STADT HALLE (WESTF.)

Umweltbericht

- **zur 6. FNP-Änderung „Buchenkrug“**
- **zum Bebauungsplan Nr. 54 „Buchenkrug“**

als Teil II der Begründung

Entwurf, Mai 2011

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil II: Umweltbericht (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

1.2 Inhalte und Ziele der 6. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 54 - Kurzdarstellung

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 Klima und Luft

3.6 Schutzgut Landschaft

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Schutzgut Mensch

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.3 Schutzgut Boden

4.4 Schutzgut Wasser

4.5 Schutzgut Klima und Luft

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

6. Planungsalternativen

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einer Bauleitplanung eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sogenannten „Umweltbericht" zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage 1 zu § 2(4) BauGB festgelegt. Die Kommune legt hierbei 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.

Der vorliegende Entwurf des Umweltberichts zur 6. Änderung des FNP und zum Bebauungsplan Nr. 54 der Stadt Halle (Westf.) wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahmen erstellt. 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 werden aufgenommen.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von 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 Inhalte und Ziele der 6. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 54 - Kurzdarstellung

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) und parallel die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 der Stadt Halle (Westf.) bereiten für das gut 0,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 54 eine gewerbliche Nutzung vor. Das Plangebiet grenzt an das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße. Es befindet sich nordwestlich der Kernstadt, nördlich der B 68. Planungsziel ist allgemein die gewerbliche Weiterentwicklung und die Schaffung einer Erweiterungsmöglichkeit für den Gaststätte- und Hotelbetrieb des ehemaligen Buchenkrugs.

Wesentliche Bestandteile des Plankonzepts sind der Anschluss des neuen Gewerbegebiets an den gewerblich genutzten Bestand und der respektvolle Umgang mit der Topographie des Gebiets sowie die Berücksichtigung der besonderen Randlage des Plangebiets zum Freiraum. Die Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan geben eine maßvolle bauliche Verdichtung für das neue Gewerbegebiet vor und respektieren die besondere Topographie des Plangebiets. Um den

behutsamen Übergang der gewerblich genutzten Flächen in den Freiraum sicherzustellen, werden Anpflanzungsmaßnahmen im Übergangsbereich festgesetzt.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird jeweils auf die Begründung zur 6. Änderung des FNP bzw. zum Bebauungsplan Nr. 54 verwiesen.

2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten und zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder nach Prüfung im Plangebiet in der Abwägung ggf. begründet zu überwinden. Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung:

a) Im **Regionalplan**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ist der Bereich als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* aufgenommen, der an einen *Gewerblichen und Industriellen Bereich (GIB)* grenzt. Im Rahmen des landesplanerischen Anpassungsverfahrens nach § 32 Landesplanungsgesetz NRW zur Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits im Sommer 2008 geprüft, ob die vorliegende Bauleitplanung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist. Aus landesplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Halle (Westf.) sind die zu entwickelnden Flächen derzeit noch als *Fläche für Landwirtschaft* dargestellt. Im Parallelverfahren nach § 8(3) BauGB erfolgt eine Änderung des FNP mit dem Ziel, *Gewerbliche Bauflächen* für das Plangebiet darzustellen.

c) Die übergeordneten Ziele **des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen, so dass
   - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
   - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
   - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
   - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

   Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt nicht in einem **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** des Kreises Gütersloh. Es grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Hesseler Berge“ an.

- Nördlich des Plangebiets grenzt das **Naturschutzgebiet (NSG)** „Hesseler Berge" an, welches im Landschaftsplan Osning festgesetzt ist[1].

- Gleichzeitig befindet sich nördlich des Plangebiets das **Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung** (FFH-Gebiet) „Östlicher Teutoburger Wald" (DE 4017-301), welches in Teilen durch die Ausweisung des Naturschutzgebiets „Hesseler Berge" überlagert wird. Im Plangebiet und seiner näheren Umgebung existieren keine **europäischen Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

- **Geschützte Landschaftsbestandteile** (§ 23 LG NRW), **gesetzlich geschützte Biotope** nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NRW oder im Biotopkataster NRW geführte **schutzwürdige Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt.

- Das Gewerbe- und Industriegebiet liegt im **Naturpark Nördlicher Teutoburger Wald, Wiehengebirge**[2]. Naturparke dienen gemäß § 27 BNatSchG insbesondere der einheitlichen Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, sollen großräumig Landschafts- und Naturschutzgebiete umfassen und aufgrund der landschaftlichen Voraussetzungen für die naturräumliche Erholung und den nachhaltigen Tourismus geeignet sein. Der Naturpark umfasst Gebiete mit besonderem Schutzstatus und rundet diese großräumig ab.

- Im Sinne des **gesetzlichen Artenschutzes** ist zu prüfen, ob als Folge des Eingriffs Biotope oder Habitate zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (§§ 19 und 42 BNatSchG). Der Eingriff wäre dann nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

- Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist gemäß BNatSchG und auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB, abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden. Für den verursachten, für unvermeidbar gehaltenen (zunächst planerischen) Eingriff in Natur und Landschaft sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

d) 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) Die Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Nach § 51a Landeswassergesetz NRW besteht die allgemeine Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

---

1 Internetseite der Bezirksregierung Detmold. Aufgaben im Bereich Umwelt und Naturschutz

2 Internetseite des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW: Umweltdaten vor Ort

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

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

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichts wie folgt zu charakterisieren:

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Gebiet der FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 54 liegt nordwestlich der Kernstadt, nördlich der B 68. Die städtebauliche Situation in der Umgebung des Plangebiets ist durch eine Nutzung durch verschiedenartige gewerbliche Betriebe an der Industriestraße mit Lagergebäuden, einem Baustoffhandel, Lagerplätzen, einer Biogasanlage und einzelnen Wohngebäuden geprägt. Entlang der B 68 befinden sich vereinzelt weitere Wohngebäude und das Gebäude einer Gaststätte. Östlich schließt die freie Landschaft an. Das Plangebiet selber ist lediglich im Süden mit der Gaststätte des ehemaligen Buchenkrugs bebaut. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt derzeit brach.

Die äußere **Erschließung** der benachbarten Gewerbeflächen und der Gaststätte Buchenkrug erfolgt vorrangig durch den Anschluss an die B 68. Das angrenzende Gewerbe- und Industriegebiet wird über die namensgebende Industriestraße erschlossen. Eine Lichtsignalanlage regelt den Einmündungsbereich in die Bundesstraße. Eine gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ist über die Anbindung an die B 68 gegeben (B 68 Bielefeld – Osnabrück, L 782 sowie Anschlussstelle A 33).

b) Ortsrandlage und Naherholung

Das Plangebiet liegt landschaftlich attraktiv am Südhang des Teutoburger Walds. Durch die Gewerbeflächen mit z.T. großformatigen baulichen Anlagen und der teilweise diffus wirkenden baulichen Struktur entlang der B 68 besteht eine deutliche bauliche Vorprägung. Die bisherigen Freiflächen selbst besitzen aufgrund der heute brachgefallenen Nutzung als Ackerland und der Lage innerhalb des gewerblich bebauten Bereichs keine Bedeutung für die Naherholung.

Ausgewiesene Wander- und Radwanderwege sind im Plangebiet nicht betroffen. Die Industriestraße bietet keine Verbindung in den Freiraum des Teutoburger Walds. Eine Passierbarkeit für Erholungssuchende war bislang aufgrund des mittlerweile aufgegebenen Industriebetriebs zur Kalkherstellung nicht möglich.

Die festgesetzte Anpflanzungsmaßnahme aus dem Bebauungsplan Nr. 13 „Industriestraße“ zur Eingrünung der gewerblichen und industriellen Flächen ist nicht erfolgt. Es besteht somit derzeit keine wirksame visuelle Abschirmung des Gebiets.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Das Umfeld der FNP-Änderung und des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch eine für die Region typische gewerblich geprägte Gemengelage gekennzeichnet. In direkter Nachbarschaft befindet sich das Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße. Für den Bereich des östlichen Arms der Industriestraße ist aufgrund der Vorprägung durch bestehende Wohngebäude ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt worden. Der Schutzanspruch der dort ansässigen Wohnbevölkerung entspricht aus lärmtechnischer Sicht jedoch dem eines Gewerbegebiets.

Konflikte mit umliegenden Gewerbetrieben wie beispielsweise der nördlich angrenzenden Biogasanlage sind nicht bekannt. Durch die vorliegende Planung soll ein Gewerbegebiet entwickelt bzw. erweitert werden. Aufgrund dieser geplanten Nutzung werden keine Konflikte mit benachbarten Gewerbebetrieben erwartet.

Ggf. problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu Acker- und Wiesenflächen sind über das allgemeine ortsübliche Maß hinaus (z.B. in der Erntezeit) für die Gewerbenutzung nicht anzunehmen.

Das Plangebiet der FNP-Änderung und des Bebauungsplans ist durch Lärmeinwirkungen von der Bundesstraße 68 vorbelastet. Für das Gewerbegebiet werden jedoch keine ggf. beeinträchtigenden Belastungen durch Verkehrsimmissionen gesehen, die Maßnahmen des Lärmschutzes nach sich ziehen würden.

Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebiets durch Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase u.Ä.) oder sonstige Immissionen (Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u.Ä.) werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

d) Hochwasserschutz

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder angrenzend nicht betroffen.

e) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet der 6. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 54 sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Die Abfälle der bestehenden Gewerbebetriebe und Wohngebäude werden bereits getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Konflikte durch die Planung werden nicht gesehen. Das Plangebiet ist an die im Umfeld vorhandenen Ver-/Entsorgungsnetze anzuschließen. Aufgrund der zu

erfüllenden technischen Anforderungen werden keine ggf. relevanten negativen Umweltauswirkungen für Altanlieger und neue Nutzer erwartet.

Angestrebt wird ein sparsamer Energieeinsatz, auf den die Bauleitplanung allerdings nur begrenzten Einfluss hat. Die Bebauung im Plangebiet ist in Teilen bereits vorhanden. Festsetzungen zur Stellung und Höhenentwicklung sowie zur Kubatur der Gebäude um z.B. Sonnenenergie passiv nutzen zu können und den Energiebedarf zu verringern, sind darüber hinaus aufgrund des schmalen Baufelds kaum möglich. Auch auf den noch verbleibenden Freiflächen sind die Möglichkeiten begrenzt.

Die verpflichtende Nutzung erneuerbarer Energien kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht vorgeschrieben, sondern nur angeregt werden.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Der Bereich entlang der Bundesstraße ist bereits mit einem Gaststätten- und Hotelbetrieb bebaut. Die überplanten Freiflächen nördlich des Betriebs liegen heute brach. Das Plangebiet der FNP-Änderung und des Bebauungsplans liegt angrenzend an den Siedlungsraum.

Nördlich des Gewerbegbiets „Industriestraße“ ist das bestehende Landschafts- und Naturschutzgebiet der „Hesseler Berge“ unter der Nummer BK-3915-151 im Biotopkataster geführt. Landschafts- und Naturschutzgebiet „Hesseler Berge“ sind Teil des großräumigen **FFH-Gebiets „Östlicher Teutoburger Wald“** (Nr. DE-4017-301).

Das FFH-Gebiet umfasst einen Oberkreidekalkzug und verläuft von Borgholzhausen über Bielefeld und Oerlinghausen bis Berlebeck. Es zeichnet sich durch hochwertige Laubwälder insbesondere Waldmeister-Buchenwälder aus. Es ist eines der größten und wichtigsten Gebiete für Waldmeister-Buchenwälder in ihren verschiedensten Ausprägungen und befindet sich in einem guten Erhaltungszustand. Darüber hinaus findet man im FFH-Gebiet orchideenreiche Kalkmagerrasen, welche zu den prioritären Lebensräumen zählen. Der Laubwald selbst ist prioritärer Lebensraum für den Schwarzspecht und den Uhu. Ebenso ist er Quartier- und Nahrungshabitat für zahlreiche Fledermausarten. Die in NRW gefährdete Zauneidechse und der in NRW potentiell gefährdete Siebenschläfer haben hier ihren Lebensraum. Des Weiteren ist das FFH-Gebiet Lebensraum für vom Aussterben bedrohte Pflanzenarten wie den Violetten Sommerwurz und zahlreiche stark gefährdete Pflanzenarten wie das Purpur-Knabenkraut und den Einjährigen Ziest.[3] Der Abstand zwischen FFH-Gebietsabgrenzung und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt an der engsten Stelle rund 110 Meter.

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). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW können

[3] Internetseite des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen zu den Natura 2000-Gebieten in NRW

nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle) in den Lebensraumtypen Äcker/Weinberge, Gebäude, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen potenziell 14 Fledermausarten (alle streng geschützt), der Kleine Wasserfrosch und der Kammmolch, die Zauneidechse (alle streng geschützt) sowie etwa 20 Vogelarten (davon 13 streng geschützt) vorkommen. Hierbei handelt es sich um folgende Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	S
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	U
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	U
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	U
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	G
Amphibien		
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	G
Triturus cristatus	Kammmolch	U
Reptilien		
Lacerta agilis	Zauneidechse	G-

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G
Accipiter nisus	Sperber	G
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Asio otus	Waldohreule	G
Bubo bubo	Uhu	U+
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Dryobates minor	Kleinspecht	G
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Locustella naevia	Feldschwirl	G
Lullula arborea	Heidelerche	U
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Perdix perdix	Rebhuhn	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
Riparia riparia	Uferschwalbe	G
Streptopelia turtur	Turteltaube	U-
Strix aluco	Waldkauz	G
Tyto alba	Schleiereule	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	G

Erhaltungszustand in NRW (KON): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Der Stadt liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen gefährdeter bzw. geschützter (Tier-) Arten im überplanten Bereich vor. Detaillierte floristische oder faunistische Kartierungen existieren für das Plangebiet nicht und werden auch nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Informationen bzw. Erkenntnisse vorgetragen.

Die Freifläche im Plangebiet weist über die in Ackerböden/Ackerbrachen vorzufindenden Lebenswelten hinaus nur wenig Lebensraum für die Tierwelt auf. Durch die direkte Nachbarschaft zu bestehenden Gewerbebetrieben und Wohngebäuden und durch die intensive Bewirtschaftung ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten bereits in Richtung des großräumigen Freiraums ausgewichen sind und

im Änderungsbereich nicht regelmäßig vorkommen. Das Plangebiet wird allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld, u.a. mit dem nördlichen FFH-Gebiet ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Auf den überplanten Wohngrundstücken mit ihrer Bebauung und ihren Gartenflächen sind vorwiegend die in Innenstädten bzw. Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten") zu erwarten.

3.3 Schutzgut Boden

a) Topographie

Das gesamte Gelände fällt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um ca. 12,0 m zur Bundesstraße hin ab. Zur Schaffung ebener Betriebsflächen sind kleinräumig Anpassungen des Geländes erforderlich.

b) Böden

Gemäß Bodenkarte NRW[4] stehen lokal steinig-lehmige Sandböden (Braunerde, z.T. Podsol-Brauneerde) an. Diese Böden sind typisch für die Mittel- und Unterhanglagen des Teutoburger Walds. Sie besitzen eine nur geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. Die Böden sind bei geringer bis mittlerer nutzbarer Wasserkapazität, hoher Wasserdurchlässigkeit und hohem Grundwasserflurabstand dürreempfindlich. Der Verlust des Bodens als Produktionsfläche ist daher als untergeordnet zu beurteilen. Als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung sind die Böden mit ihrem geringen Filter- und Puffervermögen als nachrangig zu bewerten.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets stehen sandig-tonige Lehmböden (Braunerde) an, die typisch für die Hanglage des Teutoburger Walds sind. Auch sie weisen eine nur mittlere Ertragsfähigkeit auf und sind nur nach Abtrocknung bearbeitbar. Bei einer mittleren bis hohen Sorptionsfähigkeit und einer geringen mit mittleren Wasserdurchlässigkeit haben die Böden in diesem Bereich eine mittlere Filterfunktion.

Die Kriterien der landesweit zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[5] treffen im Plangebiet nur teilweise zu. Lediglich im nördlichen Randbereich des Plangebiets finden sich Böden, die aufgrund ihrer Biotopentwicklungsfunktion landesweit als schutzwürdig (Stufe 1) kartiert worden sind.

Die Ackerbrache hat eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Die ökologischen Bodenfunktionen wie Filter-, Puffer-, Ertrags- und Lebensraumfunktion sind durch die benachbarte Bebauung insbesondere im nördlich angrenzenden Industriegebiet bereits weitgehend eingeschränkt.

---

[4] Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

[5] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

c) Altlasten

Im Geltungsbereich der 6. Änderung des FNP „Buchenkrug“ und des Bebauungsplans Nr. 54 bzw. im näheren Umfeld sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht betroffen.

Grundwasser steht im Plangebiet laut Bodenkarte tiefer als 20 dm unter Flur an[6]. Die Böden besitzen im südlichen Bereich des Plangebiets bei einer hohen Wasserdurchlässigkeit der sandigen Deckschicht bzw. einer geringen Wasserdurchlässigkeit im lehmigen Untergrund und einer geringen Sorptionsfähigkeit eine nur geringe Filterkapazität. Die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen ist daher als überdurchschnittlich einzuschätzen. Die Wasserdurchlässigkeit der Böden im nördlichen Teil des Plangebiets ist geringer und auch die Sorptionsfähigkeit höher, so dass die Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserbeeinträchtigungen hier geringer einzuschätzen ist.

Grundwassernutzungen oder Trinkwasserschutzgebiete sind in den Plangebieten nicht bekannt.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Raum Halle (Westf.) ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung im Plangebiet selbst und weitere Bebauung im Umfeld noch den Siedlungsklimatopen zuzuordnen, die sich gegenüber Freiflächenklimatopen durch gestörte Durchlüftungs- und Austauschvorgänge, entsprechend erhöhte Immissionsbelastung, höhere mittlere Temperaturen sowie stärkere Temperaturschwankungen auszeichnen. Durch die Waldparzellen im Norden und die landwirtschaftlichen Nutzflächen östlich des Plangebiets existieren Frischluftentstehungsgebiete, die aktuell über offene Schneisen eine klimatische Ausgleichsfunktion für das Gewerbegebiet erfüllen können.

Detaillierte Daten der Luftbelastung liegen für das Plangebiet und die Umgebung nicht vor. Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können insbesondere 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. Weitergehende Untersuchungen dieser Immissionen werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

---

[6] Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Der Landschaftsraum zwischen Plangebiet und Kernstadt Halle (Westf.) im Osten ist geprägt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung auf z.T. großen Ackerschlägen sowie den gewerblichen Nutzungen beidseits der Bundesstraße. Gliedernde Gehölzstrukturen sind relativ selten. Nördlich des Plangebiets schließen die Hanglagen des Teutoburger Walds mit seinen markanten Waldbeständen an. Die Landschaft ist insgesamt jedoch stark baulich und technisch überprägt.

3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Bodendenkmäler** sind nicht bekannt. **Sonstige Sachgüter** sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

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

Auswirkungen der Planung auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet der 6. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 54 und im Umfeld können allgemein in der Bauphase und/oder in der Nutzungsphase auftreten:

a) **Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase:** Die Auswirkungen in der Bauphase von Vorhaben bestehen aus dem in derartigen Gebieten üblichen Maß an Lärm-, Staub- und Abgasen durch Bautätigkeit, Fahrzeugverkehr etc. Gewerblicher Baustellenverkehr kann über den neuen Anschluss an die Industriestraße und im weiteren Verlauf an die Bundesstraße relativ unproblematisch ohne Belastung von bestehenden Wohngebieten abgewickelt werden. Ablagerungen von Baumaterialien und Müll v.a. auf den Freiflächen im Umfeld sind zu unterbinden.

b) **Langfristige Auswirkungen bei weiterer Verdichtung des Gebiets:** Die langfristigen Auswirkungen betreffen v.a. die Folgen der fortschreitenden Versiegelung und den Verlust der verbliebenen Restflächen für Natur und Landschaft, die weitere Überprägung der Landschaft sowie die Auswirkungen der gewerblichen Bebauung auf die Nachbarschaft bzw. auf die Nutzer des Plangebiets. Diese (möglichen) Folgen sind aus Umweltsicht soweit wie möglich bzw. sinnvoll durch Schutz-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Im folgenden Abschnitt wird — jeweils schutzgutbezogen — **die Entwicklung des Umweltzustands** 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

a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter/Mieter oder Nachbar, der durch fortschreitende Bebauung und weitere gewerbliche Nutzung weitere Veränderungen in seinem Lebensumfeld erfährt;
- als Nutzer des Gewerbegebiets, dessen Belange angemessen im Bebauungskonzept berücksichtigt werden müssen und der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen am Arbeitsplatz durch die Planung ausgesetzt werden kann.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die Ortseinfahrtssituation wird sich durch die Ausdehnung des Gewerbegebiets mit bis zu rund 12 Meter hohen Gebäuden verändern. Die Neuanlage einer sichtabschirmenden Bepflanzung entlang des Gewerbegebiets (ggf. auch in Kombination mit einer Verwallung) kann eine optische Abschirmung und einen guten Übergang in den Landschaftsraum bewirken.

Eine Naherholungsnutzung ist im Plangebiet heute nicht gegeben. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung werden somit nicht erforderlich.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Durch die in den Bebauungsplan aufgenommen Maßnahmen zur Anpflanzung sowie den ausreichenden Abstand zum Industriegebiet nördlich des Plangebiets wird bereits eine ausreichende räumliche und visuelle Trennung zum Plangebiet erreicht. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen und Beeinträchtigungen gesehen. Es werden daher keine weiteren Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

d) Hochwasserschutz

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

e) Bodenverunreinigungen

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Auftreten von Anhaltspunkten für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen im Zuge von Baumaßnahmen oder Bodenarbeiten die zuständige Behörde zu benachrichtigen ist. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte des Bebauungsplans enthalten.

e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Negative Auswirkungen künftiger Gebäude und Anlagen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 54 auf Abfallwirtschaft und Ver- und Entsorgung werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen nicht erwartet. Konkrete Maßnahmen werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Anlagen für eine Nutzung regenerativer Energien werden ausdrücklich vorgeschlagen, hier insbesondere Anlagen auf den Hallendächern zur Solarenergienutzung.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Versiegelung verbliebener Freiflächen ist aufgrund der Planungsziele unvermeidbar, führt jedoch zu weiteren Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Das Plangebiet wird durch das Projekt nachhaltig verändert, die Ackerflächen gehen durch Versiegelung und Überbauung dauerhaft verloren. Im Bebauungsplan Nr. 54 werden konkret Maßnahmen zur Eingriffsminderung getroffen. Zu nennen ist die geplante Pflanzung von Hecken (ggf. in Kombination mit einer Verwallung) entlang des Gewerbegebiets.

Der Abstand zwischen der Gebietsabgrenzung des FFH-Gebiets **„Östlicher Teutoburger Wald"** und dem Geltungsbereich des Bebauungsplans beträgt an der engsten Stelle rund 110 Meter. Gemäß Einführungserlass zur Anwendung der FFH-Richtlinie ist bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb eines Mindestabstands von 300 Meter im Einzelfall zu prüfen, ob tatsächlich eine erhebliche Beeinträchtigung des Gebiets vorliegen kann. Entlang der B 68 und im Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße sind seit einigen Jahrzehnten gewerbliche Nutzungen mit einem geringeren Abstand zum FFH-Gebiet vorhanden. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Schutzgebiets im Sinne der FFH-Richtlinie, die eine weitergehende Prüfung erfordert, nicht zu erwarten ist. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Erkenntnisse vorgetragen.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[7] zu Grunde zu legen. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Stand nicht ausgelöst werden. Von den in Kapitel 3.2 genannten **schutzwürdigen Arten**, ist insbesondere die Bechsteinfledermaus im Raum Halle (Westf.) in einem schlechten Erhaltungszustand. Als Habitat der Bechsteinfledermaus kommen insbesondere alte Gehölzbestände in Frage. Bestehende Gehölzstrukturen sind von vorliegender Bauleitplanung nicht berührt.

Detaillierte faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Erkenntnisse vorgetragen.

---

[7] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bauleitplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Unter Einhaltung dieser Maßgaben sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG voraussichtlich nicht betroffen.

4.3 Schutzgut Boden

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden planungsrechtlich Neubaumöglichkeiten auf einer brachliegenden Ackerfläche vorbereitet. Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. eine Versiegelung und führt damit lokal zum vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Die Böden können ihre ökologischen Funktionen sowie ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund ihrer Lage angrenzend an den Siedlungszusammenhang und der benachbarten menschlichen Nutzung sowie durch die Nutzung als Ackerfläche jedoch bereits heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen.

Eingriffsmindernd wird die Anpflanzung standortheimischer Hecken- und Gehölzstrukturen die Versiegelung wirksam begrenzen. Zusätzlich wird die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers auf den privaten Stellplätzen, der Erschließungsanlage sowie von den Dachflächen der Neubauten empfohlen. Dies entspricht gleichzeitig den Zielen des Wasserrechts, insbesondere § 51a Landeswassergesetz NRW.

4.4 Schutzgut Wasser

Die weitere Nachverdichtung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss mit entsprechend verringerter Grundwasserneubildungsrate. Eingriffsmindernd ist die Oberflächenentwässerung bzw. die Versickerung des auf den Grundstücken und der Erschließungsstraße anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers anzustreben. Die einschlägigen Anforderungen und technischen Regeln sind zu beachten.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Daten der Luftbelastung liegen für das Plangebiet und die Umgebung nicht vor. Durch weitere Bebauung mit daraus folgenden Winddüsen, Luftverwirbelungen etc. sowie durch Emissionen aus Produktion, Heizungen und Verkehr wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann.

Eingriffsmindernd wirken hier vor allem Vegetationsbestände im Umfeld durch Windberuhigung, Filterung und Bindung von Luftstäuben und Gasen. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Hecken wirkt ebenfalls in diese Richtung.

Darüber hinaus sind die Auswirkungen wegen der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets lediglich um die Tiefe einer gewerblichen Bauzeile begrenzt. Eine zusätzliche klimatische Beeinträchtigung für das Umfeld ist durch den Bebauungsplan und die weitere Gewerbeentwicklung somit nicht zu erwarten. Auch die in der Summe geringfügige Zunahme der Luftschadstoffe und der Lufttemperatur durch Verkehrsemissionen und Heizanlagen wird als nicht problematisch eingestuft, so dass konkrete Maßnahmen hier nicht vorgeschlagen werden.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Eine Landschaft kann eine visuelle Beeinträchtigung unterschiedlich gut „verkraften". Ein Eingriff selbst durch höhere Gewerbegebäude wird in einer kleinteiligen, vielfältigen Landschaft mit Waldparzellen, Hecken etc. weniger stark als Verletzung des Landschaftsbilds empfunden, als auf einem ausgeräumten, weithin sichtbaren Standort. Zusätzliche Eingriffe in einer bereits stark technisch geprägten Landschaft bewirken relativ geringe zusätzliche Überprägungen.

Im weiteren Umfeld sind bereits zahlreiche gewerbliche Bauten vorhanden, die das Landschaftsbild prägen. Insbesondere durch die fehlende Heckenpflanzung entlang des Gewerbegebiets an der Industriestraße herrscht heute ein ungeordneter Eindruck von der Bundesstraße in Blickrichtung zum Teutoburger Wald.

Im Bebauungsplan Nr. 54 wird die Pflanzung einer Hecke, ggf. kombinierbar mit einer Verwallung entlang des Gewerbegebiets festgesetzt. Gleichzeitig werden Regelungen zur Gebäudehöhe, zur Gestaltung der baulichen Anlagen und zur Bauweise in den Bebauungsplan aufgenommen, um die Wirkung künftiger Gebäude in ihrer Massivität zu begrenzen. Diese Festsetzungen können für die weitere Umgebung eingriffsmindernd wirken und zu einer Verbesserung der bereits heute bestehenden Beeinträchtigung des Landschaftsbilds beitragen.

4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind durch die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 54 nicht betroffen. Grundsätzlich wird jedoch auf einschlägige denkmalschutzrechtliche Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 54 betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapitel 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf 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 zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapitel 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende Minderungsmaßnahmen für den verbleibenden Eingriff in Natur und Landschaft und in den Wasserhaushalt im Plangebiet eingegangen worden.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass insbesondere durch den Bebauungsplan Nr. 54 insgesamt ein Eingriff vorbereitet wird, der neben dem Verlust des Lebensraums für Pflanzen und Tiere den Verlust von Bodenfunktionen, die Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate bewirkt.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach dem BauGB und nach dem BNatSchG wird in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz geprüft, in welchem Umfang der Bebauungsplan Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird ausdrücklich verwiesen. Die auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs vorgenommene Eingriffsbewertung nach dem „Vereinfachten Bewertungsverfahren NRW“ hat für das Plangebiet ein verbleibendes rechnerisches Defizit ergeben. Dieses Defizit ist durch externe Ersatzmaßnahmen auszugleichen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen erläutert und nach dem Planungsstand im Mai 2011 bewertet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 54 führen zu erstmaligen Baurechten und somit zu einem Verlust von Freiraum, offenem Boden und seiner Funktionen insbesondere durch Versiegelung und Überbauung. Daneben sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild in der Blickrichtung von der B 68 in Richtung Teutoburger Wald zu erwarten. Die Auswirkungen auf

Umfeld und 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.

Durch die beschriebene Ergänzung des bestehenden Gewerbegebiets werden darüber hinaus besondere, ggf. nur an diesem Standort zu erwartende und durch Wahl von anderen Standorten vermeidbare Belastungen der Umwelt nach heutigem Stand nicht erwartet.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern das Planungsziel „Gewerbegebiet" nicht umgesetzt wird, wird das Areal zumindest vorerst weiterhin als ungenutzte Ackerfläche erhalten bleiben. Die beschriebenen negativen Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Kleinklima und Landschaft würden ebenfalls i.W. nicht eintreten.

Gleichzeitig bestünde für den gastronomischen Betrieb keine Erweiterungsmöglichkeit am derzeitigen Standort. Die Übernachtungskapazitäten könnten nicht realisiert und die Synergieeffekte mit den sonstigen Gewerbebetrieben zur Stärkung des gesamten gewerblichen Bereichs könnten nicht erreicht werden.

6. Planungsalternativen

Die vorliegende Planung schafft die Möglichkeit, dass sich ein gastronomischer Betrieb in direkter Nachbarschaft zu einem bereits bebauten und genutzten Gewerbe- und Industriegebiet an seinem Standort erweitert. Grundsätzlich ist die Stadt Halle (Westf.) bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen und brachgefalle Flächen einer Wiedernutzung zuzuführen. Eine solche Maßnahme der Innenentwicklung ist unter Beibehalt des Standorts des Gastronomiebetriebs jedoch nicht möglich. Eine Planungsalternative besteht lediglich in der Nichtdurchführung der Planung.

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z.T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB,

- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe.

Darüber hinaus gehende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen sind nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen. Mit Blick auf die Ergänzung der gewerblichen Nutzung durch die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Neuaufstellung des Bebauungsplans ohne besondere zusätzliche technische Fragestellungen oder Probleme besteht keine besondere Problemlage.

Die Planung führt zu lokalen Auswirkungen durch Versiegelung, Verkehrsemissionen etc. auf die Schutzgüter. Lokalklima und Grundwasser können nur allgemein behandelt werden, konkrete ortsbezogene Daten und detaillierte Messmethoden stehen nicht zur Verfügung. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind jedoch nach heutigem Stand hier nicht zu erkennen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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

Aus Umweltsicht werden folgende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen für erforderlich gehalten:

- Die sachgerechte Entwicklung der Pflanzmaßnahmen ist unter Einbindung der Unteren Landschaftsbehörde zu kontrollieren. Die Fertigstellungspflege (i.d.R. 3 Jahre) ist im Zuge der Baumaßnahme selbst vorzunehmen und zu kontrollieren. Für die weitere Erfolgskontrolle wird zunächst ein Abstand von etwa 2 Jahren, später dann 5 Jahren als sinnvoll angesehen, um die zeitliche Entwicklung/Qualität und die Auswirkungen der Pflegemaßnahmen beurteilen zu können.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden, sollen frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Halle (Westf.) keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, die entsprechenden Informationen an die Stadt weiter zu leiten.

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

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 Halle (Westf.) nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Gewerbe- und Industriegebiet an der Industriestraße befindet sich nördlich der Bundesstraße 68 westlich der Kernstadt Halles. Direkt angrenzend an die überörtliche Straße befindet sich die Gaststätte des ehemaligen Buchenkrug. Wesentliches Planungsziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 ist die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Gaststättenbetrieb zur Erhöhung der Übernachtungskapazitäten am gegebenen Standort. Zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Erweiterung des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets an der Industriestraße werden daher die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Erstaufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Erschließung der zusätzlichen gewerblichen Flächen soll aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses im Wesentlichen über eine neue, private Erschließungsstraße erfolgen, die das Plangebiet über die Industriestraße an den örtlichen und überörtlichen Verkehr anbindet.

Die Bauleitplanung führt voraussichtlich zu lokalen, überschaubaren Umweltauswirkungen. Die Planung bedingt einen Flächenverlust für Natur und Landschaft und eine Versiegelung der Böden durch Überbauung der heute i.W. ungenutzten Flächen mit weiteren Auswirkungen auf Boden- und Wasserhaushalt.

Umfangreiche Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur Art der baulichen Nutzung sowie Anpflanzungsvorgaben im Übergang zum freien Landschaftsraum gewährleisten die städtebauliche und landschaftliche Einbindung der möglichen Neubauten in das Umfeld.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die Anwohner werden nach heutigem Kenntnisstand nicht erwartet. Fragen des vorbeugenden Immissionsschutzes etc. sind ebenfalls nicht betroffen. Die neue gewerbliche Nutzung, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Bebauungsplan Nr. 54 vorbereitet wird, rückt nicht näher als die bestehenden gewerblichen Nutzungen an das nördlich angrenzende Industriegebiet heran. Eine Verschärfung der Konfliktlage findet nicht statt.

Die letztliche Entscheidung über den verbleibenden Eingriff in den Lebens- und Landschaftsraum und die verbleibenden Umweltauswirkungen ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Halle (Westf.) zu prüfen und zu bewerten.

Halle (Westf.), im Mai 2011