



# Stadt Tecklenburg

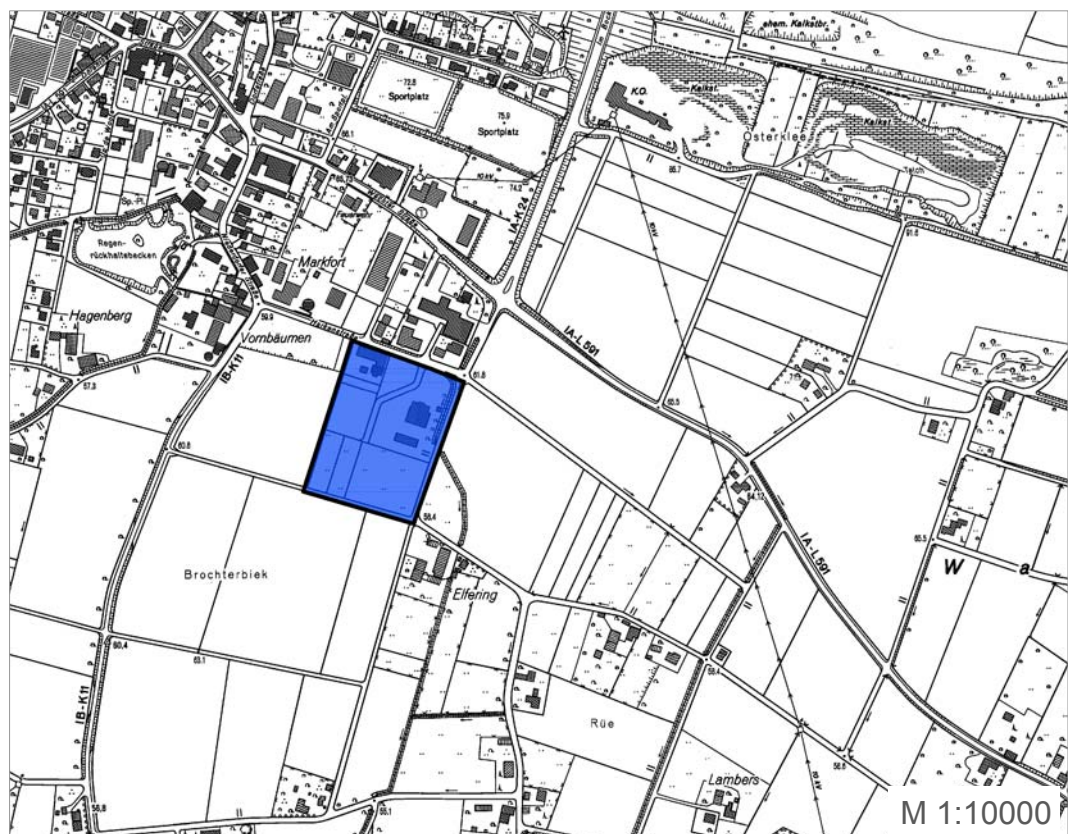
OT Brochterbeck  
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ 2. Änderung und Erweiterung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzung -

### Begründung



**ibt** Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner  
Beratende Ingenieure GbR

Wasserwirtschaft  
Abwassertechnik  
Wasserversorgung  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

ganzheitlich · innovativ · kompetent

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen des Bebauungsplans</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“, 2. Änderung und Erweiterung	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan	1
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>2</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
3.1 Art der Nutzung	2
3.2 Maß der Nutzung	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	4
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	4
<b>4. Immissionsschutz</b>	<b>4</b>
4.1 Schallimmissionen	4
<b>5. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
5.1 Ver- und Entsorgung	5
5.2 Soziale Maßnahmen	5
5.3 Bodenfunde	5
5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
5.5 Altlasten	5
<b>II. Umweltbericht</b>	<b>6</b>
<b>1. Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>6</b>
1.1 Ziele des Bebauungsplanes	6
1.2 Angaben zum Standort	6
1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden	6
<b>2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung</b>	<b>7</b>
2.1 Gesetzliche Grundlagen	7
2.2 Fachpläne	9
2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	9
<b>3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung</b>	<b>9</b>
3.1 Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzung	10

3.2	Wirkfaktoren des Vorhabens	10
3.3	Schutzgut Boden	10
3.4	Schutzgut Wasser	12
3.5	Schutzgut Pflanzen und Tiere	13
3.6	Schutzgut Mensch	14
3.7	Schutzgut Luft und Klima	15
3.8	Schutzgut Landschaftsbild	16
3.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
3.10	Wechselwirkungen	17
3.11	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
<b>4.</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen</b>	<b>17</b>
4.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	17
4.2	Eingriffsbilanzierung	18
4.3	Ausgleichsmaßnahmen	21
4.4	Beschreibung der verbleibenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	22
<b>5.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>22</b>
5.1	Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	22
5.2	Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
5.3	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
<b>6.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>23</b>
<b>III.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>26</b>

**Anlagen: Umweltbericht Bestandsplan  
Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse**

## I. Begründung

### 1. Grundlagen des Bebauungsplans

#### 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“, 2. Änderung und Erweiterung

- a) Baugesetzbuch - BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - PlanzV
- d) Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“, beschlossen.

#### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, OT Brochterbeck, südöstlich der Ortslage, südlich der *Harkenstraße* und westlich der Straße *Up de Ruer*. Er umfasst dort die Flurstücke 284, 292, 289, 288, 287, 290, 264, 268, 269, 270, 263 und 261 sowie Teilflächen der Flurstücke 110 und 259 der Flur Nr. 8, Gemarkung Brochterbeck.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 3,17 ha.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Tecklenburg stellt für den Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Daher wird parallel zu diesem Verfahren der Flächennutzungsplan geändert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 lassen sich somit aus dem Flächennutzungsplan entwickeln.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Dabei sind nicht nur öffentliche sondern auch private Belange zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Zu den öffentlichen Belangen gehört auch die Aufgabe einer Kommune, im Sinne einer Daseinsfürsorge Bauflächen und Baugebiete für zukünftige städtebauliche Entwicklungen vorzuhalten bzw. zu entwickeln. Da für solche Entwicklungen fast immer landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen, gilt es mit diesen privaten Belangen zu einem Ausgleich zu kommen.

Der Verwaltung liegen konkrete Anfragen ortsansässiger Gewerbetreibender bezüglich gewerblicher Entwicklungsmöglichkeiten vor. Da die Stadt Tecklenburg bestrebt ist, gerade ortsansässige Gewerbebetriebe im Stadtgebiet zu halten, wurden Überlegungen zur möglichen gewerblichen Erweiterung durch Ausweisung weiterer Gewerbeflächen angestellt.

Als städtebaulich sinnvolle Entwicklung bietet sich hierbei eine Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Harkenstraße in südlicher Richtung an. Zudem kommen die betroffenen Flurstücke auch regionalplanerisch als gewerbliche Erweiterungsflächen in Betracht.

Aufgrund der im Stadtgebiet Tecklenburg bekanntlich besonders schwierigen topografischen Situation kommt dem Ortsteil Brochterbeck als Standort für die gewerbliche Weiterentwicklung der Gesamtstadt eine besonders hohe Bedeutung zu, da der Ortsteil Brochterbeck auch Flächen bereitstellen muss, die im Ortsteil Tecklenburg schwer bis gar nicht zu verfügbar sind.

Der jetzige Flächennutzungsplan weist für die betroffenen Flurstücke landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Daher wird mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ im Rahmen der 44. Änderung der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert.

## 3. Inhalt des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplanes ist, die gewerblichen Bauflächen in Richtung Süden zu erweitern, um ortsansässigen Gewerbetreibenden eine Expansionsmöglichkeit innerhalb der Stadtgrenzen von Tecklenburg zu ermöglichen und somit eine Abwanderung in eine andere Kommune zu verhindern.

### 3.1 Art der Nutzung

Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästi-

genden Gewerbebetrieben dient. Die im Ursprungsplan festgesetzte Gliederung des Gewerbegebietes gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO auf der Grundlage der Abstandliste NRW 1990 (überarbeitete Fassung des Erlasses vom 22.09.1994) bleibt als einschränkende Festsetzung im Bebauungsplan bestehen. Danach untergliedert sich das Plangebiet wie folgt:

### 3.1.1 Gewerbegebiet GE(e1)

Die in der Abstandliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Abstandsklassen I-VI und solche mit ähnlichem Emissionsradius sind im GE(e1) unzulässig. Betriebsarten der Abstandsklasse VI können ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Des Weiteren sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur dann zulässig, wenn sie in die baulichen Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO integriert sind.

#### Begründung:

Der Aspekt der Integration von Wohnungen in gewerblich genutzten Gebäuden wird wie folgt begründet: Maßgeblich ist, dass ein freistehendes Wohnhaus im GE(e1) nicht entstehen soll. Unerheblich ist bei der Integration, ob sich das Gesamtgebäude horizontal oder vertikal in eine Wohnnutzung bzw. eine gewerbliche Nutzung aufteilt. Höchst- und Mindestmaße der jeweiligen Nutzungsanteile werden nicht konkret festgelegt, da bereits der Personenkreis gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO stark eingeschränkt ist.

### 3.1.2 Gewerbegebiet GE(e2)

Unzulässig sind die Betriebsarten der festgesetzten Abstandsklassen I-V des Abstandserlasses 2007 und solche mit ähnlichem Emissionsradius. Betriebsarten der Abstandsklasse I-V können zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Sowohl im GE(e1) als auch im GE(e2) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 die regelmäßig zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie Nr. 3 (Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Diese Nutzungen können an andere Stelle im Stadtgebiet realisiert werden.

## 3.2 Maß der Nutzung

Die städtebaulichen Dichtewerte „Grundflächenzahl“ (GRZ) und „Geschossflächenzahl“ (GFZ) bleiben unverändert und werden somit für den Erweiterungsbereich fortgeschrieben. Die GRZ wird einheitlich mit 0,7 und die GFZ mit 1,4 festgesetzt.

Da aus betrieblichen Erwägungen eine Vollgeschosszahl für Gewerbegebiete nicht praktikabel und sinnvoll ist, wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 18 BauNVO mit 10 m festgesetzt. Die Höhenangaben sind zu messen über Gelände bis Oberkante baulicher Anlage. Durch die Höhenbegrenzung baulicher Anlagen wird eine Grenze für den Eingriff in das Landschaftsbild formuliert, das sich an der ortstypischen Bebauung orientiert.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Der überbaubare Bereich für das Gewerbegebiet wird so festgesetzt, dass eine städtebaulich sinnvolle Bebauung erfolgen kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper über 50 m Länge sind nicht zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Ortsstruktur sowie der ortsabrundenden Funktion des Gewerbegebietes.

### 3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von den Straßen *Up de Ruer* und *Harkenstraße* ausreichend erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die *Gildestraße* verlängert, womit auch für den Ergänzungsbereich die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus sind die Straßen *Up de Ruer* sowie die an der Südgrenze des Bebauungsplangebietes verlaufende Straße im Zuge der Realisierung der Planung entsprechend zu verlängern bzw. neu anzulegen.

## 4. Immissionsschutz

### 4.1 Schallimmissionen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ wurde eine Unterscheidung innerhalb des Gewerbegebietes in GE(e1) und GE(e2) vorgenommen. Hintergrund dieser Differenzierung war der Schutz der nördlich angrenzenden Wohnbebauung. Somit wurden im GE(e1) Nutzungen gemäß Abstandsliste für unzulässig erklärt. Die in der Abstandsliste aufgeführten Abstandsklassen I-VI und solche mit ähnlichem Emissionsradius sind im GE(e1) unzulässig. Betriebsarten der Abstandsklasse VI können ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Diese Regelung gilt fort, wird aber auf den Abstandserlass aus dem Jahre 2007 umgestellt. Die bereits angesiedelten Betriebe werden durch diese Umstellung nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Da die Erweiterung des Gewerbegebietes ausschließlich in Richtung Süden erfolgt, kann auf eine Untersuchung des Gewerbelärms verzichtet werden.

## **5. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

Das im Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlich anfallende Oberflächenwasser wird über die vorhandene Regenwasserkanalisation dem Regenrückhaltebecken ‚Up de Woote‘ zugeleitet, welches über entsprechende Leistungsreserven verfügt.

Das Schmutzwasser wird über Druckrohrleitungen in das Netz der Stadt Lengerich über die Pumpwerke Up de Ruer und Pumpwerk Wechte gepumpt.

### **5.2 Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich, da niemand durch die Planung in seinen persönlichen Lebensumständen nachteilig betroffen ist.

### **5.3 Bodenfunde**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Stadt Tecklenburg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

### **5.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 19 „Harkenstraße“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ sind keine Baudenkmale betroffen.

### **5.5 Altlasten**

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.



## II. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tier, Boden, Wasser, Luft und Klima, Kultur- und Sachgüter sowie Landschaftsbild und die Auswirkungen des Planvorhabens auf die jeweiligen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

### 1. Beschreibung des Planvorhabens

#### 1.1 Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung gewerblicher Bauflächen an der Harkenstraße in Brochterbeck nach Süden, um ortsansässigen Betrieben eine Expansion im Stadtgebiet Tecklenburg zu ermöglichen.

#### 1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich südöstlich der Ortslage Brochterbeck. Es umfasst ein bestehendes, bauplanungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet an der *Harkenstraße / Gildestraße* und dessen südliche Erweiterung. Ca. 100 m nördlich des Gewerbegebietes verläuft die Landesstraße 591 *Wechter Straße*. Von dort ist das Plangebiet über die Straße *Up de Ruer* erreichbar, ferner über die westlich des Gebietes verlaufende *Niederdorfer Straße*. Nördlich schließen sich weitere Gewerbeflächen an, westlich, östlich und südlich ist das Bebauungsplangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

#### 1.3 Art und Umfang des Vorhabens, Bedarf an Grund und Boden

Der Bebauungsplan umfasst die Ausweisung eines insgesamt 3,17 ha großen Gewerbegebietes, das vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient. 1,27 ha der Gesamtfläche entfallen dabei auf den neu auszuweisenden Erweiterungsbereich. Aufgrund der nördlich angesiedelten Wohnbebauung ist das Gebiet hinsichtlich des zulässigen Emissionsradius von Betriebsarten in zwei Teilbereiche aufgeteilt. Die Grundflächenzahl (GRZ) bleibt weiterhin bei 0,7. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig, der Bebauungsplan ermöglicht somit eine Versiegelung von bis zu 80 % des überbaubaren Bereiches. Die maximal zulässige Bauhöhe beträgt 10 m. Der Bebauungsplan enthält zudem Verkehrsflächen, die eine Verlängerung der vorhandenen Gildestraße und einen Aus- bzw. Neubau der östlich und südlich verlaufenden Wegeverbindungen umfassen. Teile der Festsetzungen zur Begrünung im Bereich der aktuellen Gebietsausdeh-

nung werden aufgehoben, im Randbereich der Erweiterung wird ein neuer Pflanzbereich zur Eingrünung festgesetzt.

Nutzung	Flächengröße
Gewerbegebiet	23.715 m <sup>2</sup>
<i>davon versiegelt</i>	<i>18.972 m<sup>2</sup></i>
Straßenverkehrsfläche	4.930 m <sup>2</sup>
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2.020 m <sup>2</sup>
Wasserfläche (Gewässer 2. Ordnung mit Randstreifen)	1.070 m <sup>2</sup>

## 2. Ziele des Umweltschutzes laut der einschlägigen Fachgesetze und Pläne und ihre Berücksichtigung

### 2.1 Gesetzliche Grundlagen

Das Baugesetzbuch sieht mit § 1 (6) Nr. 7 die besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor. Im Hinblick auf die Schutzgüter der Umweltprüfung schreibt das BauGB vor:

§1(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf **Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima** und das **Wirkungsgefüge zwischen ihnen** sowie die **Landschaft** und die **biologische Vielfalt**,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Anm.: Pflanzen und Tiere),
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den **Menschen und seine Gesundheit** sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**,
- i) die **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

Die im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigenden umweltschutzfachlichen Ziele werden in den einschlägigen Fachgesetzen ausgeführt. Nachfolgende grundsätzliche Umweltschutzziele sind bei der Planung und Durchführung der Umweltprüfung zu berücksichtigen:

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
Boden	BBodSchG	Ziele des BBodSchG sind: –die nachhaltige Sicherstellung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Für den Bodenschutz von besonderer Bedeutung sind: o natürliche Funktionen als ■ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), ■ Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ■ Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (Filter- und Pufferfunktion), o Archivfunktion (Archiv für Natur- und Kulturgeschichte), –der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
		<ul style="list-style-type: none"> <li>–die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten,</li> <li>–Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>
Wasser	WHG	Zweck des Gesetzes gemäß § 1 ist der Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung.
Pflanzen und Tiere	BNatSchG	<p>Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) so zu schützen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–die biologische Vielfalt,</li> <li>–die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, (...) auf Dauer gesichert sind;</li> </ul> <p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes gem. § 44 ff BNatSchG zu berücksichtigen.</p>
	BWaldG	<p>Zweck dieses Gesetzes ist insbesondere,</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens (Nutzfunktion) und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung (Schutz- und Erholungsfunktion) zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehrern und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern, (...)</li> </ol>
Mensch	BImSchG inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung, ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
	TA Luft	s.u.
	BNatSchG	<p>Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) so zu schützen, dass</p> <p>(...) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;</p>
Luft und Klima	BImSchG inkl. Verordnungen (Luft)	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
	LG NW (Klima)	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Landschaftsbild	BNatSchG	Gemäß § 1 BNatSchG (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege) sind Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten

Schutzgut	Grundlage	Ziele und allgemeine Grundsätze
		Bereich (...) so zu schützen, dass –(...) –die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind;
Kultur- und Sachgüter	DSchG NRW	§1: Denkmäler (Bau- und Bodendenkmäler, bewegliche Denkmäler, Denkmalbereiche) sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Die Berücksichtigung der o.a. allgemeinen Schutzziele für die Schutzgüter der Umweltprüfung ist Bestandteil der vorliegenden Planung. Sie spiegelt sich in der Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen und der daraus abzuleitenden Vermeidung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Schutzgüter wider.

## 2.2 Fachpläne

Der gültige Regionalplan stellt für das Plangebiet Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche dar.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden in einem Parallelverfahren angepasst.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines gültigen Landschaftsplanes.

## 2.3 Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebietes, geschützte Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützte Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz vor.

Das Gewerbegebiet liegt an der Außengrenze des Wasserschutzgebietes Brochterbeck (Zone IIIa), ist aber kein Bestandteil des Schutzgebietes.

## 3. **Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Eine schutzgutbezogene Kurzbeschreibung der Bestandssituation liefert die Grundlage, um eine mögliche Empfindlichkeit der jeweiligen Schutzgüter gegenüber der Planung zu ermitteln. Anschließend erfolgt eine Prognose der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Umsetzung der Planung. Unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (siehe auch Kapitel 4) erfolgt eine Bewertung der entstehenden Umweltauswirkungen. Bei der Be-

schreibung wird nur betrachtet, was zur Feststellung und Bewertung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erforderlich ist.

### 3.1 Kurzbeschreibung der gegenwärtigen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit *Osnabrücker Osning* (534) bzw. des Landschaftsraumes *Sandstein- und Kalkschichtkämme mit südlichem Vorland* ("*Tecklenburger Osning*"), einem Teilabschnitt des Teutoburger Waldes, der die nordöstliche Gebirgsumrahmung der Westfälischen Bucht darstellt. Der Landschaftsraum besteht streckenweise aus einem doppelten, steil herausgehobenen Schichtkamm mit Höhen zwischen 100 m NN im Nordwesten und 234 m NN im Südosten. Nach Süden schließt sich saumartig das den Landschaftsraum ergänzende, jedoch völlig anders gestaltete Osning-Vorland mit Höhen von 43 m NN im Westen und 100 m NN im Südosten an, in dem auch Brochterbeck angesiedelt ist. (LINFOS NRW)

Das Plangebiet selber ist durch anthropogene Nutzung geprägt. Im Bereich des bestehenden Bebauungsplangebietes besteht eine gewerbliche Nutzung durch einen Baustoffhändler. Der südlich angrenzende Erweiterungsbereich des Plangebietes unterliegt derzeit einer intensiven Acker- nutzung, die südlich durch einen Grünweg begrenzt wird.

Nördlich des Gewerbegebietes setzt sich die gewerbliche Nutzung, durch- setzt mit Wohnnutzung, fort. Im Westen, Süden und Osten des Plangebie- tes schließen sich weitere Intensiväcker an. Im Osten existiert eine Weide- fläche mit begleitender Grabenstruktur, im Südosten grenzt eine Hofstelle an. Die Ostgrenze des Plangebietes bildet die Straße *Up de Ruer*, die Nordgrenze die *Harkenstraße*.

### 3.2 Wirkfaktoren des Vorhabens

Die Bebauungsplan-Änderung umfasst im Wesentlichen die Neuschaffung von Gewerbe- und Verkehrsfläche und die Verlegung von Pflanzstreifen innerhalb des Gebietes (Aufhebung im ehemaligen Randbereich, Neufest- setzung im neuen Randbereich zur Umgebung).

Wesentlicher Wirkfaktor des Planvorhabens ist die Flächeninanspruch- nahme und Neuversiegelung aktuell landwirtschaftlich genutzter Fläche. Hinzu kommen baubedingte, temporäre Geräusch- und Staubentwicklun- gen sowie betriebsbedingte Geräuschemissionen durch zusätzlichen Ver- kehr und Gewerbebetrieb.

### 3.3 Schutzgut Boden

#### 3.3.1 Bestandssituation

Das Plangebiet wird von zwei geologischen Ausgangssituationen und den darauf aufbauenden Bodenbildungsprozessen geprägt, die das Gebiet et- wa diagonal in zwei Hälften teilen.

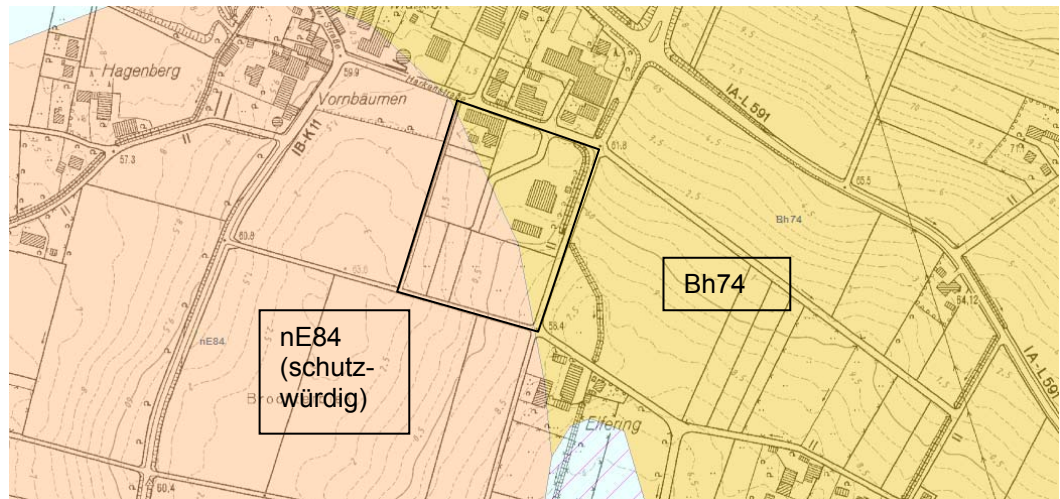


Abb. Bodentypen mit Abgrenzung Plangebiet (Quelle: digitale Bodenkarte NRW 1 : 50.000)

Gemäß Geologischer Karte 1 : 100.000 und Bodenkarte 1 : 50.000 wird die nordöstliche Hälfte von Schluff bis Ton der Grundmoräne geprägt, die im Bereich der oberen Deckschichten bis 2 m Tiefe von Fließerde aus Schluff und Sand (oft mit Grus-Steinen) bedeckt wird. Im Plangebiet liegt schwach lehmiger bis lehmiger und meist humoser Sand vor, der unterhalb des obersten halben Meters schwach, vereinzelt auch stark steinig ist. Durch bodenbildende Prozesse hat sich eine typische, meist tiefreichend humose Braunerde (z.T. auch Grauer Plaggenesch) (Bh74) entwickelt. Der Boden weist eine mittlere nutzbare Feldkapazität und Durchwurzelungstiefe auf. Die Gesamtfilterfähigkeit ist gering. Der Boden ist nicht grundwasserbeeinflusst und weist eine mäßig frische bis trockene ökologische Feuchtestufe auf. Der Boden ist laut Bodenkarte ungeeignet für eine dezentrale Versickerung.

Die südwestliche Hälfte des Plangebietes liegt im Randbereich eines quartären Schwemmkegels mit sandig-kiesigem Substrat. Hier findet sich ein graubrauner, vereinzelt grauer Plaggenesch (nE84). Es handelt sich laut Bodenkarte 1 : 50.000 um einen sandigen Boden. Die Plaggenauflage besteht hauptsächlich aus humosem Mittel- und Feinsand über zum Teil zum Teil steinigem Sand. Der Boden weist eine mittlere Durchwurzelungstiefe und nutzbare Feldkapazität auf. Die Gesamtfilterfähigkeit im 2-Meter-Raum ist gering. Es besteht keine Grundwasserbeeinflussung, die ökologische Feuchtestufe ist mäßig frisch bis trocken. Der Boden ist laut Bodenkarte bedingt für eine dezentrale Versickerung geeignet. Der Plaggenesch ist laut Karte der schutzwürdigen Böden NRW besonders schützenswert aufgrund seiner Funktion als Archiv der Kulturgeschichte.

Für den Bereich der Erweiterungsfläche besteht nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlast oder Altlastenverdachtsfläche.

### 3.3.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Baubedingt kann es durch Flächeninanspruchnahmen zu Verdichtung, und Schadstoffimmissionen durch Baumaschinen kommen. Bei Beachtung der Maßgaben des Bodenschutzes sind hierdurch keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch geplante anlagenbedingte Versiegelungen entsteht ein Verlust des natürlichen anstehenden Bodens und seiner Funktionen als Lebensraum und Filter- und Puffer- und Regelungsmedium. Es kommt zu zusätzlichen Versiegelungen von rund 11.000 m<sup>2</sup> Boden, davon sind gemäß Karte der schutzwürdigen Böden rund 8.330 m<sup>2</sup> schutzwürdig aufgrund ihrer Archivfunktion.

Durch die Planung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

### 3.4 Schutzgut Wasser

#### 3.4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet wird im östlichen Randbereich vom Nebengewässer 3410 durchflossen. Es handelt sich hierbei um den rd. 250 m langen Abschnitt eines naturfernen Fließgewässers mit Trapezprofil und einer Tiefe von  $\geq 1,50$  m. Die Böschungsbereiche sind grasbewachsen und haben im Bereich des Plangebietes eine Neigung von 1 : 1 oder steiler. Die Sohle ist in eine Betonschale gefasst. Mit Neigungen von ca. 1 : 1 und ohne Betonschale fließt das Gewässer schließlich aus dem Plangebiet weiter Richtung Südosten.

Laut Hydrogeologischer Übersichtskarte 1 : 200.000 ist der obere Grundwasserleiter ein durch Lockergestein bestimmter, mittel bis mäßig durchlässiger Poren-Grundwasserleiter. Laut Bodenkarte 1 : 50.000 besteht im Bodenbereich bis 2 m unter Geländeoberkante kein Grundwasservorkommen. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist im Bereich der Braunerde, d.h. in der nordöstlichen Hälfte des Plangebietes (s.o.), günstig, im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes ist es ungünstig.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes, aber tangiert den Grenzbereich des Wasserschutzgebietes Brochterbeck (Zone IIIa).

#### 3.4.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das vorhandene Gewässer ist durch die Erweiterungsplanung nicht betroffen und verbleibt im Status Quo. Es ist somit von keiner erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die vorhandene Gewässerstruktur nicht der geplanten ökologischen Verbesserung im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 entspricht. Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfes wird tendenziell von einem Fortbestand des aktuellen, minderwertigen Gewässerzustandes ausgegangen, der entsprechend im aktuellen Verfahren auszugleichen ist.

Der Boden wird im Bereich der für die Bebauung vorgesehenen Flächen seine Funktion als Ausgleichskörper und Wasserspeicher für den Wasserhaushalt und seine Filterfunktion für Schadstoffe verlieren. Eine Versicke-

zung des anfallenden Regenwassers ist aufgrund der Bodeneigenschaften des anstehenden Bodens schwierig, eine Ableitung erfolgt in ein vorhandenes Regenwasserrückhaltebecken. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind von mittlerer Erheblichkeit.

### 3.5 Schutzgut Pflanzen und Tiere

#### 3.5.1 Bestandssituation

##### Pflanzen / Biototypen

Zur Erfassung der bestehenden Nutzungen des Plangebietes wurde im März 2014 eine Ortsbegehung mit folgenden Ergebnissen durchgeführt: Das Plangebiet selbst ist geprägt durch bereits bestehende gewerbliche und ackerbauliche Nutzung und weist keine wertvollen naturräumlichen Strukturen auf.

Die Gewerbefläche wird als Baustoffhandel genutzt und ist zu großen Teilen versiegelt. Die Südgrenze und Teile des westlichen Randbereiches wurden als bepflanzter Wall mit nicht-heimischen Bodendeckern sowie auf der Wallkrone mit Schlehen angelegt. Im Nordöstlichen Eckbereich wurde eine Zier-Pflanzfläche angelegt.

Am Ostrand des Gewerbehofes besteht ein Fließgewässer mit Randstreifen. Es handelt sich hierbei um ein naturfernes, in Trapezprofil ausgebaut und mit Betonsohle versehenes Gewässer. Die Böschungsbereiche sind steil und grasbewachsen. An der rechten Böschungsoberkante wurden in jüngerer Zeit 14 junge Obst-Hochstämme in 5-Meter-Abständen gepflanzt.

Der südliche Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes wird derzeit intensiv als Gras-Acker genutzt. Ackerrandstreifen bestehen nicht. Südlich der Ackerfläche verläuft ein grasbewachsener Grünweg.

Eine Bewertung der Biototypen erfolgt im Zusammenhang mit der Biotopwertbilanzierung (siehe Kapitel 4). Demnach bestehen im Plangebiet keine ökologisch wertvollen Strukturen. Auch die nähere Umgebung ist mit ihren intensiven, unstrukturierten Ackerschlägen bzw. im Norden Gewerbe und Wohnen stark anthropogen geprägt und von nachrangigem ökologischen Wert.

##### Tiere / Artenschutz

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde für das Bauleitplanverfahren eine Potenzialanalyse zur Einschätzung der artenschutzrechtlichen Belange durchgeführt. Die Potenzialanalyse ist dem Umweltbericht als Anlage beigefügt, für weitere Details wird auf das beigefügte Dokument verwiesen. Herauszuheben ist das aktuell bekannte Vorkommen mehrerer Steinkauz-Brutpaare im Umfeld der Planung.



### 3.5.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### Pflanzen / Biotoptypen

Durch das Vorhaben kommt es primär zur Flächeninanspruchnahme eines einer rund 11.750 m<sup>2</sup> großen, aktuell ackerbaulich genutzten Fläche sowie in geringerem Umfang zur Überbauung eines unversiegelten Grünweges. Die zu überbauenden Flächen sind aufgrund der intensiven Nutzung von nachrangiger ökologischer Bedeutung. Durch Umwandlung der Agrarfläche zu einer größtenteils versiegelten Gewerbefläche gehen dennoch Biotopwerte verloren, deren Größenordnung in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz (Kapitel 4) ermittelt wird.

#### Tiere / Artenschutz

Zur Beurteilung des Vorhabens im Hinblick auf die Anforderungen des Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche (Vor)Prüfung auf Basis einer Potenzialanalyse vorgenommen. Die Potenzialanalyse ist der Begründung als Anlage beigefügt. Grundsätzlich ist nicht von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote auszugehen. Im Hinblick auf die bekannten Steinkauzvorkommen im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass unter Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch das Planvorhaben nicht ausgelöst werden. Hierzu zählen die Vermeidung hoher, geräuschauslösender Elemente (z.B. Fahnen u. a. Werbeelemente) auf der Gewerbefläche und die Anlage eines standortgerechten Gehölzstreifens zur Abschirmung der Gewerbefläche.

### 3.6 Schutzgut Mensch

#### 3.6.1 Bestandssituation

Hinsichtlich der Bedeutung eines Plangebietes für den Menschen und sein Wohlbefinden spielen die Wohn- / Wohnumfeldfunktion (insbesondere gesundes Wohnen / Immissionsschutz) und die (Nah)Erholungsfunktion eine Rolle.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Ortslage Tecklenburg in einiger Entfernung zur Wohnsiedlung. Innerhalb der Gewerbeflächen nördlich der Harkenstraße sind jedoch auch Wohneinheiten untergebracht. Unmittelbar südlich des geplanten Gewerbegebietes besteht die Hoflage Elfering. Hinsichtlich einer landschaftgebundenen Erholungsnutzung weist das Areal aufgrund seiner vorhandenen Strukturen keine Bedeutung auf.

#### 3.6.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Baubedingte Auswirkungen entstehen temporär durch Staub und Lärmemissionen während der Bauarbeiten. Sie betreffen im Wesentlichen die angrenzende Hoflage Elfering und sind temporär.

Anlagebedingte Auswirkungen wirken sich insbesondere auf die landschaftsgebundene Erholung aus, indem Veränderungen der vorhandenen Landschaftsstruktur entstehen. Betroffen ist eine Landschaft von nachrangiger Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch Emissionen aus den Gewerbeflächen in Bereiche, die eine Wohnfunktion haben. Durch die Berücksichtigung des Abstandserlasses NRW in der aktuellen Fassung ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen auslöst.

### 3.7 Schutzgut Luft und Klima

#### 3.7.1 Bestandssituation

Das Klima des vorliegenden Landschaftsraumes ist zu charakterisieren als Mittelgebirgslage inmitten eines subozeanisch geprägten Umlandes (Jahresniederschläge 800 bis 850 mm, Jahresmitteltemperatur 8,5 bis 9,0°C, mittlere Sonnenscheindauer 1400 bis 1500 Stunden/Jahr, expositionsbedingt Ausbildung eher trocken-warmer Geländeklimate auf der Gebirgs-Südseite. (LINFOS NRW)

Geländeklimatisch hat die zur Bebauung vorgesehene Ackerfläche keine besondere Bedeutung. Zwar ist sie in ihrer Eigenschaft als Freifläche ein Kaltluftentstehungsort, jedoch besteht aufgrund der vorliegenden Geländeneigung keine klimatische Ausgleichsfunktion für die höher gelegene Ortslage.

Hinsichtlich des Schutzgutes Luft bestehen keine nennenswerten Belastungen.

#### 3.7.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Luft treten temporär im Rahmen von Bauarbeiten auf und sind als nicht nachhaltig und erheblich einzustufen. Analog zu den Erkenntnissen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 19 sind auch durch die Erweiterung keine erheblichen anlage- und betriebsbedingten Belastungen des Schutzgutes Luft zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Gewerbegebietsausweitung ist nicht mit erheblichen Mehrbelastungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Zwar erfolgt durch Ausdehnung des Gewerbegebietes eine Ausdehnung des Siedlungsklimas (Erwärmung durch Versiegelung), aufgrund der geringen geländeklimatischen Ausgleichsfunktion und der eher geringen Flächengröße sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima zu erwarten.

### 3.8 Schutzgut Landschaftsbild

#### 3.8.1 Bestandssituation

Das Plangebiet und seine nähere Umgebung sind geprägt durch intensive Ackernutzung ohne gliedernde Elemente im Westen, Süden und Osten und Gewerbe im Norden des Bebauungsplanes. Das bestehende Gewerbegebiet prägt den östlichen Ortseingangsbereich der Ortslage Brochterbeck mit. Aufgrund einer fehlenden Eingrünung an der Ostseite der Gewerbefläche wirkt der aus der Ferne ungeordnet wirkende Charakter des Baustoffhandels negativ auf die Ortseingangssituation ein. Es wurden jedoch in jüngerer Zeit parallel zur Ostgrenze der Gewerbefläche Obstbäume an die Gewässerböschung gepflanzt, die zwar aktuell noch keine sichtverschattende Wirkung entfalten, in Zukunft aber eine landschaftliche Einbindung bewirken werden. Das vorhandene Landschaftsbild weist insgesamt im Bereich des Plangebietes wie auch im Bereich des visuellen Wirkraumes der zukünftigen Gewerbeerweiterung keine besondere Bedeutung auf.



Abb.: Blick auf das vorhandene Gewerbegebiet (Baustoffhandel) aus Richtung Südosten

#### 3.8.2 Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Ausweitung des vorhandenen Gewerbegebietes wird die vorhandene Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gewerbeflächen verstärkt. Insbesondere wird der Blick von Osten über L 591 kommend und von Süden dahingehend überprägt, dass weitere Freiflächen überbaut und durch anthropogene / technogene Strukturen ersetzt werden. Trotz geringwertigem Ausgangszustand des Landschaftsbildes ist der Eingriff in dieses Schutzgut insbesondere aufgrund der Ortseingangslage erheblich und durch geeignete Maßnahmen der landschaftlichen Einbindung zu vermindern.

### 3.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Ein Vorkommen bedeutsamer Kulturgüter und sonstiger Sachgüter (Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, charakteristische Stadt- und Ortsbilder) ist für das Plangebiet und dessen

nähere Umgebung nicht bekannt. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

### 3.10 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern der Umweltprüfung bestehen zahlreiche mögliche Schnittstellen und gegenseitige Beeinflussungen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind insbesondere an der Schnittstelle Boden - Grundwasser durch die Planung berührt. Über die o.a. Umweltauswirkungen hinaus ist eine negative Verstärkung oder Kumulation von Umweltauswirkungen durch Beeinflussung von Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Die biologische Vielfalt umfasst die Artenvielfalt, die genetische Vielfalt innerhalb einer Art und die Vielzahl der Lebensräume der Arten. Mögliche negative Auswirkungen des Vorhabens auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten (siehe auch Abschnitt zum Artenschutz).

### 3.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung wird im Bereich der Erweiterungsfläche voraussichtlich die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit ihren Auswirkungen auf die Schutzgüter fortgesetzt. Ein besonderes ökologisches Entwicklungspotenzial besteht nicht.

## 4. **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zum Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen**

Gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind durch ein Bauleitplanverfahren entstehende, voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, Landschaft, biologische Vielfalt) vorrangig zu vermeiden bzw. nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen sind entsprechend § 1a BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

### 4.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zum Zwecke einer landschaftlichen Einbindung und optischen Abschirmung des Gewerbegebietes zur umgebenden **Landschaft** sowie zur räumlichen Abschirmung des Gebietes im Hinblick auf ortsnah gelegene Steinkauzvorkommen wird das gesamte Gewerbegebiet an der westlichen, südlichen und südöstlichen Seite durch einen Gehölzstreifen eingegrünt. Der Gehölzstreifen setzt sich zusammen aus standortgerechten Gehölzarten (Sträucher und Bäume 2. Ordnung) und erhält per Festset-

zung eine Breite von 5 m. Angaben zur Pflanzung einschließlich Pflanzliste sind in den textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Boden** (i.V.m. Schutzgut Grundwasser) können generell durch Maßnahmen des Bodenschutzes unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) minimiert werden:

- Schonender Umgang mit Oberboden: Oberbodenarbeiten sollten ausschließlich bei trockener Witterung durchgeführt werden, fachgerechte Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs,
- fachgerechter Abtrag und Lagerung des anstehenden, für Vegetationszwecke vorgesehenen Bodens,
- Verhinderung von Bodenverunreinigungen und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten,
- Wiederherstellung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen auf das Schutzgut **Mensch** sind nur Gewerbebezüge zulässig, die dem Absterberlass NRW in seiner aktuellsten Fassung entsprechen.

Schutzgut **Tiere**: Zur allgemeinen Minimierung der Auswirkungen des Eingriffs auf die Brutvögel des Plangebietes wird empfohlen, die notwendige Baufeldräumung und -einrichtung mindestens vor Beginn der Hauptbrutzeit (April bis Juli) durchzuführen. Um Störungen des ortsnah südlich des Gewerbegebietes brütenden Steinkauzes zu vermeiden, ist das Aufstellen hoher Werbeanlagen mit geräuschemittierenden und blinkenden Elementen zu vermeiden.

#### 4.2 Eingriffsbilanzierung

Trotz Beachtung konfliktvermeidender und -vermindernder Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet gehen mit Umsetzung der Planung ökologische Wertigkeiten verloren. Eine Bilanzierung der ökologischen Wertigkeiten vor und nach Umsetzung der Planung erfolgt nach der Numerischen Bewertung von Biototypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008). Entsprechend der Biotopwertliste des Bewertungsmodells werden Grundwerte in Werteinheiten von 0 (versiegelt) bis 10 für den Bestand und für die Planung vergeben. Durch Multiplikation der Biotopwerte mit den vorgefundenen bzw. geplanten Flächengrößen ergeben sich Flächenwerte für Bestand und Planung. Eine Gegenüberstellung der Gesamtwertigkeiten von Bestand und Planung ergibt i.d.R. ein ökologisches Wertdefizit, das entsprechend durch externe Maßnahmen zu kompensieren ist.

Die Bestandsbewertung ergibt sich für den Erweiterungsbereich aus den Ergebnissen der Ortsbegehung. Für den nördlichen, bereits bauplanungsrechtlich gesicherten Teil des Plangebietes ergeben sich die zuzuordnen-

den Wertigkeiten aus den Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes.

Tab. Flächenwerte Bestand

Code	Biotoptyp	Flächen- größe [m <sup>2</sup> ]	Grundwert A [WE]	Flächenwert [WE / m <sup>2</sup> ]
aktueller Umgriff BP 19				
	Gewerbefläche, davon	13.370		
1.1	versiegelte Fläche	10.696	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	2.674	2	5.348
1.1	Straßenfläche (vollversiegelt)	2.140	0	0
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq$ 50%	1.970	5	9.850
9.2	Fläche für die Wasserwirtschaft (gem. Begründung zum gültigen BP19 zu renaturierender Grabenabschnitt mit Randstreifen; bedingt naturfern)	1.470	4	5.880
$\Sigma$		18.950		21.078
Erweiterungsfläche				
1.1	Straßenfläche (vollversiegelt)	600	0	0
1.4	Feldweg unversiegelt	435	3	1.305
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend	11.750	2	23.500
$\Sigma$		12.785		24.805
$\Sigma$ ges		<b>31.735</b>		<b>45.883</b>

Die Bewertung der geplanten Flächennutzung ergibt sich aus den Festsetzungen der geänderten Planzeichnung. Für die gewerblichen Bauflächen wird von einer maximalen Versiegelung von 80 % (GRZ 0,7 mit Überschreitungsmöglichkeit) ausgegangen. Die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden im Zuge der Bebauungsplan-Änderung an den aktuell vorzufindenden Zustand angepasst. Sie werden der textlichen Festsetzung entsprechend als standortgerechter Gehölzstreifen bewertet. Hinweis zur Wasserfläche: Eine ursprünglich zur Erstaufstellung des Bebauungsplans geplante ökologische Verbesserung des Fließgewässers wurde aktuell noch nicht durchgeführt. Im Zuge der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung wird daher von einem auch zukünftigen Verbleib des Status Quo (naturferner Graben) mit einem entsprechend geringen Biotopwert ausgegangen. Das dadurch entstehende Biotopwertdefizit schlägt sich in der aktuellen Biotopwertbilanz nieder und ist im Zuge des aktuellen Verfahrens auszugleichen.

Tab. Flächenwerte Planung

Code	Biotoptyp	Flächen- größe [m²]	Grundwert A [WE]	Flächenwert [WE / m²]
	Gewerbefläche, davon	23.715		
1.1	versiegelte Fläche (80 % Flächenanteil)	18.972	0	0
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen (20 % Flächenanteil)	4.743	2	9.486
1.1	Straßenfläche (vollversiegelt)	4.930	0	0
7.2	Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%	2.020	5	10.100
9.1 / 2.2	Fläche für die Wasserwirtschaft (Graben naturfern und Verkehrsgrün)	1.070	2	2.140
Σ		<b>31.735</b>		<b>21.726</b>

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Wertdefizit von 24.157 Wertpunkten.

Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Inanspruchnahme und Versiegelung von besonders schützenswertem Plaggenesch (Schutzwürdigkeitsstufe 3) im Bereich der Erweiterungsfläche. Entsprechend Vorgabe des Kreises Steinfurt, Abteilung Bodenschutz wird der Verlust des schutzwürdigen Bodens über einen Flächenansatz berücksichtigt und dem Kompensationsbedarf nach Biotopwertbilanz zugeschlagen. Das Berechnungsverfahren ermittelt zunächst den Flächenanteil schützenswerter Böden an den erfassten Biotoptypen. Für diesen Flächenanteil wird im Bereich der Ackerfläche pauschal der maximal mögliche Versiegelungsgrad von 80 % berechnet, für den aktuell unbefestigten Feldweg wird angesichts der zukünftigen Nutzung als Verkehrsfläche eine Vollversiegelung von 100 % angesetzt. Die daraus resultierenden Flächengrößen werden mit einem Faktor multipliziert, der vom Schutzstatus des Bodens (0,1 für schutzwürdig, 0,2 für sehr schutzwürdig, 0,3 für besonders schutzwürdig) abhängt. Die hieraus resultierende Flächengröße ergibt in Multiplikation mit dem Biotopwert des jeweiligen Biotoptyps den zusätzlichen Kompensationsbedarf im Eingriffsbereich des schützenswerten Bodens.

Tab. zusätzlicher Kompensationsbedarf Boden

Numerische Bewertung für die Bauleitplanung NRW (2008)			Flächenanteil schützenswerter Boden [m²]	Faktor für Flächenanteil Versiegelung (pauschal)	Flächenanteil Versiegelung [m²]	Faktor für Flächenaufschlag in Abh. vom Schutzstatus des Bodens	faktorierter Flächenaufschlag für versiegelte Flächen [m²]	Flächenwert für faktorisierten Flächenaufschlag [WE]
betroffener Biotoptyp	Biotop-Code	Grundwert A [WE/m²]						
Acker, intensiv	3.1	2	9.870	0,8	7.896	0,3	2.369	4.738
Feldweg unversiegelt	1.4	3	435	1,0	435	0,3	131	392
Σ			<b>10.305</b>		<b>8.331</b>		<b>2.499</b>	<b>5.129</b>



Durch die Betroffenheit von besonders schützenswertem Boden ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 5.129 Werteinheiten.

Aus der Addition des berechneten ökologischen Wertdefizites und dem Kompensationsbedarf für Verluste an besonders schützenswertem Plaggenesch ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von **29.286 Werteinheiten**.

#### 4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des errechneten Biotopwertdefizites inklusive Bodenausgleich werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die extern durchgeführt werden sollen. Der externe Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 329 in der Gemarkung Ledde, Flur 11. Hierbei handelt es sich um eine Fläche der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt, auf der verschiedene den Naturhaushalt optimierende und das Landschaftsbild aufwertende Maßnahmen durchgeführt werden, so z.B.

- die Neuanlage von Grünland mit Kleingewässer und Saumstreifen entlang von Fließgewässern/Gräben auf einer Ackerfläche
- die Renaturierung einer ehemaligen, mit Müll verunreinigten Fischteichanlage an einem stark frequentierten Wanderweg (wichtige Maßnahme für ein verbessertes Naturerleben und Erholen) oder
- die Optimierung eines vorhandenen Mischwaldbestandes durch den Umbau von Nadelwald in Laubwald und die Herausnahme von Waldflächen aus der Nutzung.

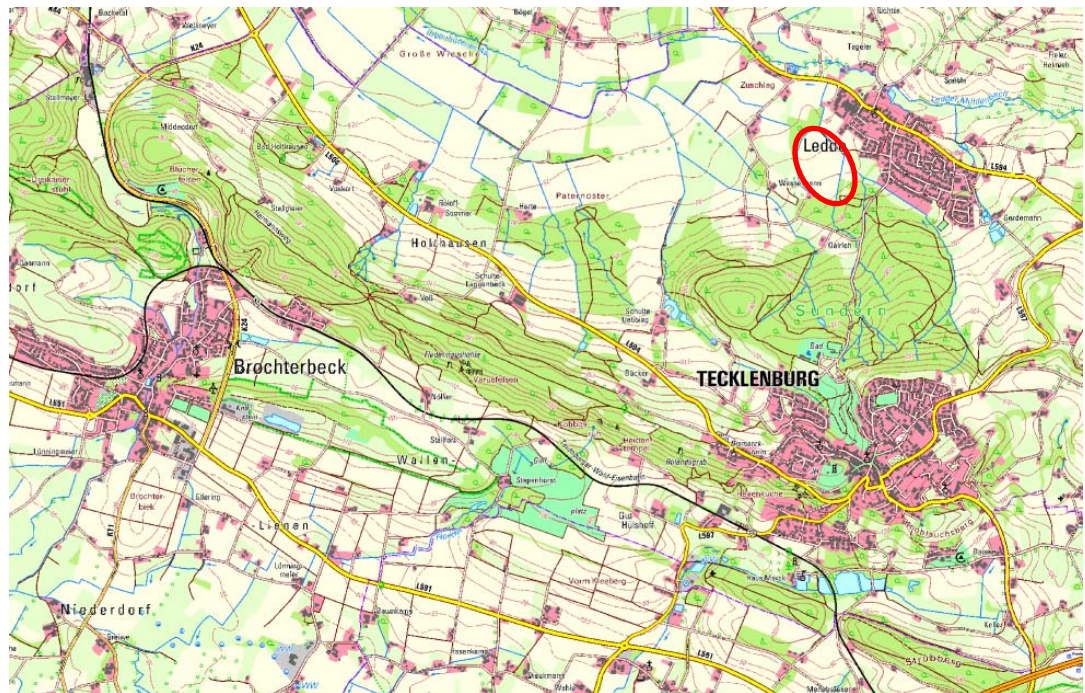


Abb.: Lage der Kompensationsfläche

Die v.g. Maßnahmen, etwa die Umwandlung von Ackerflächen in Extensiv-Grünland oder Saumstreifen, stellen auch geeignete Kompensationsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe in schützenswertem Boden dar.



Maßnahmendurchführung sowie Herrichtungs- und Unterhaltungsmaßnahmen werden vertraglich an die Naturschutzstiftung übertragen. Die Maßnahme befindet sich ebenso wie der Eingriff auf dem Gemeindegebiet der Stadt Tecklenburg und ist mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

#### 4.4 Beschreibung der verbleibenden voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Bei Beachtung der benannten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine nicht-ausgleichbaren erheblichen Umweltauswirkungen.

### 5. **Zusätzliche Angaben**

#### 5.1 Betrachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Planung wird der vorhandenen Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen gefolgt. Eine Nullvariante kommt daher nicht in Betracht. Die räumliche Einordnung des Plangebietes ist das Ergebnis mehrerer Faktoren. Zum einen kommt dem Ortsteil Brochterbeck als Standort für die gewerbliche Weiterentwicklung der Gesamtstadt eine besonders hohe Bedeutung zu, da hier auch Flächen bereitgestellt werden müssen, die aufgrund der topografischen Situation im Ortsteil Tecklenburg schwer bis gar nicht verfügbar sind. Weiterhin bietet sich als städtebaulich sinnvolle Entwicklung die Erweiterung des bereits vorhandenen Gewerbegebietes Harkenstraße an, zumal diese Flächen bereits regionalplanerisch als Gewerbeflächen ausgewiesen sind. Räumliche sinnvolle Alternativen bestehen im Siedlungsbereich Brochterbeck nicht.

#### 5.2 Hinweise zur Methodik und zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung im März 2014 und der Auswertung vorhandener Daten, insbesondere Geodatendienste des Landes NRW und des Kreises Steinfurt, erstellt. Es bestanden keine nennenswerten Schwierigkeiten bei der Erstellung des Umweltberichtes.

#### verwendete Quellen:

elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW - ELWAS-WEB; <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf>

Digitale Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000 (Auszug); Geologischer Dienst NRW, Krefeld (2003); Abruf über Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50 000; einschließlich Karte der schutzwürdigen Böden NRW; <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>

Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100.000; Abruf über Informationssystem Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1 : 100.000, <http://www.wms.nrw.de/gd/GK100?>

Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland 1 : 200 000 (HÜK 200); Abruf über: Informationssystem Hydrogeologische Übersichtskarte; <http://www.bgr.de/Service/grundwasser/huek200/?>

Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland 1 : 200 000 (HÜK 200) – Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung; Abruf über: Informationssystem Hydrogeologische Übersichtskarte; <http://www.bgr.de/Service/grundwasser/sgwu/?>

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2007): Immissionsschutz in der Bauleitplanung - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)

### 5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Mit Hilfe des Monitoring sollen unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und abgewendet werden. Verantwortlich hierfür ist gemäß § 4c BauGB die Gemeinde. Den Behörden obliegt in diesem Zusammenhang eine Informationsschuld. Nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens unterrichten die Fachbehörden demnach die Gemeinde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB, sobald sie anhand bestehender Überwachungssysteme nachteilige Umweltauswirkungen der Planung bemerken. Erhält die Gemeinde davon Kenntnis, wird sie entsprechend darauf reagieren. Die Kontrolle naturschutzfachlicher Auflagen und der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen obliegt der Unteren Landschaftsbehörde. Im Rahmen des vorliegenden Vorhabens zu beobachten sind:

- fachgerechte Anpflanzung und Entwicklung der Gehölzstreifen zur Eingrünung der Gewerbeflächen,
- Einhaltung der Emissionsgrenzen auf die umliegenden Wohnfunktionen.

## 6. **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Südlich der Ortslage Brochterbeck besteht das Gewerbegebiet Harkenstraße, das nunmehr im Rahmen einer Bebauungsplan-Änderung nach Süden erweitert werden soll, um ortsansässigen Betrieben eine Expansion im Stadtgebiet Tecklenburg zu ermöglichen. Die geplante Gewerbefläche unterliegt z. Zt. intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Nördlich des Plangebietes schließen sich weitere Gewerbeflächen an, westlich, östlich und südlich ist das Bebauungsplangebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

Die Erweiterungsfläche umfasst eine Größe von 1,27 ha. Art der baulichen Nutzung ist Gewerbe mit einer maximalen Versiegelung von 80 % der Gewerbefläche. Neu ausgewiesen wird zudem eine Straßenverkehrsfläche. Das Gebiet wird von einem Pflanzstreifen umgeben.

Wesentlicher Wirkfaktor des Planvorhabens ist die Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung aktuell landwirtschaftlich genutzter Fläche. Hinzu kommen zum einen baubedingte, temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen sowie betriebsbedingte Geräuschemissionen durch zusätzlichen Verkehr und Gewerbebetrieb.

Eine Bestandsaufnahme des Gebietes hinsichtlich der Schutzgüter der Umweltprüfung ergab eine insgesamt eher geringe ökologische Bedeutung des Plangebietes. Es entstehen erhebliche Umweltauswirkungen insbesondere aufgrund der Versiegelung des natürlichen anstehenden Bodens und dem damit einhergehenden Beeinträchtigungen (Verlust schutzwürdigen Bodens und seiner Bodenfunktionen, Verminderung der Grundwasserneubildung). Erheblich betroffen ist auch das Landschaftsbild.

Tab. Zusammenfassung Bestand und Prognose von Umweltauswirkungen

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Wertigkeit</b>	<b>Erheblichkeit zu erwartender Umweltauswirkungen</b>
Boden	Plaggenesch (besonders schützenswert) / humose Braunerde	mittel bis hoch	hoch
Wasser	naturfernes Gewässer 3410 kein Grundwassereinfluss des Bodens; Wasserschutzgebiet grenzt östlich an das Plangebiet an.	gering mittel	nicht betroffen mittel
Pflanzen / Tiere	anthropogen beeinflusstes Gebiet, im Eingriffsbereich intensive Agrarnutzung ohne gliedernde Strukturen; faunistische Potenzialanalyse bezüglich artenschutzrechtlicher planungsrelevanter Arten: wahrscheinlich hauptsächlich Nahrungsgäste (Vögel, Fledermäuse) im Gebiet; aktuell bekannt sind Vorkommen von Steinkauzbrutpaaren im Umfeld des Plangebietes	gering	gering
Mensch	vorhandenes Wohnen nördlich des Plangebietes (Wohneinheiten innerhalb vorhandener Gewerbeflächen) und südlich/südöstlich des Plangebietes (Hoflagen); keine Bedeutung als Naherholungsraum	mittel (Wohnen) gering (Erholung)	gering bis mittel
Klima / Luft	Agrarflächen sind Kaltluftentstehungsflächen; aufgrund der Topographie ohne besondere geländeklimatische Bedeutung für die Ortslage Brochterbeck	gering	gering bis mittel
Landschaftsbild	intensiv genutzte Agrarlandschaft mit eingestreutem Gewerbe; aber: Ortseingangsbereich	gering	mittel bis hoch
Kultur- und Sachgüter	nicht vorhanden	-	nicht betroffen

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Umweltauswirkungen:

- Eingrünung des gesamten Gewerbegebietes an der westlichen, südlichen und südöstlichen Seite durch einen Gehölzstreifen aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen (Landschaftbild, Tiere / Artenschutz);
- Maßnahmen des Bodenschutzes zur Minimierung baubedingter Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser;
- zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch sind nur Gewerbebezüge zulässig, die dem Abstanderlass NRW in seiner aktuellsten Fassung entsprechen;
- notwendige Baufeldräumung und –einrichtung möglichst mindestens vor Beginn der Hauptbrutzeit (April bis Juli) (Tiere);
- keine hohen, blinkenden und geräuschemittierenden Werbeanlagen, um Störungen des ortsnah südlich des Gewerbegebietes brütenden Steinkauzes zu vermeiden (Tiere / Artenschutz).

### Maßnahmen zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen:

Durch die Planung entsteht ein ökologisches Wertdefizit von 24.157 Wertpunkten. Zusätzlich zu berücksichtigen ist die Inanspruchnahme und Versiegelung von besonders schützenswertem Plaggenesch im Bereich der Erweiterungsfläche. Diesbezüglich errechnet sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf im Eingriffsbereich mit 5.129 Werteinheiten. Aus der Addition des berechneten ökologischen Wertdefizites und dem Kompensationsbedarf für Verluste an besonders schützenswertem Plaggenesch ergibt sich ein Gesamtkompensationsbedarf von 29.286 Werteinheiten. Der Ausgleich erfolgt einer Fläche der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt. Die Maßnahmendurchführung erfolgt auf Teilflächen des Flurstücks 329 in der Gemarkung Ledde, Flur 11.

Unter der Voraussetzung, dass die dargestellten artenschutzrechtlichen Belange und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung im verbindlichen Bauleitplanverfahren hinreichend berücksichtigt werden, bestehen aus Umweltsicht keine Gründe zur Versagung des Vorhabens.

### III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am ..... die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 19 „Gewerbegebiet Harkenstraße“ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 10. November 2014  
Lh-Su-305.171

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Gewerbegebiet GE(e1) (gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

- 1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, mit Ausnahme von Betrieben, die die in der Abstandliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Abstandsklassen I-VI erfüllen sowie solche Betriebe mit ähnlichem Emissionsradius. Betriebsarten der Abstandsklasse VI können ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Diese Wohnungen sind nur dann zulässig, wenn sie in die baulichen Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO integriert sind.

- 1.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke), § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

## 2. Gewerbegebiet GE(e2) (gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

- 2.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, mit Ausnahme von Betrieben, die die in der Abstandliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Abstandsklassen I-V erfüllen sowie solche Betriebe mit ähnlichem Emissionsradius. Betriebsarten der Abstandsklasse V können ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Diese Wohnungen sind nur dann zulässig, wenn sie in die baulichen Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO integriert sind.

- 2.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke), § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

## 3. Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,0 m gilt innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen. Der Bezugshöhenpunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlänger-

ten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).

Ausnahmen Höhe baulicher Anlagen:

Für besondere, technisch notwendige Funktionsanlagen dürfen Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 10 v. H. der überbaubaren Flächen des jeweiligen Grundstückes beanspruchen.

#### **4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden als mehrreihige, standortgerechte Gehölzstreifen angelegt. Ausprägung als dichter Gehölzsaum mit Bäumen und Sträuchern standortheimischer Arten gemäß nachfolgender Pflanzliste:

Baumarten:

*Quercus robur* (Stiel-Eiche)

*Carpinus betulus* (Hainbuche)

*Prunus avium* (Vogelkirsche)

*Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Straucharten:

*Corylus avellana* (Hasel)

*Crataegus monogyna* (Weißdorn)

*Euonymus europaea* (Pfaffenhütchen)

*Prunus spinosa* (Schlehe)

*Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

*Viburnum opulus* (Schneeball)

Die Pflanzungen erfolgen 3-reihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,5 m. Angrenzend an die Pflanzflächen wird auf Seite der gewerblichen Nutzung ein extensiv gepflegter Saumstreifen von 1,0 m Breite vorgehalten. Die Straucharten werden in Gruppen von 3 - 5 Pflanzen der gleichen Art gepflanzt. Die Bäume haben einen Anteil von ca. 15 %. Die Festlegung der anteiligen Zusammensetzung und Qualität der Pflanzen erfolgt im Rahmen der Ausführung angepasst an die örtlichen Verhältnisse. Im Anschluss an die Pflanzung erfolgen die Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919.

#### **5. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)**

Ein Ausgleich des entstehenden Biotopwertdefizites und des Eingriffs in schützenswerten Boden erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 329 in der Gemarkung Ledde, Flur 11. Hierbei handelt es sich um eine Fläche der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt, auf der verschiedene den Naturhaushalt optimierende und das Landschaftsbild aufwertende Maßnahmen durchgeführt werden. Der Kompensationsbedarf wird durch die Stadt Tecklenburg vertraglich abgelöst und dauerhaft an die Naturschutzstiftung übertragen. Die Maßnahme wird dem gesamten Plangebiet zugeordnet.

## **6. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)**

Um Störungen eines nahe gelegenen Steinkauz-Brutplatzes zu vermeiden, sind Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkanten mit blinkendem oder wechselndem Licht, mit Fahnen oder sonstigen bewegten, geräuschemittierenden Elementen nicht zulässig.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neben einer landschaftlichen Einbindung auch dem Artenschutz dienlich (Abschirmung des Gewerbegebietes).



# HINWEISE

## 1. Bodenfunde

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde) oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

## 2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

## 3. Gültige Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO 2013.

## 4. Versorgungsträger

SWL Verteilungsnetzgesellschaft:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Strom- und Gasversorgungsleitungen der SWL Verteilungsnetzgesellschaft. Sollte im Bereich der Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Die Mindestabstände zu unterirdischen Anlagen sowie die Mindestabdeckung von 0,6 m müssen entsprechend den technischen Regeln auch während der Bauphase eingehalten werden.“

## 5. Kampfmittelbeseitigung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Anfragen zu Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen müssen durch die zuständige örtliche Ordnungsbehörde unter der Fax.-Nr. 02931/82-3898 erfolgen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.