



STADT OELDE

Begründung mit Umweltbericht zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans

hier: Begründung

**KOPIE DER
1. AUSFERTIGUNG**

Dezember 2010

Bearbeitung:

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Bauleitplanung der Stadt Oelde,

15. Änderung des Flächennutzungsplans

Teil I: Begründung¹

- 1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich**
- 2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen**
- 3. Sonstige Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz
 - 3.2 Bodenschutz
 - 3.3 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Belange des Verkehrs**
- 5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes**
- 6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**
- 7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung**
- 8. Umweltprüfung**
- 9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

¹ Stand: Dezember 2010

Teil I: Begründung

1. Allgemeines, bisherige Darstellung im FNP und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Süden Oeldes nordöstlich der Von-Büren-Allee in der Nähe der Autobahn A 2 und umfasst ca. 2,2 ha. Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Oelde ist das Plangebiet der 15. FNP-Änderung als *Fläche für die Landwirtschaft – Ausgleichsfläche* und als *Vorbehaltsfläche für die Straßenplanung* dargestellt, im Süden ist eine kleine *Waldfläche* dargestellt. Das bisherige Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 101 ist überwiegend bereits als gewerbliche Baufläche enthalten. Im Zuge der 15. Änderung des FNP soll die gesamte Fläche künftig als *gewerbliche Baufläche* dargestellt werden. Die 15. FNP-Änderung ist am 28.06.2010 vom Rat der Stadt eingeleitet worden.

Im **Regionalplan Münster**, Teilabschnitt Münsterland liegt der Standort im *Agrarbereich* in dem eine *Straße für den vorwiegend regionalen Verkehr als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung* dargestellt ist. Im Zuge der 7. Änderung des GEP-TA Münsterland (genehmigt am 12.12.2004) wurde im textlichen Ziel Randnummer 647a festgesetzt, dass die Planung einer Ortsumgehung Oelde aufgegeben wird. Die landesplanerische Anpassung gemäß § 34 LPIG wurde von der Stadt durchgeführt. Aus Sicht der Raumordnung ist für die Betriebs-erweiterung eines ansässigen Betriebes und die Nutzung, der durch die Aufgabe der Westumgehung frei werdenden Flächen im gewerblichen Umfeld, die Darstellung als gewerbliche Bauflächen nachvollziehbar. Da die Planung im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich liegt, kann sie jedoch nur als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden, wenn von der Landwirtschaftskammer, der zuständigen Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde dazu keine Bedenken vorgebracht werden. Da von diesen Beteiligten im Verfahren keine Bedenken vorgebracht wurden, kann die Planung aus landesplanerischer Sicht als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden. Die landesplanerische Anpassung wurde von der Bezirksregierung mit Schreiben vom 8. November 2010 erteilt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Osten und Nordwesten durch angrenzende Gewerbebetriebe
- im Süden durch einen Parkplatz und vereinzelte Hofanlagen
- und im Norden durch Waldflächen und angrenzende Gewerbebetriebe.

Genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

2. Planungsziele, Standortfrage und städtebauliche Grundlagen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewerblichen Schwerpunkts an der A 2. Der gewerbliche Schwerpunkt gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Südosten befindet sich der Standort einer Brauerei im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ und im Nordwesten das „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ (Bebauungsplan Nr. 77). Zwischen den beiden Teilbereichen

befinden sich kleinteilige landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des bestehenden Industriegebiets „Naturparkbrauerei“ besteht von einem ansässigen Betrieb der Wunsch nach einer betrieblichen Erweiterung im Anschluss an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101. Ziel der Stadt ist es, den Bereich als gewerblichen Schwerpunkt weiter zu entwickeln und einen Lückenschluss zwischen den beiden Teilbereichen zu ermöglichen.

Im Rahmen der 15. FNP-Änderung soll durch Darstellung von *gewerblicher Baufläche* gemäß § 1(1) BauNVO den Zielvorstellungen der Stadt Rechnung getragen werden.

Die *Vorbehaltsfläche für die Straßenplanung* soll hier - wie auch im Regionalplan - aufgegeben werden. Sie wurde im Zusammenhang mit der damaligen „Westumgehung“ festgelegt. Dieses städtebauliche Ziel wurde mit Beschluss vom 04.02.2002 durch den Rat der Stadt Oelde im Zuge der Beratungen zum GEP-Änderungsverfahren „Bereich Marburg“ aufgehoben. Die Ausgleichsflächen wurden bislang nicht für den Ausgleich herangezogen und werden derzeit intensiv als Wiese bewirtschaftet, so dass auch diese Darstellung aufgehoben werden kann.

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Der Rat der Stadt Oelde hat daher in seiner Sitzung am 28.06.2010 die Einleitung der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) beschlossen. Die FNP-Änderung soll parallel zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ durchgeführt werden.

3. Sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Gewässerschutz

a) Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans**. Der Regionalplan trifft keine Aussagen zu Natur und Landschaft in diesem Bereich. Der Teilbereich liegt nicht in einem **Natur- oder Landschaftsschutzgebiet**. Er ist nicht Bestandteil eines **FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets**. Derartige Schutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Norden grenzt unmittelbar eine Waldfläche mit Laubmischwald an. Weitere prägende Gehölzstrukturen sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Das Plangebiet und der Waldrand sind bereits durch das angrenzende Industriegebiet und die landwirtschaftliche Nutzung sowie die südwestlich verlaufenden Von-Büren-Allee Störeinflüssen ausgesetzt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Die Belange des Artenschutzes wurden in einer Artenschutzprüfung auf Basis der Messtischblätter und einer Potenzialanalyse detailliert betrachtet.² Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung unter Berücksichtigung projektgestaltender Maßnahmen sowie der Anwendung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist und keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

In dem Teilbereich sind zum derzeitigen Stand keine darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zu erkennen.

b) Gewässerschutz

Im Plangebiet sind keine **Oberflächengewässer** vorhanden.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasserverschmutzung**, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Trinkwasserschutzgebiet**.

3.2 Bodenschutz

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**³ stehen tonige Lehm Böden (Pseudogley) mit sehr geringer bis geringer Wasserdurchlässigkeit im Plangebiet an. Der Boden ist hier durch mittlere, z.T. starke Staunässe bis in den Oberboden geprägt.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet in der Regel die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

² Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde, September 2010.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4310 Lünen; Krefeld 1987

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren.

Die Planung erweitert den bestehenden Gewerbestandort und stellt in diesem Zusammenhang einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss dar. Durch die Weiterentwicklung des Siedlungszusammenhangs wird die zusätzliche Inanspruchnahme von großräumigen Freiflächen im unzerschnittenen Landschaftsraum gemindert. Mit der Planung trägt die Stadt Oelde somit dem Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie den Bodenschutzbelangen teilweise Rechnung.

3.3 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Im Änderungsbereich sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Bombenabwürfe (Blindgänger) können nicht völlig ausgeschlossen werden. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

3.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Belange des Verkehrs

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das Plangebiet an die Von-Büren-Allee als überörtliche Erschließungsstraße anzubinden. Die Von-Büren-Allee wird hierfür als ausreichend leistungsfähig erachtet. Im konkreten Bebauungsplanverfahren ist bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes der genaue Anschluss zu prüfen.

5. Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands wie folgt bewertet:

a) Mögliche Einwirkungen auf das Plangebiet:

Das Plangebiet ist bereits durch Lärmemissionen durch die umgebenden Gewerbebetriebe und die im Süden verlaufende A 2 vorbelastet, wesentliche Konflikte werden auf Grund der gewerblichen Nutzungsziele jedoch nicht gesehen.

b) Mögliche Auswirkungen der geplanten Nutzung:

Von einem Gewerbebetrieb können Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Geräusche, Erschütterungen oder Luftverunreinigungen (Gase, Stäube, Dämpfe oder Geruchsstoffe) ausgehen. Aufgrund des überwiegend gewerblichen Umfelds ist grundsätzlich eine verträgliche Einbindung des Plangebiets möglich. Im parallelen Bebauungsplanverfahren zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 wird hinsichtlich der korrekten Nutzungsmöglichkeiten eine Schalltechnische Untersuchung vorgenommen und es werden Detailregelungen hinsichtlich des Immissionsschutzes getroffen.

6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

Die **Energie- und Wasserversorgung** erfolgt grundsätzlich über den Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze.

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trink- und Feuerlöschwasser ist sicherzustellen. Auf die technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W 405 und W 331 wird verwiesen. Über die bestehende Trinkwasserleitung können bis zu 96 cbm/h Löschwasser bereit gestellt werden. Weitergehender Löschwasserbedarf muss durch Einrichtungen auf den Betriebsgrundstücken sichergestellt werden.

Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz.

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet**.

Das Landeswassergesetz mit den Bestimmungen in § 51a zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** ist zu beachten. Hiernach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde auf die Ergebnisse des Planverfahrens zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 101 zurückgegriffen und im Vorfeld der Planungen eine Auswertung der **Bodenkarte NRW**⁴ vorgenommen. Die Böden im Plangebiet eignen sich demnach

⁴ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4310 Lünen; Krefeld 1987

nicht für die Versickerung von Niederschlagswasser. Aufgrund dieser Gegebenheiten wurde schon bei der bestehenden Bebauung im Bebauungsplan Nr. 101 eine alternative Ableitung für das Niederschlagswasser erstellt. Die bestehende Anlage ist ausreichend dimensioniert, um das Niederschlagswasser für die Erweiterung aufzunehmen, so dass die Entwässerung über die bestehenden Anlagen erfolgen kann.

7. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Im Rahmen der vorbereitenden FNP-Änderung können zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

- **Bestand:** Der nördliche Änderungsbereich wird derzeit als Wiese intensiv genutzt und grenzt im Norden an eine Waldfläche an. Der südliche Teilbereich wird bereits gewerblich genutzt.
- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung:** Die Flächen sollen zukünftig als *gewerbliche Bauflächen* ausgewiesen werden. Standort und Flächendarstellung resultieren aus den o.g. Zielen und Rahmenbedingungen. In der Abwägung der betroffenen Belange auf Ebene des FNP entscheidet sich die Stadt für die Umwidmung der bislang als *Flächen für die Landwirtschaft* dargestellten Flächen. Dies wird als Ergebnis der bisherigen Prüfung aus Sicht der städtischen Entwicklung für vertretbar gehalten.
- **Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Ausgleich:** Die Änderung des FNP bereitet eine zusätzliche bauliche Nutzung der bislang als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellten Flächen vor. Auf Ebene des FNP werden neue Baurechte auf den bislang unbebauten Flächen vorbereitet. Die Eingriffsregelung ist in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren abzuhandeln. Im konkreten Bebauungsplan sind ausreichende Abstände zum nördlich gelegenen Wald zu berücksichtigen.

8. Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Entwurf des **Umweltberichts** ist als **Teil II der Begründung** beigelegt.

Nach dem Umweltbericht ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und auf das enge Umfeld begrenzt, insgesamt überschaubar und grundsätzlich vertretbar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine

Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen des Vorhabens. Da es sich um die Erweiterung einer betrieblichen Einheit handelt, sind alternative Standorte nicht möglich.

9. Hinweise zum Planverfahren und zur Abwägung

Der Fachausschuss der Stadt Oelde hat im Juni 2010 beschlossen, das Planverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans einzuleiten. Ziel ist die Weiterentwicklung des gewerblichen Standorts. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiter zu entwickeln.

Bezüglich der Konzeptentwicklung und zur Einleitung des Planverfahrens wird auf Kapitel 2 verwiesen.

Auf Grundlage des Vorentwurfes wurde die frühzeitige **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB** im Juli/August 2010 durchgeführt und ausgewertet.

Auf Grundlage des Entwurfes wurde im Oktober/November die **Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** durchgeführt.

Auf die Beratungsunterlagen des Rates der Stadt Oelde und seiner Fachausschüsse wird ergänzend Bezug genommen.

Oelde, im Dezember 2010

STADT OELDE

15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“

hier: Umweltbericht

als Teil II der Begründung

**KOPIE DER
1. AUSFERTIGUNG**

**Entwurf, September 2010
Nachtrag, Dezember 2010**

Bearbeitung:

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Schrooten
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil II: Umweltbericht

(Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

- 1. Einleitung**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalt und Ziele der 15. FNP-Änderung und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101
- 2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 3.3 Schutzgut Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
- 4. Auswirkungen auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 4.6 Schutzgut Landschaft
 - 4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
- 5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**
 - 5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung
 - 5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**
- 9. Zusammenfassung des Umweltberichts**

Anlagen zur 1. Ausfertigung:

- A1:** Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde, September 2010.

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan und zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sog. „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB dargelegt. Die Kommune legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Dieser Umweltbericht wird gemeinsam für die 15. Änderung des Flächennutzungsplans und die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 erarbeitet. Er wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens erstellt. Zu Behandlung der Belange des Artenschutzes wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt.¹

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren und in der Objektplanung werden aufgenommen.

Zwischen einzelnen Schutzgütern bestehen aufgrund der Komplexität zwangsläufig Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalt und Ziele der 15. FNP-Änderung und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewerblichen Schwerpunkts an der Autobahn A 2. Das Gewerbegebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Südosten befindet sich der Standort einer Brauerei im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ und im Nordwesten das „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ (Bebauungsplan Nr. 77). Zwischen den beiden Teilbereichen befinden sich kleinteilige landwirtschaftliche Flächen. Innerhalb des bestehenden Industriegebiets „Naturparkbrauerei“ besteht von einem ansässigen Betrieb der Wunsch nach einer betrieblichen Erweiterung im Anschluss an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.101. Ziel der Stadt ist es, den Bereich als gewerblichen Schwerpunkt weiter zu entwickeln und einen Lückenschluss zwischen den beiden Teilbereichen zu ermöglichen.

¹ Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde, September 2010.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der Änderungsbereich der 15. FNP-Änderung als *Fläche für die Landwirtschaft – Ausgleichsfläche* und als *Vorbehaltsfläche für die Straßenplanung* dargestellt. Die *Vorbehaltsfläche für die Straßenplanung* soll hier aufgegeben werden. Sie wurde im Zusammenhang mit der damaligen „Westumgehung“ festgelegt. Dieses städtebauliche Ziel wurde mit dem Beschluss vom 04. Februar 2002 durch den Rat der Stadt Oelde im Zuge der Beratungen zum GEP-Änderungsverfahren „Bereich Marburg“ aufgehoben. Die Ausgleichsflächen wurden bislang nicht für den Ausgleich herangezogen und werden derzeit intensiv als Wiese bewirtschaftet. Zukünftig soll entsprechend der oben ausgeführten Zielsetzung eine Darstellung als *gewerbliche Baufläche* erfolgen.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 soll die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des ansässigen Gewerbebetriebes schaffen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 soll dazu nach Nordwesten erweitert werden.

2. **Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder nach Prüfung angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Planverfahren im Gesamtgebiet bzw. im relevanten Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** bedeutsam:

a) **Regionalplan**

Im **Regionalplan Münster**, Teilabschnitt Münsterland liegt der Standort im *Agrarbereich* in dem eine *Straße für den vorwiegend regionalen Verkehr als Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung* dargestellt ist. Im Zuge der 7. Änderung des GEP-TA Münsterland (genehmigt am 12.12.2004) wurde im textlichen Ziel Randnummer 647a festgesetzt, dass die Planung einer Ortsumgehung Oelde aufgegeben wird. Die landesplanerische Anpassung gemäß § 34 LPlG wurde von der Stadt durchgeführt. Aus Sicht der Raumordnung ist für die Betriebs-erweiterung eines ansässigen Betriebes und die Nutzung, der durch die Aufgabe der Westumgehung frei werdenden Flächen im gewerblichen Umfeld, die Darstellung als gewerbliche Bauflächen nachvollziehbar. Da die Planung im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich liegt, kann sie jedoch nur als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden, wenn von der Landwirtschaftskammer, der zuständigen Forstbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde dazu keine Bedenken vorgebracht werden.

Da von diesen Beteiligten im Verfahren keine Bedenken vorgebracht wurden, kann die Planung aus landesplanerischer Sicht als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar angesehen werden.

b) Flächennutzungsplan (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oelde ist das Plangebiet der 15. FNP-Änderung als *Fläche für die Landwirtschaft – Ausgleichsfläche* und als *Vorbehaltsfläche für die Straßenplanung* dargestellt, im Süden ist eine kleine Waldfläche dargestellt. Das bisherige Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 101 ist überwiegend bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Zuge der 15. Änderung des FNP soll die gesamte Fläche künftig als *gewerbliche Baufläche* dargestellt werden.

c) Naturschutzrechtliche Rahmenbedingungen und Bestand

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines **Landschaftsschutzgebietes (LSG)**. **Naturdenkmale, Naturschutzgebiete** oder sonstige **naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen** und **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich auch keine **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung** oder **europäische Vogelschutzgebiete**.

Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB - insbesondere nach § 1a(3) BauGB - abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

d) Bodenschutz und Altlasten

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

e) Wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu beachten.

Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.

f) Vorbeugender Immissionsschutz

Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen, insbesondere:

- TA Lärm und
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau,
- Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV).

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des für die Planung relevanten Umweltzustandes und der eventuellen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB.

3.1 Schutzgut Mensch

a) Ausgangslage und Nutzungen

Die städtebauliche Situation im Bereich der Plangebiete ist geprägt durch die gewerbliche Entwicklung im Umfeld der A 2 sowie Bebauung im Übergang zum Außenbereich, durch landwirtschaftliche Flächen und durch eine Waldfläche.

Im Westen wird das Plangebiet durch eine 110-kV Bahnstromleitung begrenzt, daran schließt ein Gewerbegebiet an, welches über den Bebauungsplan Nr. 77 „Gewerbegebiet am Sudbergweg“ entwickelt wurde. Innerhalb des Gewerbegebietes befindet sich im Nordwesten im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes ein Sonderstandort Einzelhandel für Möbel, der über den Bebauungsplan Nr. 97 „Nachtigällers Kamp“ realisiert wurde. Im Norden schließt eine private Waldfläche mit Laubmischwald an das Plangebiet an, die das Plangebiet vom nördlich gelegenen Siedlungsraum mit großflächigen Wohngebieten abschirmt und ca. 2 m in das Plangebiet ragt. Nordöstlich befinden sich Streubebauung und Grünland. Südöstlich der Änderungsbereiche befindet sich ein Brauereigelände. Im Süden grenzen jenseits der Von-Büren-Allee landwirtschaftliche Flächen und ein Parkplatz sowie einzelne Gebäude im Übergang zum Außenbereich an.

Das nordwestliche Plangebiet der 15. Änderung des Flächennutzungsplans wird derzeit überwiegend als Wiese intensiv genutzt, während das südöstliche Plangebiet durch die Brauerei genutzt wird. Im Bereich des Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Nr. 101 ist ein Gewerbebetrieb ansässig, der Bereich ist überwiegend bebaut.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die Bedeutung des Plangebiets für die örtliche Erholungsfunktion ist aufgrund der baulichen und landwirtschaftlichen Nutzung und eines weitgehend ausgeräumten Landschaftsraumes eher gering (siehe auch Kapitel 3.6). Das bestehende Netz landwirtschaftlicher Wege wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Das Plangebiet wird derzeit in einem Teilbereich durch einen Gewerbebetrieb und im nördlichen Abschnitt als Wiese genutzt. Von der landwirtschaftlichen Nutzung gehen nur begrenzte Emissionen auf das Umfeld im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft aus (Düngung, Erntearbeiten). Landwirtschaftliche Gebäude mit möglichen Emissionen befinden sich im Geltungsbereich nicht.

Auf das Plangebiet selbst wirken Emissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten im Westen und Osten ein. Die ansässigen Betriebe verursachen im Plangebiet eine Geräuschvorbelastung.

Im nördlichen und südlichen Umfeld des Plangebiets liegen einzelne Wohnhäuser und Hofstellen. Diese liegen derzeit planungsrechtlich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Im Norden befindet sich in ca. 150 m Entfernung ein Wohngebiet, welches als reines und allgemeines Wohngebiet gemäß §§ 3,4 BauNVO festgesetzt ist.

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Plangebiet und im Umfeld Lärmimmissionen durch eine gewerbliche Nutzung und durch den damit verbundenen Verkehr zu erwarten. Vor diesem Hintergrund wurde angesichts der bestehenden Gewerbenutzungen sowie der Wohnhäuser im Umfeld im Rahmen des Planverfahrens ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Ergebnisse sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen (siehe Kapitel 4.1).

d) Hochwasserschutz

Fließ- oder Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine eventuelle Hochwassergefährdung im Plangebiet ist nicht bekannt.

e) Bodenverunreinigungen

Der Stadt sind im Gebiet keine Altlasten oder Kampfmittelvorkommen bekannt. Bombenabwürfe (Blindgänger) können im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Das Plangebiet kann durch Anlagen zur Wasserversorgung und zur Schmutz- und Regenwasserentsorgung erschlossen werden, die gemeindliche Abfallentsorgung kann genutzt werden.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Die Fläche liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Der Regionalplan trifft keine Aussagen zu Natur und Landschaft in diesem Bereich. Der Teilbereich liegt nicht im Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Er ist nicht Bestandteil eines FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets. Derartige Schutzgebiete sind auch in der näheren Umgebung des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Norden grenzt unmittelbar eine Waldfläche an. Im nordöstlichen Randbereich ragt der angrenzende Laubwald etwa 2 m in das Plangebiet. Weitere prägende Gehölzstrukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet und der Waldrand sind jedoch bereits durch das angrenzende Industriegebiet und die landwirtschaftliche Nutzung Störeinflüssen ausgesetzt.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Mess-tischblätter). Da im Plangebiet aufgrund der Jahreszeit für 2010 keine Erfassung der artenschutzrechtlich geschützten Arten mehr möglich ist, wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung² eine Potenzialanalyse auf Basis der Messtischblattabfrage vorgenommen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Fledermausarten Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus, Mopsfledermaus und Zwergfledermaus und die Brutvogelarten Gartenrotschwanz, Kleinspecht, Mäusebussard, Nachtigall, Turmfalke, Turteltaube und Waldkauz potenziell bodenständig im angrenzenden Laubwald vorkommen können.

3.3 Schutzgut Boden

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG.

Gemäß Bodenkarte NRW³ stehen tonige Lehmböden (Pseudogley) mit sehr geringer bis geringer Wasserdurchlässigkeit im Plangebiet an. Der Boden ist hier durch mittlere, z.T. starke Staunässe bis in den Oberboden geprägt. Der Boden ist nach den Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen⁴ nicht als zusätzlich schutzwürdiger Boden kartiert worden.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Raum Oelde ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist

² Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde, September 2010.

³ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4310 Lünen; Krefeld 1987

⁴ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

West-Südwest. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Oelde liegen nicht vor.

Größere gewerbliche Nutzungen bestehen bereits im Umfeld des Plangebiets. Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr – insbesondere auf der südlich verlaufenden A 2 - können die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein. Diese Frage wird auf Grundlage von bisher vorliegenden Erkenntnissen und vor dem Hintergrund der meteorologischen Gegebenheiten aber als nicht relevant bewertet.

Die Freiflächen im Plangebiet mit entsprechendem Temperaturgang haben als Kaltluftentstehungsgebiet (nächtliche Ausstrahlung bei klarem und windarmem Wetter) eine gewisse Bedeutung für Durchlüftung und Temperaturgang in der Ortslage.

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen zwei gewerblichen Schwerpunkten am Waldrand. Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Umfeld wird heute durch die vorhandene bzw. umgebende Gebäudesubstanz, die ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen und dem Waldsaum im Norden gekennzeichnet.

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Boden- und Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

4. Auswirkungen auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im folgenden Abschnitt wird – jeweils schutzgutbezogen – die Entwicklung des Umweltzustandes beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird. Die Auswirkungen stehen in komplexer Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter oder Nachbar, der z.B. bisherige Nutzungen aufgeben muss oder der durch Weiterentwicklung bzw. heranrückende Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigen Wohn- und Arbeitsumfeld erfährt und
- als künftiger Nutzer, dessen Belange im Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Es wurde eine gutachterliche Untersuchung der Schallsituation eingeholt⁵. Auf Grundlage des Gutachtens wird das Industriegebiet wie bereits im Ursprungsplan Nr. 101 gemäß § 1(4) BauNVO zur Abstufung und zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen unterschiedlichen Baugebieten und Wohngebäuden im Außenbereich sowie im Interesse einer geordneten Stadtentwicklung immissionsschutzrechtlich geliedert. Dabei handelt es sich um eine Gliederung nach dem Emissionsverhalten für Geräusche durch Festsetzung von „immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln“ (kurz: IFSP), definiert als L_w in dB(A) je m² Betriebsgrundstück (siehe Kapitel 4.4 der Begründung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101).

d) Hochwasserschutz

Es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

e) Bodenverunreinigungen

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittel bekannt.

Da Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden können, ist ein Eintrag auf der Plankarte enthalten, der darauf hinweist, dass wenn verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, die Arbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen ist.

Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

⁵ Schalltechnisches Gutachten Zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 101..., AKUS GmbH, Bielefeld, 28.07.2010.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Das Vorhaben kann an die bestehenden Systeme zur Ver- und Entsorgung angeschlossen werden. Durch die Planung werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf Belange der Abfallwirtschaft oder der sachgerechten Ver- und Entsorgung gesehen.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet und der Waldrand sind bereits durch das angrenzende Industriegebiet und die landwirtschaftliche Nutzung Störeinflüssen ausgesetzt. Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die potentiell im Plangebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten wurden in der Artenschutzprüfung untersucht.⁶ Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung unter Berücksichtigung projektgestaltender Maßnahmen sowie der Anwendung vorgezogener Kompensationsmaßnahmen aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist und keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen.

Als projektgestaltende Maßnahmen sind die Lichtemissionen im Außenbereich durch die Wahl von Leuchtmitteln mit stark reduziertem UV-Spektrum (z.B. Natriumdampflampen) zu verringern. Eine direkte Anstrahlung des nördlich und nordöstlich angrenzenden Waldrandes ist zu vermeiden. Außerdem ist entlang des Waldrandes eine Anpflanzung von standortgerechten Sträuchern und Gebüschern als Übergang zwischen der Gewerbefläche und dem Wald vorzunehmen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wird der bestehende Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt.

Als vorgezogene Kompensationsmaßnahme sind zudem im räumlichen Zusammenhang der Maßnahme Nist- und Quartierhilfen anzubringen, um erhebliche Störungen der oben benannten Waldarten sicher ausschließen zu können. Ein entsprechender Hinweis wird auf die Plankarte eingetragen.

In dem Teilbereich sind zum derzeitigen Stand keine darüber hinaus gehenden Beeinträchtigungen von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes zu erkennen.

Neben der Planung sind die Artenschutzbelange im Zuge von Abbruch- und Bauarbeiten auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen zu beachten.

4.3 Schutzgut Boden

Die Planung führt zu dem Verlust von offenem Boden, der nicht ausgleichbar ist. Im Bebauungsplan werden jedoch Maßnahmen zur Eingriffsminderung getroffen. Zu nennen sind hier unter Gesichtspunkten des Bodenschutzes die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,6 und die vorgesehenen Anpflanzungen.

⁶ Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zur 15. Änderung des Flächennutzungsplans und 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 101 „Betriebsentwicklung Naturparkbrauerei“ der Stadt Oelde, September 2010.

Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere im Plangebiet zu vermeiden. Auffüllungen sollten möglichst mit dem vor Ort vorhandenen Material erfolgen.

4.4 Schutzgut Wasser

Die Empfindlichkeit des Plangebietes bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Vorbelastungen durch Altlasten sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung/Kühlung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung, Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Trotz der großflächigen Versiegelung werden durch die Lage am Ortsrand mit angrenzenden Freiflächen und Waldbereichen derzeit keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

Die Begrünung der PKW-Stellplatzanlagen sowie die Pflanzfestsetzungen mindern die Auswirkungen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Es werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen der Planung gesehen. Das Landschaftsbild kann grundsätzlich durch Neubebauung negativ beeinträchtigt werden. Daher werden im konkreten Bebauungsplan wirksame Höhenbegrenzungen, Gestaltungsvorgaben und Begrünungsvorschriften vorgesehen, um den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild zu mindern.

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG). Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB zu den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der 15. Änderung des Flächennutzungsplans und der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf einzelne Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen wird im Untersuchungsgebiet nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß § 21 (1) BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.2 bis 4.7 ist auf entsprechende Minderungsmaßnahmen u.a. für den Eingriff in Natur und Landschaft, Boden, Wasserhaushalt etc. eingegangen worden. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und nach dem BNatSchG ist im Planverfahren zu prüfen, in welchem Umfang der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Hierzu wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Die Bilanzierung ergibt ein Defizit von ca. 1.664 Biotopwertpunkten. Die letztendliche Entscheidung über den erforderlichen Ausgleich ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach dem gegenwärtigen Planungsstand zusammengestellt und bewertet.

Durch die Realisierung der Planung wird die bauliche Erweiterung der bestehenden gewerblichen Entwicklung in Richtung Norden und Südwesten ermöglicht. Die Überbauung nutzt Wiesenflächen, dies führt zu dem Verlust offenen Bodens. Durch einen Waldabstand von 30 m und Maßnahmen zum Schutz des Waldes werden Beeinträchtigungen des angrenzenden Waldes gemindert. Um Immissionskonflikte zu vermeiden wurde ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Grundlage für weitere Regelungen im Bebauungsplan darstellt.

Darüber hinaus werden aber nach derzeitigem Kenntnisstand mit dem Vorhaben besondere Belastungen der Umwelt nicht verbunden sein, auch die Verkehrsproblematik kann voraussichtlich hier durch den Anschluss an die Von-Büren-Allee gut gelöst werden.

Die Auswirkungen auf Umfeld sowie Orts- und Landschaftsbild werden durch die rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplans gemäß den Planungszielen der Stadt in einem planerisch insgesamt vertretbaren und ortsüblichen Rahmen geordnet und begrenzt.

Besondere, gegebenenfalls nur an diesem Standort zu erwartende und durch Wahl von anderen Standorten vermeidbare Belastungen der Umwelt werden nach heutigem Stand nicht erwartet.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit keiner wesentlichen Veränderung der Umweltentwicklung im Plangebiet zu rechnen.

6. Planungsalternativen

a) Alternativen bei der Standortwahl

Ziel der Stadt Oelde ist es, einen bestehenden Gewerbestandort zu erweitern und dem dort ansässigen Betrieb Erweiterungsoptionen zu bieten sowie einen Lückenschluss zwischen den zwei gewerblichen Bereichen zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund bestehen bei der Standortwahl keine Alternativen.

b) Alternativen in der Projektplanung

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 wird auf Grundlage der oben dargelegten Erwägungen erstellt. Das grundlegende Ziel gewerblichen Entwicklung ist auf Grund des gewerblichen Umfelds heute ohne Alternative und erweitert die bereits fortgeschrittene gewerbliche Bebauung.

Die konkrete Vorhabenplanung sieht in einem Grobkonzept die Erweiterung der bestehenden Gebäude nach Norden und die Anlieferung im nordöstlichen Bereich vor. Die exakte Ausformung der Gebäude und das genaue Bauvolumen der geplanten Gewerbegebäude sind noch nicht festgelegt. In der Detailplanung kann somit auf die vorgenannten Schutzgüter und auf die Ergebnisse des Planverfahrens eingegangen werden.

Die Erschließung von der Von-Büren-Allee ist heute ohne Alternative.

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichtes und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2 a BauGB mit Anlage).

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt.

Die Weiterentwicklung des Plangebiets führt nicht zu besonderen Verkehrs- oder Immissionsproblemen oder zu ökologischen Gefährdungen. Die Funktionstüchtigkeit der Entwässerungsplanung ist grundsätzlich im Rahmen der üblichen Prüfungen gesichert. Spezielle Maßnahmen im Sinne des Monitorings zur Überwachung der Umweltauswirkungen werden hier nicht für erforderlich gehalten.

Sollten unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes entstehen, bekannt werden, werden entsprechende Prüfungen erforderlich. Da Stadt Oelde keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreiben kann, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt Oelde nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewerblichen Schwerpunkts an der A 2. Die 15. Änderung des Flächennutzungsplans und die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 101 soll die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen für eine betriebliche Erweiterung im Anschluss an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 101 schaffen. Das Plangebiet umfasst eine Größe von etwa 1,35 ha.

Wesentliche naturräumliche Umweltauswirkungen finden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht statt. Durch die Entwicklung des Industriegebiets werden Versiegelungsmöglichkeiten von Böden vorbereitet. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind nach derzeitigem Kenntnisstand überschaubar.

Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft und der Nutzer des Plangebiets werden durch die Planung über die Festsetzung von Emissionskontingenten nach heutigem Kenntnisstand voraussichtlich angemessen berücksichtigt.

Die Aufnahme städtebaulich-gestalterischer Vorgaben mindert den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild. Außerdem wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Oelde, im September 2010

Nachtrag Dezember 2010:

Im Verfahren gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB im Oktober/November 2009 haben sich keine über die o.g. Inhalte des Umweltberichts und über die Begründungen zum Flächennutzungsplan sowie zum Bebauungsplan hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme ergeben, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung des Umweltberichtes erfordern könnten (vgl. Beratungsvorlage Dezember 2010).