



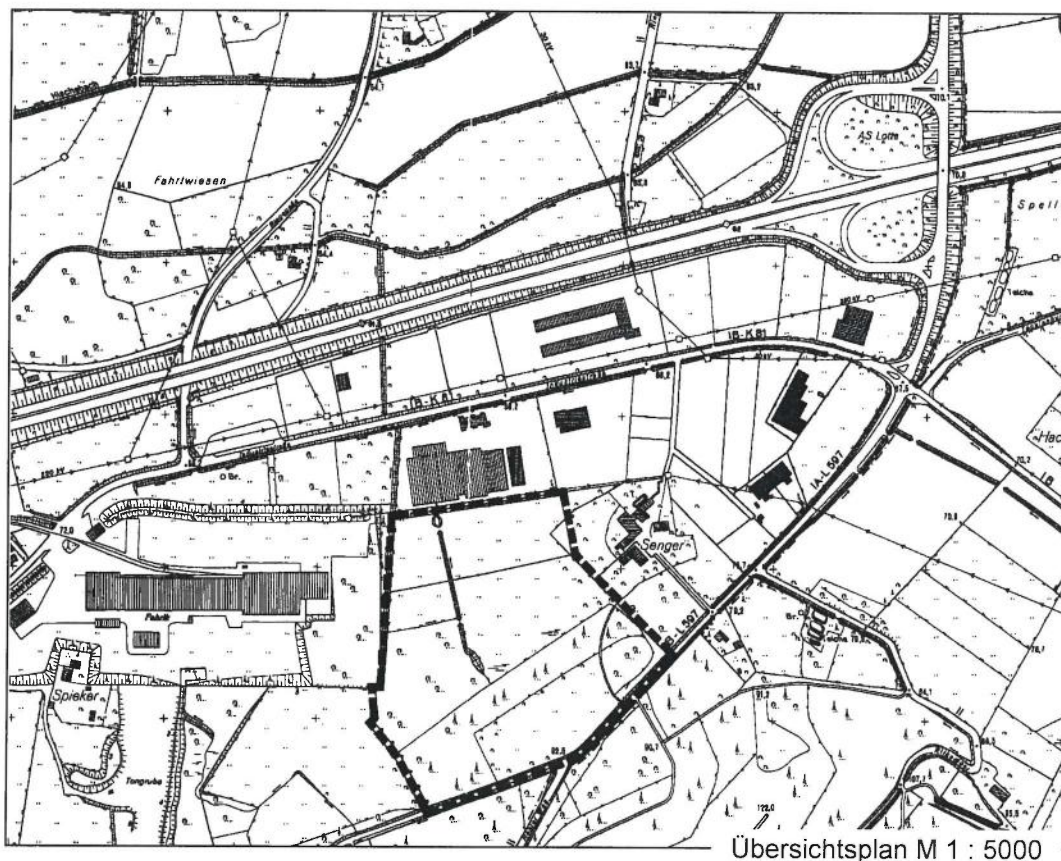
Gemeinde Westerkappeln

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil A“- 4. Änderung

- Satzung -

Begründung



Übersichtsplan M 1 : 5000



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

Stadt- und Landschaftsplanung
Umweltverträglichkeitsstudien
Wasserwirtschaft
Abwassertechnik
Vermessung
Leitungskataster
Geo-Informationssysteme
Sportstättenbau
Straßenbau - Verkehr

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8	1
1.1 Rechtsgrundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velp - Teil A“	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan	1
2. Planungsanlass, -ziele, -erfordernis	2
3. Ausgangssituation	2
4. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes	3
4.1 Art der Nutzung	3
4.2 Maß der Nutzung	3
4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen	4
4.4 Verkehrsflächen, Erschließung	4
4.5 Flächen für die Wasserwirtschaft	4
4.6 Wald	4
4.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
4.8 Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen	5
5. Natur und Landschaft	5
5.1 Natur und Landschaft	5
5.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten	5
5.1.2 Pflanzen- und Tierwelt	6
5.1.3 Landschaftsbild	6
5.2 Beschreibung und Bewertung der zur erwartenden Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf die Umwelt	7
5.3 Vermeidung bzw. Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	7
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	10
6.1 Ver- und Entsorgung	10
6.2 Soziale Maßnahmen	10
6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	11
6.4 Altlasten	11

1. Grundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

1.1 Rechtsgrundlagen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

- 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 90
- d) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NW

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in seiner Sitzung am 13.11.2003 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe - Teil A“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung liegt am Südrand des Gewerbegebiets Velpe zwischen der „Industriestraße“ und der Landesstraße 597. Der Änderungsbereich umfasst sowohl Flächen des Bebauungsplans Nr. 8 als auch Flächen außerhalb des Geltungsbereichs unmittelbar angrenzend (Erweiterungsbereich).

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil A“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. das Plangebiet hat eine Größe von ca. 10,4 ha. Nachrichtlich ist auch die Abgrenzung des überplanten Geltungsbereichs des „alten“ B-Planes Nr. 8 „Industriegebiet Velpe – Teil A“ dargestellt.

1.4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln stellt für den Geltungsbereich gewerbliche Bauflächen nur teilweise dar. Hierbei handelt es sich um die Flächen, die auch bisher schon im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans befindlich waren. Der Erweiterungsbereich ist bisher als Fläche für die Landwirtschaft und Wald dargestellt. Aus diesen Darstellungen lassen sich die angestrebten Nutzungen nicht entwickeln. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Zielrichtung sind die Darstellungen Gewerbliche Baufläche, Wald, Fläche für die Landwirtschaft analog zu den geplanten Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans. Nach Wirksamwerden der 39. Flächennutzungsplanänderung sind die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Planungsanlass, -ziele, -erfordernis

Die Gemeinde Westerkappeln hat beiderseits der BAB 30 Osnabrück - Rheine - Amsterdam im Bereich westlich der Anschlussstelle Tecklenburg/Velpe im Ortsteil Velpe einen Schwerpunkt für Gewerbliche Nutzungen entwickelt. In diesem Bereich haben sich Gewerbebetriebe erfolgreich angesiedelt und wirtschaftlich positiv entwickelt. In diesem Zusammenhang wurden auch viele Arbeitsplätze geschaffen bzw. gesichert. Zusätzlich zu diesen gewerblichen Nutzungen befinden sich im südlichen Bereich des Gewerbegebietes auch Bodenschätze in Form von Tonerden, deren Abbau wirtschaftlich sinnvoll ist.

Im Geltungsbereich der 4. Änderung befinden sich ebenfalls solche Bodenvorkommen. Der Abbau dieser Vorkommen wurde von der Unteren Bodenbehörde des Kreises Steinfurt bereits genehmigt.

Nördlich dieser zum Abbau vorgesehenen Fläche befindet sich ein Gewerbebetrieb, der die Entwicklungsressourcen seiner Betriebsfläche bereits restlos ausgenutzt hat. Um den Betrieb an diesem Standort zu sichern, benötigt er erhebliche Erweiterungsflächen. Diese könnten nach Abschluss des Bodenabbaus auf der Abbaufäche, die dann auch das richtige Höhenniveau aufweist, realisiert werden. Die in der Bodenabbau-genehmigung vorgesehenen Rekultivierungsmaßnahmen können dann aber nicht mehr komplett, wie in der Genehmigung vorgesehen durchgeführt werden. Lediglich im südlichen Teil, unmittelbar angrenzend an den Teutoburger Wald, können diese Maßnahmen entsprechend auch durch die verbindliche Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Maßnahmen für den nördlichen Bereich müssen entsprechend extern kompensiert werden.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 „Industriegebiet Velpe - Teil A“ kann und wird diesen Konflikt aber lösen und die Situation im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

3. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich stellt sich zur Zeit differenziert dar. Während im nördlichen Teil die industrielle Nutzung das Grundstück prägt, nimmt dieser Flächenanspruch nach Süden stark ab. Hier sind im Bestand Grünlandflächen und Wald vorhanden. Die südliche Grenze bildet die L 597 Tecklenburger Straße. Die nördliche Grenze das bestehende Industriegebiet.

Die umgebenden Nutzungen stellen sich folgendermaßen dar: Im Norden, Nordwesten und Osten Industriegebiet im Süden Fläche für die Landwirtschaft und Wald.

4. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplans

4.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO fest. Gleichzeitig wird eine Gebietsgliederung gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen, hier nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch eine Gliederung gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO nach der Abstandliste NRW vorgenommen (siehe Anlage zur Begründung), um einen umfassenden Immissionsschutz, insbesondere zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet mit genehmigter Wohnnutzung sowie der Wohnbebauung an der L 597 auf Lotter Gemeindegebiet und zu den südöstlich angrenzenden schützenswerten Waldgebieten, sicherzustellen.

Im Bebauungsplan wird geregelt, dass Betriebe gemäß Nr. 1 bis 78 der Abstandliste zum Absterlass NRW -1998 unzulässig sind. Diese Einschränkung resultiert aus der auf der östlich angrenzenden Grundstücksfläche zugelassenen Wohnnutzung im Rahmen des dort festgesetzten Gewerbegebietes. Die Regelung sichert ein noch verträgliches Nebeneinander der Nutzungen, lässt im Geltungsbereich aber die angestrebte Nutzung dennoch zu. Weiterhin werden hierdurch auch Störungen ins Gebiet aber auch außerhalb auf den angrenzenden Teutoburger Wald vermieden. Die Abstandliste ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

Durch den Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen negative städtebauliche Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO vermieden werden. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben bzw. -Nutzungen an peripheren Standorten wie dem Industriegebiet - Velpe würde dem gemeindliche Ziel, die Funktionsfähigkeit des Ortskerns und damit eine verbrauchernahe Versorgung aufrecht zu erhalten, zuwiderlaufen, da diese Strategie mittel- bis langfristig zu Geschäftsaufgaben, Leerständen und in letzter Konsequenz zur Verödung des Ortskerns führen würde (vgl. hierzu auch die Ausführungen auf den Seiten 44 - 45 des Einzelhandelsgutachtens). Großhandelsbetriebe sind von dem Ausschluss ausgenommen, da sie im Prinzip den Logistikbetrieben gleichzustellen sind.

Die Allgemeine Zweckbestimmung des Industriegebietes bleibt aber trotz dieser Regelungen gewahrt.

Die bauliche Nutzung dieser Flächen ist im Bereich der festgesetzten Abgrabungsfläche erst im Anschluss an die genehmigte Abgrabung möglich. Näheres hierzu regeln privatrechtliche Vereinbarungen zwischen der Fa. Hagebau und dem Abgrabungsunternehmen.

4.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung ist einheitlich festgesetzt und orientiert sich an den Maßzahlen im nördlich vorhandenen Industriegebiet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,7, die Baumassenzahl (BMZ) 6,0. Diese Festsetzungen sichern die angestrebte bauliche Dichte in Fortsetzung der nördlich angrenzenden Industriegebiete.

4.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Überschreitung der Gebäudelängen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird im Geltungsbereich in Fortsetzung der Regelungen im nördlichen Bereich allgemein zugelassen.

Die Baugrenzen und die überbaubaren Flächen sind zielorientiert so festgesetzt, dass sich das angestrebte städtebauliche Ziel der Weiterentwicklung des Industriegebiets Velpe erreichen lässt und dass sinnvolle bauliche Erweiterungen der vorhandenen Betriebe ermöglicht werden.

4.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung der Geltungsbereichsflächen erfolgt über das direkt angrenzende Industriegebietsgrundstück, dessen Erweiterung es darstellt. Eine direkte Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist dadurch gewährleistet. Eine Anbindung an die südlich verlaufende Landesstraße 597 ist nicht zulässig.

4.5 Flächen für die Wasserwirtschaft

Am Westrand des Änderungsbereiches verläuft das Gewässer Nr. 3640 des Unterhaltungsverbandes „Düte“. Entlang des Gewässers wird ein Uferstreifen entspr. Wassergesetz NRW ausgewiesen und als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die dazugehörige textliche Festsetzung verhindert, dass im Uferbereich bauliche Anlagen o. Ä. entstehen.

4.6 Wald

Der an die Abgrabungs-/Erweiterungsfläche angrenzende Waldstreifen sowie die weiter südlich gelegenen Waldflächen werden entsprechend ihrem Bestand als Wald festgesetzt. Der Erhalt dieser Waldbestände ist aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, weil hierdurch die visuelle Abgrenzung zwischen Gewerbegebiet und Teutoburger Wald sichergestellt wird. Der Eingriff in das Landschaftsbild kann hierdurch weitestgehend vermieden werden. Das Landschaftsbild (von der L597 wahrgenommen) bleibt bestimmt durch die vorhandenen und zu ergänzenden Waldstrukturen.

4.7 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen, die eine Wiederherstellung und Ergänzung der vorhandenen naturräumlichen Strukturen sicherstellen und durch den Rekultivierungsplan der Abtragungsgenehmigung sichergestellt werden, sind im Bebauungsplan festgesetzt, da hierdurch die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Westerkappeln insbesondere bezüglich Erhalt und Entwicklung des Landschafts- und Ortsbildes dargestellt werden. Da diese Maßnahmen auch langfristig auf die Bodennutzung wirken, wird eine solche Festsetzung für erforderlich gehalten.

4.8 Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen

Auf den festgesetzten Flächen ist die Abgrabung von Tonstein gemäß der bestehenden Abtragungsgenehmigung des Kreis Steinfurt vom 31.01.2002, Aktenzeichen: 63.2-63.50.04.128 i.V.m dem Änderungsantrag zu dieser Abtragungsgenehmigung vom 05.03.2002, genehmigt am 27.01.2005, zulässig. Die bauliche Nutzung dieser Flächen ist erst im Anschluss an die genehmigte Abgrabung zulässig.

5. Natur und Landschaft/Umweltbericht

Die maßgebliche Grundfläche gem. § 19 (2) BauNVO (= tatsächlich überbaubare Fläche) liegt unterhalb von 20.000 qm. Nach der bis zum 20.07.2004 geltenden Rechtslage kann daher aufgrund der Unterschreitung der in der Anlage 1 zum UVP-Gesetz aufgeführten Grenzwerte für städtebauliche Projekte wie Gewerbe- oder Wohngebiete auf eine Vorprüfung des Einzelfalles bzgl. möglicher erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen verzichtet werden. Wie in den folgenden Abschnitten dargelegt wird, kann der Eingriff ohne schwerwiegende Nachteile für die Umwelt vollständig ausgeglichen werden. Hervorzuheben ist hier besonders, dass die im Plangebiet befindliche Waldfläche vollständig erhalten und unangestastet bleibt, obwohl zunächst von einer Abgrabung und späteren Wiederaufforstung ausgegangen worden ist. Dieser Verzicht kommt insbesondere dem Landschaftsbild zugute.

5.1 Natur und Landschaft

5.1.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet gehört zur Landschaftseinheit „Osnabrücker Hügelland“, hier zur Einzellandschaft „Habichtswald“. Die bergigen und hügeligen Bereiche des Gebietes sind bewaldet, während die Randzonen und Niederungsbereiche überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden.

Als Bodentyp liegt im Plangebiet ein Braunerde-Pseudogley aus Tonstein mit einer Deckschicht aus Lösslehm vor. Die potentielle natürliche Vegeta-

tion in diesem Bereich stellt der feuchte Buchen-Eichenwald dar, wie er südöstlich des Plangebietes vorkommt.

Für Teilbereiche des Plangebietes liegt eine Abgrabungsgenehmigung zur Tongewinnung vor. Teilweise wurden Abgrabungen bereits ausgeführt. Für diese Bereiche, für die aufgrund der nunmehr vorliegenden Planung keine Rekultivierung mehr durchgeführt werden soll, wird zur Beurteilung und Bewertung des Eingriffes der Bestand zur Zeit der Antragsstellung auf Genehmigung der Abgrabung herangezogen. Die Biotoptypenkartierung (siehe Bestandsplan) basiert auf den Erhebungen der Flick Ingenieurgemeinschaft im Rahmen des oben genannten Abgrabungsantrages aus dem Jahre 2000.

5.1.2 Pflanzen- und Tierwelt

Der Teil des Plangebietes, der für die zukünftige gewerbliche Nutzung herangezogen wird, wurde bisher extensiv als Mähweide genutzt. Aufgrund der guten Nährstoffversorgung hat sich eine hochstaudenreiche Fettweide entwickelt, wobei im nördlichen Abschnitt eine trockene Ausprägung und im südlichen eine feuchte Ausprägung mit verschiedenen Staunässezeigern auftritt. Südlich angrenzend befindet sich ein Fichtenforst, in dessen Randbereich sich einige Laubbäume und -sträucher etabliert haben, ohne dass von einem Waldmantel gesprochen werden kann.

Die im Bebauungsplan als Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft ausgewiesene Fläche ist eine nährstoffreiche, relativ extensiv bewirtschaftete Wiese. Die Waldfläche im südwestlichen Teil des Bebauungsplangebietes weist eine überwiegend standortgerechte Bewaldung aus verschiedenen Laubbäumen auf. Zusätzlich befindet sich in Teilbereichen ein Fichtenbestand. Dieser Wald ist als Laubmischwald einzustufen.

Intensive faunistische Erhebungen wurden im Rahmen des Abgrabungsantrages vorgenommen (Flick Ingenieurgemeinschaft, 2000). Als Ergebnis ist hierbei zusammenfassend festzuhalten, dass das Eingriffsgebiet nicht als ornithologisch wertvoll einzustufen ist und eine geringe bis mittlere amphibienökologische Bedeutung aufweist, wobei sich diese Wertigkeit schwerpunktmäßig auf die Lebensraumqualitäten, insbesondere der Waldbereiche im Südwesten des Plangebietes bezieht.

5.1.3 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Randbereich des Industriegebietes Velpo zum Naturpark Teutoburger Wald / Wiehengebirge. Eine besondere Bedeutung spielt in dieser Hinsicht der Fichtenbestand innerhalb des Plangebietes, der eine Sichtverschattung zwischen Naturpark und Gewerbe- / Industrie-flächen darstellt. Dies ist insbesondere von der L597 aus erlebbar. In diesem Abschnitt befinden sich für die Erholungsnutzung keine nennenswerten Strukturen aufgrund fehlender Wanderwege, so dass sich das Ausmaß im Wesentlichen auf die Erlebbarkeit von der Landesstraße aus beschränkt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der zur erwartenden Auswirkungen der geplanten Maßnahme auf die Umwelt

Eine allgemeine Vorprüfung der Umweltbelange hat ergeben dass die Schutzgüter Mensch (Immissionen, Flächenansprüche), Kultur- und Sachgüter, Luft und Klima keine erhebliche Beeinträchtigung erfahren.

Die Belange der Schutzgüter Natur und Landschaft, Wasser und Boden werden im Rahmen dieses Umweltberichtes und der Kompensation berücksichtigt.

Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorgenommen. Der Boden geht als Standort für die natürliche Vegetation und als Lebensraum für Tiere verloren. Eine Rekultivierung nach Abbau der Tonvorkommen ist in der geplanten Form nicht mehr möglich.

Zudem erfolgt eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes dadurch, dass das anfallende Oberflächenwasser zunächst in einen offenen Graben und danach in die Kanalisation eingeleitet wird.

Das Plangebiet ist für das Landschaftsbild nur von eingeschränkter Bedeutung, da der Blick durch den vorhandenen Fichtenbestand verstellt wird. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen der Abbaugenehmigung verbleibt kein erheblicher Eingriff in das Landschaftsbild.

5.3 Vermeidung bzw. Minderung der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie Kompensation im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Aufgrund des dringenden Erweiterungsbedarfes der Fa. Hagebau ist ein Eingriff gemäß § 4 LGNW unvermeidbar. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann nur zum Teil innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, da der nördliche Abschnitt vollständig als Erweiterungsfläche für die Fa. Hagebau benötigt wird. Der ca. 40 m breite Waldstreifen im Zentrum des Plangebietes bleibt erhalten und wird im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes in einen Laub-Misch-Wald umstrukturiert. Im Bereich der Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft im Süden des Plangebietes wird er mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zur Entwicklung einer Waldmantel- / Saumzone ergänzt. Zielrichtung beider Maßnahmen ist die städtebaulich wichtige Trennung des Industriegebietes vom Naturpark Teutoburger Wald durch eine dichte Grünzone.

Für den Waldstreifen wird durch das Forstamt ein Maßnahmenkonzept erarbeitet, in dem der Bedeutung für das Landschaftsbild durch Steuerung der Entnahme von einem Teil der Fichten im Rahmen der forstwirtschaftlichen Nutzung und der folgenden Naturverjüngung Rechnung getragen wird. Die Fläche ist durch einen Wildschutzzaun (z.B. Hordengatter) für

mind. 5 Jahre vor dem Verbiss durch Reh- und Damwild zu schützen und entsprechend den forstlichen Vorgaben zu bewirtschaften.

Im Erweiterungsbereich der Bauflächen werden die entstehenden Böschungen zum Waldbereich mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen bepflanzt.

Die Bepflanzung der Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft erfolgt nach Abbau und Verfüllung des Bereiches gemäß dem genehmigten Abbauantrag. Die folgende Beschreibung der Maßnahme erfolgt hier nur nachrichtlich und geht nicht in die Kompensation des Bebauungsplanes ein, weil sie schon als Ausgleichsmaßnahme (Rekultivierung) für den Eingriff durch die Abgrabung eingeplant ist.

Dem vorhandenen Waldbestand vorgelagert ist auf einer Breite von 15 m die Anlage einer Waldsaumzone vorgesehen. Die Fläche zwischen L597 und der durchgeführten Pflanzmaßnahme wird als Grünland extensiv bewirtschaftet.

Für die Bestandsbewertung und die Bewertung der beschriebenen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich folgende Kompensationsberechnung:

Bestandsbewertung:

Im Bereich der Flurstücke 505 – 509 ist bereits ein Abbau gem. Genehmigung erfolgt bzw. im Gange.

Für diesen Bereich wird der Wert des Bestandes nach der Biotoptypkartierung zum Abgrabungsantrag der Flick Ingenieurgemeinschaft aus 2001 (WE nach dem Modell NRW für die Bauleitplanung) angesetzt.

Im Abbauantrag erfolgte keine Bewertung nach Modell NRW, sondern in Wertstufen (nicht übertragbar).

Extensiv genutzte Fettweide auf trockenem Standort, hochstaudenreich
(Wertstufe nach Flick: 2)

$$22.472 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4 \text{ WE/m}^2 \quad = \quad 89.888 \text{ WE}$$

Extensiv genutzte Fettweide auf feuchtem Standort, hochstaudenreich
(Wertstufe nach Flick: 3)

$$4.070 \text{ m}^2 \quad \times \quad 6 \text{ WE/m}^2 \quad = \quad 24.420 \text{ WE}$$

$$26.542 \text{ m}^2 \quad 114.308 \text{ WE}$$

Maßnahme im Plangebiet:

Bau- und Lagerfläche Hagebau (Versiegelungsgrad 80 %)

$$21.234 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0 \text{ WE/m}^2 \quad = \quad 0 \text{ WE}$$

Freiflächen / Grünanlagen (20 %)

5.308 m²

- Grünanlagen

$$2.508 \text{ m}^2 \quad \times \quad 2 \text{ WE/m}^2 \quad = \quad 5.016 \text{ WE}$$

- Bepflanzung der Böschung zum Wald mit standortheimischen Gehölzen

$$\text{ca. } 195 \text{ m} \quad \times \quad 10 \text{ m} \quad = \quad 1.950 \text{ m}^2$$

$$\text{ca. } 170 \text{ m} \quad \times \quad 5 \text{ m} \quad = \quad 850 \text{ m}^2$$

$$2.800 \text{ m}^2 \quad \times \quad 5 \text{ WE/m}^2 \quad = \quad 14.000 \text{ WE}$$

$$26.542 \text{ m}^2 \quad 19.016 \text{ WE}$$

$$\text{Defizit:} \quad 95.292 \text{ WE}$$

Die beschriebenen Maßnahmen reichen nicht aus, um den Eingriff in den Naturhaushalt vollständig zu kompensieren. Der externe Ausgleichsbedarf beträgt ca. 95.300 WE, welcher an 2 Standorten realisiert werden soll:

- 1) Umwandlung von ca. 20.000 m² Ackerfläche zu Extensivgrünland (Flur 126; Teilfläche aus Flurstück 57). Die Gemeinde Westerkappeln stellt sicher, dass diese Fläche kurzfristig erworben wird und die erforderlichen Maßnahmen umgesetzt werden. Es erfolgt eine Aufwertung um 4 WE/m², d. h. um 80.000 WE. Diese Maßnahme ist bereits mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abgestimmt worden.
- 2) Ankauf von ca. 15.300 WE (nach dem NRW-Bewertungsmodell) von der Stiftung „Schöllerhof“ mit Sitz in Bramsche, welche im Laufe des Jahres 2004 gegründet werden wird, durch die Gemeinde Westerkappeln. Hier werden die ca. 225 ha Betriebsflächen eines mehr bewirtschafteten landwirtschaftlichen Großbetriebes im Rahmen eines ökologischen Flächenpools naturnah umgestaltet. Von den o. g. 225 ha liegt mit ca. 114 ha mehr als die Hälfte der Poolflächen auf nordrhein-westfälischem Landesgebiet, ein Großteil davon sogar auf Westerkappeler Gemeindegebiet, angrenzend an das Naturschutzgebiet Düsterdieker Niederung. Es ist beabsichtigt, vorhandene Ackerflächen in Extensiv-Grünland und vorhandene Nadelwälder in Laubwälder umzuwandeln. Bis zum Frühjahr 2005 soll für das gesamte Stiftungsgebiet ein Fachgutachten vorliegen, welches das vorhandene Aufwertungspotential und die geplanten Maßnahmen genauer verifiziert. Die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt hat bereit signalisiert, dass

die auf der Grundlage dieses Fachgutachtens der Ablösung von Ausgleichsverpflichtungen durch den Ankauf von Ökopunkten generell zugestimmt wird.

Den Eingriffsgrundstücken werden die oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen allgemein zugeordnet, um eine Refinanzierung gem. § 9 Abs. 1a und § 135 ff. BauGB zu ermöglichen.

Dabei kann auf eine Trennung zwischen Ausgleich für Straßenbaumaßnahmen und Ausgleich für Baugrundstücke aufgrund fehlender Festsetzung von Verkehrsflächen verzichtet werden.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erfolgt über die auf dem Grundstück vorhandenen Rohrleitungen durch Einleitung in den in der „Industriestraße“ vorhandenen Regenwasserkanal mit Anschluss an das Vorklär- und Regenrückhaltebecken nördlich der BAB 30. Dieses Regenrückhaltebecken weist ein ausreichendes Stauvolumen auf.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Einleitung in den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der „Industriestraße“ K 81 und dann zur von der Kapazität ausreichenden Kläranlage Velpe.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Geltungsbereiches erfolgt durch geeignete Netzanbieter.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gesichert.

Das Plangebiet wird an das elektrische Versorgungsnetz angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit elektrischer Energie gesichert.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls über das vorhandene Versorgungsnetz.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die Fa. Holtmeyer, Ibbenbüren im Auftrag der Gemeinde Westerkappeln.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht erforderlich.

6.3 Bodenfunde/Denkmalpflege

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

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 4. Änderung bzw. in ihrem Einzugsbereich sind Altlasten nicht bekannt.

Entwurf, Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, im Februar 2005
vH-307.18

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

Gemeinde Westerkappeln

Kreis Steinfurt

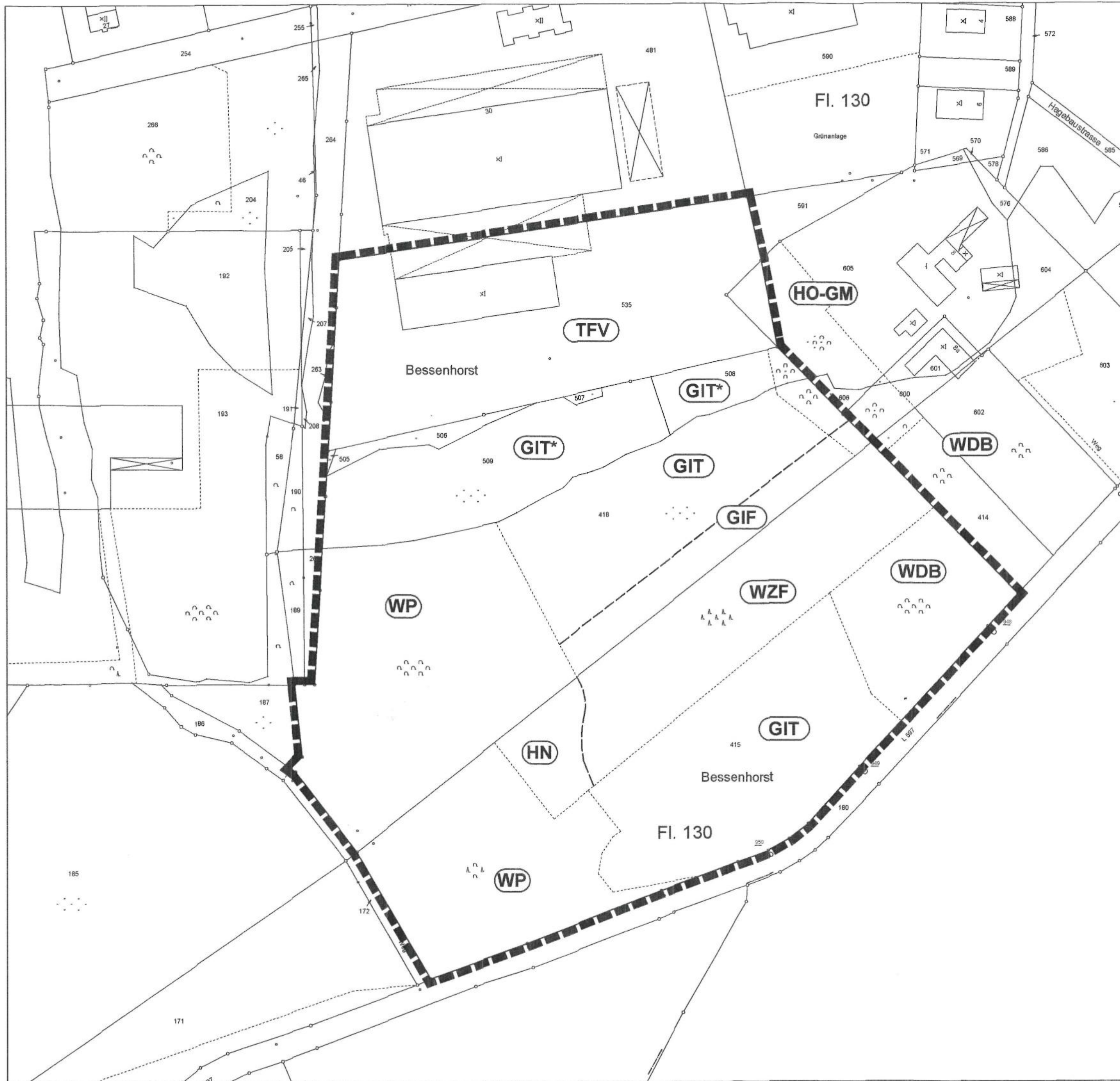
Umweltbericht zum

Bebauungsplan Nr. 8 "Industriegebiet

Velpe - Teil A, 4. Änderung" und zur

39. Flächennutzungsplanänderung

Bestandsplan



Zeichenerklärung

■■■■■■■■■■ Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes

Biotoptypen nach von Drachenfels '94

- (GIT)** Fettwiese auf trockenem Standort, extensiv bewirtschaftet, hochstaudenreich
- (GIF)** Fettwiese auf feuchtem Standort, extensiv bewirtschaftet, hochstaudenreich
- *** Abbau gem. Genehmigung erfolgt, bzw. im Gange
- (WZF)** Fichtenforst
- (WDB)** Eichen - Buchenwald
- (WP)** Eschenmischwald (Esche, Birke, Erle, Fichte)
- (HN)** naturnahes Feldgehölz / Waldsaum (Weißdorn, Schlehe, Weide)
- (Tfv)** befestigte Fläche
- (HO-GM)** Obstwiese, extensiv

M. 1: 2000

Osnabrück, den 25.10.2004	307.18	Bestand.dwg
 Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR		
Stadtplanung Landschaftsplanung Wasserwirtschaft Straßenbau		Rheiner Landstraße 19-21 49078 Osnabrück Telefon 0541/94003-0 Telefax 0541/94003-50

Gemeinde Westerkappeln

Kreis Steinfurt

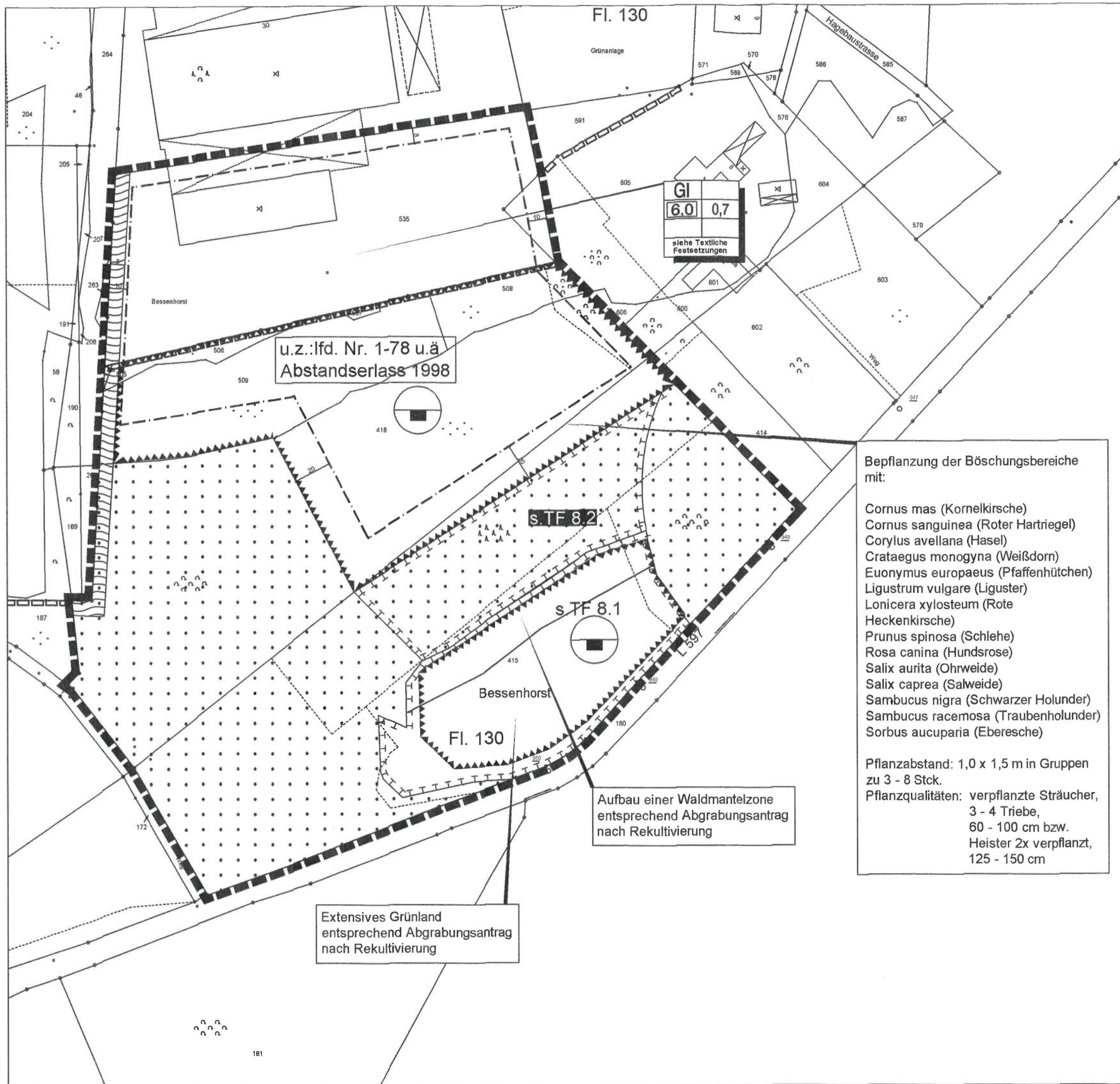
Umweltbericht zum

Bebauungsplan Nr. 8 "Industriegebiet

Velpe - Teil A, 4. Änderung" und zur

39. Flächennutzungsplanänderung

Maßnahmenplan



Bepflanzung der Böschungsbereiche mit:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Pflanzabstand: 1,0 x 1,5 m in Gruppen zu 3 - 8 Stck.

Pflanzqualitäten: verpflanzte Sträucher, 3 - 4 Triebe, 60 - 100 cm bzw. Heister 2x verpflanzt, 125 - 150 cm

M. 1: 2000

Osnabrück, den 01.02.2005 307.18 Maßnahm2.dwg

ib Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR
Rheiner Landstraße 19-21
49078 Osnabrück
Telefon 0541/94003-0
Telefax 0541/94003-50

Stadtplanung Landschaftsplanung Wasserwirtschaft Straßenbau