem Vertrieb von verkaufsfertigen Metallprofilen oder den daraus gefertigten Metall-Glas-Produkten für den Baubereich (Vordächer, Terrassendächer, Schiebetüren und ähnliches) dienen.

Dazu gehören:

- die Produktentwicklung
- die Anlieferung der vorgefertigten Profile und sonstigen Bestandteile des Bauendproduktes
- die Herstellung/Montage des verkaufsfertigen Produktes (Zuschneiden, Zusägen, Fräsen, Schleifen)
- die Produktpräsentation
- die Auslieferung der endgefertigten Produkte
- Büro, Verwaltung mit den entsprechenden Kunden- und Lieferverkehren

Die Wahl eines Betriebstyps aus der Abstandsklasse VII sichert den Immissionsschutz im Hinblick auf die umliegenden Wohnstandorte des Außenbereichs. Die Spezifizierung auf eine einzige Betriebsart aus der Abstandsklasse VII einschließlich der Definition des Bestandsbetriebes ist aufgrund der städtebaulichen Situation der Gewerbeexklave im Außenbereich notwendig. Hierdurch wird dem Ziel des Flächennutzungsplanes, einer weiteren Entwicklung des Gewerbebestandes entgegenzuwirken, entsprochen. Die Öffnung des Nutzungsspektrums für einen größeren Kreis von Nutzungsarten könnte zu einem unvorhersehbaren und unangemessenen Verkehrsaufkommen führen oder langfristig zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Betriebe erzeugen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und Angebotsplanung ist damit das vorhandene spezifische Betriebsprofil als zulässig festgesetzt und um mögliche verwandte Betriebsarten (Schlossereien, Drehereien, ... s.o.) erweitert. Die infrastrukturell erschlossenen und gewerblich genutzten Flächen sind so längerfristig baurechtlich abgesichert. Da die geplante Fläche im umliegenden Außenbereich dem produzierenden Gewerbe vorbehalten sein soll, sind Verkaufsfächen nur im Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb zulässig und diesem räumlich deutlich unterzuordnen. Die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist dabei zwingend zu beachten.

Die Nutzungsgliederung in die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 trägt den vorhandenen Strukturen Rechnung. Über die auf metallverarbeitende Betriebe ausgerichtete Nutzungsfestsetzung ist die Übereinstimmung mit den Zielen der Flächennutzungsplanung gewährleistet. Beabsichtigt ist die Sicherung des vorhandenen Betriebes oder verwandter Betriebsarten ohne an dieser Stelle im freien Landschaftsraum allgemein gewerbliche Nutzungen zu etablieren.

Das Gewerbegebiet GE 1 umfasst die Flurstücke 32, 37, 38, 65 - 70, mit einer Gesamtgröße von rund 8.500 m² und umfasst die das Gelände dominierende Fertigungshalle sowie die östlich angrenzende Bebauung.

Das Gewerbegebiet GE 2 umfasst die Flurstücke 86, 88 und 89 mit einer Größe von rund 9.900 m². Innerhalb dieser Fläche sind betriebsbezogene Wohnnutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) – auch im Hinblick auf den dann die gewerbliche Entwicklung einschränkenden Immissionsschutz – unzulässig. Das betriebsbezogene Wohnen ist im Gewerbegebiet GE 2 ausgeschlossen, da bereits im Gewerbegebiet GE 1 das Betriebsleiterwohnen geregelt wurde und kein weiterer Gewerbebetrieb mit betriebsbezogenen Wohnen in diesem Bereich angesiedelt werden soll.

Darüber hinaus sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die gem. Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen soll gewährleistet werden, dass die bestehenden Nutzungen lediglich um die genannten verwandten Betriebsarten erweitert werden dürfen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und damit größtmöglicher Ausnutzung der Flächen am bestehenden Standort ist für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Hinblick auf den festgesetzten Nutzungskanon und die damit üblicherweise einhergehenden Hallenbauten sind maximale Gebäudehöhen festgelegt. Diese betragen entsprechend der Höhe der bestehenden Halle 74,0 m über Normalhöhennull (NHN). Bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen können Gebäude mit ca. 10,0 m Höhe entstehen. Aufgrund der Lage im Außenbereich wird von größeren Gebäudehöhen abgesehen.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt im Plangebiet gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen. Diese verlaufen in unterschiedlichen Abständen parallel zu den Grenzen des Geltungsbereiches bzw. zur Verkehrsfläche und ermöglichen damit ein flexibel nutzbares, zusammenhängendes Baufeld.

Die Abstände der Baugrenzen zu den äußeren Grundstücksgrenzen orientieren sich im Norden, Westen und Süden an den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Kapitel 5.5). Zu diesen Kompensationsflächen halten sie grundsätzlich einen Mindestabstand von 2,0 m ein. Dadurch wird sichergestellt, dass die Ausgleichsflächen nicht durch heranrückende Gebäude in ihrer Funktion eingeschränkt werden.

Im Südosten des Plangebietes reicht die Baugrenze in einem Teilbereich auf bis zu 1,7 m bis 0,8 m an die Grundstücksgrenze heran. Grund für diese geringen Abstände ist der genehmigte Bestand und die Erweiterungsabsichten in diesem Bereich. Bauordnungsrechtlich ist diese Unterschreitung der notwendigen Abstandsfläche bereits über eine Abstandsflächenbaulast abgesichert.

Im weiteren Verlauf entlang der südöstlichen und östlichen Grundstücksgrenze verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 3,0 m entlang der Grundstücksgrenze bzw. 2,0 m zur mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche B. Die vorhandene Trafostation im Osten des Plangebietes liegt damit zur Hälfte innerhalb der Baugrenze Plangebietes.

5.4 Verkehrsflächen

Die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 sind durch die nördlich an den Geltungsbereich angrenzende L 851 Sendenhorster Straße erschlossen. Zur Sicherung des fließenden Verkehrs der Landesstraße sind entlang der Straße zwei Zufahrten festgesetzt und ansonsten ein Zu – und Abfahrtsverbot ausgewiesen.

Zum einen wird die bestehende Ein- und Ausfahrt vor der Fertigungshalle im Gewerbegebiet GE 1 wird in einer Breite von 8,00 m im Bebauungsplan festgesetzt. Hierüber abzuwickeln ist der Kunden- und Lieferverkehr. Zum anderen wird die Bestandszufahrt (Ein- und Ausfahrt) auf dem Flurstück 38 entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gesichert. Diese dient dem Grundstückseigentümer Anlieger Holtrup 47 und – gemäß des ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts – dem Anlieger Holtrup 27 sowie den Ver- und Entsorgungsunternehmen (Elektro, Regenwasser).

Die Sendenhorster Straße ist als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt. Gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) ist der Verkehrsfluss auf den Landes- und Kreisstraßen außerhalb der Ortslagen zu sichern.

Innerhalb eines Abstandes von 40,00 m zum Fahrbahnrand bedürfen daher Genehmigungen von Zu- und Abfahrten, sowie der entlang der Straßen entstehenden baulichen Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Sind die überbaubaren Flächen gemäß § 25 Abs. 5 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) über einen Bebauungsplan geregelt, der unter Beteiligung der Straßenbaubehörde zustande kommt, entfällt dieses Erfordernis.

Die dargestellten Zufahrten und im Planbereich vorhandenen und geplanten baulichen Anlagen gliedern sich an diesem Streckenabschnitt in ein Umfeld ein, das durch die Wohnlagen Holtrup Nr. 27 und Nr. 29 vorgeprägt ist - der Abstand der ausgewiesenen Bauflächen zur Straße wird daher im Hinblick auf die Funktion der Sendenhorster Straße als überregionale Verkehrsverbindung als verträglich eingeschätzt.

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

Der Bebauungsplan setzt Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 1a BauGB fest.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in Verbindung mit den bereits im Baugenehmigungsverfahren zum I. Bauabschnitt festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurde der Landschaftspflegerische Begleitplan aus dem Jahr 2016 durch das Büro Schellenberg, Osnabrück, im Frühjahr 2021 überarbeitet [3].

Die Flächen mit Umgrenzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend der in Kapitel 8 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes herzustellen [3]. Diese Ausgleichsflächen rahmen das Plangebiet im Westen sowie zum Teil entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebiets GE 2 ein.

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigen die Regelungen der §§ 41 – 43 des Nachbarrechtsgesetz NRW. Demnach ist ein Abstand zwischen Anpflanzungen und Nachbargrundstücken, welche im vorliegenden Fall landwirtschaftlich genutzt werden, vorgesehen. Dieser Grenzabstand wird in Form eines extensiven Grünstreifens angelegt und ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

festgesetzt. Durch eine auf das notwendige Maß abgestufte Unterhaltung und Pflege ist die Entwicklung möglichst arten- und blütenreicher Krautsäume zu fördern.

Die genannten Anpflanzungen dienen neben dem ökologischen Ausgleich auch der Abschirmung der Gewerbeflächen zur freien Landschaft wie auch zum Straßenraum der Sendenhors-ter Straße.

Nach Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Kompensationsflächen verbleibt entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in Kapitel 7 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes ein Kompensationsdefizit von 1.689 ökologischen Werteinheiten [3].

Die Kompensation des Biotopdefizits dieser 1.689 ÖWE erfolgt über den städt. Flächenpool "Hesselkamp" (K165/M1) in Milte. Auf den Flächen Gemarkung Milte, Flur 601, Flurstücke 118-121, 123 und 129 sowie Flur 636, Flurstück 94 (früher Flurstück Nr. 1) mit einer Gesamtgröße von ca. 12.500 m² wurden ein Fließgewässer angelegt, naturnahe Gewässerauen entwickelt, Grünland extensiviert sowie eine Besucherlenkung vorgenommen. Von den erzielten 4.362 ÖWE werden 1.689 ÖWE als Ersatzmaßnahme dem Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr.9.01 gemäß § 135a BauGB zugeordnet. Die genannten Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5.05 der Stadt Warendorf für das Gebiet „Königstal I“ in Milte als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Zur Gliederung und Aufwertung von möglichen neuen Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein Baum (Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm) innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen.

5.6 Nebenanlagen

Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind selbständige Werbeanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und damit von der Grundstücksgrenze abzurücken. Darüber hinaus sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO wie das im Süden des Geltungsbereiches geplante private Regenrückhaltebecken in Kombination mit einem Löschwasserteich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.7 Ver- und Entsorgung

5.7.1 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Der Leitungsbestand ist über eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze gesichert.

Von der Trafostation im Osten des Plangebietes ausgehend verläuft ein Leitungsrecht nach Westen zugunsten des Anliegers Holtrup 46 und des Elektroversorgungsunternehmens (Fläche A). Auf Flurstück 38 handelt es sich um ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers Holtrup 27 und der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Elektro, Regenwasser) - (Fläche B). Auf den in Besitz des Anliegers Holtrup 47 und in Nutzung des Gewerbebetriebs Düpmann befindlichen Flurstücken 65, 67 und 69 ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers Holtrup 46 (→ Gewerbebetrieb Düpmann) festgesetzt (Fläche C). Um den Verkehrsfluss der L 851 nicht weiter zu beeinträchtigen, ist in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger an dieser Stelle keine Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Da diese Flächen u.a. für Wartungsarbeiten zugänglich und passierbar sein müssen, sind sie von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Bau- und Pflanzmaßnahmen im Umfeld der Leitungen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen, ein entsprechender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen.

5.7.2 Versorgungsfläche Elektrizität

Zur planungsrechtlichen Sicherung setzt der Bebauungsplan für die im Osten des Plangebietes gelegene Trafostation, die der Stromversorgung der westlich gelegenen Fertigungshalle dient, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ fest.

5.7.3 Versorgungsfläche Abwasser

Die für das Grundstück Holtrup 46 bestehende Duldung zur Einleitung der häuslichen Abwässer, unter Vorschaltung einer Kleinkläranlage, in den Straßenseitengraben der L 851 (siehe Kapitel 2.4) ist mit Aufstellung des Bebauungsplans und Erweiterung der Betriebsflächen nicht aufrechtzuerhalten.

Seitens des Abwasserbetriebs Warendorf wird eine Kanalisation als Druckentwässerung bis zur Ortslage Hoetmar erstellt. Der Anschluss an die Druckrohrleitung ist über eine öffentliche Kompressorstation zu sichern. Die entsprechend benötigte Versorgungsfläche von rund 12 m² wird straßennah im Bebauungsplan im Bereich des befestigten Straßenseitenstreifens vor Holtrup 38 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. .

Zum Anschluss an die Kompressorstation sind von den Grundstückseigentümern Abwasserpumpen mit ausreichender Leistungsfähigkeit jeweils auf ihren Grundstücken zu installieren, die Dimensionierungen werden vom Abwasserbetrieb vorgenommen.

5.8 Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW

Zur Wahrung und Erhaltung des Landschaftsbildes dürfen Werbeanlagen als selbstständige Anlagen eine Größe von 6,00 m² Ansichtsfläche und eine Höhe von 5,0 m über der Geländebezugshöhe nicht überschreiten. Im Plangebiet unzulässig sind Werbeanlagen mit Blink- und / oder Wechselbeleuchtung.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Um eine sichere Verkehrsabwicklung zu gewährleisten gelten hinsichtlich der Lage von Werbeanlagen entlang der Landesstraße die Vorgaben des Straßen- und Wegegesetzes NRW §§ 25, 28.

Entsprechend sind in einem Bereich von 0-20 m ab Fahrbahnrand der L 851 Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig. Innerhalb dieses Bereiches sind Werbeanlagen an Gebäuden in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ausnahmsweise zulässig. Zudem bedürfen in einem Bereich von 20-40 m ab Fahrbahnrand der L 851 Werbeanlagen grundsätzlich der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

An den festgesetzten Einmündungen werden die nach der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) erforderlichen Sichtfelder, die von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten sind, dargestellt.

6. Städtebauliche Bilanz

	Geltungsbereich [m ²]	Anteil [%]
Gewerbegebiet	18.404 m²	86 %
GE 1: 8.500 m ²		
GE 2: 9.904 m ²		
<i>davon Ausgleichsflächen</i>	<i>503 m² (GE 1)</i> <i>1.813 m² (GE 2)</i>	
Fläche für Versorgungs- anlagen	38 m²	
Öffentliche Verkehrsflä- che	3.056,00 m²	14%
Geltungsbereich	21.498 m²	100 %

Umweltbericht

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Anlass und Erforderlichkeit

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt auf der Grundlage der Bestimmungen des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Neben der gemäß BNatSchG grundsätzlich erforderlichen Artenschutzuntersuchung werden Auswirkungen auf die Schutzgüter im Rahmen des Umweltberichtes untersucht und Eingriffs-/Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Umweltplanung dargelegt.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes bezieht sich im Wesentlichen auf das Plangebiet des Bebauungsplanes.

Zur Ermittlung und Bilanzierung der möglichen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie zur Erläuterung notwendiger Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation des Eingriffs wurde im April/Mai 2021 ein Landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Büro Schellenberg aus Osnabrück erarbeitet. Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I zur Überprüfung von möglichen artenschutzrechtlichen Konflikten wurde in diesem Zusammenhang ebenfalls durch das Büro durchgeführt [3].

2. Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

2.1 Vorhaben

Ziel des vorliegenden Planverfahrens ist die baurechtliche Absicherung und die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Gewerbebetrieb Aluminium-Systeme Döpmann an der L 851 Sendenhorster Straße im Ortsteil Hoetmar. Ziel und Inhalt des Bebauungsplanes sind in den Punkten 4 und 5 der Begründung ausführlich erläutert.

Das Maß der baulichen Nutzung ist über eine maximale Gebäudehöhe und Grundfläche definiert.

Die Ver- und Entsorgung wird über bestehenden bzw. ergänzend zu verlegenden Leitungen sichergestellt.

Weitere Zerschneidungswirkungen des Freiraums sind mit Lage des Betriebes an der Landesstraße nicht zu erwarten.

2.2 Schutzziele

Konkretisierte Mindestanforderungen an den Umweltbericht und die Umweltprüfung werden im EAG Bau Mustererlass dargelegt [6]. Für die Beurteilung der Auswirkungen sowie für die Gewichtung im Rahmen der Abwägung sind neben dem Baugesetzbuch Bestimmungen, Grundsätze und Ziele folgender Fachgesetze und deren Verordnungen und Verwaltungsvorschriften im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes und der Umweltprüfung heranzuziehen.

Schutzgutbezogene Darstellung einschlägiger Fachgesetze und -planungen		
	Fachgesetz, Fachpläne	Bemerkungen
Mensch / menschliche Gesundheit	§ 1 BNatSchG, § 1 LG NW	Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen, die zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen ist
	§ 1, § 50 BImSchG, 16., 18. 22. BImSchV VDI-Richtlinien (z.B. Freizeitlärm), GIRL, TA-Lärm	Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen wie z.B. Luftemissionen, Lärm, Geruch, DIN 18005
	§ 1 (6) BauGB, z. B. §§ 15, 16, 24, 30, 31, 35 LEPro	gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Zielvorgaben für u.a. Schutz der Bevölkerung, Erholungsbedürfnisse, Städtebau
Landschaft	§ 1(1)-(4) BNatSchG, § 2 (1) LG NW	Schutz, Pflege und Entwicklung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	§ 1 (5) BauGB, § 20 LEPro, § 32 LEPro	Verpflichtung der Bauleitplanung zum Erhalt und zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes; Ziele für den Siedlungs- und Freiraum bzw. Natur und Landschaftspflege
Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt	§ 1, § 2 (1), § 3, §§ 29-32, 39-43 BNatSchG, LG NW	dauerhafter Schutz, Pflege, Entwicklung bzw. Wiederherstellung der Tier und Pflanzenwelt, Erhalt der biologischen Vielfalt, Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihrer Lebensgemeinschaften, Erhalt und Entwicklung der noch vorhandenen Naturbestände, Schutzgebietsfestsetzungen
	§ 1 (6) Nr. 7 BauGB, §§ 2, 17, 27, 32 LEPro	Berücksichtigung der Aspekte Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt in der Bauleitplanung; Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen
Boden	§ 1, § 2 (2) Nr. 1, 2, 3 BBodSchG	nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen, Abwendung schädlicher Bodenveränderungen; Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen
	§ 1 (3) Nr. 2 BNatSchG	Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können
	§ 1(6) Nr. 7, § 1 a(2) BauGB, §§ 2, 18, 20, 27, 32 LEPro	Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden
Wasser	§§ I a, 19, 25a-d, 31a-b, 33a WHG, § 2 LWG NW, § 2, § 33 LEPro	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und Lebensraum für Pflanzen und Tiere; Deckung des Wasserbedarfs der öffentlichen Wasserversorgung vorran-

Schutzgutbezogene Darstellung einschlägiger Fachgesetze und -planungen		
	Fachgesetz, Fachpläne	Bemerkungen
		gig aus ortsnahen Wasservorkommen; Schutz vor nachteiligen Einwirkungen; Anreicherung und Schutz des Grundwassers; Bewirtschaftung oberirdischer Gewässer mit Vermeidung nachteiliger Veränderungen; Hochwasserschutz
Klima und Luft	§ 1 (3) Nr. 4 BNatSchG, LG NW	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas; nachhaltige Energieversorgung, Nutzung erneuerbarer Energien, Verbesserung des (örtlichen) Klimas auch durch Maßnahmen des Naturschutzes/ Landschaftspflege
	§ 1, § 3 BImSchG, 22 BImSchV, TA-Luft	Schutz der Atmosphäre vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Luftschadstoffgrenzwerte
	§ 1 BauGB, z. B. §§ 2, 26, 35 LEPro	Vermeidung von Emissionen, Nutzung erneuerbarer Energien, Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität
Kultur- und Sachgüter	§ 1 DSchG NW	Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung, wissenschaftliche Erforschung von Kulturgütern / Denkmälern
	§ 1 (4) Nr. 1 BNatSchG, LG NW	Erhalt und Schutz historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteile von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler
	§ 1 (6) Nr. 5, Nr. 6 BauGB, z. B. § 2 LEPro	Berücksichtigung der Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, der erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in der Bauleitplanung; Sicherung von Sachwerten, die durch die Bauleitplanung gesichert, geschaffen oder beeinträchtigt werden

Tabelle 1: Schutzgutbezogene Darstellung einschlägiger Fachgesetze und -planungen

Die auf den in vorgenannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter berücksichtigt.

Ziel des vorliegenden Planverfahrens ist die baurechtliche Absicherung und Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbebetriebes Düpmann. Im Zuge des Verfahrens sind die verschiedenen vorhandenen wie auch geplanten Nutzungsstrukturen (Erweiterung des Gewerbebetriebes, umliegende Hofstellen mit Wohnnutzung, Belange des fließenden Verkehrs der Landes-

straße sowie naturschutzfachliche Belange) zu ordnen sowie städtebaulich verträgliche Baukörper zu sichern.

3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Schutzgut Mensch

Der Betrieb besteht seit 1985 und wird entsprechend der gültigen Rechtsvorschriften betrieben. Neben den Beschäftigten, Kunden und Lieferanten sowie den im Gewerbegebiet GE1 Wohnenden sind keine wesentlichen Personenaufkommen in dem Plangebiet festzustellen bzw. zu prognostizieren. Eine Erholungsfunktion kann somit weder dem Plangebiet, aber aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, noch den umliegenden Flächen zugeordnet werden. Entlang der L 851 führt ein Radweg entlang, ansonsten gibt es keine ausgewiesenen Rad- und Wanderwege im Plangebiet.

Die fachlichen Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z. B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen, sind zu beachten (z. B. BauGB, BImSchG, TA-Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Die Belange des Immissionsschutzes werden abschließend in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren anlagebezogen geprüft.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz

Das Umland des Untersuchungsgebietes wird großflächig landwirtschaftlich genutzt. Grünland ist nur kleinflächig in Form einer Grünlandbrache vorhanden. Nordwestlich des Plangebietes liegen die südlichen Ausläufer des Ketteler Waldes. Die L 851 und der begleitende Radweg liegen nördlich des Plangebietes und werden von Straßenrainen gesäumt, die südlich des Radweges mit Lindenreihen mittlerer Größe bestanden sind; nördlich der Straße finden sich dort vereinzelt Stieleichen unterschiedlicher Größe. An die Straßenraine schließen sich parallel verlaufende Gräben an. Ein weiterer Graben entwässert den großflächigen Acker in südlicher Richtung, parallel dazu verläuft eine 10 kV-Stromfreileitung. Westlich davon befindet sich ein unbefestigter Wirtschaftsweg.

Im Plangebiet liegen mehrere Neben- und Produktionsgebäude mit den entsprechenden Zufahrten sowie ein Wohnhaus. Die Gebäude sind von Gärten oder Hof- und Lagerplätzen umgeben. Die Hof- und Lagerplätze sind größtenteils versiegelt. Darüber hinaus nimmt eine übererdete Anlage im nordwestlichen Teil des Plangebietes einen verhältnismäßig großen Teil des Plangebietes ein. Bei dieser Fläche handelt es sich oberflächlich um eine Grünlandbrache. Unterirdisch sind allerdings betonierte Hohlräume vorhanden, welche teilweise auch oberirdisch zu erkennen sind. Direkt an der östlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Feldweg vorhanden. Auf der westlichen Seite befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches ebenfalls ein Feldweg.

Die L 851 wird von Straßenbegleitgrün ohne Gehölze eingegrenzt. Außerhalb des Plangebietes sind entlang der Straßen auch Linden und Eichen vorhanden. Sowohl im nordöstlichen Bereich des Plangebietes als auch entlang der östlichen Grenze innerhalb des Plangebietes sind Nutz- und Ziergärten vorhanden. Diese sind laut LBP 2021 nicht von hoher ökologischer Bedeutung.

Zwischen der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche im Süden und der neu anzupflanzenden Feldhecke ist ein Trennstreifen von 1,0 m vorgesehen. Dieser wird im Zuge der Bepflanzung der Feldhecke errichtet. Für die weitere Betrachtung der Auswirkungen des B-Plans auf das Schutzgut Pflanzen wird dieser Teil des Extensivrasens als planungsrechtlicher Istzustand angenommen.

Im südwestlichen Teil des Plangebietes ist eine Grünlandbrache vorhanden. Hier konnten bei der Begehung durch das Büro Schellenberg keine besonders geschützten Pflanzenarten fest-

gestellt werden. Am westlichen Rand dieser Grünlandbrache befinden sich eine Eiche und zwei Birnen.

Darüber hinaus sind im Plangebiet zwei Hecken vorhanden. Eine befindet sich im Norden des Plangebietes neben der Einfahrt zum Gewerbebetrieb, die andere befindet sich am südöstlichen Rand hinter dem überdachten Lagerplatz. Eine Feldhecke als noch umzusetzende Kompensationsmaßnahme wird das Plangebiet weitestgehend auf der gesamten westlichen und südlichen Seite des Plangebietes umranden.

In dem Geltungsbereich stocken z. T. auch größere Einzelbäume, darunter Birken, Eichen und eine Buche. Westlich der Grünlandbrache am unbefestigten Wirtschaftsweg sind neben einer Eiche auch noch zwei Birnen zu finden. Östlich direkt angrenzend an die Produktionshalle befindet sich ein Rain mit zwei kleinen Grauweiden und einer kleinen Birke.

Nordwestlich der Betriebsanlagen liegt die Brandruine eines ehemaligen Gehöfts, bei welchem 2013 das Wirtschaftsgebäude niederbrannte, das angrenzende Wohnhaus ist als Ruine erhalten.

Im Zuge der Geländebegehung am 19. April 2021 wurde besonders auf faunistische Habitatelemente im Plangebiet geachtet. Das Plangebiet stellt mit Ausnahme des nordwestlichen Bereiches keinen sonderlich geeigneten Lebensraum für diverse Artengruppen dar. Die vorhandenen Hecken und Einzelbäume können lediglich den ubiquitären Vogelarten als Bruthabitat dienen.

Der faunistisch wertvolle Bereich besteht aus einem nicht genutzten Gebäude (Brandruine) mit vielen Spalten. Dohlen mit Nistmaterial konnten bei der Geländebegehung an dem Gebäude beobachtet werden. Voraussichtlich ist auch das Vorkommen von Fledermäusen in dem Gebäude zu erwarten. Die umliegende Fläche wurde von Dohlen und Bachstelzen als Nahrungshabitat genutzt. Vertiefende Informationen zum potenziellen Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und im näheren Umfeld sind dem Kapitel 9 der Artenschutzprüfung Stufe I zu entnehmen [3].

3.3 Schutzgut Boden/Fläche

Der vorkommende Bodentyp ist laut Bodenkarte 1:50.000 (BK50), Blatt L 4112 Warendorf großräumig und im Bereich des Bebauungsplanes vollständig ein Pseudogley-Podsol (sP8) (Geologischer Dienst NRW) (siehe Abbildung 3). Weitere in der näheren Umgebung vorkommenden Bodentypen sind: Pseudogley, Gley, Gley-Podsol, Braunerde-Rendzina und Braunerde-Pseudogley. Die vorherrschende Bodenart ist durch sandige Böden geprägt. Der Boden ist schwach durch Staunässe beeinflusst und ohne Grundwasseranschluss. Weiterhin ist der vorkommende Boden durch eine mittlere effektive Durchwurzelungstiefe von 7 dm, einer geringen nutzbaren Feldkapazität von 55 mm und u. a. daraus resultierend durch eine geringe Wertzahl der Bodenschätzung von 25 bis 40 gekennzeichnet.

Bezüglich des Bodenschutzes hat der Boden eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit und weist keine Merkmale zur Schutzwürdigkeit aus bodenkundlicher Sicht nach den Vorgaben der schutzwürdigen Böden in NRW (Geologischer Dienst NRW, 2007) auf. Eine Bewertung der Schutzwürdigkeit auf Grundlage der BK50 liegt nicht vor (Geologischer Dienst NRW). Generell ist anzumerken, dass die Böden im Bereich der Verkehrs- und Bebauungsflächen bereits stark anthropogen verändert sind und nur noch eine geringe ökologische Bedeutung aufweisen. Ebenso sind die Böden auf den ausgedehnten landwirtschaftlichen Flächen durch die Nutzung in der Bodenstruktur und Horizontabfolge gestört und weisen eine mittlere ökologische Bedeutung auf.

Eine Versickerungsfähigkeit der Böden ist laut Informationen des Abwasserbetriebes Warendorf im Bereich der Ortslage Hoetmar und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9.01 „Gewerbegebiet Düpmann westlich Hoetmar“ nicht gegeben. Auch im Rahmen der Auswer-

Die Bewertung der BK50 für Baumaßnahmen wird der vorkommende Boden als ungeeignet für die Versickerung mittels Mulden-Rigolen-Systeme eingestuft (Geologischer Dienst NRW).

Bezüglich des Schutzguts Fläche befindet sich das Gelände seit Jahrzehnten in gewerblicher Nutzung.

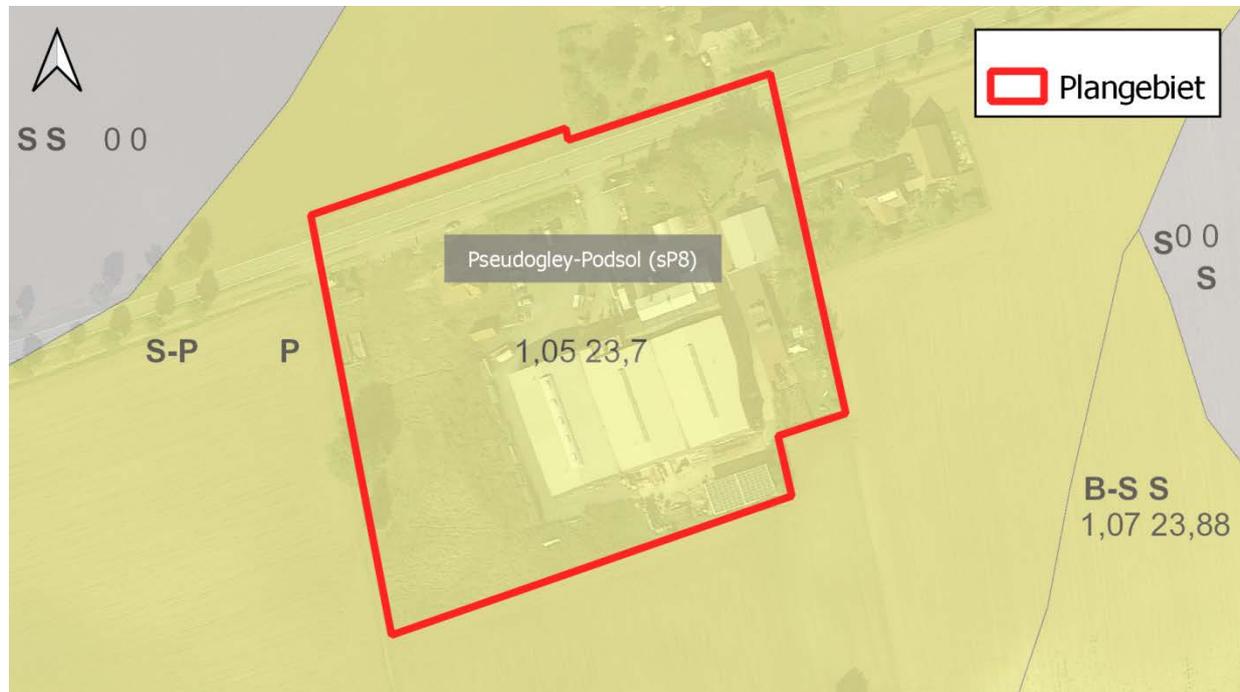


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Bodenkarte BK 50, Blatt L 4112 Warendorf

3.4 Schutzgut Wasser

Nach der Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen liegt der Bereich des Bebauungsplanes in einem Gebiet mit mäßig ergiebigem Grundwasser. Die Durchlässigkeit des oberen Grundwasserleiters ist durch einen Porenwasserleiter geringer Mächtigkeit und großer Durchlässigkeit oder mittlerer Mächtigkeit und Durchlässigkeit geprägt. Die vorkommenden Böden weisen keinen Anschluss an das Grundwasser auf (Geologischer Dienst NRW).

In der näheren Umgebung sind außer den landwirtschaftlichen Gräben keine Oberflächengewässer vorhanden. In ca. 650 m südwestlicher Richtung befindet sich der Voßbach mit dem dazugehörigen gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Der Voßbach und das Überschwemmungsgebiet werden von der Planung nicht berührt.

Darüber hinaus bestehen keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete in der näheren Umgebung.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet ist durch das ozeanisch beeinflusste Übergangsklima mit kühlen Sommern und milden Wintern gekennzeichnet. Im Jahresmittel liegt die Temperatur zwischen 9 bis 11°C. Die Zahl der Frosttage liegt im Mittel bei 45 bis 59 und die der Sommertage bei 33 bis 39. Die jährliche Niederschlagshöhe liegt durchschnittlich zwischen 700 bis 800 mm und verteilt sich gleichmäßig auf das gesamte Jahr (LANUV NRW, 2020) [7].

Das Gebiet ist durch die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse der umliegenden freien Landschaft positiv geprägt. Die Kaltluftentstehung im Geltungsbereich selbst ist durch

die vorhandenen Gehölze und den hohen Anteil versiegelter Flächen als äußerst gering anzusehen. Durch die Gehölze ist eine gewisse lufthygienische Ausgleichsfunktion gegeben. Durch den hohen Anteil versiegelter Flächen ist die Gefahr zur lokalen Bildung einer Wärmeinsel gegeben. Jedoch werden kleinklimatisch aufgrund der vorhandenen Durchlüftung durch die umliegenden Freiflächen keine Auswirkungen erwartet.

3.6 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich ist hauptsächlich durch die Nutzung als Gewerbegebiet geprägt. Auch die Brandruine trägt negativ zum Gesamteindruck im Plangebiet bei. Die Gehölzpflanzungen im westlichen, südlichen und nördlichen Bereich tragen strukturgebend zum Gesamtbild bei und gliedern das Gewerbegebiet in die umgebende Landschaft ein. Die Umgebung ist durch die typische landwirtschaftliche Nutzung aus vorrangig Äckern und vereinzelt vorhandenen strukturgebenden Gehölzen geprägt. Nordwestlich des Untersuchungsgebiets schließt sich ein zusammenhängendes Waldgebiet an.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine für die Erholung nutzbaren Wander- oder Spazierwege. Die Erholungsfunktion mit insbesondere der Naherholungs- und Freizeitfunktion kann daher als gering bewertet werden.

Aufgrund der Vorprägung des Plangebietes wird das Schutzgut Landschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht weiter betroffen.

3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet. Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler gefunden werden, sind diese der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster oder der Stadt Warendorf als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan zu finden.

3.8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Wirkungsgefüge) werden indirekt über die beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfasst und dort beschrieben. Mit darüber hinaus gehenden entscheidungsrelevanten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht zu rechnen.

Zusammengefasst führt der Flächenbedarf an Grund und Boden zu einer erneuten Inanspruchnahme des bereits anthropogen beeinflussten Bodengefüges, da über den bisherigen Eingriffsraum hinausgegangen wird.

Dominierend wirkt die landwirtschaftliche Nutzung außerhalb des Geltungsbereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches wirkt die Produktionsstätte stark prägend, wobei die vorhandene Brandruine sich negativ auf das Landschaftsbild auswirkt.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese Zusammenhänge hinausgehen, sind nicht zu erkennen.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Planung nicht umgesetzt, ist nicht von einer Veränderung der Strukturen auszugehen. Der derzeitige Zustand der Fläche würde in einem solchen Fall bestehen bleiben. Eine weitergehende Nutzungsänderung ist nicht zu prognostizieren.

4.2 Bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

4.2.1 Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Lärmemissionen werden durch Baufahrzeuge und Bauvorgänge hervorgerufen, die zu einer zeitlich begrenzten Beeinträchtigung des einzelnen angrenzenden Wohnbereiches führen können. Sie werden, da zeitlich begrenzt, als verträglich eingestuft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Ausweitung vorhandener Gewerbebereiche werden im Umfeld einer vorhandenen Betriebsstätte keine erholungsrelevanten Strukturen beeinträchtigt (Raumnutzung durch Betriebsangehörige z.B. in der Mittagspause). Darüber hinaus gehende Auswirkungen sind nicht zu prognostizieren: Die Auswirkungen werden insgesamt durch Gebäudeausweitungen bewirkt, die Nutzung des Umfeldes wird nicht wesentlich verändert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die betriebsbedingten Auswirkungen des Gewerbebetriebes sind am Parkplatz und den Werksgebäuden durch ungleichmäßige Geräusche (z.B. Bremsgeräusche, Türeenschlagen, Motoranlassen, Stimmengewirr, Verladegeräusche...) gekennzeichnet. Diese Geräusche werden neben den täglichen Anliefergeräuschen verstärkt gegenüber dem jetzigen Zustand des Vorhabengebietes auftreten. Hierdurch wird die durch die Verkehre auf der angrenzenden Straße vorbelastete Wohnbebauung einer zusätzlichen Verlärmung unterzogen, die nicht gleichförmig –wie der fließende Verkehr – sondern impulsartig einwirkt und daher als stärker belastend empfunden werden kann. Schadstoffbelastungen in Grenzwertnähe werden durch die geringe Verkehrsdichte nicht entstehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.

4.2.2 Schutzgut Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, Arten- und Biotopschutz

Mit der Realisierung der Planung wird die derzeitige Nutzungsart verändert.

Auswirkungen auf die Tiere

Baubedingte Auswirkung

Temporär kann es während der Bauarbeiten, durch Licht, Lärm und Emissionen zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fauna kommen. Zudem kann es durch die Inanspruchnahme von Flächen zur Baustelleneinrichtung und der Baufeldfreimachung zum Verlust von potenziellen Lebensräumen kommen.

Anlagebedingte Auswirkung

Anlagebedingt kommt es zur Überbauung und somit zum Verlust von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse. Unabhängig vom Artenschutzrecht ist dieser Umstand als erhebliche Beeinträchtigung der Habitatfunktion zu bewerten. Diese geht nämlich gänzlich verloren.

Betriebsbedingte Auswirkung

Betriebsbedingt kann es zu Emissionen durch Außenbeleuchtung, Straßen- oder Personenverkehr im Bereich des Geltungsbereichs kommen. Jedoch sind die Auswirkungen nicht als erheblich einzustufen, da im unmittelbaren Umfeld bereits ähnliche Strukturen vorhanden sind.

Fazit

Bau- und anlagebedingt kommt es zum Verlust von Lebensraumstrukturen für Vögel und Fledermäuse durch den potenziellen Abriss der Wohnruine. Die Habitatfunktion der Wohnruine geht somit gänzlich verloren und ist als erheblicher Eingriff für die Fauna zu bewerten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Detailliertere Informationen bzgl. der Auswirkungen der Planungen auf den Artenschutz sind der Artenschutzprüfung Stufe I zu entnehmen [3].

Auswirkungen auf die Pflanzen

Baubedingte Auswirkung

Aufgrund der Baufeldfreimachung gehen sämtliche, sich innerhalb der Baugrenze befindlichen, Biotoptypen zu 80 % verloren.

Anlagebedingte Auswirkung

Anlagebedingt kommt es zum Verlust der Biotoptypen und somit zum Verlust der ursprünglichen Biotopfunktion im Plangebiet (siehe Baubedingte Auswirkungen).

Betriebsbedingte Auswirkung

Betriebsbedingt sind keine Wirkfaktoren bzgl. der Pflanzen zu erwarten, da es sich um ein Gewerbegebiet handeln wird.

Fazit

Baubedingt und anlagebedingt gehen Biotoptypen verloren. Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Pflanzen / Biotoptypen zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Boden/Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten kommt es innerhalb der Baufelder (Arbeitsstreifen, Lagerplätze, Baustelleneinrichtung) zu einer vorübergehenden Flächeninanspruchnahme. Baubedingt kommt es hier durch die Beanspruchung bzw. das Befahren des Bodens mit schweren Baumaschinen zu Schäden der oberflächlichen Bodenstruktur (Bodenverdichtungen). Zunächst sind diese möglichen Auswirkungen durch eine flächensparsame Bauabwicklung und der Berücksichtigung der genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen in Kapitel 7.1 zu minimieren.

Weitere potenzielle Beeinträchtigungen des Bodens während der Bauphase können durch das Austreten von umweltgefährdenden Stoffen aus Fahrzeugen und Baumaschinen entstehen. Bei einer sachgemäßen Durchführung der Bauarbeiten und der Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind diese Beeinträchtigungen vermeidbar.

Baubedingt beanspruchte Flächen liegen vorwiegend in zur Bebauung vorgesehenen und bereits genutzten Bereichen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt kommt es zur dauerhaften Beanspruchung von Boden und Fläche durch die Erhöhung der Versiegelungsrate. Mit der zusätzlichen Versiegelung ist ein dauerhafter Verlust sämtlicher natürlicher Bodenfunktionen (Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen, Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna, Verlust der Regulations- und Pufferfunktion so-

wie der Archivfunktion des Bodens) verbunden. Eine Minimierung der durch Gebäude versiegelten Fläche ist nicht möglich, ohne das Planungsziel in Frage zu stellen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 ergibt sich innerhalb des Plangebietes eine zusätzlich vollversiegelte Fläche von insgesamt 4.032 m².

Darüber hinaus wird bezogen auf das Schutzgut Fläche über vorliegendes Verfahren eine konzentrierte Nutzung bereits bestehender Gewerbeflächen vorbereitet und damit eine gewerbliche Neuerschließung vermieden.

Betriebsbedingte Auswirkung

Betriebsbedingt sind keine Wirkfaktoren bzgl. des Bodens zu erwarten, da es sich um ein Gewerbegebiet handeln wird.

Fazit

Baubedingte Auswirkungen auf den Boden können durch entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen minimiert und verhindert werden. Anlagebedingt kommt es im Plangebiet zu einer umfangreichen Bodenneuversiegelung und dem Verlust aller Bodenfunktionen der versiegelten Flächen, sowie einem Bodenabtrag durch die Errichtung des Regenrückhaltebeckens. Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 sind erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Oberflächengewässer werden im Plangebiet baubedingt nicht beeinträchtigt.

Im Zuge der Bauausführungen besteht ein erhöhtes Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser. Durch die in Kapitel 7 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen wird dieses Risiko jedoch auf ein unerhebliches Maß reduziert.

Anlagebedingte Auswirkung

Oberflächengewässer werden im Plangebiet anlagebedingt nicht beeinträchtigt. Durch die Versiegelung des Bodens innerhalb des Plangebietes gehen Versickerungsflächen verloren. Diese Flächen beschränken sich jedoch auf 4.032 m². Im Verhältnis zur näheren Umgebung mit großräumigen Freiflächen stellt dieser Umstand keine erhebliche Beeinträchtigung für das Grundwasser dar.

Betriebsbedingte Auswirkung

Oberflächengewässer werden im Plangebiet betriebsbedingt nicht beeinträchtigt. Betriebsbedingt kommt es im Plangebiet zu keiner Beeinträchtigung des Grundwassers.

Fazit

Im Plangebiet weist der obere Grundwasserleiter eine mittlere bis große Durchlässigkeit auf. Durch entsprechende Schutzmaßnahmen können baubedingte Beeinträchtigungen vermieden werden. Anlagebedingte Auswirkungen stellen keine erhebliche Beeinträchtigung dar und betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Baubedingte Auswirkung

Für das Schutzgut Klima / Luft treten im Zuge der Baumaßnahmen aufgrund der temporären Dauer voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf.

Anlagebedingte Auswirkung

Anlagebedingt kommt es im Plangebiet zu einer Versiegelung des Bodens und somit zu einem Verlust von Flächen zur Kaltluftentstehung. Allerdings sind diese Kaltluftentstehungsgebiete aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelung ohnehin von geringerer Bedeutung.

Betriebsbedingte Auswirkung

Betriebsbedingt sind keine Wirkfaktoren bzgl. des Klimas und der Luft zu erwarten, da es sich um ein Gewerbegebiet handeln wird und keine nennenswerten Emissionen davon ausgehen werden.

Fazit

Das Plangebiet stellt keine wichtige Fläche für die kleinräumige bioklimatische Situation dar. Relevante Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftvolumenströme sind hier ebenfalls nicht vorhanden. Dementsprechend sind voraussichtlich keine bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten. Anlagebedingt kommt es zum Verlust von Flächen mit größtenteils geringer bioklimatischer Bedeutung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Klima / Luft zu erwarten.

4.2.6 Schutzgut Landschaft

Baubedingte Auswirkung

Im Zuge der Bauarbeiten können temporäre Störungen durch Licht, Lärm und Erschütterungen im Umfeld der Baumaßnahme entstehen. Allerdings werden dadurch keine Naherholungs- und Freizeitfunktionen beeinträchtigt.

Anlagebedingte Auswirkung

Durch den geplanten Anbau von Gewerbehallen wird die bereits bestehende Struktur erweitert. Da ohnehin keine besondere Eigenart oder Empfindlichkeit des Landschaftsbildes besteht, gehen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 aus.

Betriebsbedingte Auswirkung

Betriebsbedingt sind keine Wirkfaktoren bzgl. des Landschaftsbildes und des Erholungspotenzials zu erwarten, da es sich um ein Gewerbegebiet handeln wird.

Fazit

Durch die Bebauung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9.01 mit Gewerbehallen erfolgt eine geringfügige Veränderung des Landschaftsbildes. Zudem tritt eine technogene Überformung der Oberfläche ein. Aufgrund der sehr geringen Vorbewertung der Fläche erfolgen keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 sind keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

4.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Wie in Kapitel 3.7 erläutert befinden sich keine Kultur- und Sachgüter im Plangebiet. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen dennoch Bodendenkmäler gefunden werden, sind diese der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster oder der Stadt Warendorf als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu melden.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan zu finden.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Begriff Wechselwirkungen bezieht sich auf die zwischen den Schutzgütern bestehenden Wirkungszusammenhänge. Sie umfassen die vielfältigen Austauschprozesse (z. B. Stofftransport / -austausch, physikalische, chemische und energetische Änderungen, biologische Prozesse), die sich gegenseitig beeinflussen und/oder von äußeren Faktoren gesteuert werden. Im Rahmen der ganzheitlichen ökosystemaren Betrachtung sind diese Verknüpfungen zwischen den Umweltmedien einzubeziehen.

Ergänzend zu den für die einzelnen Schutzgüter in der Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung dargestellten Wirkungen sind in der folgenden Tabelle die jeweils zu erwartenden Wechselwirkungen in Bezug auf das geplante Vorhaben exemplarisch zusammengestellt. Diese einzelnen Wirkpfade lassen sich in den meisten Fällen zu Wirkungsketten verknüpfen.

Schutzgut / Wirkpfade	Beschreibung der Wechselbeziehungen
Pflanzen / Tiere	
Pflanzen - Boden	Einflussfaktor Vegetation auf Bodengenese, Erosionsschutz
Pflanzen - Klima	Einflussfaktor Vegetation auf Mikroklima
Pflanzen - Landschaft - Klima	Ausprägung / Strukturmerkmal der Landschaft
Pflanzen / Tiere - (Mensch) - Landschaft	Nahrungsgrundlage und Sauerstoffproduzenten, Ausprägung des Wohnumfeldes und des Erholungsraums
Boden	
Boden - Pflanzen - Tiere - Landschaft	Lebensraum/-grundlage
Boden - Tiere	Lebensraum
Boden - Wasser - Pflanzen - Tiere - Klima - Landschaft	Bedeutung für Wasserhaushalt
Boden - Klima - Pflanzen	Einflussfaktor auf Mikroklima
Boden - Landschaft	Relief als prägendes Landschaftselement
Wasser	
Wasser - Pflanzen/Tiere	Standortfaktor für Pflanzen/Tiere
Wasser - Boden - Pflanzen	Einflussfaktor auf Bodenbildung und Bodenerosion
Wasser - Landschaft	Oberflächenwasser (Charakteristikum der Landschaft)
Wasser - Klima - Pflanzen/Tiere	Einflussfaktor auf das Mikroklima
Landschaft	
Landschaft - Pflanzen/Tiere	Lebensraum, Vegetation, Strukturelement (Charakteristikum der Landschaft)
Landschaft - Boden - Pflanzen - Klima	Relief (Charakteristikum der Landschaft)
Landschaft - Wasser - Pflanzen	Strukturelement (Charakteristikum der Landschaft)
Landschaft - Klima - Pflanzen/Tiere	Einflussfaktor auf das Mikroklima

Tabelle 2: Wechselwirkungen der Schutzgüter [3]

5. Konfliktanalyse und Konfliktbeschreibung

Durch die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 kommt es überwiegend zu anlagebedingten Konflikten in Form von Verlusten von Biotoptypen und der Biotopfunktion, sowie den Verlust natürlicher Bodenfunktionen. Erhebliche bau- und betriebsbedingte Konflikte sind mit dem Vorhaben jedoch nicht verbunden [3].

Die anlagebedingten Beeinträchtigungen überschreiten aufgrund ihrer Intensität die Erheblichkeitsschwelle und wirken sich auf die Pflanzenwelt und den Boden aus. Es entstehen Verluste von Biotopstrukturen im Bereich der Vorhabenflächen. Dies betrifft vorwiegend die Grünlandbrache, die übererdete Anlage und den Garten im Osten des Plangebietes. Zusätzlich kommt es zu einer Bodenversiegelung und dem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen in den betroffenen Bereichen.

Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht im erheblichen Maße beeinträchtigt (siehe Kapitel 4.2.6).

Erhebliche Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten können durch die in Kapitel 7 aufgeführten Maßnahmen verhindert werden.

Im Folgenden werden die auftretenden Konflikte in einer Übersicht dargestellt.

Nr.	Kurzbezeichnung	Beschreibung	Beeinträchtigungsumfang
K 1	Verlust von Biotoptypen	Verlust der Biotopfunktion	4.076 m ²
K 2	Versiegelung von Böden	Verlust der natürlichen Bodenfunktion durch Vollversiegelung	4.076 m ²

Tabelle 3 Konfliktübersicht [3]

Insgesamt werden im Planungsraum

- 4.076 m² von Biotoptypen entfernt und
- 4.076 m² Fläche vollversiegelt.

6. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Kompensationsmaßnahmen zur Betriebserweiterung aus dem Jahr 2016 liegt bereits geltendes Planungsrecht vor. Obwohl dieses Planungsrecht noch nicht umgesetzt wurde, dient es für die folgende Kompensationsermittlung als Status Quo. Die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 entstehenden Beeinträchtigungen sind Gegenstand der folgenden Kompensationsermittlung.

Wie aus dem Kapitel 4.2 hervorgehend, wird für alle Schutzgüter außer Boden und Pflanzen/Biotoptypen kein Kompensationsanspruch geltend gemacht. Die Beeinträchtigungen des Bodens werden über die Biotoptypen abgegolten. Im Folgenden werden die vom Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen anhand der Biotoptypen nach dem Warendorfer Modell bilanziert (Kreis Warendorf, 2018). Dabei sind die bisher nicht versiegelten Biotoptypen innerhalb der Baugrenze mit 80 % Flächenverlust in die Bilanzierung eingegangen. Die restlichen 20 % bleiben erhalten. Dies ist in der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 aus dem Bebauungsentwurf zu begründen. Die Flächen außerhalb der Baugrenze werden nicht beeinträchtigt und bleiben somit zu 100 % erhalten (siehe Tabelle 4).

Bestand				
Code	Biotoptyp	ÖWE / m ²	Fläche in m ²	Einzelflächenwert ÖWE
1.1	Versiegelte Fläche	0	11.114	0
1.4	Übererdete Anlage	0,2	1.769	354
1.5	Feldweg	0,6	192	115
2.1	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	0,2	1.124	225
2.2	Graben	0,4	260	104
4.1	Garten	0,3	1.626	488
4.4	Anpflanzung, Eingrünung	0,8	2.154	1.723
5.1	Grünlandbrache	0,5	3.259	1.630
Gesamtsumme			21.498	4.639
Planung				
Code	Biotoptyp	ÖWE / m ²	Fläche in m ²	Einzelflächenwert ÖWE
1.1	Versiegelte Fläche	0	15.146	0
1.4	Übererdete Anlage	0,2	442	88
1.5	Feldweg	0,6	192	115
2.1	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	0,2	1.124	225
2.2	Graben	0,4	260	104
4.1	Garten	0,3	787	236
4.2	Extensivrasen Entwicklung (6A)	0,2	317	63
4.4	Anpflanzung, Eingrünung	0,8	1.591	1.273
4.4	Anpflanzung, Eingrünung (7A)	0,8	214	171
5.1	Grünlandbrache	0,5	900	450
7.8	Regenrückhaltebecken	0,2	375	75
8.1	Einzelbäume Anpflanzung (8A)	1,0	150	150
Gesamtsumme			21.498	2.950

Punkte Bestand	4.639
Punkte Planung	2.950
Gesamtbilanz (Planung – Bestand)	-1.689

Tabelle 4: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach dem Warendorfer Modell 2018 [3]

Insgesamt entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 ein Kompensationsdefizit durch den Verlust der Biotopfunktion von 1.689 Werteeinheiten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Entsprechend der Kapitel 5 und 8 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen vorgesehen und im Zuge der Bauausführung zu berücksichtigen [3]. Die folgende Tabelle 5: „Maßnahmenübersicht“ gibt eine Übersicht über die geplanten Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, um das oben ermittelte Kompensationsdefizit bereits im Vorfeld zu verringern und bei einem weiterhin entstandenen Defizit auszugleichen.

Nr.	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Dimension / Umfang
1 V	Umweltbewusste Durchführung der Bauarbeiten	-
2 V	Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase	-
3 V	Vermeidung von Beeinträchtigungen und schonender Umgang des Bodens/Oberbodens	-
4 S	Schutz von Einzelbäumen und Gehölzbeständen	-
5 V	Gehölzrodung zwischen Anfang November und Ende Februar	-
6 A	Extensiver Grünstreifen als Grenzabstand	317 m ²
7 A	Anpflanzung, Eingrünung	214 m ²
8 A	Anpflanzung Einzelbäume	150 m ² / 3 Stück
9 E	Externe ökologische Kompensation	1.689 Werteinheiten

V = Vermeidung, S = Schutz, A = Ausgleich, E = Ersatz

Tabelle 5: Maßnahmenübersicht [3]

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Umweltbewusste Durchführung der Bauarbeiten (1 V)

Um die Eingriffsauswirkungen auf Vegetation, Fauna, Boden und Grundwasser zu minimieren, sind für die vorübergehend zu beanspruchenden Flächen für den Naturschutz geringwertige Bereiche zu nutzen. Der Flächenverbrauch ist möglichst gering zu halten. Als Lagerflächen sind bereits versiegelte Flächen zu verwenden. Stehen nicht genügend dieser Flächen zur Verfügung, sind geringwertige Bereiche wie Ackerflächen oder Grünstreifen zu wählen. Gehölzbestände oder sonstige sensible Vegetationsflächen sind zu schonen. Die Lagerung von den für die Bauausführung benötigten Materialien und Fahrzeugen ist im Kronenbereich von zu erhaltenen Bäumen untersagt.

Die Wohnruine dient als potenziell wichtiger Lebensraum für Vögel und Fledermäuse. Eine Vermeidung von Beeinträchtigungen der Wohnruine ist im Zuge der Bauausführung besonders zu berücksichtigen. Andernfalls können artenschutzrechtliche Konflikte auftreten (siehe Kap. 9: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I).

Vermeidung von Schadstoffeinträgen während der Bauphase (2 V)

Grundsätzlich sind Schadstoffeinträge in Boden und Grund- sowie Oberflächengewässer zu vermeiden. Außerdem sind Lagerplätze und die Betankung von Baufahrzeugen so einzurichten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund bzw. in die Oberflächengewässer gelangen. Ölbindemittel sind vorzuhalten. Baumaschinen und -geräte sind gegen Öl- und Treibstoffverluste zu sichern. Maschinenstandorte sind täglich auf Tropfreste zu untersuchen. Elektrisch betriebene, bzw. abgasarme Maschinen und Fahrzeuge sind zu bevorzugen. Nach

Beendigung der Baumaßnahme sind die vorübergehend genutzten Flächen ihrem Ausgangszustand entsprechend wiederherzustellen.

Vermeidung von Beeinträchtigungen und schonender Umgang des Bodens/Oberbodens (3 V)

Boden ist sachgemäß ein- und auszubauen, zu lagern und vor vermeidbaren Beeinträchtigungen gemäß DIN 18915 (Deutsches Institut für Normung e. V.) zu schützen. Nicht unmittelbar weiter verwendeter Oberboden ist getrennt von anderen Bodenarten und abseits vom Baubetrieb zu lagern. Überschüssiger Oberboden ist so weit wie möglich an anderer Stelle als Vegetationstragschicht wiederzuverwenden.

Schutz von Einzelbäumen und Gehölzbeständen (4 S)

An den Arbeitsraum angrenzende Gehölzbestände und Einzelbäume sind während der Bau- durchführung durch geeignete Vorkehrungen vor Beeinträchtigungen zu schützen. Abgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen sowie Arbeiten zur Feststellung des Wurzelbereichs sind fachgerecht in Handschachtung vorzunehmen. Wurzeln, die einen größeren Durchmesser als 2 cm haben, sind schneidend zu durchtrennen; sie dürfen nicht abgerissen oder gequetscht werden. Freigelegte Wurzeln sind vor Austrocknung zu schützen (z. B. durch regelmäßige Befechtung).

Bodenverdichtungen im unbefestigten Wurzelbereich (Kronentraufe) von Bäumen sind zu unterlassen. Bei Bodenauftrag im Wurzelbereich sind schadensbegrenzende Maßnahmen, wie die Auslegung von Baggermatratzen und Stahlplatten zur Druckverteilung durchzuführen. Dies umfasst auch eine Reduzierung bzw. einen Verzicht von Bodenauftrag im Stammbereich. Bei unvermeidbaren Auffüllungen sind ggf. alte Wurzelhorizonte durch Belüftungssektoren zu erhalten. Die Anfüllungen erfolgen mit leichtem und nährstoffreichem Boden. Nach Beendigung der Belastung sind die Schutzbauten umgehend zu entfernen.

Die Einzelbäume sind mit einer abgepolsterten Bohlenummantelung des Stammes oder mit einem festen Schutzzaun vor Beeinträchtigungen im Zuge der Bauausführungen zu schützen. Erforderlich werdende Aufastungen zur Freihaltung des Lichtraumprofils, sind von ausgebildetem Fachpersonal auszuführen.

Gehölzrodung zwischen Anfang November und Ende Februar (5 V)

Das Roden von Hecken und das Fällen von Bäumen ist nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen (s. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Durch das Fällen außerhalb der Brutzeit werden die Belange des Artenschutzes nicht berührt. Wenn Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich notwendig sind, muss vorher eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und anderen planungsrelevanten Arten im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder anderweitige planungsrelevante Arten vor Baubeginn im Baustellenbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

Wenn eine Fällung von Bäumen auch innerhalb der Fristen erforderlich ist, sind die jeweils betroffenen Bäume vorher einer umweltschutzrechtlichen Kontrollprüfung zu unterziehen. Diese Kontrolle ist von einer fachlich qualifizierten Person durchzuführen.

7.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Extensiver Grünstreifen als Grenzabstand (6 A)

Gemäß §§ 41 - 43 Nachbarrechtsgesetz NRW ist ein Abstand zu den Nachbargrundstücken vorgesehen. Dieser Grenzabstand wird in Form eines extensiven Grünstreifens angelegt und als Kompensationsfläche festgesetzt. Durch eine auf das notwendige Maß abgestufte Unterhaltung und Pflege ist die Entwicklung möglichst arten- und blütenreicher Krautsäume zu fördern.

Vorgeschlagen wird ein blütenreicher Schmetterlings- und Wildbienen-saum. Hierbei genügt eine einmalige Mahd im Herbst (oder im Frühjahr). Ein langer Blühaspekt von frühzeitig blühenden Arten, wie dem Barbarakraut, bis zu Hochsommerarten (z.B. Wegwarte und Malve) garantiert eine kontinuierliche Sammelquelle für Schmetterlinge und Wildbienen.

Anpflanzung, Eingrünung (7 A)

Für die Anpflanzung werden strauchartige Gehölze z. B. Feldahorn, roter Hartriegel, Haselnuss, Weißdorn, Pfaffenhut, Schlehdorn, Faulbaum, Hundsrose, Korbweide, Salweide, Gemeiner Holunder, Gemeiner Schneeball verwendet. Diese Gehölze erreichen in 10 bis 15 Jahren im Durchschnitt eine Höhe von 4 bis 5 m. Lediglich Haselnuss und Feldahorn können in einem Zeitraum von 15 bis 20 Jahren eine Endwachstumshöhe von 7 bis 8 m erreichen. Für

die strauchartigen Gehölze ist Forstware, zwei- bis dreijährig verschult, in der Größe von 50 bis 120 cm zu verwenden. Der Abstand in der Reihe beträgt 1,0 m und der Reihenabstand 1,0 m.

Diese Vorgabe gilt sowohl für die Kompensation zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01, als auch für die noch umzusetzende Kompensation aus der Betriebserweiterung von 2016 – obwohl diese planungsrechtlich als Ist-Zustand angenommen worden ist.

Im Landschaftspflegerischen Begleitplan sind für die Kompensationsfläche M3 alle 15 m Überhälter in Form von hochstämmigen Eichen vorgesehen. Diese wurden im Maßnahmenplan berücksichtigt und dargestellt. Die Abstände der Eichen sollten auf der westlichen Seite des Plangebietes entlang des Weges mindestens 4 m und auf der südlichen bzw. südwestlichen Seite mindestens 6 m zum Nachbargrundstück betragen. Bei der Qualität der zu pflanzenden Eichen orientiert sich an der Beschreibung in Maßnahme 8 A.

Anpflanzung Einzelbäume (8 A)

Im nördlichen Garten, östlich der Zufahrt des Betriebsgeländes der Fa. Düpmann, werden drei Stieleichen gepflanzt. Entsprechend des Warendorfer Kompensationsmodells kann je Baum eine Kompensationsfläche von je 50 m² geltend gemacht werden. Verwendet werden Stieleichen, die mindestens 3x verpflanzt worden sind und einen Stammumfang von 12-14 cm aufweisen. Der Pflanzabstand beträgt 10 m.

Externe ökologische Kompensation (9 E)

Der Eingriff wird nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Eine Kompensation des Biotopdefizits von 1.689 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erfolgt über den städt. Flächenpool "Hesselkamp" (K165/M1) in Milte. Auf den Flächen Gemarkung Milte, Flur 601, Flurstücke 118-121, 123 und 129 sowie Flur 636, Flurstück 94 (früher Flurstück Nr. 1) mit einer Gesamtgröße von ca. 12.500 m² wurden ein Fließgewässer angelegt, naturnahe Gewässerauen entwickelt, Grünland extensiviert sowie eine Besucherlenkung vorgenommen. Von den erzielten 4.362 ÖWE werden 1.689 ÖWE als Ersatzmaßnahme dem Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr.9.01 gemäß § 135a BauGB zugeordnet.

8. Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 für das „Gewerbegebiet Düpmann westlich Hoetmar“ sind keine voraussichtlich erheblichen Umweltbeeinträchtigungen nachteiliger Art und Weise verbunden, wenn alle Schutz-, Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden. da

9. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund des bestehenden Gewerbebetriebes und der beabsichtigten Erweiterung des Betriebsstandortes bestehen keine räumlich alternativen Planungsmöglichkeiten.

Die Frage, ob Planungsrecht geschaffen wird, steht grundsätzlich im Ermessen der Gemeinde. Die Ausübung dieser kommunalen Planungshoheit unterliegt nach § 1 Abs. 3 BauGB dem Vorbehalt der städtebaulichen Erforderlichkeit, die wiederum durch die Ziele der Planung begründet wird. Insofern wird auf die Begründung zum FNP verwiesen.

10. Belang Störfallschutz

Über vorliegenden Bebauungsplan werden Belange des Störfallschutzes nicht berührt. Ebenso gibt es keine Störfallbetriebe in der nahen Umgebung des Plangebietes. Durch die Planung besteht kein Risiko von Umweltkatastrophen.

11. Zusätzliche Angaben

11.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung erfolgte auf Grundlage der aktuellen Katasterunterlagen und der Unterlagen zu den Bauanträgen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

11.2 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Durch die Detailschärfe der vorliegenden Planung und die in Auftrag gegebenen Fachgutachten (für die vorgelagerten Planungen) bestehen gegenwärtig nur geringe Prognoseunsicherheiten. Bezüglich unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes ist gemäß BauGB vorgesehen, dass die Behörden die Kommune über ihre diesbezüglichen Erkenntnisse informieren.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhersehbaren erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die Überwachung der umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird von der Stadt Warendorf durchgeführt.

12. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.01 für das „Gewerbegebiet Düpmann westlich Hoetmar“ wird die Voraussetzung zur Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes geschaffen. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlichen verbundenen Umweltauswirkungen wurden ermittelt und bewertet.

Das Ergebnis zeigt, dass

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele beachtet werden bzw. nicht betroffen sind,
- ökologisch wertvolle Strukturen nicht bestehen bzw. nicht beansprucht werden,
- die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Wesentlichen durch Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sowie über das Ökokonto an anderer Stelle im Stadtgebiet vollständig kompensiert werden,
- Maßnahmen zum Monitoring auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich werden und sich somit auf die Prüfungen im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens beschränken.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Belange des Störfallschutzes werden durch die Planung nicht berührt. Ebenso gibt es keine Störfallbetriebe in der nahen Umgebung des Plangebietes. Das erhöhte Risiko eines schweren Unfalls oder Katastrophe und deren Auswirkungen sind daher nicht abzusehen.

Quellen

- [1] Brandschutzkonzept: Neubau einer Fertigungshalle, einer überdachten Durchfahrt und Erweiterung der Bürofläche, Fa. Düpmann Aluminium-Systeme GmbH; 08/2016. BKK Sachverständige
- [2] 1. Fortschreibung zum Brandschutzkonzept 13.02.2017, BKK Sachverständige)
- [3] Landschaftspflegerischer Begleitplan mit integrierter Artenschutzprüfung Stufe I für den Bebauungsplan Nr. 9.01 „Gewerbegebiet Düpmann westlich Hoetmar“; Büro Schellenberg, Mai 2021
- [4] Online-Auskunft der Straßeninformationsbank NRW (NWSIB), <https://nwsib-online.nrw.de/>
Zuletzt aufgerufen am 14.05.2021
- [5] Bezirksregierung Münster;
<https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/index.html>
Zuletzt aufgerufen am 14.05.2021
- [6] EAG Bau Mustererlass, Stand 12.07.2004 Stand
- [7] LANUV NRW 2020, Klimaatlas NRW

Warendorf, den

gez. Krause

Sachgebietsleitung

