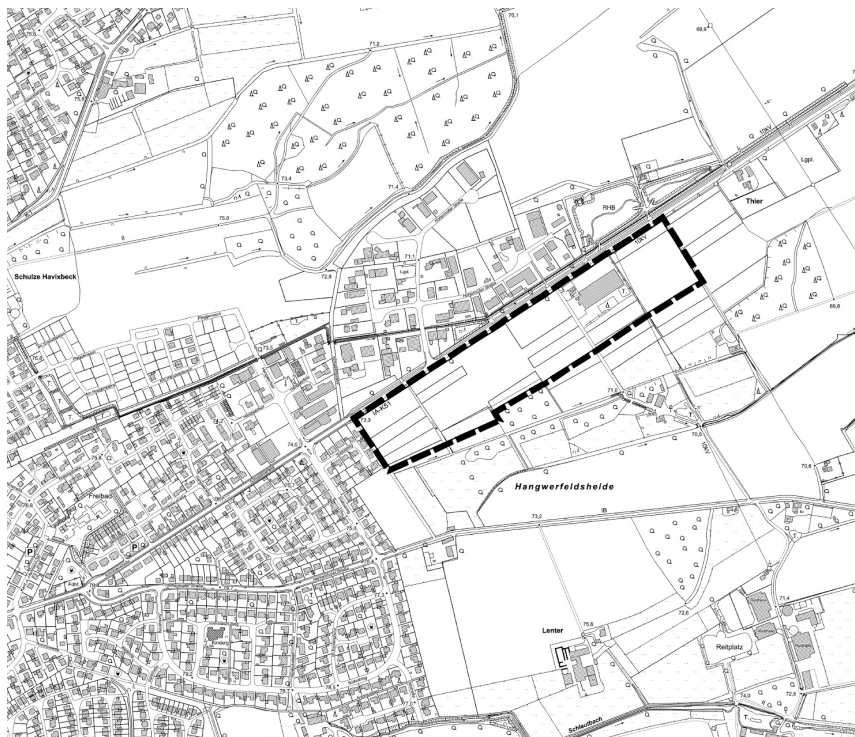


Bebauungsplan „Südlich der Schützenstraße“

Begründung - Entwurf -

Stand: Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Gemeinde Havixbeck



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Städtebauliche Konzeption	6
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7
3.1	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet	7
3.1.1	Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW	7
3.1.2	Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSCHG	9
3.1.3	Ausschluss sonstiger Nutzungen	9
3.1.4	Ausnahmsweise zulässige Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	10
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	11
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	11
3.4	Bauweise	12
4	Erschließung	12
4.1	Anbindung an das Straßennetz	12
4.2	Rad- und Fußwegenetz	12
4.3	Ruhender Verkehr	13
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	13
5	Natur und Landschaft / Freiraum	13
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	13
5.2	Eingriffsregelung	15
5.3	Biotop- und Artenschutz	15
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	17
5.5	Forstliche Belange	17
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	17
5.7	Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	18
6	Sonstige Belange	19
6.1	Ver- und Entsorgung	19
6.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	19
7	Immissionsschutz	19
7.1	Denkmalschutz	20
8	Flächenbilanz	20
9	Umweltbericht	21

9.1	Einleitung	21
9.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkung der Planung während der Bau- und Betriebsphase	23
9.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	29
9.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	29
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31
9.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich	31
9.7	Zusätzliche Angaben	32
9.8	Zusammenfassung	33
10	Literaturverzeichnis	34

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung
 Bestandsplan

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Südlich der Schützenstraße“ gefasst. Das ca. 10,3 ha große Plangebiet befindet sich östlich des Siedlungsbereiches der Gemeinde Havixbeck. Es wird begrenzt

- durch die angrenzende Schützenstraße im Norden,
- durch die Straße „Markenweg“ im Osten,
- durch die anschließenden landwirtschaftlichen Flächen (Flurstücke 181, 168, 155, 147, 134, Flur 24, Gemarkung Havixbeck) und Waldflächen (Flurstück 1033, Flur 24, Gemarkung Havixbeck) im Süden sowie
- durch eine Wegeparzelle (Flurstücke 858 und 859 der Flur 24, Gemarkung Havixbeck) im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Nachdem die vorhandenen Potenziale an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet weitgehend ausgeschöpft sind, hat die Gemeinde Havixbeck aufgrund des anhaltenden Bedarfes nach gewerblich nutzbaren Bauflächen beschlossen, die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen planerisch vorzubereiten, um auch künftig über ein entsprechendes Angebot verfügen zu können. Das bereits bestehende Gewerbegebiet nördlich der Schützenstraße soll somit um weitere Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Schützenstraße ergänzt werden. Für das Plangebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan.

Dabei will die Gemeinde Havixbeck die Chance nutzen, mit dem Projekt Technologie PARK Havixbeck die Ansiedlung von Betrieben aus zukunftsorientierten Branchen (z.B. Bio-Nano-Technologie, IT, Medizintechnik etc.) zu forcieren. Ziel ist es, die Vorteile des Standortes durch die Nähe zum Wissenschaftsviertel von Münster und die Zusammenarbeit zwischen Unternehmen, Hochschulen, Forschung und Wissenschaft aktiv zu nutzen und die Ansiedlung von innovativen Betrieben sowohl aus den Bereich Forschung und Entwicklung als auch Produktion voranzutreiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Schützenstraße“ sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung mit der besonderen Zielsetzung der Entwicklung eines Technologieparks auf den bislang vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen werden.

Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren die Änderung des Flächennutzungsplanes im Sinne des oben formulierten Planungsziels.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand der Ortslage Havixbeck südlich der Schützenstraße.

Das Plangebiet wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzt. Die einzelnen Ackerschläge werden durch linienhafte Grünstreifen, auf denen sich z.T. einzelne Gehölzstrukturen befinden, voneinander parzelliert. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliger Garten- und Landschaftsbaubetrieb. Dieser ist maßgeblich geprägt durch eine große Halle (ca. 100 m x 36 m) und ein dazugehöriges Wohngebäude. Durch die Stichstraße „Herkentrup“, welche von der Schützenstraße Richtung Süden abgeht, erfolgt die Erschließung dieses Grundstückes von Westen aus.

Entlang der Schützenstraße befindet sich gegenwärtig ein Grünstreifen, welcher mit Gehölzstrukturen und einem zur Straße hin vorgelagerten Graben versehen ist. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich weitere vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche mit vereinzelt dazugehörigen Betrieben sowie kleinere Waldflächen. Im Westen des Plangebietes schließt ein Wohngebiet bestehend aus einer Einfamilienhausbebauung an. Nördlich an das Plangebiet grenzt die Schützenstraße an, welche auch auf der gegenüberliegenden Seite des Plangebietes begrünt und darüber hinaus mit angelegten Baumreihen versehen worden ist. Nördlich davon schließt ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an, dessen Flächenkapazitäten mittlerweile erschöpft sind.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan Münsterland* ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung dargestellt. Die in den bestehenden Gewerbegebieten noch verbliebenen Flächenpotenziale sind mittlerweile weitestgehend betrieblich gebunden, sodass mit der vorliegenden Planung eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Siedlungsflächen im Rahmen der durch den Regionalplan dargestellten Flächen erfolgt.

* Regionalplan Münsterland,
Bezirksregierung Münster,
Juni 2014

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen.

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wurde im Rahmen der Änderung des

Flächennutzungsplanes geprüft. Ein Konflikt zwischen dem BRPH und der vorliegenden Bauleitplanung besteht nicht. Das Plangebiet und sein Umfeld befinden sich nach dem Kommunensteckbrief Havixbeck (Stand März 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

- **Flächennutzungsplan**

Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck wird für das Plangebiet die Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Parallelverfahren vorbereitet.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Baumberge-Nord. Die Festsetzungskarte (Blatt Ost) enthält jedoch keine landschaftsplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

2 Städtebauliche Konzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Schützenstraße“ soll das nördlich der Schützenstraße bereits bestehende Gewerbegebiet um weitere gewerbliche Flächen südlich der Schützenstraße ergänzt werden. Damit soll dem Bedarf nach zusätzlichen Gewerbeflächen in Havixbeck auch mittelfristig ausreichend Rechnung getragen werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine stufenweise Entwicklung des Gewerbegebietes vor, um eine an die Nachfrage angepasste Entwicklung der Flächen sicherzustellen. Die Erschließung des Plangebietes ist durch einen Erschließungsring mit zwei Anknüpfungspunkten an die Schützenstraße vorgesehen.

Im Schwerpunkt soll das Plangebiet künftig durch den Technologie PARK Havixbeck genutzt werden. Dieser besetzt mit seinem Campus die zentrale zwischen den beiden Anbindungspunkten gelegene Fläche. Im Sinne eines innovativen Angebotes für modernes Arbeiten in zukunftsorientierten Betrieben soll das Angebot des Technologie PARKs, soweit im Rahmen eines „Gewerbegebietes“ gem. § 8 BauNVO möglich, ergänzt werden durch sog. Co-Living Angebote, die den Unternehmen eine zeitlich befristete Unterbringung ihrer Mitarbeiter am Standort ermöglichen und durch die Ansiedlung eines Hotels. Die am westlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes gelegenen Flächen, die den weiteren Entwicklungsstufen des Technologie PARKs Havixbeck dienen, werden dabei jeweils durch eine Stichstraße mit Wendeanlage erschlossen. Im Osten erschließt die

Wendeanlage zudem die erforderlichen Rückhalteflächen für das anfallende Niederschlagswasser.

Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf 12 bis ca. 15 m begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine übermäßig hohe Bebauung zu vermeiden.

Um den Immissionsschutz der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen zu gewährleisten, werden die Bauflächen im Plangebiet auf Grundlage der sog. Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW* gegliedert. Darüber hinaus wird der Ausschluss von Anlagen und Betrieben festgesetzt, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, da von diesen Anlagen und Betrieben besondere Gefahren in Bezug auf sog. „Störfälle“ (schwere Unfälle) ausgehen.

Um Immissionskonflikten im Nahbereich zwischen den westlich angrenzenden Wohnnutzungen und den geplanten gewerblichen Nutzungen vorzubeugen, ist darüber hinaus an der westlichen Plangeietsgrenze die Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzwalls vorgesehen.

Für die Entwässerung der Bauflächen ist im Südosten des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Zur Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild ist entlang der südlichen und östlichen Plangeietsgrenzen eine Eingrünung vorgesehen.

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (4) BauNVO werden die festgesetzten Bauflächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der so genannte Abstandserlass NRW (s.o.).

3.1.1 Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW

Bezugspunkte für die Gliederung der Bauflächen nach der Art der baulichen Nutzung sind die westlich des Plangebietes gelegenen nächstgelegenen Wohnnutzungen (Südostring) sowie die südlich des Plangebietes im Außenbereich gelegenen Hofstellen (entlang der Straße Herkentrup). Die Wohnbebauung westlich des Plangebietes besitzt in Bezug auf den Immissionsschutz einen Schutzstatus, der dem eines „Allgemeinen Wohngebietes“ entspricht. Die Bebauung der Hofstellen besitzt aufgrund ihrer Lage im Außenbereich einen Schutzstatus, der dem eines Mischgebietes entspricht. Maßgeblich für die Gliederung des westlichen Teils des Gewerbegebietes (GE 1 bis GE 3) sind die Abstände der Gewerbeflächen zu den westlich gelegenen

Wohnnutzungen. Für die im Osten des Plangebietes gelegenen Gewerbeflächen (GE 4) sind die südlich im Außenbereich gelegenen Wohnnutzungen maßgeblich.

In den im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten und mit GE 1 gekennzeichneten Flächen, die einen Abstand von weniger als 100 m von den westlich nächstgelegenen Wohngebieten besitzen, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII (Ifd. Nr. 1 - 221) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Ifd. Nr. 200 - 221), wenn im Einzelfall durch Immissions-schutznachweis die Unbedenklichkeit der Betriebe im Bezug auf die von Ihnen verursachten Emissionen nachgewiesen wird.

Für die in einem Abstand von mehr als 100 m und maximal 200 m von den nächstgelegenen Wohngebieten bzw. Wohnnutzungen im Außenbereich entfernt gelegenen Flächen, die im Bebauungsplan mit GE 2 gekennzeichnet sind, werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI (Ifd. Nr. 1 – 199) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 – 199), wenn im Einzelfall durch Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit der Betriebe im Bezug auf die von Ihnen verursachten Emissionen nachgewiesen wird.

Für die in einem Abstand von mehr als 200 m und maximal 300 m von den nächstgelegenen Wohngebieten entfernten Flächen, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und mit GE 3 gekennzeichnet sind, werden Betriebe und Anlagen der Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 - 160), wenn im Einzelfall durch Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit der Betriebe im Bezug auf die von Ihnen verursachten Emissionen nachgewiesen wird.

In den im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzten und mit GE 4 gekennzeichneten Flächen, die einen Abstand von mehr als 300 m von den nächstgelegenen Wohngebieten und mehr als 200 m von den südlich gelegenen Hofstellen besitzen, sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (Ifd. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste 2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklasse IV und V (Ifd. Nr. 37 – 160) der Abstandsliste 2007 soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (Ifd. Nr. 81 – 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen. wenn im Einzelfall durch Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit der Betriebe im Bezug auf die von Ihnen verursachten Emissionen nachgewiesen wird.

3.1.2 Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSchG

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden ergänzend zur der Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

3.1.3 Ausschluss sonstiger Nutzungen

• Einzelhandel

Grundsätzlich ist es das Ziel der Gemeinde Havixbeck, die Ansiedlung des Einzelhandels langfristig auf den Ortskern zu konzentrieren.

Um die vorhandenen Gewerbeflächen für produzierende Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten und eine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs im Ortskern zu vermeiden, wird daher die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet ausgeschlossen. Für die künftig im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben soll in geringem Umfang eine Möglichkeit geschaffen werden, selbst erzeugte Produkte zu vertreiben. In Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandeskonzeptes der Gemeinde Havixbeck wird daher festgesetzt, dass Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt, das Ladenlokal dem Produktionsbetrieb räumlich und funktional zugeordnet ist, die Grenze der Großflächigkeit von maximal 800 qm Verkaufsfläche nicht überschritten wird und die Verkaufsfläche dem Produktionsbetrieb nach Fläche und Umsatz deutlich untergeordnet ist. Diese Voraussetzungen liegen i.d.R. nur dann vor, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 10 % der Produktionsbetriebsfläche ausmacht.

- **Betriebe, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen**

In den festgesetzten Gewerbegebieten werden Betriebe, die sexuellen Darbietungen und / oder Dienstleistungen dienen, ausgeschlossen, um die vorhandenen Gewerbeflächen für produzierende Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Insbesondere soll damit negativen Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau, die in einem Gewerbegebiet der vorliegenden Struktur bei Ansiedlung solcher Nutzungen zu befürchten sind, entgegengewirkt werden.

3.1.4 Ausnahmsweise zulässige Nutzung

Um die Bauflächen für die unter Pkt. 2 beschriebenen gewerblichen Nutzungen, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten, werden

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO im Plangebiet mit Ausnahme der mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen. Innerhalb der mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Flächen sind diese ausnahmsweise zulässig, sofern diese dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in das Betriebsgebäude integriert sind, ihre Wohnfläche 150 qm nicht überschreitet und das Verhältnis zur bebauten Nutzfläche des Gewerbebetriebes 1:3 nicht übersteigt.

Wie unter Punkt 2 ausgeführt, soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen werden, um die vorhandenen Gewerbeflächen für die unter Pkt. 2 beschriebenen gewerblichen Nutzungen, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten und einen durch die Nachfrage nach Standorten für Vergnügungsstätten zu befürchtenden Anstieg der Grundstückspreise im Plangebiet zu vermeiden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet. An Stelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis der Abwägung zwischen einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung und den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Für die westlichen Randbereiche des Plangebietes (GE 1) wird im Übergang zu den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen eine Baukörperhöhe von 84,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen

auf das bestehende Geländeniveau einer Höhe von ca. 12 m und sichert unter Berücksichtigung des im Übergang zur Wohnbebauung vorgesehenen begrünten Sichtschutzwalls einen verträglichen Übergang von gewerblicher Nutzung zu den angrenzenden Wohnnutzungen.

Im übrigen Plangebiet wird eine Baukörperhöhe zwischen 87,50 m ü. NHN innerhalb der mit GE 2 und GE 3 gekennzeichneten Flächen 86,50 m ü. NHN (GE 4) festgesetzt. Bezogen auf das derzeitige Geländeniveau entspricht dies einer Baukörperhöhe von ca. 15 m und bietet damit eine höhere Flexibilität für die Errichtung gewerblicher Bauten. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund dieser Höhenfestsetzungen in Verbindung mit den, in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzten, Eingrünungstreifen nicht zu erwarten.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) in den Gewerbegebieten gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen. Um die Einhaltung der Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für die Baumassenzahl (BMZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) zu gewährleisten, werden diese mit 10,0 (BMZ) bzw. 2,4 (GFZ) festgesetzt.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen großzügig eingefasst und festgesetzt, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksnutzung gegeben ist. Die Baugrenzen verlaufen mit einem Abstand von i.d.R. 5,0 m sowie in Teilen 2 m zu den jeweiligen äußeren Grundstücksgrenzen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Bereich der mit GE 2 gekennzeichneten Gewerbegebiete grenzt südlich des Plangebietes eine Waldfläche an, die in Teilen auch den am südlichen Rand des Plangebietes umfasst. Um in diesem Bereich eine möglichst optimale Ausnutzbarkeit der Bauflächen zu gewährleisten, erfolgt eine Umwandlung des nördlichen Randstreifens der Waldfläche, durch die Festsetzung einer Grünfläche, die als Waldrand gestaltet werden soll.

3.4 Bauweise

Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten im Plangebiet zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbe- und Industriegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung der Bauflächen erfolgt über zwei Anbindungspunkten an die im Norden verlaufende Schützenstraße. Im Westen des Plangebietes ist eine Anbindung gegenüber dem Knotenpunkt mit der Hohenholter Straße vorgesehen. Die östliche Anbindung an die Schützenstraße ist unmittelbar westlich des bisher im Plangebiet ansässigen Gärtnereibetriebes geplant. Eine Erschließung der Grundstücke direkt von der Schützenstraße aus wird durch die Festsetzung eines „Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt“ ausgeschlossen, um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf der Schützenstraße nicht wesentlich zu beeinträchtigen. Ein Ausbau der Kreuzungspunkte wird bedarfs- und funktionsgerecht in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger festgelegt und entwickelt. Der Ausbau erfolgt stufenweise entsprechend der Entwicklung der gewerblichen Flächen.

Die innere Erschließung wird über einen Erschließungsring sichergestellt, der beide Anbindungspunkte verknüpft. Die am westlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes gelegenen Flächen werden dabei jeweils durch eine Stichstraße mit Wendeanlage, die das Wenden von LKWs ermöglicht, erschlossen. Im Osten erschließt die Wendeanlage zudem die erforderlichen Rückhalteflächen für das anfallende Niederschlagswasser.

Um eine ausreichende Querschnittsbreite der Straßen im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern, werden diese mit einer Breite von durchschnittlich 11,50 m (Fahrbahn, Gehweg und Parkstreifen) festgesetzt. Im Südosten des Erschließungsringes ist eine Aufweitung der Verkehrsflächen vorgesehen, die die Anordnung von öffentlichen Besucherstellplätzen ermöglicht und in einer ersten Ausbaustufe als Wendeanlage dienen kann.

Ausgehend von diesem Platz ist eine Anbindung des in südlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweges vorgesehen, der die dort gelegene Hofstelle erschließt.

4.2 Rad- und Fußwegenetz

Die Erschließung des Plangebietes für den Fußgänger und Radfahrer erfolgt ausgehend von der nördlich angrenzenden Schützenstraße im Plangebiet durch einen straßenbegleitenden Fußweg.

4.3 Ruhender Verkehr

Die gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Entlang des Erschließungsringes ist innerhalb des Straßenquerschnitts (s. Pkt. 4.1) die Anlage eines Parkstreifens für Besucherparken im öffentlichen Straßenraum möglich.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich im Bereich der Schützenstraße / des Südostrings in einem Abstand von ca. 500 m vom Plangebiet.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Zur Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft werden entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes „private Grünflächen“ in einer Breite von i.d.R. 8 m planungsrechtlich gesichert. Diese sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die abschnittsweise bestehenden Gehölze am Südrand des Plangebietes in die Pflanzung zu integrieren und ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird zur Abschirmung der gewerblichen Bauflächen zu der angrenzenden Wohnbebauung eine „Öffentliche Grünfläche“ mit einer Breite von 15 m festgesetzt, in der ein Sicht-/ Lärmschutzwall in einer Höhe von 4,5 m vorgesehen ist. Die Fläche ist dabei mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. nachstehender Pflanzliste flächendeckend in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gleiche Pflanzvorgaben gelten für eine am Ostrand des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche mit einer Breite von rund 8 m. Ausfall ist jeweils durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung - HST, StU (18/20):

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher - Str 2xv (80/100, 100/150):

Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Gemeiner Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen wird zudem festgesetzt, dass je angefangener 6 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum gem. nachstehender Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Liste der wahlweisen zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung – HST, StU 16/18:

Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane
Tilia cordata	Winterlinde

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten. Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind zudem mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

Im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke). Alternativ können auf den Dachflächen

Photovoltaikanlagen oder Kombinationen von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen errichtet werden.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB im Rahmen der Bauleitplanung auszugleichen ist. Der notwendige naturschutzfachliche Ausgleich wird anhand der aktuellen Situation gemäß erfolgter Biotoptypenkartierung ermittelt und ausgeglichen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern.

Insgesamt entsteht mit Umsetzung des Planvorhabens ein Biotopwertdefizit in Höhe von rund 124.650 Biotopwertpunkten.

Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in Form einer vertiefenden Prüfung (Stufe II) durch ein externes Fachgutachterbüro** geprüft.

Im Ergebnis wurden im Kartierjahr 2020 insgesamt acht in Nordrhein-Westfalen als planungsrelevant eingestufte Vogelarten (Bluthänfling, Feldsperling, Mäusebussard, Nachtigall, Rauchschwalbe, Schleiereule, Star und Waldkauz) im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld festgestellt.

Im Rahmen der Fledermauserfassungen wurden Nachweise von Zwerg-, Breitflügel-, Wasserfledermaus sowie Kleinem Abendsegler erbracht. Spezifische Flugwege oder Leitstrukturen wurden nicht nachgewiesen.

Während der Amphibienerfassungen im Frühjahr 2020 wurden Erdkröten in einem zum Zeitpunkt der Kartierungen noch bestehenden Folienteich nachgewiesen. Letzterer wurde im Hochsommer des vorgenannten Jahres, nach vollständiger Austrocknung zurückgebaut.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** Ökoplanung Münster (04.02.2021): Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“ der Gemeinde Havixbeck sowie artenschutzrechtliche Prüfung (12.02.2021). Münster.

Darüber hinaus wurden entlang des Grabens am Markenweg in nördliche Richtung wandernde Teichfrösche festgestellt. Es ist gemäß Gutachten anzunehmen, dass für die Art im Bereich des nördlich der Schützenstraße bestehenden Regenrückhaltebeckens ein kleines Laichvorkommen besteht.

Auf Grundlage der Ergebnisse ist eine Umsetzung des Planvorhabens gemäß fachgutachterlicher Auswirkungsprognose nur unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen, einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zulässig. Nachfolgende Maßnahmen sind gemäß Fachgutachten zu beachten:

- Bauzeitenregelung: eine Entfernung von Gehölzen sowie ein Abbruch von Gebäuden ist nur zwischen dem 01.10 und dem 28./ 29.02 eines jeden Jahres möglich. Eine Ausnahme ist nur nach fachgutachterlicher Freigabe und einem Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG möglich.
- Ganzjähriger, fachgutachterlicher Ausschluss von Fledermausquartieren in zu fällenden Gehölzen mittels Videoendoskop. Die Maßnahme ist max. eine Woche vor der geplanten Fällung durchzuführen.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zum Ausschluss einer tatbestandsgemäßen Störung von Bluthänfling, Feldsperling, Mäusebussard, Nachtigall und Star in einer Größe von mindestens 2,25 ha. Für eine deutliche Aufwertung der Bestandsfläche ist hierfür Ackerland in extensiv genutztes Grünland oder eine Obstwiese umzuwandeln. Auf der Fläche sind dem Leitfaden entsprechend weitere artspezifische Habitatstrukturen wie dichte (Dornen)-Gebüsche anzulegen. Für die nachhaltige und artgerechte Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche ist ein Pflege- und Entwicklungsplan zu erstellen. Im Sinne einer CEF-Maßnahme muss die Fläche vor einem Eingriff auf der Bestandsfläche funktionsbereit sein.

Es ist beabsichtigt, den vorgezogenen Ausgleich für die Nachtigall gegenüber dem Plangebiet, d.h. unmittelbar nördlich der Schützenstraße im Bereich eines hier vorhandenen Retentionsbeckens zu schaffen. Es besteht die Möglichkeit, innerhalb des westlichen Retentionsbeckens durch Bodenabtrag von ca. 0,5 m auf einer Fläche von rund 120 m² sowie die Anpflanzung von Weidengebüschen im Umfang von ca. 850 m² ein Ersatzhabitat im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zu schaffen. Die Maßnahme ist nach fachgutachterlicher Ansicht (Ökoplanung Münster, schriftl. Mitteilung v. 11.04.2022) geeignet, den vorgezogenen

Ausgleich für die Nachtigall mit einer hohen Prognosewahrscheinlichkeit sicherzustellen.

Der vorgezogene Ausgleich für die übrigen Arten Bluthänfling, Feldsperling, Mäusebussard und Star soll auf einer rund 3,5 ha großen Ausgleichsfläche im Bereich des Naturschutzgebietes „Münstersche Aa“ Gemarkung Schonebeck, Flur 26, Flurstücke 85 und 86 (teilw.) erfolgen. Die Fläche besteht aus zwei Teilbereichen unmittelbar nördlich und südlich der Münsterschen Aa und wird als Grünland genutzt. Die Entfernung vom Plangebiet beträgt rund 4,6 km. Die Flächeneignung wird seitens des Fachgutachters (Ökoplanung Münster, mündl.) positiv eingeschätzt. Für eine gezielte Aufwertung der Fläche ist jedoch ein detailliertes Maßnahmenkonzept unter Berücksichtigung der Schutzziele der Naturschutzgebietsverordnung zu erstellen. Da die Fläche bereits langjährig als Grünland genutzt wird, ist eine weitere Aufwertung durch Extensivierungsmaßnahmen (Beweidung) herbeizuführen.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet sind die Baumberge (DE-4010-302) im Südwesten des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung von über 2 km können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Innerhalb des Plangebietes verlaufen verschiedene Gräben, die der Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dienen. Mit einer Erschließung bzw. Bebauung der Flächen für gewerbliche Nutzungen verlieren diese Gräben ihr Einzugsgebiet und werden aufgehoben.

5.5 Forstliche Belange

Innerhalb des Plangebietes besteht am südlichen Rand auf einem Abschnitt von ca. 120 m eine Fläche mit Waldeigenschaft. Nach Angabe der zuständigen Forstbehörde umfasst die betroffene Fläche eine Größe von rund 900 m². Das Ausgleichsverhältnis beträgt 1:2, so dass eine forstrechtliche Kompensation in einer Größenordnung von 1.800 m² erforderlich wird.

Art und Lage des Waldausgleichs werden bis zum Satzungsbeschluss mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt und entsprechend ergänzt.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Bei Durchführung des Planvorhabens werden primär landwirtschaftlich genutzte Flächen versiegelt und z.T. vereinzelte Baumbestände

entfernt. Letztere übernehmen u.a. als Kohlenstoffsенке positive Funktionen hinsichtlich der Reduktion klimaschädlicher Treibhausgase. Die südlich gelegenen Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen. Erhebliche Beeinträchtigungen, wie sie z.B. durch die Rodung von Waldflächen entstehen, können bei Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden.

Durch die planungsrechtlich gesicherte Eingrünung des zukünftigen Gewerbegebietes werden nachteilige Auswirkungen plangebietsintern minimiert. Darüber hinaus werden negative Auswirkungen durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs abgemildert.

Die zukünftigen Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Insgesamt werden mit dem geplanten Vorhaben daher weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5.7 Bodenschutz / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Inanspruchnahme von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbereitet. Die Potenziale der bestehenden Baugebiete sind mittlerweile weitgehend ausgeschöpft, bzw. die noch unbebauten Flächen sind betriebsgebunden. Eine Umwandlung von baulich vorbelasteten Flächen innerhalb von Havixbeck, die die Anforderungen von Gewerbetreibenden in Bezug auf die Grundstücksgrößen erfüllen sowie die gesetzlichen Schutzansprüche des Menschen vor Immissionen einhalten, sind nicht verfügbar. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist im Zuge der vorliegenden gewerblichen Entwicklung daher unumgänglich.

Im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird das Maß der erforderlichen Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert.

Unnötige Bodenversiegelungen können u.U. auch durch die spätere Auswahl von versickerungsfähigem Pflaster im Zuge der Ausbauplanung minimiert werden. Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

6 Sonstige Belange

6.1 Ver- und Entsorgung

- **Gas-, Strom,- und Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch eine Erweiterung bzw. einen Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze. Für das geplante Gewerbegebiet wird ein Löschwasserbedarf von 192 m³/h für mindestens 2 Stunden angesetzt. Aus dem Trinkwasserleitung können derzeit 96 m³/h über die Hydranten an der „Schützenstraße“ entnommen werden. Der über das im Trinkwassernetz bestehende Löschwasserangebot hinausgehende Löschwasserbedarf ist auf den privaten Grundstücksflächen durch geeignete Maßnahmen (Löschwasserteich, Zisterne etc.) im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- **Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisationsanlage. Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser im Südosten des Plangebietes in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und von dort gedrosselt in nördlicher Richtung in den Graben A einzuleiten. Die für das Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert.

- **Abfallentsorgung**

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung der Gemeinde Havixbeck.

6.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlasten / Altlastenverdachtsflächen oder Kampfmittelvorkommen innerhalb des Plangebietes bestehen nicht.

7 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz der, in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten, Nutzungen wird durch die Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandsliste des Abstandserlass NRW* sichergestellt. Somit sind im Nahbereich der bestehenden

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

Wohnbebauung (GE 1) keine Betriebe allgemein zulässig, die in den im Abstandserlass aufgeführten Abstandsklassen genannt sind.

Ergänzend wird an der westlichen Grenze des Plangebietes die Anlage eines Sicht-/ und Lärmschutzwalls festgesetzt. Dieser wird mit einer Höhe von 78,50 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das Geländeniveau der angrenzenden Wohnbebauung einer Höhe von ca. 4,5 m. Unter Berücksichtigung der oben beschriebenen festgesetzten Gliederung des Gewerbegebietes auf Grundlage des Abstandserlasses NRW sind erhebliche Beeinträchtigungen der im Nahbereich des geplanten Gewerbegebietes befindlichen Wohnbebauung nicht zu erwarten.

7.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

8 Flächenbilanz

Gesamtfläche	10,28 ha	–	100 %
davon:			
– Gewerbegebiet	7,72 ha	–	75,1 %
– Verkehrsfläche	1,09 ha	–	10,7 %
– Öffentliche Grünfläche	0,21 ha	–	2,0 %
– Private Grünfläche	0,57 ha	–	5,6 %
– Flächen f. d. Ver- und Entsorgung	0,69 ha	–	6,7 %

9 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

9.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Die Gemeinde Havixbeck plant mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Südlich der Schützenstraße“ Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung am östlichen Siedlungsrand zu schaffen. Das ca. 10,3 ha große Plangebiet wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzt. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein ehemaliger Garten- und Landschaftsbaubetrieb einschließlich Wohnhaus. Südlich und östlich des Plangebietes schließen sich weitere vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vereinzelt dazugehörigen Betrieben sowie kleinere Waldflächen an. Im Westen grenzt ein Wohngebiet an das Plangebiet an. Nördlich der Schützenstraße befindet sich das Gewerbegebiet „Hohenholter Straße“.

• Ziele des Umweltschutzes

Im gültigen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) dargestellt. Die vorliegende Planung entspricht somit den Zielen der Raumordnung (§ 1 (4) BauNVO).

Im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Havixbeck wird für das Plangebiet die Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gewerbliche Baufläche“ im Parallelverfahren vorbereitet.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Baumberge-Nord. Die Festsetzungskarte (Blatt Ost) enthält jedoch keine landschaftsplanerischen Vorgaben für das Plangebiet.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für den Änderungsbereich je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele, die für den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung sind und der Art, wie diese Ziele berücksichtigt wurden.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten. Aufgrund der im Umfeld angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen werden die festgesetzten Bauflächen gemäß § 1 (4) BauNVO in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der Abstandserlass NRW.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Das nächstgelegene FFH-Gebiet sind die Baumberge (DE-4010-302) südwestlich des Plangebietes. Aufgrund der Entfernung sind Auswirkungen auf die Schutzgegenstände bzw. Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebietes nicht zu erwarten. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung werden entsprechend berücksichtigt.
Fläche, Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Dem Umweltschutzziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (auch Fläche) sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird durch die planungsrechtliche Vorbereitung einer Flächeninanspruchnahme im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen und damit der sinnvollen Nutzung von Synergieeffekten Rechnung getragen.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Gemäß § 10 Landesnaturschutzgesetz sind als Entwicklungsziele für die Landschaft insbesondere der Aufbau des Biotopverbundes und die Förderung der Biodiversität von Bedeutung. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass keine ausgewiesenen Biotopverbundflächen überplant werden. Durch die getroffenen Grünfestsetzungen erfolgt eine landschaftsgerechte Eingrünung, insbesondere in südliche und östliche Richtung.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

9.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkung der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plan-durchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Das Plangebiet wird derzeit maßgeblich landwirtschaftlich genutzt und dient der Produktion von Nahrungsmitteln / regenerativen Energieträgern. - Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein ehemaliger Garten- und Landschaftsbau-betrieb mit dazugehörigem Wohnhaus. - In westlicher Richtung schließt ein Wohngebiet bestehend aus Einfamilienhäusern an. - Im südlichen und östlichen Umfeld zum Plangebiet liegen Hofstellen. - In nördlicher Richtung grenzt die Schützenstraße mit einer bestehenden gewerblichen Nutzung an. - Hinsichtlich des Schutzgutes sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, sowie gesunde Arbeitsverhältnisse zu wahren. - Das Plangebiet und sein unmittelbares Umfeld übernehmen keine überregionalen Funktionen für eine Freizeit- und Erholungsnutzung.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des Vorhabens stehen die Flächen baubedingt für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung. - Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anwohner i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Beeinträchtigungen und der zu erwartenden Arbeitszeiten nicht überschritten. - Insgesamt werden mit der Planung voraussichtlich keine baubedingten erheblich nachteiligen Wirkungen auf das Schutzgut „Mensch“ vorbereitet.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Entsprechend des jeweiligen Abstands der Bauflächen zu den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung werden im Plangebiet Festsetzungen für Zonen mit unterschiedlicher Zulässigkeit gewerblicher Anlagen gemäß Abstandserlass NRW gebildet. Insgesamt sind auf Grundlage des o.g. Abstandserlass keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. - Um Immissionskonflikten im Nahbereich zwischen den westlich angrenzenden Wohnnutzungen und den geplanten gewerblichen Nutzungen vorzubeugen, ist darüber hinaus an der westlichen Plangebietsgrenze die Errichtung eines Sicht- und Lärmschutzwalls vorgesehen. - Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch anzunehmen.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Das Plangebiet zeichnet sich vorwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen aus. Ein kleinerer Teilbereich ist als Pferdeweide eingezäunt und wird entsprechend genutzt. Am südlichen Rand des Plangebietes besteht abschnittsweise eine Fläche mit Waldeigenschaft. - Entlang der Schützenstraße verläuft ein schmaler, rund 2 m breiter Gehölzstreifen. Im westlichen Plangebiet verläuft abschnittsweise entlang eines Grabens eine Baumreihe aus 5 alten Obstbäumen. - Im Bereich des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes mitsamt Wohnhaus bestehen private Grünflächen. Der südliche Randbereich des Betriebsgeländes ist mit Gehölzen (u.a. Birken) eingefasst. Südlich des ehemaligen Gewächshauses wurde ein Teich (zur Entwässerung) angelegt, welcher jedoch mittlerweile im Hochsommer nach vollständiger Austrocknung entfernt wurde. - Südlich des Plangebietes befindet sich ein Buchen-Eichenwald, mit einzelnen Weiden. - Die zu erwartenden Tiere und Pflanzen entsprechen voraussichtlich dem Artenspektrum einer intensiv genutzten Agrarlandschaft. Aufgrund der Nähe zum Siedlungsbereich und der umliegenden Waldflächen und Hofstellen sind auch entsprechend störungstolerante Kulturfolger und an Gehölz(rand)lagen gebundene Arten nicht auszuschließen. - Zur Erfassung planungsrelevanter Tierarten wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe II durch ein externes Gutachterbüro (Ökoplanung münster) erstellt. Die Ergebnisse wurden in einem faunistischen Fachbeitrag (04.02.2021) sowie in einer artenschutzrechtlichen Auswirkungsprognose (12.02.2021) zusammengefasst (vgl. Kap. 5.3). - Gesetzlich geschützte Biotope/ Flächen liegen nach Angaben des Biotopkatasters (LANUV NRW, vgl. Literaturverzeichnis) nicht im Plangebiet. - Die biologische Vielfalt ist voraussichtlich von durchschnittlicher Bedeutung. Das Plangebiet übernimmt eine Pufferfunktion für die angrenzende Biotopverbundfläche „Kulturlandschaft Herkentrup – Waltruper Feld“ (VB-MS-4010-005). - Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Baumberge“ (DE-4010-302) liegt südwestlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von mehr als 2 km.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nicht planungsrechtlich festgesetzte Bestandteile von Natur und Landschaft werden mit Umsetzung des Planvorhabens entfernt, wodurch ein erheblicher Eingriff erfolgt, der im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie des erforderlichen waldrechtlichen Ausgleichs kompensiert wird. Im Zuge einer nachfolgenden Umsetzung der Planung werden jedoch vorwiegend Ackerflächen überbaut. - Die Bewertung der Auswirkungen auf planungsrelevante Arten erfolgte im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe II) durch ein externes Gutachterbüro. Zur Vermeidung etwaiger artenschutzrechtlicher Konflikte sind die hierin formulierten Maßnahmen (Bauzeitenregelung, fachgutachterlicher Ausschluss von Fledermausquartieren in den zu fällenden Gehölzbeständen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen) zu beachten. Unter Beachtung und Umsetzung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen und der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, verbleiben keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Gesetzlich geschützte Biotope/ Flächen liegen nicht vor, so dass baubedingte Auswirkungen nicht zu prognostizieren sind.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die betriebsbedingten Auswirkungen mit relevantem Bezug zum Schutzgut können Störungen durch Emissionen von Lärm und Licht umfassen. Darüber hinaus sind Bewegungen (insbesondere durch den Menschen) geeignet, bestimmte Tierarten durch die Unterschreitung von spezifischen Fluchtdistanzen zu stören. - Die Bewertung der betriebsbedingten Auswirkungen auf geschützte Tierarten erfolgte im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe II) durch ein externes Gutachterbüro. Im Ergebnis sind keine betriebsbedingten artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, da im Rahmen der Untersuchungen keine besondere Funktionalität für lichtempfindliche Fledermausarten festgestellt wurde. - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das nächstgelegene FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. - Entlang der Süd- und Ostgrenze sind Flächen zur Anpflanzung/ Begrünung vorgesehen.
Schutzgut Fläche	
Bestand	- Die ca. 10,3 ha große Fläche wird maßgeblich landwirtschaftlich genutzt und weist Versiegelungen im Bereich des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes auf. Durch die Bauarbeiten im Bereich des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes ist von einer baubedingten Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen. - Die Fläche ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – bereits als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) dargestellt.

Schutzgut Fläche	
Baubedingte Auswirkungen	- Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Bereich der zukünftigen Baukörper/ Straßen ist von einer vollständigen Überformung der Fläche auszugehen. - Es erfolgt eine erhebliche Neuinanspruchnahme des Schutzgutes „Fläche“ von insgesamt 10,3 ha und damit eine Vergrößerung des Siedlungsbereiches der Gemeinde. Die zukünftige Gewerbefläche hat eine Größe von ca. 7,72 ha, Verkehrsflächen 1,09 ha und unversiegelte Grünflächen ca. 0,78 ha. Flächen für die Ver- und Entsorgung nehmen eine Fläche von ca. 0,69 ha ein. - Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes verbunden. Im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs können Flächen an anderer Stelle verbessert und dauerhaft unversiegelt erhalten werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch die zunehmenden Verkehre ist eine Erhöhung von Reifenabrieb in umliegende Flächen zu erwarten. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegt dem nordöstlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes ein Pseudogley-Podsol, sandig mit geringen Wertzahlen der Bodenschätzung. Eine Schutzwürdigkeit ist nicht bekannt. - Dem Großteil des Plangebietes unterliegt ein Pseudogley, stark lehmig-sandig, mit mittleren Wertzahlen der Bodenschätzung. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bewertet. - Das ca. 10,3 ha große Plangebiet wird maßgeblich landwirtschaftlich genutzt und weist Versiegelungen im Bereich des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebes auf. Durch die Bauarbeiten im Bereich des ehemaligen Garten- und Landschaftsbaubetriebs ist von einer baubedingten Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen.
Baubedingte Auswirkungen	- Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Bereich der zukünftigen Baukörper/ Straßen ist von einer vollständigen Überformung der natürlichen Bodenstrukturen auszugehen. - Mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens wird die Pedogenese (Bodenentwicklung) im Bereich einer zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren. Es entstehen erhebliche Funktionsverluste. - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - verbunden sein. - Mit Umsetzung des Planvorhabens ist eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenkörpers verbunden. Durch bodenaufwertende Maßnahmen (Extensivierungsmaßnahmen) im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs können Bodenfunktionen an anderer Stelle verbessert werden.

Schutzgut Boden	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch die zunehmenden Verkehre ist eine Erhöhung von Reifenabrieb in umliegende Flächen zu erwarten. Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Öle, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Kraftfahrzeugen auszuschließen. - Der durch den gewerblichen Betrieb anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Nach Angabe des Fachinformationssystems ELWAS-Web (Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW, o.J.) liegen innerhalb des Plangebietes keine klassifizierten Oberflächengewässer oder Wasserschutzgebiete. - Nördlich des Plangebiets verläuft parallel zur Schützenstraße das klassifizierte Gewässer „Graben A“. Ebenfalls nördlich der Schützenstraße befindet sich ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken. - Südlich der ehemaligen Gärtnerei besteht ein Teich. - Der Änderungsbereich liegt über dem Grundwasserkörper „Münsterländer Oberkreide“, einem Kluft-Grundwasserleiter mit geringer Ergiebigkeit. Die wasserwirtschaftliche Bedeutung ist gering, Gewinnungsanlagen der öffentlichen Wasserversorgung sind nicht vorhanden. - Es bestehen u.U. Störungen der Grundwasserverhältnisse durch Dränagen aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung.
Baubedingte Auswirkungen	- Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandene Kanalisationsanlage. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Mit der baubedingten Versiegelung von Flächen ist eine reduzierte Grundwasserneubildungsrate zu prognostizieren. - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insgesamt keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der zukünftigen Gewerbebetriebe auszuschließen. - Die Entwässerung für das Plangebiet erfolgt im Trennsystem. - Aufgrund der im Plangebiet vorliegenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Es ist daher vorgesehen, das Niederschlagswasser im Südosten des Plangebietes in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und von dort gedrosselt in nördlicher Richtung in den Graben A einzuleiten. Die für das Regenrückhaltebecken erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als „Flächen für die Abwasserbeseitigung“ festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. - Erhebliche, betriebsbedingte Auswirkungen können voraussichtlich im Rahmen der Planumsetzung durch entsprechende Entwässerungskonzepte vermieden werden.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einem Siedlungs- und einem Freiraumklima. - Vorbelastungen bestehen ggf. durch das nördlich angrenzende Gewerbegebiet, das westlich angrenzende Wohngebiet und die entsprechend versiegelten Bereiche. - Eine Funktion als klimarelevanter Ausgleichsraum für benachbarte Nutzungen ist aufgrund der Lage des Plangebietes, der Größe und der Hauptwindrichtung (Nord-West) nicht anzunehmen.
Baubedingte Auswirkungen	- Die baubedingten Auswirkungen bestehen u.a. in einem Eintrag von Schadstoffen (Abgase, Staub) in die Luft durch den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen. - Große versiegelte Flächen, dichte Bebauung und fehlende Vegetation sowie Emission von Luftschadstoffen und Abwärme können zur Ausbildung von lokalen Wärmeinseln und somit zu kleinklimatisch negativen Auswirkungen führen. - Durch den Flächenverbrauch gehen reale und potentielle Senken für CO₂ verloren. Aufgrund der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch die Planung von Gewerbebetrieben wird die Grundbelastung mit Luftschadstoffen punktuell bzw. entlang von Straßen auch linienhaft erhöht. - Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben zu rechnen. Darüber hinaus entstehen - je nach Bauweise - verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Auf das Schutzgut Luft- und Klimaschutz bezogen, führen die betriebsbedingten negativen Aspekte jedoch auch aufgrund der Größe des Plangebietes und der derzeitigen Nutzung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Die Fläche befindet sich im Übergangsbereich zur freien Landschaft. Dominierend wirkt die derzeitige Nutzung als Ackerfläche. - Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende gewerbliche Nutzung und das westlich angrenzende Wohngebiet deutlich vorgeprägt. - Gemäß der Karte „Landschaftsbildeinheiten in NRW“ des LANUV liegt das Plangebiet in einer Landschaftsbildeinheit mit „mittlerer“ bis „sehr hoher“ Wertstufe.
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. Darüber hinaus sind durch die zukünftigen Gebäudekörper auch dauerhafte negative Einflüsse auf das Landschaftsbild zu erwarten. - Der Gewerbe- und Siedlungskörper der Gemeinde wird in den bislang freien Landschaftsraum ausgedehnt. Eine Begrünung des Plangebietes ist durch die Festsetzung einer Grünfläche mit überlagerndem Pflanz- bzw. Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB vorgesehen. - Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im Umfeld und der Eingrünung wird die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschritten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf ca. 15 m begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine übermäßig hohe Bebauung zu vermeiden. - Insgesamt sind unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung betroffen. - Nach Angabe des kulturlandschaftlichen Fachbeitrages zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen (LWL, 2007) liegt das Plangebiet in der Kulturlandschaft des Kernmünsterlandes im Bereich des bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiches (KBL) Baumberge mit Coesfeld, Billerbeck und Nottuln. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna sowie Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen und nicht im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter beschrieben wurden, sind nicht zu erwarten.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen baubedingt keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es sind voraussichtlich keine betriebsbedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.

9.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt. Kurzfristige, positive Entwicklungen der bestehenden Habitatstrukturen sind bei einem Ausbleiben der Planung (Nullvariante) nicht zu erwarten.

9.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

• vor der Bauphase

- Bauzeitenregelung: eine Entfernung von Gehölzen sowie ein Abbruch von Gebäuden ist nur zwischen dem 01.10 und dem 28./ 29.02 eines jeden Jahres möglich. Eine Ausnahme ist nur nach

fachgutachterlicher Freigabe und einem dementsprechenden Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG möglich.

- Ganzjähriger, fachgutachterlicher Ausschluss von Fledermausquartieren in zu fällenden Gehölzen mittels Videoendoskop. Die Maßnahme ist max. eine Woche vor der geplanten Fällung durchzuführen.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. zum Ausschluss einer tatbestandsgemäßen Störung von Bluthänfling, Feldsperling, Mäusebussard, Nachtigall und Star in einer Größe von mindestens 2,25 ha gem. Fachgutachten (vgl. Kap. 5.3). Erstellung eines Pflege- und Entwicklungsplans für eine nachhaltige und artgerechte Bewirtschaftung der Ausgleichsfläche.

- **Bauphase**

Vermeidung/ Verringerung:

- Weitmöglicher Erhalt und planungsrechtliche Sicherung bestehender Grünstrukturen. Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).
- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren (auch im Hinblick auf artenschutzrechtliche Vorgaben).
- Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle um unnötige Bodenverdichtungen durch Befahren zu vermeiden. Bereiche für eine Materialhaltung sind abzugrenzen. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.
- Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden.

- **Betriebsphase**

Vermeidung/ Verringerung:

- Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorbehalten. Die zukünftigen

Dachflächen ermöglichen jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung.

- Die zulässigen Gebäudehöhen werden auf ca. 15 m begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine übermäßig hohe Bebauung zu vermeiden.
- Zur Einbindung der Bauflächen in das Landschaftsbild ist entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenzen eine Eingrünung vorgesehen.

Ausgleich:

- Eingriffsregelung: Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff. BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Gleiches gilt für die Inanspruchnahme von Flächen mit Waldeigenschaft (vgl. Anhang).

9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nachdem die vorhandenen Potenziale an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet weitgehend ausgeschöpft sind, hat die Gemeinde Havixbeck aufgrund des anhaltenden Bedarfes nach gewerblich nutzbaren Bauflächen beschlossen, die Entwicklung weiterer Gewerbeflächen planerisch vorzubereiten, um auch künftig über ein entsprechendes Angebot verfügen zu können. Hierdurch können Synergieeffekte mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet genutzt werden. Die Potenziale der bestehenden Baugebiete sind mittlerweile weitgehend ausgeschöpft, bzw. die noch unbebauten Flächen sind betriebsgebunden. Eine Umwandlung von baulich vorbelasteten Flächen innerhalb von Havixbeck, die die Anforderungen von Gewerbetreibenden in Bezug auf die Grundstücksgrößen erfüllen sowie die gesetzlichen Schutzansprüche des Menschen vor Immissionen einhalten, ist nicht möglich.

Im wirksamen Regionalplan Münsterland ist das Plangebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) dargestellt. Dementsprechend besteht nach Vorgabe des Regionalplans Münsterland hier die Möglichkeit, der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Gewerbeflächen nördlich der Schützenstraße zu entsprechen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen ein geringeres Konfliktpotenzial verbunden ist, ergeben sich daher nicht.

9.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung/ Ausgleich

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige

schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden ergänzend zur der Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, in den festgesetzten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen daher kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen führen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ₁₀₀ bzw. HQ₁₀₀₀) besteht kein Hochwasserrisiko. Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussgebiet von Risikogewässern.

9.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des Biotopbestands im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld. Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die von dem Planvorhaben ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die Umsetzung und Entwicklung der im Bebauungsplan getroffenen Grünfestsetzungen sowie der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch die zuständige Zulassungs- bzw. Genehmigungsbehörde im Genehmigungsbescheid zu konkretisieren und entsprechend zu prüfen.

Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend zu berücksichtigen. Bei einem Auftreten unvorhersehbarer Umweltauswirkungen ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau von Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB zu überprüfen.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

9.8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Havixbeck plant mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Südlich der Schützenstraße“ Planungsrecht für eine gewerbliche Entwicklung am östlichen Siedlungsrand.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 10,3 ha und wird in nördlicher Richtung durch die Schützenstraße einschließlich der angrenzend bestehenden Gewerbeflächen begrenzt. In östlicher und südlicher Richtung schließen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Westen befinden sich bereits wohnbaulich genutzte Flächen. Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist das Plangebiet maßgeblich durch die landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche gekennzeichnet. Im nordöstlichen Bereich befindet sich ein ehemaliger Garten- und Landschaftsbaubetrieb.

Entsprechend des o.g. Planungsziels wird der Bereich zukünftig maßgeblich als „Gewerbegebiet“ festgesetzt. Am Ost- und Südrand des Plangebietes sind private Grünflächen zur Eingrünung vorgesehen. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze wird zur Abschirmung der gewerblichen Bauflächen zu der angrenzenden Wohnbebauung eine „Öffentliche Grünfläche“ mit einer Breite von 15 m festgesetzt, in der ein Sicht-/ Lärmschutzwall in einer Höhe von 4,5 m vorgesehen ist. Im Osten ist eine „Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung“ festgesetzt.

Für die Erstellung der Artenschutzprüfung (Stufe II) wurde ein externes Gutachterbüro beauftragt. Im Ergebnis der Artenschutzprüfung sind unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen – einschließlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) – keine artenschutzrechtlichen Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen müssen jedoch vollständig funktionsbereit hergestellt sein, bevor eine Umsetzung des Planvorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist.

Der **Umweltbericht** fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht schließt mit dem Ergebnis, dass mit Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in die Schutzgüter „Boden“ und „Fläche“ verbunden ist. Die ist jedoch baubedingt unvermeidbar.

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gegenüber umliegenden Wohnnutzungen werden unter Berücksichtigung des Abstandserlasses NRW sichergestellt. Der vorliegende Bauleitplan ist daher aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Mit Umsetzung des Planvorhabens ist ein Biotopwertdefizit verbunden, welches auf externen Flächen kompensiert wird. Für den Eingriff in eine Fläche mit Waldeigenschaft ist zudem ein forstrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinausgehende, technische Verfahren wurden im Rahmen externer Gutachten erforderlich und können diesen entsprechend entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

10 Literaturverzeichnis

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. Abgerufen: August 2020.
- Landschaftsverband Westfalen-Lippe / Landschaftsverband Rheinland (2007): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen. Münster / Köln. Online unter: www.lwl.org/dlbw/service/publikationen/kulturlandschaft. Abgerufen: August 2020.
- Ökoplanung Münster: Faunistischer Fachbeitrag (04.02.2021) und Artenschutzrechtliche Prüfung (12.02.2021) zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich Schützenstraße“ der Gemeinde Havixbeck. Münster.
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/>. Abgerufen: August 2020
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Landschaftsbildeinheiten in NRW. Online

unter: https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuv/natur/landschaft/pdf/20181005_LBE_Internet.pdf . Abgerufen: August 2019

- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Bearbeitet für die Gemeinde Havixbeck
Coesfeld, im Juni 2022

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Coesfeld zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen* auf Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme / Biotoptypenkartierung angewandt. Die Bewertung des so ermittelten „Ausgangszustandes“ (Tab. 1) wird mit dem Zustand nach dem Eingriff, d.h. gem. den Festsetzungen des hier vorliegenden Bebauungsplanes (Tab. 2) verglichen.

Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob der Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsintern kompensiert wird oder externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

* Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung (2018)

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter					Biototyp (s. Bestandsplan)
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Parkplatz, private Fahrwege, Straße)	5.200	0,0	1,0	0,0	0	HV3, SB, SC14, VA7
1.3	teilversiegelte Fläche	180	1,0	1,0	1,0	180	HT5
1.5	Landwirtschafts- / Feldweg	247	2,0	1,0	2,0	494	VB3a
3.1	Acker	84.750	2,0	1,0	2,0	169.500	HA0
3.2	Intensivgrünland	2.825	3,0	1,0	3,0	8.475	EB0
4.1	Trittrasen, Ziergarten	4.119	2,0	1,0	2,0	8.238	HJ1, HM4
2.3	Begleitvegetation (Säume)	2.768	3,0	1,0	3,0	8.304	HC
4.8	Baumschule	643	2,0	1,0	2,0	1.286	HJ0
7.1	Teich (Entwässerung), Gräben	440	2,0	1,0	2,0	880	FF0, FN0
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	770	7,0	1,0	7,0	5.390	BA1, BD0, BD3
8.2	Einzelbäume, Baumgruppen	829	8,0	1,0	8,0	6.632	BF5, BF3, BF2
Summe Bestand G1		102.771				209.379	

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biototypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	Gewerbefläche (GRZ 0,8)	77.193				
1.1	Versiegelte Fläche	61.754	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grün im Gewerbegebiet	15.439	2,0	1,0	2,0	30.877
	öffentliche Grünfläche					
8.1	Fläche zur Anpflanzung/ Wall	2.091	6,0	1,0	6,0	12.546
	private Grünfläche					
o.A.	Fläche mit Pflanzbindung*	4.697	3,0	1,0	3,0	14.091
8.1	Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindung**	978				
8.1	davon Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindung	738	8,0	1,0	8,0	5.904
2.3	davon Begleitvegetation (Säume)	240	3,0	1,0	3,0	720
	Verkehrsfläche					
1.1	Versiegelte Fläche	10.948	0,0	1,0	0,0	0
	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasser					
7.7	Regenrückhaltebecken	6.864	3,0	1,0	3,0	20.592
Summe Planung G2		102.771				84.730

* Bewertung gem. Festsetzung 5.3/ Pflanzfläche "P2" (Planurkunde)

** Bewertung in Anlehnung an Ausgangszustand (Biototypen BF2, BF3 und HC/ s. Bestandsplan)

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	84.730,20	-209.379,00	=	-124.648,80
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-124.650,00 Biotopwertpunkten.		

Insgesamt entsteht mit Umsetzung des Planvorhabens ein Biotopwertdefizit in Höhe von rund 124.650 Biotopwertpunkten.

Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss ergänzt.

Forstrechtlicher Ausgleich

Innerhalb des Plangebietes besteht am südlichen Rand auf einem Abschnitt von ca. 120 m eine Fläche mit Waldeigenschaft. Nach Angabe der zuständigen Forstbehörde umfasst die betroffene Fläche eine Größe von rund 900 m². Das Ausgleichsverhältnis beträgt 1:2, so dass eine forstrechtliche Kompensation in einer Größenordnung von 1.800m² erforderlich wird.

Art und Lage des Waldausgleichs werden bis zum Satzungsbeschluss mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt und entsprechend ergänzt.