



Stadt Sendhorst
Ortsteil Albersloh

Bebauungsplan Nr. A 13 „Albersloh, GE-Ost, Buschkamp Nord“

Satzungsbeschluss - Stand August 2009

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB
einschließlich Umweltbericht

Stadt Sendenhorst
Kirchstraße 1
48324 Sendenhorst
Tel. 02526 - 303-0
Fax 02526 - 303-100

Auftraggeber:

Dirk Lütke Harmann
Buschkamp 26
48324 Sendenhorst
Tel. 02535 - 95 38 88
Fax 02535 - 95 99 227

Bauleitplanung:

Timm & Ostendorf
Stadtplaner Architekten
Heüveldopsbusch 18
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de

Teil I		3
1 Vorbemerkungen		3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Lage und Größe des Plangebietes	3
1.3	Ist-Zustand und Topografie des Plangebietes	3
1.4	Realisierung	4
2 Übergeordnetes Planungsrecht		4
2.1	Regionalplan	4
2.2	Flächennutzungsplan	4
3 Inhalt des Bebauungsplans		4
3.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.3	Bauweise, überbaubare Flächen	7
3.4	Verkehrliche Erschließung	8
3.5	Ver- und Entsorgung	9
3.6	Infrastruktur	11
3.7	Alllasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen	11
3.8	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11
3.9	Immissionschutz	11
3.10	Landwirtschaft	12
3.11	Wald	12
3.12	Wasserwirtschaft	13
3.13	Landschaftsbild, Grünflächen	13
3.14	Umwelt- und Natureingriff	14
3.15	Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen	18
3.16	Örtliche Bauvorschriften	18
3.17	Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung	18
Teil II: Umweltbericht		19
1 Einleitung		19
1.1	Ziel der Planung	19
1.2	Art des Vorhabens	19
1.3	Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	19
1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	20
2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen		22
2.1	Bestandsaufnahme, Bewertung des jetzigen Umweltzustandes	22
2.1.1	Schutzgut Mensch	22
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	22
2.1.3	Schutzgut Boden	23
2.1.4	Schutzgut Wasser	23
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	24
2.1.6	Schutzgut Landschaft	24
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	24
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	24
2.1.9	Zusammengefasster Umweltzustand	25
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes mit der Planung	25
2.2.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	25
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
2.2.3	Schutzgut Mensch	25
2.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	25
2.2.5	Schutzgut Boden	25
2.2.6	Schutzgut Wasser	26
2.2.7	Schutzgut Luft und Klima	26
2.2.8	Schutzgut Landschaft	26
2.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	26
2.2.10	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	26
2.2.11	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	26
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	27
2.3.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	27
2.3.2	Schutzgut Mensch	27
2.3.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
2.3.4	Schutzgut Boden	28
2.3.5	Schutzgut Wasser	28
2.3.6	Schutzgut Luft und Klima	29
2.3.7	Schutzgut Landschaft	29
2.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	29
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
3 Zusätzliche Angaben		30
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	30
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	30
3.3	Zusammenfassung	30

Teil I

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 20.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 13 "Albersloh, GE-Ost, Buschkamp Nord" beschlossen. Der angesprochene Bereich liegt in Albersloh, nördlich des bestehenden Gewerbegebietes an der Straße "Buschkamp".

Hintergrund des Aufstellungsbeschlusses war ein Bauantrag eines am nordöstlichen Ende des Buschkampes ansässigen Baustoffhandels mit Schüttgütern. Um den bestehenden Betrieb mit seiner dringend benötigten Lagerflächenerweiterung planungsrechtlich abzusichern, wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Erweiterung des Gewerbegebietes in den angesprochenen Bereich beschlossen.

Die Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem Standort entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Sendenhorst, attraktive Gewerbeflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und insbesondere zur Bestandspflege bestehender Betriebe bereit zu stellen. Zudem wurde diese Fläche auf der Grundlage des Handlungskonzeptes im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche in einer Größe von rund 1,6 ha dargestellt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Sendenhorst, nordöstlich der Ortslage Albersloh. Der Geltungsbereich betrifft im Wesentlichen nur das Flurstück 543 in der Gemarkung Albersloh, Flur 13; ergänzende Teilflächen aus dem umgebenden Flurstück 544 werden in den Geltungsbereich mit einbezogen, um die Randsituationen planerisch mit zu erfassen und gestalten zu können. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt 19.404 m².

Die Fläche grenzt auf der Südseite an das vorhandene Gewerbegebiet Nr. A 4.2 „Albersloh, GE-Ost, 2. Änderung und Erweiterung“ an. Auf den anderen Seiten befinden sich unbeplante Außenbereiche.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden und Nordwesten durch ein vorhandenes Gewässer entlang des Wirtschaftsweges „Geschermannweg“, Flurstück 544
- im Osten durch einen vorhandenen Laub- und Mischwald, Flurstück 544
- im Süden durch das vorhandene Gewerbegebiet „GE-Ost“, Flurstücke 435, 443, 470
- im Südwesten durch eine neue Abgrenzung in den Grünlandflächen nah des Hofes Geschermann, Flurstück 544

1.3 Ist-Zustand und Topografie des Plangebietes

Das Gelände ist nahezu ebenflächlich. In dem Plangebiet sind an den Rändern mehrere Waldstücke, Gehölzstreifen, Baumreihen sowie Wassergräben vorhanden. Die überplanten Bereiche werden zur Zeit landwirtschaftlich bzw. auf einer südöstlichen Teilfläche seit einigen Jahren als eine Lagerfläche für den oben genannten Baustoffhandel genutzt.

1.4 Realisierung

Die Stadt Sendenhorst hat mit dem Vorhabenträger Herrn Dirk Lütke Harmann (Auftraggeber dieser Planung) einen Städtebaulichen Vertrag über die grundsätzlichen Ziele und Anforderungen sowie die Kostenübernahme geschlossen. Es wird ergänzend dazu noch einen vertiefenden Durchführungsvertrag mit detaillierten Regelungen u. a. zum Straßenausbau, zur Regenwasserbewirtschaftung und zu den Kompensationsmaßnahmen abgeschlossen.

2 Übergeordnetes Planungsrecht

2.1 Regionalplan

Für den Planungsraum ist im Regionalplan ein GEWERBE- UND INDUSTRIEANSIEDLUNGSBEREICH (GIB) dargestellt. Der Bebauungsplan stimmt mit den Darstellungen im Regionalplan überein.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst weist in seiner rechtswirksamen Fassung für den Planbereich eine neue GEWERBLICHE BAUFLÄCHE mit umgebenden GRÜNFLÄCHEN aus. Der Bebauungsplan wird aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein GEWERBEGEBIET ausgewiesen. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4 übernommen und in dem Plangebiet fortgeführt.

Hierbei wird die Zulässigkeit von **Betriebsarten** nach Abstandsklassen des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2007 differenziert. Wie üblich können Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.

Die Abstände berücksichtigen dabei die umgebenden Wohnnutzungen im Außenbereich:

- das nördlich gelegene Wohnhaus „Geschermannweg Nr. 25“
- das Wohnhaus auf der Hofstelle Geschermann „Geschermannweg Nr. 26“

Maßgeblich ist dabei das nördlich gelegene Wohnhaus. Dabei werden entsprechend der gängigen Handhabung die Abstandsmaße des Abstandserlasses 2007 zwischen den Wohnnutzungen im Außenbereich und den geplanten Betrieben lediglich mit dem halben Maß¹ angesetzt.

Besondere Regelungen für Betriebswohnungen

In den Gewerbegebieten sind Betriebswohnungen nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nur in dem besonders gekennzeichneten Bereich ausnahmsweise zulässig, ansonsten sind sie generell und ausnahmslos ausgeschlossen, um innerhalb des Bebauungsplanes und in dem angrenzenden Gewerbegebiet „GE-Ost“ die gewerbliche Entwicklung und Nutzung nicht einzuschränken. Die Lage solcher Betriebswohnungen wird auf den hinteren Grundstücksteil beschränkt, da dort eine höhere Wohnqualität zu erwarten ist. Ebenso erscheint der nördliche Bereich entlang des „Geschermannweges“ gegebenenfalls für ein Betriebsleiterwohnhaus (in

¹ Die Abstandsmaße in der Abstandliste beziehen sich auf Entfernungen zu regulären Wohngebieten. Dagegen werden Wohnhäuser im Außenbereich als vorbelastet und in etwa vergleichbar mit der Lage in einem Mischgebiet angesehen.

Nachbarschaft zu dem nah gelegenen Wohnhaus) gut geeignet. Ausgehend von der jeweiligen Außenbaugrenze wird ein 20 m breiter Streifen in der überbaubaren Fläche für diese Nutzung vorgesehen.

Besondere Regelungen für Einzelhandelsnutzungen

Einzelhandelsnutzungen werden durch textliche Festsetzungen eingeschränkt², um die Kernlagen in Albersloh und Sendenhorst mit deren Geschäftsbesatz zu sichern und nicht durch konkurrierenden Einzelhandel in Ortsrandlagen zu gefährden. Für die Stadt Sendenhorst wurde im Jahr 2007 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)³ aufgestellt und beschlossen. Die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan entsprechen den Vorgaben und Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Die Festsetzungen übernehmen die Aufzählungen der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente aus den Tabellen 22 und 23 des EZK, allgemeinsprachlich als "Sendenhorster Liste" bezeichnet. Einzige Ausnahme sind die aus der Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente für nicht zulässig erklärten Erotikartikel.

„**Einzelhandelsbetriebe** sind nur eingeschränkt zulässig.

- 1) Ausgeschlossen wird der **Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** nach der folgenden „Sendenhorster Sortimentsliste“. [...]
- 2) Zulässig ist der **Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten** nach der folgenden „Sendenhorster Sortimentsliste“, soweit keine Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) 2. und 3. BauNVO zu erwarten sind. Dabei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. [...]
- 3) **Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder handwerklichen Betrieben** können ausnahmsweise auch mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sowie flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und sie in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion oder Dienstleistung steht.“

Durch diese Beschränkungen beabsichtigt die Stadt Sendenhorst, die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen vorwiegend Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zur Verfügung zu stellen. Die Flächen sind angesichts ihrer vom Wohnsiedlungsbereich abgesetzten Lage auch für gering bis durchschnittlich emittierende Betriebe geeignet.

Für die vorgenannte, über § 1 Abs. 5 BauNVO hinausgehende Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen werden besondere städtebauliche Gründe vorausgesetzt. Da abgestellt auf das vorliegende Einzelhandelskonzept ein Angebot zentrenrelevanter Sortimente in den Baugebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche geeignet ist, die mit dem Einzelhandelskonzept verfolgten städtebaulichen Ziele zu beeinträchtigen, liegt ein hinreichender Grund für die Ausdifferenzierung der Einzelhandelsnutzungen vor. Begründung für den Ausschluss der Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist der planerisch gewünschte Schutz bzw. die Stärkung des festgelegten zentralen Versorgungsbereiches in Albersloh.

Ein Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, der unterhalb einer „Großflächigkeit“ im Sinne des § 11 (3) BauNVO bleibt, wird allgemein zugelassen, da hiervon keine negativen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich von Albersloh ausgehen und in diesem zudem kaum Standortalternativen gesehen werden. Dabei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden; durch diese Randsortimente werden keine nachteiligen Auswirkungen oder Störungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwartet. Der Ausschluss des Einzelhandels mit Erotikartikeln wird aus denselben Gründen ausgeschlossen wie Bordelle und Vergnügungsstätten, die

² Bezüglich des Ausschlusses bzw. der Zulassung von Nutzungsarten wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden kann, dass nur bestimmte Arten der in einem Baugebiet zulässigen Anlagen (ausnahmsweise) zulässig oder unzulässig sind. Unter Anlagen verstehen sich einzelne Unterarten von Nutzungen, die es in der sozialen und ökonomischen Realität bereits gibt. Für die Feinsteuerung von Einzelhandelsbetrieben kann auf bestimmte Branchen (z.B. Einzelhandel) und Sortimentsgruppen (z.B. zentrenrelevante Sortimente) zurückgegriffen werden. Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente führen, sind damit Nutzungsunterarten und bilden Anlagentypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO, die im Baugebiet als (ausnahmsweise) zulässig oder unzulässig erklärt werden können.

³ Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Sendenhorst, angefertigt durch das Büro Junker und Kruse, Stadtforschung, Planung, Dortmund, November 2007

Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten (siehe unten stehende Ausführungen hierzu).

Des Weiteren können zugeordnete Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder handwerklichen Betrieben ausnahmsweise auch zentrenrelevante Sortimenten zugelassen werden. Diese Regelung entspricht der üblichen Praxis in vergleichbaren Gewerbegebieten und bietet den ansässigen Betrieben eine sinnvolle Möglichkeit zum direkten Werksverkauf ihrer Waren und Produkte.

Besondere Regelungen für Bordelle, Vergnügungsstätten und andere Nutzungen

In Übereinstimmung mit den Planungszielen für das benachbarte Gewerbegebiet am Buschkamp werden Bordelle und ähnliche Betriebe ausgeschlossen.

„Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden die folgenden Nutzungsarten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell und ausnahmslos ausgeschlossen:

- die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen **Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter**, wie zum Beispiel Bordelle und bordellartige Betriebe
- die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** (damit auch Spielhallen)
- die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen **Anlagen für sportliche Zwecke**“

Städtebauliche Zielsetzung des Gewerbegebietes ist die Bereitstellung von attraktiven Grundstücken für die Ansiedlung neuer Betriebe bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe. Insbesondere soll die Nachfrage auch ortsansässiger Betriebe nach gut erschlossenen und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen mit der Ausweisung dieses Gewerbegebietes gedeckt werden.

Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten, würde die Erreichung der städtischen Ziele der Standortsicherung bestehender Betriebe und Ansiedlung neuer Betriebe aus folgenden Gründen erschweren. Mit der Ansiedlung der vorgenannten Betriebe werden städtebaulich relevante negative Folgewirkungen ausgelöst. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Anlagen eine Verschlechterung der Gebietsqualität mit sich bringen und ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst wird. Dieser kann sich beispielsweise über die Außendarstellung ergeben, der die in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe wiederum in ihrer Außendarstellung beeinträchtigt. Das für Gewerbebetriebe zunehmend an Bedeutung gewinnende Gebietsimage als ein wesentlicher Standortfaktor wird durch die Existenz dieser Betriebe verschlechtert, eine positive sogenannte „Adressenbildung“ als Visitenkarte für dort ansässige Unternehmen wird eindeutig erschwert. Aber nicht nur für bestehende Betriebe, sondern auch die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes über Neuan siedlungen bzw. Nutzungsänderungen im Bestand wird über die Verschlechterung der Gebietsqualität erschwert bzw. verhindert.

Für den benachbarten Bebauungsplan Nr. A 4.2 "Albersloh, GE - Ost, 2. Änderung und Erweiterung“ wurden über eine vereinfachte Änderung Vergnügungsstätten ausgeschlossen, die Dienstleistungen und Unterhaltung mit sexuellem Charakter anbieten. Vergnügungsstätten wie Bowlingbahnen, Billardcafés oder private Feiertstätten sind im Geltungsbereich des B-Planes 4.2 weiterhin zulässig und planerisch ebenso gewollt, wie schon mehrfach vorhandene Anlagen für sportliche Zwecke (Tennisanlagen, Reithalle etc.).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Buschkamp Nord“ liegt eine andere Ausgangssituation vor. Hier sollen sämtliche ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ebenso wie Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden.

Begründet werden diese Ausschlüsse mit dem Ziel, die hier für Albersloh in nur in sehr geringem Umfange vorgesehenen Flächen zur Gewerbegebietserweiterung vornehmlich für das „klassische“ Gewerbe freizuhalten.

Der Ausschluss der Vergnügungsstätten ist insbesondere auch vor dem Hintergrund geboten, dass es sich hier um ein kleines Gewerbegebiet mit nur wenigen Baugrundstücken handelt, so dass die Ausnahmetatbestände des § 8 Abs. 3 BauNVO in ihrer Wirkung auf das Planziel nicht zu vernachlässigen sind. Entsprechendes gilt für die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke. Um eine Freihaltung der Flächen vornehmlich für Gewerbebetriebe erreichen zu können, bedarf es konsequenterweise eines Ausschlusses der flächenintensiven Anlagen für sportliche Zwecke. Hierfür ist gleichermaßen wie für Vergnügungsstätten ausreichend Raum im bestehenden Gewerbegebiet GE Ost vorhanden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** wird mit 0,7 entsprechend der bestehenden Vorgaben des angrenzenden Bebauungsplans Nr. A 4.2 auch für diesen erweiternden Bebauungsplan bestimmt. Der **Grad der Versiegelung** inkl. Zufahrten, befestigter Flächen etc. wird im Gewerbegebiet auf 80 % festgesetzt, um die Funktion der Niederschlagswasserbeseitigung über Mulden sicherzustellen. Dieses entspricht der maximal zulässigen Grundflächenzahl in Gewerbegebieten nach § 17 BauNVO.

Die **Zahl der zulässigen Vollgeschosse** wird wie in dem angrenzenden Gewerbegebiet auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt - eine übliche Bauweise in dieser Ortsrandlage von Albersloh.

Zur Wahrung des Ortsbildes wird die **Gesamthöhe der baulichen Anlagen**, gemessen ab Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße, auf 12,00 m begrenzt. Diese Begrenzung unterschreitet die Vorgaben im Bebauungsplan Nr. A 4.2 (max. 15 m), da erstens an dem Gebietsrand eine etwas geringere Gebäudehöhe für das Landschaftsbild verträglicher ist und zweitens die Höhenbegrenzung von 15 m in dem bestehenden Gewerbegebiet nicht ausgeschöpft wurde. Die nunmehr in diesem Bebauungsplan festgesetzte Gebäudehöhe von max. 12 m lässt daher den Gewerbetreibenden hinreichend Spielraum hinsichtlich der Höhe der Gebäude. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Fernmeldeanlagen, um Mobilfunkmasten, für die grundsätzlich in diesem Gewerbegebiet geeignete Standorte zur Versorgung des Ortsteils Albersloh zu finden sein könnten, zuzulassen.

Hinweis: Auf eine Geschossflächenzahl wird verzichtet, da das Maß der Baulichen Nutzung durch die Vorgaben der Grundflächenzahl zusammen mit der maximalen Gebäudehöhe und Vollgeschoszahl für dieses Gewerbegebiet ausreichend genau bestimmt ist.

3.3 Bauweise, überbaubare Flächen

In dem Gewerbegebiet sind entsprechend des Umfeldes die Gebäude in der **offenen Bauweise** zu errichten, um die örtlich kleinteilige Entwicklung fortzuführen. Eine zu massive, großformatige Bebauung kann so vermieden werden. Das bedeutet eine Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 50 m und die Beachtung der landesbaurechtlich erforderlichen Abstandsflächen.

Die **überbaubaren Flächen** umfassen den größten Teil des Gewerbegebiets, lediglich zu den Rändern werden Abstände eingehalten:

- zur südlichen Grenze 3,0 m (das entspricht dem bauordnungsrechtlichen Mindestmaß)
- zur östlichen Grünfläche 10,0 m (zuzüglich 10 m Waldsaum = 20 m Waldabstand)
- zur nördlichen Grünfläche 8,5 m (Besonnungsabstand zur neuen Hecke)
- zur westlichen Straße 5,0 m (zur optischen Aufweitung des Straßenraums wie auch im weiteren Verlauf der Straße Buschkamp)

Die Festsetzung dieses großen Baufensters gewährleistet eine flexible Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter Wahrung verträglicher Abstände an den Rändern, insbesondere zu dem Waldrand und der Heckenanpflanzung.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Gemeindestraße „Buschkamp“. Die Verknüpfung mit dem überörtlichen Verkehrsnetz erfolgt über die nahegelegene „Alverskirchener Straße“ (Kreisstraße 33) zur Landesstraße 585 bzw. 520. Die Erreichbarkeit des Plangebietes kann durch die Realisierung der geplanten Umgehungsstraße östlich von Albersloh deutlich verbessert werden.

Die vorhandene und fertig ausgebaute Straße „Buschkamp“ wird in das Bebauungsplangebiet hinein erweitert und verlängert. An die bisherige Erschließung schließt sich ein neuer Verkehrsstrang mit einer Wendefläche, Durchmesser von 22,5 m (für Lastkraftwagen bis zur Größe eines dreiachsigen Müllfahrzeugs), an. Größere Fahrzeuge können auf den Gewerbegrundstücken selbst oder aber wie bisher auf dem ausgebauten Wendeplatz⁴ 70 m vorgelagert im Bestandsgebiet wenden. Damit wird für die Erweiterung des Gewerbegebiets ein störungsfreier An- und Ablieferungsverkehr sichergestellt.

Bei der vorgesehenen Erschließung handelt es um einen bedarfsgerechten Straßenquerschnitt basierend auf den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 6,50 m ausgelegt für den Begegnungsfall Lkw-Lkw. Die Erschließungsstraße ist in ihrer Gesamtbreite von 11,60 m so bemessen, dass einseitig auch noch ein Grünstreifen mit Bäumen sowie ein dadurch geschützter Fuß- und Radweg angelegt werden können. Auf neue Stellplätze im öffentlichen Straßenraum kann verzichtet werden, da der vorhandene Straßenausbau „Buschkamp“ im Nahbereich schon ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen aufweist.

Durch das neue Verkehrsaufkommen der geplanten Nutzungen werden keine verkehrstechnischen Konflikte entstehen. Zur Beurteilung der zukünftigen Situation auf der Straße „Buschkamp“ sowie an dem Knotenpunkt mit der „Alverskirchener Straße“ kann auf eine aktuelle Verkehrszählung verwiesen werden. Danach ergab eine ganztägige Zählung am 3. März 2009, dass dort in 24 Stunden lediglich 497 Fahrzeuge an dem Knotenpunkt in den Buschkamp bzw. aus dem Buschkamp fuhren. Die drei neu geplanten Gewerbegrundstücke werden angesichts dieser derzeitigen, sehr geringen Verkehrsmengen auf der Straße „Buschkamp“ sowie an dem Einmündungsbereich zu keinerlei nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss führen; der vorhandene Straßenausbau erlaubt eine wesentlich höhere Verkehrsbewältigung.

Eine zusätzliche Anbindung für den motorisierten Verkehr an den „Geschermannweg“ (Fuß-, Rad-, Anliegerweg) ist ausdrücklich nicht gewollt und wird im Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Die Fußgänger haben in dem schon ausgebauten Straßenabschnitt einen gesicherten Fußweg auf der Westseite. Dieser Fußweg soll auf derselben Seite fortgeführt und über die Erschließungsstraße hinaus als FUß- UND RADWEG bis zum „Geschermannweg“ in einer Breite von 2,5 m verlängert werden. Damit wird die schon seit langem geplante, fußläufige Verbindung zwischen dem Gewerbegebiet „GE-Ost“ und dem „Geschermannweg“ planungsrechtlich vorbereitet. Auf die Verlängerung des bisher separat ausgewiesenen Weges östlich der Gewerbegrundstücke (siehe auch Bebauungsplan Nr. A 4.2 „Albersloh, GE-Ost, 2. Änderung und Erweiterung“) kann daher verzichtet werden⁵.

⁴ Durchmesser 25 m, am derzeitigen Ende der Straße Buschkamp

⁵ Dieser Weg wurde noch nicht angelegt. Die Realisierung hätte einen größeren Aufwand mit einem höheren Landschaftseingriff zur Folge. Die Fortführung des Gehweges im Westen bietet eine gute alternative Fuß- und Radwegeführung, so dass die Planung aus dem Jahr 1996 im Osten der Grundstücke in dem Bebauungsplan Nr. A 13 nicht weiter verfolgt werden soll.

Entlang des Fuß- und Radweges werden schmale, öffentliche VERKEHRSGRÜNFLÄCHEN in einer Breite von 1,5 m bis 2,5 m ausgewiesen, die einen seitlichen Abstand zwischen dem Weg und den Einfriedungen/Nebenanlagen der gewerblichen Nutzung, bzw. zur Fahrbahn der Straße sichern und darüber hinaus auch eine Versickerungsmulde für das Regenwasser der Verkehrsflächen aufnehmen können. Sofern sich zu einem späteren Zeitpunkt die Notwendigkeit von zusätzlichen Stellplätzen zeigen sollte, so könnten diese in der Verkehrsgrünfläche realisiert werden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung kann durch die Erweiterung der bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger erfolgen.

Im Verlauf des „Geschermannweges“ (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) befindet sich eine unterirdische 1-kV-Stromleitung der RWE Westfalen-Weser-Ems AG. Die Leitung wird durch die Planung nicht berührt.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung läuft über das Pumpwerk an der „Alverskirchener Straße“. Das anfallende Schmutzwasser ist von den Betrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären (siehe auch § 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Sendenhorst).

Auszug aus der Entwässerungssatzung der Stadt Sendenhorst:

„§ 5 Begrenzung des Benutzungsrechts“

- 1) In die öffentliche Abwasseranlage darf nur Abwasser eingeleitet werden in Menge oder Zusammensetzung, das so beschaffen ist, dass dadurch
 - die Anlage oder die mit ihrem Betrieb Beschäftigten nicht gefährdet oder gesundheitlich beeinträchtigt werden,
 - die Möglichkeit der Klärschlammbehandlung oder Verwertung des Klärschlammes nicht beeinträchtigt wird,
 - die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht gefährdet wird,
 - der Betrieb der Abwasserbehandlung nicht verteuert oder erheblich erschwert wird,
 - die Funktion der Abwasseranlage nicht so erheblich gestört werden kann, dass dadurch die Anforderungen an die Einleitungserlaubnis nicht eingehalten werden können.

Diese Beeinträchtigungen können insbesondere ausgehen von

 - Stoffen, die die Leitung verstopfen oder verkleben können,
 - feuergefährlichen, explosiven oder radioaktiven Stoffen,
 - Abwasser, das schädliche Ausdünstungen verbreitet,
 - Abwasser, das die Baustoffe der öffentlichen Abwasseranlagen angreift oder die biologischen Funktionen schädigt.
- 2) In die öffentliche Abwasseranlage dürfen insbesondere nicht eingeleitet werden:
 - feste Stoffe, auch in zerkleinertem Zustand, die zu Ablagerungen oder Verstopfungen in der Kanalisation führen können,
 - Schlämme aus Neutralisation, Entgiftungs- und sonstigen privaten Behandlungsanlagen,
 - Abwässer und Schlämme aus Anlagen zur örtlichen Abwasserbeseitigung, insbesondere aus Kleinkläranlagen abflusslosen Gruben, Sickerschächten, Schlammfängen und gewerblichen Sammelbehältern, soweit sie nicht in eine für diesen Zweck vorgesehene städtische Einleitungsstelle eingeleitet werden,
 - flüssige Stoffe, die im Kanalnetz erhärten können sowie Stoffe, die nach Übersättigung im Abwasser in der Kanalisation ausgeschieden werden und zu Abflussbehinderungen führen können,
 - nicht neutralisierte oder sonst unschädlich gemachte Kondensate aus Brennwertanlagen,
 - Inhalte von Chemietoiletten,
 - Flüssigkeiten aus Wärmetauschern,
 - nicht desinfiziertes Abwasser aus Infektionsabteilungen von Krankenhäusern und medizinischen Instituten,
 - flüssige Stoffe aus landwirtschaftlicher Tierhaltung wie Gülle und Jauche,
 - Silagewasser,
 - Grund-, Drainage- und Kühlwasser,
 - Blut aus Schlachtungen,
 - gasförmige Stoffe und Abwasser, das Gase in schädlichen Konzentrationen freisetzen kann,
 - feuergefährliche und explosionsfähige Stoffe wie Abwasser, aus dem explosionsfähige Gas-Luft-Gemische entstehen können,
 - Emulsionen von Mineralölprodukten,
 - Medikamente und pharmazeutische Produkte.
- 3) Abwasser darf nur eingeleitet werden, wenn die Grenzwerte, die in der dieser Satzung als Anlage beigegebenen Aufstellung angegeben sind, an der Übergabestelle zur öffentlichen Abwasseranlage nicht überschritten sind. Eine Verdünnung oder Vermischung des Abwassers mit dem Ziel, diese Grenzwerte einzuhalten, darf nicht erfolgen.

- 4) Die Stadt kann im Einzelfall Schadstofffrachten (Volumenstrom und/oder Konzentration) festlegen. Sie kann das Benutzungsrecht davon abhängig machen, dass auf dem Grundstück eine Vorbehandlung oder eine Rückhaltung und dosierte Einleitung des Abwassers erfolgt.
- 5) Betriebe, in denen Mineral- und Teeröle sowie deren Produkte wie z.B. Benzin, Benzol, Phenol, Öle und Fette in das Abwasser gelangen können, haben nach Aufforderung durch die Stadt Vorrichtungen zur Abscheidung dieser Stoffe aus dem Abwasser zu betreiben (Abscheider). Das Abscheidegut ist in Übereinstimmung mit den abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen und darf an keiner anderen Stelle dem Abwassernetz zugeführt werden.
- 6) Die Benutzung ist ausgeschlossen, soweit die Stadt von der Abwasserbeseitigungspflicht befreit ist.
- 7) Die Stadt kann auf Antrag befristete, jederzeit widerrufliche Befreiungen von den Anforderungen der Absätze 2 bis 6 erteilen, wenn sich andernfalls eine nicht beabsichtigte Härte für den Verpflichteten ergäbe und Gründe des öffentlichen Wohls der Befreiung nicht entgegenstehen. Insbesondere kann die Stadt auf Antrag zulassen, dass Grund-, Drainage und Kühlwasser der Abwasseranlage zugeführt wird. Der Indirekteinleiter hat seinem Antrag die von der Stadt verlangten Nachweise beizufügen.
- 8) Die Stadt kann die notwendigen Maßnahmen ergreifen, um
 1. das Einleiten oder Einbringen von Abwasser oder Stoffen zu verhindern, das unter Verletzung der Absätze 1 und 2 erfolgt;
 2. das Einleiten von Abwasser zu verhindern, dass die Grenzwerte nach Absatz 3 nicht einhält.“

Löschwasser

Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 unter Berücksichtigung der Örtlichkeit und der voraussichtlichen Betriebe eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min.) für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse zu installieren.

Zur Versorgung mit Löschwasser stehen die vorhandenen Hydranten im Gewerbegebiet „GE-Ost“ zur Verfügung. Ein weiterer Hydrant ist am Ende der Wasserleitung im Bereich der neuen Wendeanlage vorgesehen. Damit ist die erforderliche Löschwasserversorgung gewährleistet.

Ein eventuell aus besonderen Arbeitsverfahren, besonderen Konstruktionen oder erhöhten Brandlasten resultierender Mehrbedarf an Löschwasser ist von dem jeweiligen Betreiber der zukünftigen Objekte nachzuweisen und sicher zu stellen.

Regenwasserbewirtschaftung

Nach den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004“ und dem „Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005“ ist das Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen, sowie von Dachflächen mit unbeschichteten Metalldeckungen als schwach oder stark belastet anzusehen.

Für das Gewerbegebiet ist aufgrund der begrenzten Leitungskapazitäten ein Anschluss an die vorhandenen Regenwasserkanäle in der Straße „Buschkamp“ nicht möglich. Daher wird für die Gewerbegrundstücke eine dezentrale Regenwasserversickerung auf den jeweiligen Grundstücken vorgeschrieben. Das Regenwasser von Hof- und Verkehrsflächen ist (in Abhängigkeit von dem jeweiligen Betrieb) gegebenenfalls vor der Versickerung eigenverantwortlich zu klären (z. B. durch Sedimentfang, Filterbecken). Für die Regenwasserversickerung auf den jeweiligen Grundstücken sind angesichts des relativ hohen Grundwasserstandes flache Mulden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen auszubilden. Die Mulden können sich auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen befinden. Die Bodenverhältnisse sind hinsichtlich ihrer Eignung zur technischen Versickerung gutachterlich⁶ untersucht worden. Grundsätzlich ist eine Versickerung möglich, allerdings müssen die stellenweise vorhandenen Schluff- und Lehmbodeneinschlüsse vorher gegen durchlässigere Sandböden ausgetauscht werden. In Abhängigkeit von der Bebauung des Grundstücks und der Lage/Anordnung der Mulden können Geländeauffüllungen im Bereich mehrerer Dezimeter erforderlich sein.

Für die Planung der Niederschlagsentwässerung erforderliche Grundlagendaten sind dem „Erläuterungsbericht zur Planung und möglichen Ausführung der privaten Versickerungsanlagen im Bebauungsplan-Bereich Albersloh, GE-Ost, Buschkamp-Nord“ zu entnehmen.

⁶ Bodengutachten des Ingenieurgeologischen Büros Gey & John GbR, Münster, Stand 22.12.2008

Das anfallende Niederschlagswasser auf der neuen Straßenverkehrsfläche wird seitlich (auf der Westseite) in einem Graben gesammelt, zurückgehalten und zur Versickerung gebracht. Ein Notüberlauf ist in das nahegelegene Grabengewässer möglich. Um die öffentliche Mulde nicht zu überlasten oder zu verunreinigen, ist auszuschließen, dass Niederschlagswasser von den privaten Grundstücksflächen auf die öffentlichen Verkehrsflächen läuft.

3.6 Infrastruktur

Es werden keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, gemeindliche Infrastruktur gestellt.

3.7 Altlasten, Kampfmittel und Verdachtsflächen

Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen sind für den Planungsbereich nicht bekannt. Doch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb eines Bombenabwurfgebietes im Zweiten Weltkrieg. So besteht der grundsätzliche Verdacht auf ein Kampfmittelvorkommen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat eine Luftbildauswertung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Buschkamp Nord mit dem Ergebnis vorgenommen, dass zwar keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (Indikator 2.2), eine Kampfmittelbelastung jedoch nicht ausgeschlossen werden kann. Auf entsprechenden Vorschlag der Bezirksregierung wird die Stadt Sendenhorst nunmehr eine Detektion der Fläche bei der zuständigen Behörde beantragen und parallel den Eigentümer informieren, dass bei Baugründeingriffen nach den Vorgaben der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung vorzugehen ist.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb der Planungsbereiche sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Für eventuell vorhandene Bodendenkmale ist ein Hinweis zur Verhaltensweise in dem Bebauungsplan eingetragen.

Im Einfahrtsbereich zur Hofstelle Geschermannweg 26 befindet sich ein Bildstock, auf den das neue Gewerbegebiet aufgrund der abgewandten Lage des Bildstockes (westlich der Hofstelle) keinen Einfluss haben wird. Auch für die an der Alverskirchener Straße (Kreisstraße 33, im Bereich der Zufahrt zur Hofstelle Storp 1) befindliche Wegekappelle werden durch die Erweiterung des Gewerbegebietes keinerlei nachteilige Auswirkungen erwartet. So werden dort insbesondere keine Sichtbeziehungen beeinträchtigt, da das bestehende Gewerbegebiet am Buschkamp dem Erweiterungsbereich vorgelagert ist.

3.9 Immissionsschutz

Immissionsschutz im Plangebiet

Grundsätzlich ist in dem Gewerbegebiet aufgrund der Ortsrandlage mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen im näheren Umfeld zu rechnen. Der westlich des Plangebietes gelegene Hof Geschermann betreibt eine aktive Viehwirtschaft, allerdings nur in einem geringen Umfang. So sind dort derzeit ca. 20 Bullen und 10 Kühe aufgestellt. Zur vorsorglichen Vermeidung von Konflikten zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und empfindlichen Nutzungen in dem neuen Gewerbegebiet wird die Fläche für Betriebswohnungen in dem Gewerbegebiet so bemessen (20 m von der westlichen Baugrenze), dass ein Abstand von mehr als 100 m zu den nächsten Stallungen gewahrt bleibt. Eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte ist daher in diesem Bereich nicht zu erwarten, eine separate Geruchsimmisionsprognose ist nicht nötig.

Immissionsschutz in der Umgebung

Zur Wahrung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird bei der Ausgestaltung des Gewerbegebietes der Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen („Abstandsliste“) a. d. J. 2007 zu Grunde gelegt (siehe auch 3.1 Art der baulichen Nutzung).

Derzeit befindet sich das nächstgelegene Wohnhaus im Außenbereich (nördlich des Bebauungsplanes am Geschermannweg Nr. 25) in einem Abstand von 25 Meter zum neuen Gewerbegebiet. So wird für den Nahbereich nur eine sehr eingeschränkte Gewerbenutzung zugelassen: Im Abstand bis zu 50 m vom Wohnhaus sind Gewerbeemissionen im Maße vergleichbar mit allen in der Abstandsliste aufgeführten Betriebsarten ausgeschlossen. Neue Gewerbebetriebe in diesem Bereich müssen daher ihre Betriebsanlagen und -abläufe entsprechend so ausrichten, dass an dem Wohnhaus Immissionsgrenzwerte vergleichbar mit einem Mischgebiet eingehalten werden. Unzumutbare Konflikte werden dann nicht erwartet. Zur Minderung der visuellen Beeinträchtigung wird eine Grünfläche mit Heckenanpflanzung im Übergang vom Gewerbegebiet zum „Geschermannweg“ angelegt.

Die Wohnnutzung auf dem Hof Geschermann ist im Vergleich mit dem vorgenannten Wohnhaus wesentlich weiter entfernt und ist somit nicht maßgeblich für die Abstandsklassifizierung.

Das südlich angrenzende Gewerbegebiet wird durch die Planung im immissionsschutzrechtlichen Sinne nicht beeinträchtigt, da die zulässigen Betriebsarten übereinstimmen.

Für die westlich des Alsterbaches gelegene Wohnbebauung werden aufgrund des großen Abstandes zu der neuen Gewerbenutzung keine relevanten Beeinträchtigungen erwartet.

3.10 Landwirtschaft

Die Fläche steht liegenschaftlich zur Verfügung, grundsätzlich ist daher eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft nicht gegeben. Dennoch stellt jede Neuausweisung von Bauland auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen einen dauerhaften Verlust von agrarisch nutzbarem Boden dar. Der Konflikt ist unter anderem mit den volkswirtschaftlichen Zielen der geplanten Nutzung abzuwägen. Für diesen Fall wird die geplante gewerbliche Nutzung aufgrund der Gebietsvorprägung und des kleinen Flächenzuschnittes deutlich höherwertig als der Bodenwert (Nahrungs- und Futterquelle) eingeschätzt.

3.11 Wald

Die Waldflächen an den Rändern des Plangebietes können unverändert bleiben. Zum Schutze des Waldes auf der Ostseite des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Die überbaubaren Flächen halten einen Abstand von 20 m zum Waldrand ein. Dies entspricht der vorhandenen Baumkronenhöhe von ca. 15 m zuzüglich eines Astbruchbereiches von 5 m.
- Der Nahbereich am Waldrand wird als GRÜNFLÄCHE „WALDSAUM“ mit dem Ziel einer naturnahen Bepflanzung festgesetzt; die Bepflanzung soll mit Sträuchern und geringwüchsigen Bäumen vorgenommen werden, um einen höhenabgestuften Übergang zwischen neuem Krautsaum und vorhandener Waldkante zu erzielen.
- Zum vorsorglichen Schutz des Waldes bzw. der angrenzenden Gewerbenutzungen wird ein Hinweis zur Grundstücksnutzung und zum sachgerechten Verhalten in Waldnähe eingetragen.

3.12 Wasserwirtschaft

Am nördlichen und westlichen Rand des geplanten Gewerbegebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 313 mit der Bezeichnung „Alsterbach“. Dieses Gewässer wird in seinem Verlauf und seiner Ausgestaltung nicht verändert werden. Das Gewässer kann für den neuen Fuß- und Radweg im Bereich der vorhandenen Ackerzufahrt ohne weitere Eingriffe überquert werden.

Die Gewässerunterhaltung kann wie bisher vom öffentlichen Wirtschaftsweg erfolgen.

Eine vollständige oder teilweise Überschwemmung des Plangebietes ist bisher nicht vorgekommen und ist auch nicht zu erwarten, natürliche Retentionsräume werden daher nicht in Anspruch genommen.

Der Grundwasserleiter ist vor Schadstoffeintrag bei den Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht zu schützen, da der Grundwasserflurabstand weniger als 2 m beträgt.

Der zeitweilig hohe Grundwasserstand ist bei einer Gründung und Unterkellerung zu beachten.

3.13 Landschaftsbild, Grünflächen



Aktuelles Luftbild vom Plangebiet

Der Landschaftsraum im Plangebiet ist geprägt durch das vorhandene Gewerbegebiet sowie durch die umgebenden Landschaftsbestandteile „Wald, Wiese, Feldweg, Graben“.

Der westlich des Bebauungsplanes gelegene Auenbereich des „Alsterbaches“ wird nicht tangiert.

Das Landschaftsschutzgebiet „Wersenederung“ liegt nordwestlich von Albersloh in ungefähr einem Kilometer Entfernung zum Plangebiet. Es wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

So weist das Gebiet als siedlungsnaher Außenraum keinen besonders geschützten Landschaftswert auf.

Die vorhandenen Gehölze an den Rändern des Plangebietes sollen vollständig erhalten bleiben, da sich das neue Gewerbegebiet auf die freie Fläche inmitten der Gehölze beschränkt.

Die neuen gewerblichen Nutzungen werden durch die hohen Bäume entlang der Grundstücksgrenzen optisch verdeckt. So bleibt damit auch weiterhin ein Landschaftsbild mit gliedernden Hecken, Baumgruppen und -reihen erlebbar.

Auf der Nordseite des neuen Gewerbegebiets wird eine GRÜNFLÄCHE MIT HECKENPFLANZGEBOT festgesetzt, die die bestehenden Gehölzstrukturen ergänzen und die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft verbessern soll.

Auf der Ostseite wird der Übergang zum bestehenden Wald durch die Anlage eines „Waldsaums“ als FLÄCHE MIT MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZU ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gestaltet. Hier ist eine höhenabgestufte Bepflanzung vorzunehmen. Auf der offenen Seite wird sich zudem durch die anzulegenden Versickerungsmulden auch ein Krautsaum ergeben. So soll ein waldgerechter und ökologisch aufgewerteter Puffer zu der Gewerbenutzung vorbereitet werden.

Auf der Westseite des neuen Gewerbegebiets wird eine GRÜNFLÄCHE FÜR EINEN EINGRÜNUNGSWALL festgesetzt. Der Wall kann die optische Abschirmung des Gewerbegebietes aus der Blickrichtung von Westen (vom vorhandenen Wohngebiet „Nachkamp“ und vom Hof Geschermann) verbessern. Dieser Wall ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht erforderlich, sondern dient lediglich auf Anregung der Anlieger am „Nachkamp“ einer Eingrünung und einer Minimierung der Beeinträchtigung durch die gewerblichen Nutzungen. Der Wall darf eine Höhe von maximal 5 m über jetzigem Geländeniveau aufweisen.

Die zulässige Höhe entspricht in etwa der derzeit vorhandenen Wallaufschüttung auf dem Betriebsgelände der Fa. Lütke Harmann. Es ist der Wunsch der Anlieger, des Grundeigentümers und des Betriebsinhabers, nun diesen Wall um einige Meter nach Westen zu „verschieben“ und in ungefähr gleicher Form und Höhe wieder aufzuschütten.

Wenn dieser Wall am neuen Standort ausgeführt wird, ist er mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (nur Sträucher und geringwüchsige Bäume, siehe auch Hinweis „Pflanzliste“) vollflächig zu bepflanzen.

3.14 Umwelt- und Natureingriff

Auf die weitergehenden Aussagen im Teil II Umweltbericht wird hingewiesen.

Die vorhandene Biotopsituation ist durch eine intensive Landwirtschaft geprägt, der Landschaftsraum wird durch das vorhandene Gewerbegebiet beeinträchtigt. Ausschlussgründe gemäß Bundesnaturschutzgesetz gegen eine Besiedlung sind nicht gegeben.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Avifauna im Plangebiet wurde gemäß der Anforderungen aus dem EU-Artenschutzrecht und der Vorgaben der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW vom Fachbüro BIO-CONSULT, Osnabrück-Belm, am 27. Mai 2009 vor Ort vorgenommen. Als Ergebnis kann zusammengefasst werden:

Brutvögel:

Unter den Brutvögeln bzw. den Arten, die vermutlich im Untersuchungsgebiet (UG) brüten, konnten keine gefährdeten oder streng geschützten Arten festgestellt werden. Das UG ist in erster Linie für solche Vogelarten von Bedeutung, die ihre Nester in Gehölzstrukturen anlegen, sei es als Frei- oder als Höhlenbrüter. Insofern beschränkt sich die Bedeutung des UG für Brutvögel allem Anschein nach auf die randlich gelegenen Gehölzstrukturen sowie auf die Streuobstwiese im Westen des UG. Planungsrelevante Arten der Feldflur wie Kiebitz, Rebhuhn oder Feldlerche kommen im UG aufgrund fehlender Offenheit der Landschaft oder zu intensiver Nutzung höchstwahrscheinlich nicht vor.

Der Erhaltungszustand der lokalen Population der Brutvogelarten dürfte sich bei Realisierung des Vorhabens nicht verschlechtern.

Nahrungsgäste:

Unter den Vogelarten, die das UG als Nahrungshabitat nutzen, wurden mit Mäusebussard, Schleiereule sowie Rauch- und Mehlschwalbe vier planungsrelevante Arten im UG festgestellt. Die Schleiereule brütet (nach Aussage des Eigentümers) mit mindestens einem Paar im Bereich der westlich des UG liegenden Hofstelle. Strukturen wie Hecken und Baumreihen sowie Streuobstbestände in Verbindung mit Grünland sind für die Art von sehr hoher Bedeutung, vor allem in unmittelbarer Nähe des Brutplatzes. Demzufolge ist von der Nutzung der Streuobstwiese als Nahrungshabitat durch die Schleiereule auszugehen.

Rauch- und Mehlschwalbe brüten ebenfalls in und an Gebäuden der genannten Hofstelle. Angaben des Eigentümers zufolge beläuft sie die Zahl der aktuell besetzten Schwalbennester auf ungefähr 30. Zum Zeitpunkt der Kartierung nutzten beide Arten vor allem den nördlichen Teil des UG im Rahmen ihrer Nahrungsflüge. Der Mäusebussard nutzte während der Begehung den östlich an das UG angrenzenden Waldrand bzw. die Gehölze als Ansitzwarte. Der Brutplatz liegt wahrscheinlich nicht im unmittelbaren Umfeld des UG, sondern in weiter entfernten, störungsärmeren Bereichen.

Potenzielle Vogelarten:

Sofern im Ortsteil Albersloh aktuelle Vorkommen des Steinkauzes bekannt sind, kann die Nutzung der Streuobstwiese im Westen des UG nicht ausgeschlossen werden. Die Art bevorzugt kurzrasige Viehweiden und Streuobstwiesen als Jagdgebiet; als Brutplatz nutzen die reviertreuen Tiere Baumhöhlen sowie Höhlen und Nischen in Gebäuden. Beides findet der Steinkauz im UG und dem Umfeld vor.

Fazit:

Unter den Brutvögeln im UG sind keine planungsrelevanten Arten erfasst worden. Vier Arten (Mäusebussard, Schleiereule sowie Rauch- und Mehlschwalbe) nutzen die Flächen als Nahrungshabitat. Für die letzten drei Arten ist die Streuobstwiese in diesem Zusammenhang von besonderer Bedeutung und sollte nach Möglichkeit erhalten werden. Aufgrund der im Westen des UG und des angrenzenden Umfeldes vorhandenen Strukturen kann das Vorkommen des Steinkauzes (als Nahrungsgast) nicht ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend betrachtet ergeben sich mit der Realisierung des Vorhabens im Hinblick auf planungsrelevante Arten keine Probleme.

Aufgrund der Bedeutung der Streuobstwiese auf dem Hof Geschermann als Nahrungsfläche für die Vögel bleibt dieser Bereich westlich des Grabens wie bisher außerhalb des Geltungsbereiches und unverändert.

Eingriffsbilanzierung

Die Ausweisung des neuen Gewerbegebietes bedeutet eine negative Veränderung des Naturraumes gegenüber dem Ist-Zustand. Zur Vermeidung und Verminderung der Beeinträchtigungen werden vor allem folgende Maßnahmen eingesetzt:

- neue Baugebiete lediglich auf anthropogen stark vorgeprägten Flächen
- Erhalt des vorhandenen Hecken- und Gehölzbestandes an den Rändern
- Unveränderter Erhalt der Gewässerstrukturen

Eine rechnerische Eingriffsbilanzierung wird auf der Grundlage des „Warendorfer Modells 2007“ vorgenommen (s. nächste Seiten).

Bei der Bilanzierung ergibt sich innerhalb des Geltungsbereiches ein nicht ausgeglichenes Ergebnis:

Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes	5.943 WE
Gesamtflächenwert des Planungszustandes	3.935 WE
Kompensationsdefizit	2.008 WE

Zur Kompensation des Defizits ist eine externe Ausgleichsmaßnahme erforderlich:

Der Vorhabenträger und Auftraggeber dieser Planung beabsichtigt die Anlage einer neuer Streuobstwiese auf der bisherigen Grünfläche des ehemaligen Modellflugplatzes (nordwestlich des Hofes Rummeler 16, Gemarkung Albersloh, Flur 34, Flurstück 64). Die Pflege, Unterhaltung und Ernte der Streuobstwiese bleibt durch den Eigentümer der Fläche weiterhin langfristig sichergestellt, eine Beweidung der Fläche ist durch dessen eigene Schafherde möglich.

Durch die Anpflanzung von Streuobstbäumen auf bisherigem Intensivgrünland ergibt sich eine Aufwertung des Biotopwertfaktors von 0,4 auf 1,1 WE/m². Vorgesehen ist eine Fläche von mindestens 2.868 m² für eine Aufwertung um 2.008 Werteinheiten. Der Eingriff kann damit vollständig ausgeglichen werden.

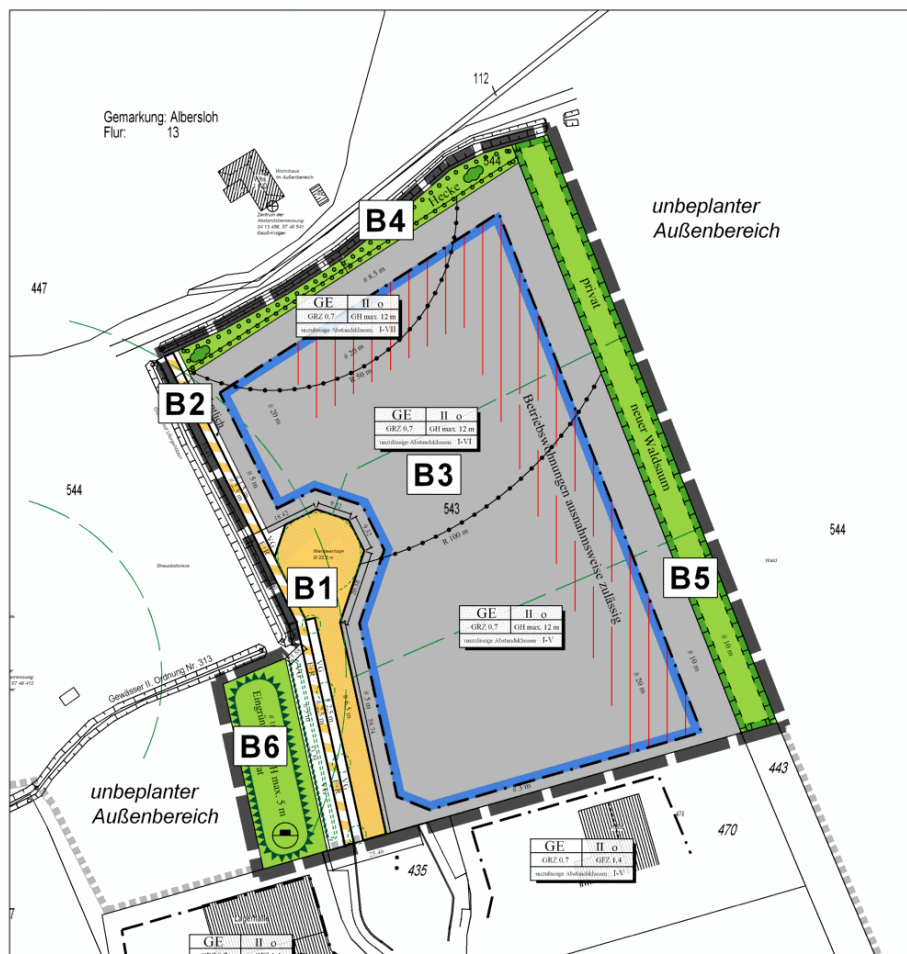
Die genauen Vorgaben zur Ausführung der Kompensationsmaßnahme werden durch die Stadt Sendenhorst mittels rechtsverbindlicher Vereinbarungen hinreichend sichergestellt.

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teilflächennummer	Code	Biototyp	Flächenanteil [m ²] [%]	Fläche [m ²]	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)
A1	3.1	vorh. Ackerflächen, intensiv bewirtschaftet		18.187	0,3	1,0	0,3	5.456
A2	3.2	vorh. Intensivgrünland		1.217	0,4	1,0	0,4	487
		Summe		19.404	im Mittel :		0,3	5.943

Als Ausgangszustand wird nicht die derzeitige Nutzung einer Teilfläche als Schüttgutlager (und restlichem Grünland) angesetzt, da diese Nutzung nur für zwei Jahre befristet genehmigt worden ist. Danach wäre der Ausgangszustand (Acker) gemäß Auflage in der Baugenehmigung wieder herzustellen. So muss im planungsrechtlichen Sinne von § 1 (3) Satz 5 BauGB als Ausgangslage die frühere, einheitliche Ackernutzung eingesetzt werden.

B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes								
1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teilflächennummer	Code	Biotoptyp	Flächenanteil [m ²] [%]	Fläche [m ²]	Grundwert A / P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5xSp.6)	Einzelflächenwert (Sp.4xSp.7)
		Verkehrsflächen:						
B1		neue Straßenverkehrsfläche						
	1.1	versiegelt		903	0,0	1,0	0,0	0
	2.2	Straßenbegleitgrün mit Bäumen		160	0,4	1,0	0,4	64
B2		neuer Fuß- und Radweg						
	1.1	versiegelt		358	0,0	1,0	0,0	0
	2.2	Straßenbegleitgrün mit Mulde		105	0,4	1,0	0,4	42
	2.2	südwestliche Versickerungsmulde		274	0,4	1,0	0,4	110
		Baugebiet:						
B3		neues Gewerbegebiet GRZ 0,7/0,8	14.341					
	1.1	versiegelbar 80%	80%	11.473	0,0	1,0	0,0	0
	4.1	Grünanlagen im Gewerbegebiet	20%	2.868	0,3	1,0	0,3	860
		Grünflächen:						
B4	4.4	private Grünfläche "Hecke"		603	0,7	1,0	0,7	422
B5	6.5	private Grünfläche "Waldsaum"		1.717	1,2	1,0	1,2	2.060
B6	2.2	private Grünfläche "Wall Süd"		943	0,4	1,0	0,4	377
		Summe		19.404		im Mittel :	0,2	3.935

Biotopkartierung - Planungszustand



3.15 Sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen

Sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen treten im Plangebiet nicht auf.

3.16 Örtliche Bauvorschriften

Es werden keine Örtlichen Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen, da hierfür kein besonderer Regelungsbedarf besteht. Die im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. A 4.2 vorgegebene Dachneigung von 0° - 20° wird nicht fortgeführt, da in dem vorliegenden Bereich eine derartige Einschränkung städtebaulich nicht notwendig erscheint. Für die möglichen Betriebsleiterwohnhäuser oder für Büro- und Dienstleistungsbetriebe sind auch Gebäude mit einer steileren Dachneigung wahrscheinlich zu erwarten. Diese steiler geneigten Dachflächen wären mit den vorhandenen Gebäuden im landschaftlich geprägten Außenbereich gut verträglich und zudem für eine effektive Nutzung der Solarenergie vorteilhaft. Eine Beschränkung auf ausschließlich flachgeneigte Dächer wird daher nicht vorgenommen.

3.17 Eventuelle Nebenwirkungen, Risikoabschätzung

Das Risiko für Fehlentwicklungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes ist als gering einzustufen, da es sich nur um eine relativ kleine Fläche und um die üblichen Festsetzungen für ein Gewerbegebiet in Sendenhorst, in Anlehnung an das vorhandene Gewerbegebiet am Buschkamp, handelt.

Teil II: Umweltbericht

Gemäß Baugesetzbuch sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten. Dieser Umweltbericht folgt den oben stehenden Ausführungen zum Inhalt und den allgemeinen Auswirkungen des Bebauungsplanes. Inhaltliche Überschneidungen und Wiederholungen lassen sich dabei methodisch vorgegeben nicht ganz vermeiden.

1 Einleitung

1.1 Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nordöstlichen Rand der Siedlungsfläche Albersloh, angrenzend an das Gewerbegebiet „GE-Ost“. Dieses Gewerbegebiet liegt landschaftsräumlich etwas abgesetzt von der Ortslage, getrennt durch die Bachaue des „Alsterbaches“.

Ziel dieser Planung ist es, eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes für eine Fläche nördlich der Straße „Buschkamp“ vorzubereiten. Mit der schon seit langem vorgesehenen Erweiterung wird nun die Entwicklung des Gewerbegebietes nach Norden arrondiert und abgeschlossen.

1.2 Art des Vorhabens

Das vorhandene Gewerbegebiet „GE-Ost“ wird um eine weitere Gewerbegebietsfläche nach Norden vergrößert.

1.3 Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden

In dem Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 19.404 m² werden folgenden Festsetzungen getroffen:

Gewerbegebiet	14.341 m ²	73,9 %
Verkehrsflächen, öffentlich	1.261 m ²	6,5 %
festgesetzte Verkehrsgrünflächen, öffentlich	539 m ²	2,8 %
festgesetzte Grünflächen, privat	3.263 m ²	16,8 %

Durch die im Bebauungsplan vorbereiteten Erschließungs- und Baumaßnahmen können etwa 12.800 m² Bodenfläche (das entspricht rund 66 % des Geltungsbereiches) dauerhaft versiegelt werden.

1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BImSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. 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.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW Baugesetzbuch Landschaftsplan	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. siehe unten siehe unten
Boden	Bodenschutzgesetz Baugesetzbuch	Ziele des BodSchG sind der langfristige <u>Schutz des Bodens</u> hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten <u>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</u> durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft / Luftqualität	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der <u>Atmosphäre</u> sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie <u>Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen</u> (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch <u>Luftverunreinigungen</u> sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NRW	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 die seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW Landschaftsplan	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfs. Wiederherstellung der <u>Landschaft</u> auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in der Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften <u>Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit</u> sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die <u>Auswirkungen auf Kulturgüter und Sonstige Sachgüter</u> zu berücksichtigen.
	Denkmalschutz	<u>Bau- und Bodendenkmäler</u> sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine besonderen Fachplanungen im Sinne des Umweltschutzes vor.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung von Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus folgend die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

2.1 Bestandsaufnahme, Bewertung des jetzigen Umweltzustandes

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Gesundheit des Menschen

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich zur Zeit ein Wohnhaus am Geschermannweg Nr. 25, das maßgeblich bei der Emissionsbetrachtung im Gewerbegebiet zu berücksichtigen ist.

Naherholung

Das Plangebiet liegt grundsätzlich gut erreichbar nah der Ortslage und damit in einem Naherholungsraum. Doch hat dieser hierfür in der örtlichen Situation aufgrund seiner Vorprägung durch das vorhandene Gewerbegebiet keine besondere Qualität. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Planungsraums beschränkt sich auf den Radweg „Geschermannweg“ nördlich des Plangebietes.

Bewertung:

Das Plangebiet weist somit bezogen auf das Schutzgut Mensch nur eine geringe Empfindlichkeit auf.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und gegebenenfalls wiederherzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Zeit keine abwechslungsreichen oder hochwertigen Strukturen vorhanden. Ein Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten ist nicht bekannt. Die landwirtschaftliche Nutzung als Acker- und Grünlandflächen überdecken die gesamte Fläche des Bebauungsplans. Außerhalb des geplanten Gewerbegebietes sind an den Rändern dagegen vielfältigere Biotopstrukturen zu finden: Hecken, Baumreihen, Laub- und Mischwald, Grünland und kleine Gräben. Hier sind daher besonders für die Avifauna Nahrungs- und Brutangebote vorhanden. (Siehe auch den Auszug aus der artenschutzrechtlichen Prüfung unter 3.14 Umwelt- und Natureingriff) Diese Biotope außerhalb des Bebauungsplans sind als empfindlich einzustufen. Dagegen haben die inneren Flächen, die konkret für die gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, nur eine geringere Bedeutung.

Bewertung:

Im Planungsraum sind die Biotopsituationen unterschiedlich: Der innere Bereich ist wenig empfindlich, dagegen sind die Ränder von höherer Bedeutung. Angesichts der Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbegebiet ist insgesamt von einem eher konfliktarmen Bereich auszugehen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die im Plangebiet vorherrschenden Bodentypen sind unterhalb des humosen Oberbodens überwiegend Feinsande und stellenweise Geschiebelehm Böden vorhanden. Die natürliche Ertragsfunktion (potenzielle Bodenfruchtbarkeit) ist von mittlerer Bedeutung. Gleiches gilt für die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens (Fähigkeit des Bodens, Stoffe umzuwandeln anzulagern und abzapfen). Bodenkundliche Besonderheiten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die kleinteilige Gliederung der Agrarflächen im Planungsraum durch die vorhandenen Hecken und Gräben steht einer effektiven agrarischen Nutzung entgegen.

Aufgrund der jetzt noch weitgehend vollflächigen Versickerungsmöglichkeiten ist die Fläche empfindlich gegenüber Versiegelungen.

Bewertung:

Die Böden im Plangebiet sind nicht als besonders schutzwürdig anzusehen. Doch grundsätzlich ist die Bodensituation empfindlich gegenüber Veränderungen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i. S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgende Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser

Das Plangebiet weist ein oberflächennahes Grundwasservorkommen auf. Das Gebiet ist stark vom Grundwasser geprägt; der Grundwasserflurabstand beträgt im Mittel weniger als 2 m, die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen zum Alsterbach.

Die umlaufenden Entwässerungsgräben sowie bisher im Erdreich verlegte Felddrainagen regulieren den Grundwasserstand.

Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird als hoch bewertet.

Bewertung:

Angesichts der Bedeutung des Raumes für das Grundwasser ist das Gebiet als empfindlich insbesondere gegenüber Schadstoffeinträgen zu bewerten.

Oberflächengewässer

Ein kleines Fließgewässer in Grabenform (Gewässer II. Ordnung Nr. 313) befindet sich an der Nord- und Westgrenze des Geltungsbereiches.

Bewertung:

Das Plangebiet hat nur eine vergleichsweise nachrangige Bedeutung auf die Gewässersituation (Naturnähe, Gewässergüte, Gewässerdynamik).

Das Fließgewässer ist bei der weiteren Planung zu beachten; die wasserrechtlichen Belange sind im üblichen Rahmen zu berücksichtigen.

Eine Überschwemmung des Plangebietes ist bisher nicht vorgekommen und auch nicht zu erwarten; natürliche oder festgelegte Überschwemmungsbereiche überplanter oder angrenzender Gewässer werden daher nicht in Anspruch genommen.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von bisher freien Stadt- oder Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Das Klima im Münsterland ist atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 700 und 750 mm/Jahr. Bedingt durch das relativ flache Relief und die überwiegend weiten offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die lokalen, kleinklimatischen Einflüsse insgesamt gering.

Die zahlreichen Hecken und Feldgehölze übernehmen dabei wichtige Klimaschutzfunktionen, in der Nähe von den Hauptstraßen und Gewerbegebiete auch zusätzlich lufthygienische Funktionen.

Bewertung:

Die vorhandenen Gehölzbestände haben kleinräumig in der Nähe zum vorhandenen Gewerbegebiet eine lufthygienische Bedeutung und sollten erhalten bleiben. Aufgrund der lockeren Siedlungsstruktur und geringer Industrieemissionen besteht aber insgesamt nur eine geringe lufthygienische Vorbelastung. Ein Ausgleichs- oder Minderungsbedarf ist nicht erkennbar.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Die grundsätzliche Bedeutung des Raumes leitet sich aus Dichte gliedernder und belebender Landschaftselemente (Hecken, Baumgruppen, Feldgehölze) mit Kulissenwirkung ab. Damit weist das Plangebiet Züge der in diesem Raum charakteristischen Münsterländischen Parklandschaft auf. Allerdings ist das Plangebiet durch das vorhandene Gewerbegebiet stark vorgeprägt.

Bewertung:

Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes ist im Plangebiet aufgrund des nahen Gewerbegebietes nur gering.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch und kulturell wertvolle Objekte oder archäologischer Schätze angesehen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Das Plangebiet liegt in einem frühgeschichtlich weiträumig besiedelten Landschaftsraum. Es sind für das Plangebiet zwar keine archäologischen Funde bekannt, allerdings sind diese nicht gänzlich auszuschließen.

Bewertung:

Der Untersuchungsraum hat innerhalb des Bebauungsplans keine Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Bewertung:

Besondere Wechselwirkungen sind in dem Ausgangszustand nicht gegeben.

2.1.9 Zusammengefasster Umweltzustand

Das Plangebiet weist grundsätzlich nur eine geringe Empfindlichkeit auf. Lediglich an den Rändern befinden sich höherwertige Biotopstrukturen, die erhalten werden sollen.

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes mit der Planung

2.2.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn diese Bauleitplanung nicht durchgeführt wird, würde die befristete Genehmigung für die derzeitige Schüttgutlagerung auslaufen und die Fläche wäre insgesamt zur Ackernutzung zurückzuführen.

2.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die folgend beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Von Umweltauswirkungen im beschriebenen Umfang und Intensität ist höchst wahrscheinlich auszugehen.

2.2.3 Schutzgut Mensch

Geruchs-, Lärm – und Staubemissionen

Die umliegenden Wohnnutzungen werden voraussichtlich durch die geplanten Gewerbenutzungen (in einem zumutbaren Maße) beeinträchtigt.

Naherholung

Der vorhandene Fuß- und Radweg „Geschermannweg“ wird durch die Planung im visuellen Erlebnis der Landschaft etwas beeinträchtigt.

Landwirtschaftliche Immissionen

Grundsätzlich ist aufgrund der Ortsrandlage mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlichen Ackernutzungen im näheren Umfeld zu rechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte ist aus den praktischen Erfahrungen in diesem Bereich nicht zu erwarten, eine separate Geruchsimmisionsprognose ist nicht nötig.

2.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes wird die Biotopqualität insbesondere für die Avifauna verringert. Allerdings ist die Minderung angesichts der negativen Vorprägung durch das vorhandene Gewerbegebiet nicht so gravierend zu beurteilen, als dass ein Ausgleich ausgeschlossen wäre.

2.2.5 Schutzgut Boden

Durch das Planvorhaben sind Veränderungen des Bodens zu erwarten. Durch die Errichtung von Gewerbebetrieben werden große Teile der Bodenoberfläche versiegelt. Diese Bereiche gehen für die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserspeicher, Lebensraum etc.) verloren.

2.2.6 Schutzgut Wasser

Grundwasser

Ein Risiko für das Grundwasser muss durch das Planvorhaben ausgeschlossen oder minimiert werden. Insbesondere die Flächen mit verschmutzenden Nutzungen sind gegebenenfalls durch geeignete Auffanganlagen und Bodenabdichtungen zu sichern.

Oberflächengewässer

Grundsätzlich sind keine Auswirkungen auf die Oberflächengewässer zu erwarten, wenn durch geeignete Schutzmaßnahmen bei der Realisierung der Baumaßnahmen Vorsorge getroffen wird, dass keine Schadstoffe oder Nährstoffe in die Gewässer gelangen, und der Verlauf des Gewässers unverändert bleibt.

2.2.7 Schutzgut Luft und Klima

Grundsätzlich sind nutzungsbedingte Emissionen von Luftschadstoffen einer gewerblichen Anlage höher als bisher von der landwirtschaftlichen Nutzung. Aber die Eingrenzung der zulässigen Betriebsklassen kann in der Bauleitplanung eine übermäßige Luftverunreinigung ausschließen. Von dem Gewerbegebiet sind unter Zugrundelegung des heutigen Emissionsstandards keine erheblichen Luftbelastungen zu erwarten. So wird sich die lufthygienische Situation im Plangebiet durch das Planvorhaben kaum verschlechtern.

2.2.8 Schutzgut Landschaft

Durch die vorhandene und geplante „Eingrünung“ des Gewerbegebiets (hohe Vegetationen, Hecken, Feldgehölze) kann eine unattraktive Fernwirkung der geplanten baulichen Anlagen auf einfache Weise vermieden werden. Insofern werden keine besonderen Nachteile für das Landschaftsbild angenommen.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung und Versiegelung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch kann sich der Oberflächenwasserabfluss erhöhen, wenn nicht durch Versickerungs- oder Rückhalteanlagen dem entgegen gewirkt wird. Aufgrund der vorgesehenen Rückhaltung bzw. Versickerung vor Ort wird das Risiko von Wechselwirkungen bei der Regenwasserbewirtschaftung minimiert. Auch sind ansonsten keine Verstärkungen der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zu erwarten.

2.2.11 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Erweiterung des Gewerbegebietes „GE-Ost“. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Aufgrund der Einfassung durch bestehende und ergänzte Gehölze ist die Auswirkung auf das Landschaftsbild eher gering.

Die angenommenen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	– Immissionsbelastung der benachbarten Wohnhäuser – Einschränkung der Naherholungsfunktion	● ●
Pflanzen	– Verlust von Ackerflächen	●
Tiere (Vögel)	– Verlust von Nahrungsrevieren	●
Boden	– Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung	●●
Wasser	– Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate – Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeintrag in den Boden – Gefährdung der Oberflächenwasser durch Schadstoffeintrag	● ● ●
Luft und Klima	– Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung und Abwärme	●
Landschaft	– Beeinträchtigung der Landschaft durch gewerbliche Anlagen	●
Kultur- und Sachgüter	–	-
Wechselwirkungen	–	●
●●● sehr erheblich ●● erheblich ● wenig erheblich - nicht erheblich		

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

2.3.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft
- Erhalt, Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Gehölze und Gewässer als hochwertige Biotope
- Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild
- naturschutzrechtlicher Ausgleich des Eingriffes, auch unter Zuhilfenahme von externen Kompensationsmaßnahmen, in rechnerisch vollem Umfang

2.3.2 Schutzgut Mensch

Für den Immissionsschutz der umliegenden Wohnhäuser wird das Gewerbegebiet entsprechend der Regelungen des Abstandserlasses (Abstandsliste 2007) gegliedert, um gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse angemessen sicherzustellen.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild im Sinne der Naherholungsfunktion werden minimiert in der Weise, dass die vorhandenen umrahmenden Gehölze erhalten und ergänzt werden.

Durch die Anlage eines neuen Fuß- und Radweges im Gewerbegebiet wird eine neue Verknüpfung des „Geschermannweges“ mit der Straße „Buschkamp“ und somit eine Wegeverbindung, unter anderem rund um die Alsterbach-Aue erreicht.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Für die Naherholungssuchenden wird sich nur eine geringe visuelle Beeinträchtigung gegenüber dem Ist-Zustand ergeben. Da der Bereich durch das vorhandene Gewerbegebiet vorgeprägt ist, wird die psychologische Erwartung eines „freien Landschaftsraums“ hier als eher gering und der Verlust dieser Landschaftsqualität als tolerierbar eingeschätzt.

2.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Minimierung der Beeinträchtigung durch das neue Gewerbegebiet erfolgt durch

- die Nutzung von biologisch geringwertigen Ackerflächen
- den Erhalt und Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes
- das Freihalten eines 10 m breiten „Waldsaums“ zu dem östlich gelegenen Wald
- den Erhalt des vorhandenen Grabens einschließlich seiner Ufergehölze

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Durch das Heranrücken der Bebauung und der gewerblichen Nutzung werden sich die Habitatqualitäten und das Nahrungsangebot in den Biotopstrukturen an den Rändern, insbesondere für die Avifauna, etwas verschlechtern. Die verbleibenden Eingriffe müssen durch externe Kompensationsmaßnahmen in ihren Auswirkungen kompensiert werden. (Siehe auch 3.14 Umwelt- und Natureingriff)

2.3.4 Schutzgut Boden

Die zulässige Bodenversiegelung innerhalb des Gewerbegebietes wird in dem Bebauungsplan auf 80% begrenzt.

Die Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung können zum Teil durch die Regenwasserversickerung im Plangebiet minimiert werden. In diesem Zusammenhang sollten für die Regenwasser-Versickerung flache Mulden vorgehalten werden, die ungefähr 5 - 10 % der Grundstücksfläche beanspruchen.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Nutzungsimmanent lässt sich in einem Gewerbegebiet die großflächige Versiegelung und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen nicht vermeiden. Auch für dieses Schutzgut müssen die Eingriffe teilweise durch externe Kompensationsmaßnahmen kompensiert werden.

2.3.5 Schutzgut Wasser

Das Fließgewässer am westlichen und nördlichen Rand bleibt in Lage und Ausbildung unverändert. Zum Schutz des Gewässers wird bei der Planung darauf geachtet, dass gewerblich genutzte Flächen nicht unmittelbar an die Uferböschungen angrenzen. So werden dazwischen öffentliche Verkehrsflächen oder neue Heckenanpflanzungen in einer festgesetzten Grünfläche gelegt.

Der Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffen und Nährstoffeintrag ist im Rahmen der Baugenehmigung der Anlagen zu beachten und sicherzustellen.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die geplanten Bodenversiegelungen erheblich geringer. Die vorgeschriebene Versickerung des Niederschlagswassers in flachen Mulden auf den jeweiligen Grundstücken wird diesen Nachteil abmildern.

2.3.6 Schutzgut Luft und Klima

Zur Beibehaltung des gemäßigten Mikroklimas am Standort werden die vorhandenen, wichtigen Gehölzstrukturen (außerhalb des Bebauungsplans) nicht verändert.

Die Einhaltung der aktuellen Vorschriften zum Wärmeschutz von Gebäuden und der damit verbundenen Emissionsbegrenzung von Luftschadstoffen sowie der Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bauordnungsrechtlich vorgeschrieben.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Eine prinzipiell sich ergebende Erwärmung der Erdatmosphäre durch Verkehr, Heizungsabluft und Prozessabwärme ist bei einer gewerblich genutzten Anlage im jetzigen Stand der Technik unvermeidlich. Angesichts der relativ geringen Größe wird sich allerdings keine nennenswerte Veränderung der Gesamtsituation einstellen.

2.3.7 Schutzgut Landschaft

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf 12 m begrenzt werden, so dass die Gebäude nicht über die umgebenden Vegetationen hinausragen, sondern eher verdeckt werden.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Durch die geplante Bebauung wird sich eine geringe visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes „Münsterländische Parklandschaft“ ergeben. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden andernorts eine Aufwertung des Landschaftsbildes ergeben, so dass die Veränderung rechnerisch kompensiert wird.

2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Für das korrekte Verhalten bei Auftreten von eventuell vorhandenen Bodendenkmälern wird ein Hinweis in dem Bebauungsplan eingetragen.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Keine.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist schon seit langem im Flächennutzungsplan mit der Nutzungsvorgabe als GEWERBLICHE BAUFLÄCHE für eine Erweiterung des Gewerbegebietes „GE-Ost“ vorgesehen. Der Bebauungsplan entspricht dieser Vorgabe. Insofern wäre ein anderes Planungsziel nicht konform mit der vorbereitenden Bauleitplanung. Es wird ein bestehender gewerblicher Ansatz fortentwickelt.

Grundsätzlich denkbar wäre eine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehende, ökologische Aufwertung auf dem Grundstück selbst als eine größere, interne Kompensationsmaßnahme. Allerdings schränkte dies die Nutzung der ohnehin vergleichbar kleinen Fläche als Gewerbegebiet so kontraproduktiv ein, dass sich ein unwirtschaftliches Missverhältnis zwischen Erschließungsaufwand und Flächenbereitstellung ergäbe. So sind daher im Sinne der Umweltschutzbelange keine anderen, in gleicher Weise geeigneten Planungsmöglichkeiten erkennbar.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Es haben sich keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergeben. Zur Beurteilung der Umweltsituation wurde das Plangebiet anhand Ortsbegehungen und Datenrecherche untersucht. Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse wurde vorbereitend ein Bodengutachten vom Ingenieurgeologischen Büro Gey & John GbR, Münster, Stand 22.12.2008, angefertigt.

Die artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes wurde gemäß der Anforderungen aus dem EU-Artenschutzrecht und der Vorgaben der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW vom Fachbüro BIO-CONSULT, Osnabrück-Belm, im Mai 2009 vorgenommen.

3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Pflanzmaßnahmen auf den privaten Flächen (Hecke und Waldsaum) wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen vorgenommen. Die kontinuierliche, stichprobenartige Überprüfung der Biotopsituation an den empfindlichen Vegetationen und Gewässern erfolgt durch die Fachbehörden des Kreises Warendorf sowie durch den Gewässerunterhaltungsverband.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden wie in vergleichbaren Fällen in Zusammenarbeit der Stadt Sendenhorst mit dem Vorhabenträger und der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf ausgeführt und überwacht.

3.3 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „GE-Ost“ nördlich der Straße „Buschkamp“ vorbereiten. Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet „GE-Ost“ grundsätzlich gut geeignet für eine gewerbliche Nutzung am nordöstlichen Ortseingang von Albersloh.

Das Gebiet wird bisher im planungsrechtlichen Sinne als Ackerfläche genutzt, die momentane Teilnutzung als Schüttgutlager stellt nur eine befristete Interimsnutzung dar. Insgesamt wird der Raum für die Umwelt als von geringer Wertigkeit eingestuft. Ausschlussgründe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Schutzes bedrohter Tierarten gegen eine Ausweisung der Bauflächen sind nicht gegeben.

Eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ist durch geeignete Schutzmaßnahmen bei der Bauausführung auszuschließen.

Eine übermäßige Beeinträchtigung der Landschaft sowie der bestehenden Wohnhäuser im weiteren Umfeld wird nicht erwartet.

Die wertvollen Biotope an den Rändern bzw. außerhalb des Bebauungsplanes können erhalten bleiben und durch die festgesetzten Grünflächen geschützt werden.

Ergänzend sind auch externe Kompensationen, d. h. außerhalb des Bebauungsplans, für den rechnerischen Ausgleich der planungsbedingten Eingriffe notwendig.

Zusammenfassend ist für die geplante Baugebietsentwicklung festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen (zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe) in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.

Stadt Sendenhorst, im August 2009