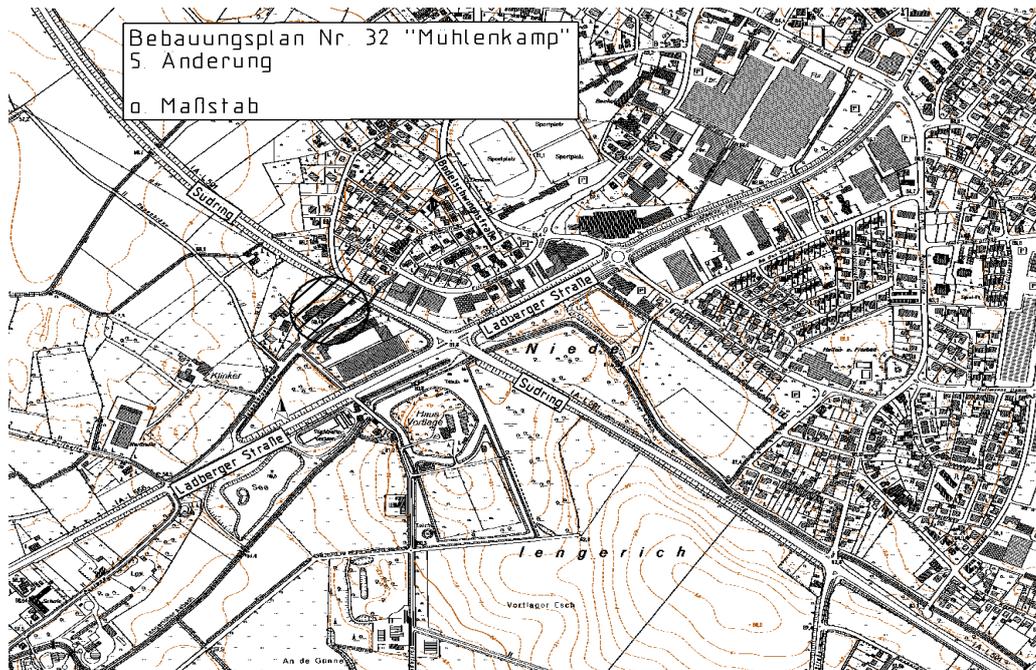


## Bebauungsplan Nr. 32 „Mühlenkamp“, 5. Änderung (Ergänzung) der Stadt Lengerich

Stand: Sitzung 05/08



### Begründung zum Bebauungsplan

#### Gliederung

1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele
  - 1.1 Lage des Plangebietes
  - 1.2 Planungsrechtliche Situation
  - 1.3 Erfordernis und Ziel der Planung
2. Inhalte des Bebauungsplanes
  - 2.1 Bauweise
  - 2.2 Erschließung
  - 2.3 Eingriffsermittlung und Bewertung
  - 2.4 Ver- und Entsorgung, Hauptleitungen
  - 2.5 Immissionsschutz
3. Altlasten
4. Denkmalschutz
5. Städtebauliche Werte und Bodenordnung

# **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine städtebauliche Ziele**

## **1.1 Lage des Plangebietes**

Das Plangebiet der 5. Änderung (Ergänzung) in einer Größe von ca. 0,76 ha befindet sich im südlichen Stadtgebiet im Übergang zum Außenbereich und umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Lengerich:

Flur 106, Flurstück 240;

Flur 115, Flurstücke 298, 376 tlw.,

Flur 153, Flurstücke 136,148.

Das Änderungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die L 591 „Südring“, im Osten durch den Fußweg von der „Gutenbergstraße“ in Richtung „Südring“ bzw. durch die westliche Grenze des Grundstücks „Gutenbergstraße 24 – 28“, im Süden durch die „Gutenbergstraße“ und der nördlichen Grenzen der Flurstücke 149 und 150 der Flur 153, im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 148 der Flur 153.

## **1.2 Planungsrechtliche Situation**

### **1.2.1 Gebietsentwicklungsplan**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, vom 12.11.1998 stellt für den Geltungsbereich Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Daher werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt und eingehalten.

### **1.2.2 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit trägt dieser Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB Rechnung. Der Flächennutzungsplan muss nicht geändert werden.

## **1.3 Erfordernis und Ziel der Planung**

Ziel der Planung ist es, der ortsansässigen Fa. Kitzmann die Möglichkeit zu geben, an ihrem Standort zusätzliche dringend benötigte bauliche Erweiterungsmöglichkeiten umzusetzen. Zusätzlich sollen durch die Expansion des Unternehmens zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Sie ist in der Branche Maschinenbau und hier im Bereich Sondermaschinenbau, Konstruktions- und Verfahrenstechnik und Mischtechnik tätig. Es werden zur Zeit rd. 40 Mitarbeiter beschäftigt.

Um den Standort zu sichern und den Kundenanforderungen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung des Betriebes erforderlich. Geplant ist ein Ersatz des kleineren Betriebsgebäudes durch eine große Montagehalle. Durch diese Maßnahme ist es möglich, den Maschinenpark zu erweitern und mittelfristig ca. 20 weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Für den Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Bislang erteilte Baugenehmigungen erfolgten nach § 35 BauGB. Im Rahmen der zuletzt erteilten Baugenehmigung wurde darauf hingewiesen, dass ohne eine verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan) nunmehr keine Baugenehmigung erteilt werden kann. Entsprechend ist zur Umsetzung der Erweiterungsabsichten der Firma das Bebauungsplanverfahren (hier im Vollverfahren) durchzuführen.

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 18.12.2007 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 32 „Mühlenkamp“ zu ändern und den Geltungsbereich um die zuvor beschriebenen Flächen zu ergänzen.

## **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **2.1 Bauweise**

In Anlehnung an die bereits bestehende gewerbliche Nutzung sollen die westlich des Gebäudes „Gutenbergstraße 29“ (Fa. Kitzmann) liegenden Flächen, die bislang schon gewerblich geprägt sind (gehören bereits zum Firmengelände), nunmehr auch einer baulichen Nutzung unterzogen werden. Die zukünftige Bebauung soll dem Unternehmen die Möglichkeit geben, die für die betriebliche Entwicklung notwendigen Gebäude unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mühlenkamp“ umzusetzen. So sind für den Geltungsbereich der 5. Änderung die angrenzenden bestehenden Festsetzungen bezüglich Grund- und Geschößflächenzahl übernommen worden. Zusätzlich wird hier die abweichende Bauweise festgesetzt, das heißt, dass auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise. Diese Festsetzung trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich bei der überplanten Fläche um ein Gewerbegebiet handelt, auf welchem vorrangig Hallen erstellt werden sollen, die zumeist Längen von 50 m überschreiten. Weiterhin zeigt die bislang vorgelegte Planung der Fa. Kitzmann, dass die von Ihnen geplante Halle ebenfalls über 50 m Länge haben soll.

Entsprechend der vorhandenen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 32 „Mühlenkamp“ ist im Bereich der 5. Änderung ein Abstand der überbaubaren Grundstücksflächen von 20 m gegenüber der L 591 „Südring“ als überörtliche Hauptverkehrsstraße festgesetzt worden.

Um eine Abgrenzung der durch diese Bebauungsplanänderung betroffenen Flächen gegenüber dem angrenzenden Außenbereich zu gewährleisten, ist an der westlichen Grenze des Betriebsgeländes der Fa. Kitzmann im Übergang zum Außenbereich ein 3 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt worden.

### **2.2 Erschließung**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt unverändert über die „Gutenbergstraße“. Gegenüber der L 591 „Südring“ als überörtliche Hauptverkehrsstraße ist ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt worden, um sicherzustellen, dass hier die Zufahrt weiterhin nur über die „Ladberger Straße“ erfolgt.

Der Anschluss an das Kanal- bzw. an die Wasser- und Stromversorgung ist bereits vorhanden, insofern ist in dieser Hinsicht die Erschließung sichergestellt.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird eine abschließende Aussage erst zur Offenlage vorliegen, wenn bezogen auf die Baumaßnahme ein entsprechendes Brandschutzkonzept vorliegt. Grundsätzlich wird zurzeit davon ausgegangen, dass hier keine Probleme auftreten werden.

### **2.3 Eingriffsermittlung und Bewertung**

Naturräumlich lässt sich das Plangebiet dem Ostmünsterland, naturräumliche Kleinheit „Floetheniederung“ (540.34) zuordnen.

Das Plangebiet selbst wird zurzeit als gewerbliche Baufläche, Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg) und als Grünland genutzt. Es grenzt in westlicher Richtung unmittelbar an den Außenbereich, der durch landwirtschaftliche Nutzung, eingestreute, benachbarte Hofstellen und kleinere Waldparzellen gekennzeichnet ist. Nördlich wird das Plangebiet von der Straße Südring und sich anschließender Gewerblicher Baufläche begrenzt. In südöstlicher Richtung schließt sich Gewerbliche Baufläche, die Ladberger Straße mit dem Lengericher Aabach, der Gräftenanlage des Hauses Vortlager und die Allee am Vortlager Damm an.

## **Bestandsaufnahme der Biotope (siehe Anlage)**

### **Ermittlung des Eingriffsflächenwertes**

Die Bewertung des jetzigen Zustandes beplanter Flächen wird nach dem Osnabrücker Modell vorgenommen. Der Eingriffsflächenwert ergibt sich aus der Größe und dem Biotopwert einer Fläche und wird in Werteinheiten WE ausgedrückt.

Bewertet werden die vom Eingriff betroffenen Flächen, hier die gewerbliche Baufläche, kleinere Gehölze sowie ein kleiner Bereich der angrenzenden Wiese. Die Verkehrsfläche (Biotop Nr. 4) sowie die Grünfläche (Biotop Nr. 3) werden mit entsprechenden Festsetzungen gesichert und sind daher vom Eingriff nicht betroffen.

#### **1. Überbaute / versiegelte Fläche**

Überbaute Fläche sowie Hoffläche mit geschlossener Teerdecke

Größe: 0,5013,5 ha

Biotopwert: 0

Eingriffsflächenwert: 0 WE

#### **2. Geschotterte Fläche**

Geschotterte Fläche mit vereinzelt dünner Vegetation.

Größe: 0,1291 ha

Biotopwert: 0,3

Eingriffsflächenwert: 0,0386 WE

#### **5. Nadelholz**

Fichtenreihe als nördliche Begrenzung des Werksgeländes. Älteres Baumholz.

Größe: 0,0135 ha

Biotopwert: 0,9

Eingriffsflächenwert: 0,0122 WE

#### **6. Gehölz / Baumgruppe**

Kleine Gruppe aus Laubgehölzen.

Größe: 0,002 ha

Biotopwert: 1,3

Eingriffsflächenwert: 0,0026 WE

#### **7. Entwässerungsmulde für das Betriebsgelände**

Etwa 2,5 Meter breiter und 95 Meter lange Mulde entlang der westlichen Grenze des Werksgeländes. Die Entwässerungsmulde führt Teilweise Niederschlagswasser vom Betriebsgelände Kitzmann zum Straßenseitengraben der L 591 (Südring). Mit ihrer Vegetation ist sie überleitend zum angrenzenden Grünland.

Größe: 0,0238 ha

Biotopwert: 1,3

Eingriffsflächenwert: 0,0308 WE

#### **8. Intensiv- / Dauergrünland**

Artenarme Mähweide, mehr oder weniger intensiv genutzt mit verschiedenen Süßgräsern.

Nur eine kleine Teilfläche von 423 qm ist von dem Eingriff betroffen.

Größe: 0,0423 ha

Biotopwert: 1,4

Eingriffsflächenwert: 0,0591 WE

**Summe Eingriffsflächenwert: 0,1433 WE**

### **Ermittlung des Kompensationswertes**

Die von dem Eingriff betroffenen Flächen gehen durch die anzunehmende Versiegelung vollständig verloren.

Als Kompensation für den Verlust von Biotopfunktionen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und als Abgrenzung gegenüber dem westlich an das Plangebiet angrenzenden Außenbereich wird die Anlage einer Hecke festgesetzt.

### **Anpflanzung einer Hecke**

Als westliche landschaftliche Einbindung des Plangebietes wird auf einer Länge von 95 Metern und mit einer Breite von 3 Metern eine 2-reihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen angepflanzt.

Als Gehölzarten sollen beispielsweise Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Gemeiner Schneeball oder Hundsrose angepflanzt werden.

Größe: 0,0285 ha

Wertfaktor: 1,3

Kompensationswert: 0,0371 WE

### **Grünflächen innerhalb des Werksgeländes**

Zur Ermittlung des Kompensationswertes für anzulegende Grünflächen innerhalb des Werksgeländes wird die Größe des zu ergänzenden Plangebietes abzüglich geplanter Festsetzungen für Grünstrukturen sowie Verkehrsflächen und der maximal möglichen versiegelten Fläche gemäß einer Grundflächenzahl von 0,8 angenommen.

Als Gehölzarten sollen heimische Bäume und Sträucher wie beispielsweise Rotbuche, Hainbuche, Vogelkirsche, Ahorn, Weißdorn, Schlehe, Hartriegel oder Schneeball Verwendung finden.

Größe: 0,1367 ha

Wertfaktor: 0,7

Kompensationswert: 0,0957 WE

### **Summe Kompensationswert: 0,1328 WE**

### **Ermittlung des Kompensationsdefizits**

Aus der Differenz des Eingriffsflächenwertes (0,1433 WE) und des Kompensationswertes (0,1328 WE) ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,0105 WE.

Als externer Ausgleich wird auf einer Grünfläche im Außenbereich mit einem Ausgangswert von 1,0 eine 3-reihige Hecke aus standortgerechten Gehölzen gepflanzt (Wertfaktor 2,0).

Benötigt wird eine Flächengröße von  $0,0105 / 1$  (Maßnahmenwert abzüglich Ausgangswert der Fläche) = **0,0105 ha**. Dies entspricht einer Hecke mit einer Breite von 5 Metern und einer Länge von 20 Metern. Die Stadt Lengerich wird auf dem Flurstück 131, Flur 186 in der Gemarkung Lengerich die Maßnahme durchführen. Regelungen werden über einen Städtebaulichen Vertrag getroffen, der zwischen der Stadt Lengerich und der Kitzmann Gruppe geschlossen wird.

## **2.4 Ver- und Entsorgung**

Das Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone W III A des Wasserschutzgebietes Lengerich.

Der Anschluss an das Kanal- bzw. an die Wasser- und Stromversorgung ist bereits vorhanden, insofern ist in dieser Hinsicht die Erschließung sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt. Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz steht unter normalen Betriebsbedingungen eine Löschwassermenge von 144 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung, wenn eine neuer Hydrant auf dieser Leitung errichtet wird.

Die im Planbereich verlaufenden Mischwasserkanäle sind Bestandteil der öffentlichen Abwasseranlage. Zur Unterhaltung ist beidseitig der Rohrachsen ein Unterhaltungstreifen von 5,0 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

## **2.5 Immissionsschutz**

Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben ist gem. Abstandsliste so geregelt, dass negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten sind.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnhäuser in näherer Umgebung werden gem. Abstandserlass NRW die Klassen I-VI ausgeschlossen.

Ausnahmeregelungen für die Zulassung von Betrieben niedrigerer Abstandsklassen sind im Textteil enthalten, sofern hier der Immissionsschutz für benachbarte Bereiche gewährleistet ist.

Die in der Umgebung vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe haben die Landwirtschaft aufgegeben, so dass mögliche Geruchsmissionen auf das Gebiet nicht zu erwarten sind.

## **3. Altlasten**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 5. Änderung befindet sich der im Altlastenkataster verzeichnete Altstandort 67-70-83-10-26 (ehemalige KFZ-Werkstatt). Dieser Standort ist in der Planunterlage entsprechend gekennzeichnet worden. Von dem Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, liegt ein Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung vor (Nr. 2007/10742). Das Gutachten erwähnt im Bereich des geplanten Bauvorhabens eine anthropogene Auffüllung in einer Mächtigkeit 0,7 bis 1,6 m. Hier sind Anteile von Bauschutt und Schwarzdeckenresten enthalten. Hinsichtlich der Schadstoffkonzentration liegt aufgrund der geringen Schadstoffgehalte, der geringen Löslichkeit der Schadstoffe und der vorhandenen bzw. geplanten Versiegelung keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfadendes Boden – Grundwasser vor. Auch hinsichtlich des Wirkungspfadendes Boden – Mensch ist für die untersuchten Flächen und bei der angestrebten Nutzung auch langfristig keine Gefährdung zu erwarten. In den Festsetzungen wird ein Hinweis aufgenommen, dass beim Antreffen von derartigen Verunreinigungen der Gutachter einzuschalten ist bzw. dass der Bauunternehmer darauf hinzuweisen ist, dass Nester mit Verunreinigungen oder auffällige Anschüttungen auftreten können.

## **4. Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Änderung sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Entsprechende Hinweise zum Umgang bei möglichen Bodendenkmälern im Zuge von Bau- und Erdarbeiten werden in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Diese Begründung ist dem Entwurf zur 5. Änderung (Ergänzung) des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mühlenkamp“ der Stadt Lengerich beigefügt.

Lengerich, den 24.06.2008

-----  
(Prigge)  
Bürgermeister

# Umweltbericht zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mühlenkamp“

## 1. Einleitung

### **1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet ist im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellt. Es ist erschlossen und bereits mit einer gewerblichen Anlage, den Hallen der Fa. Kitzmann GmbH, Maschinenbau, bebaut. Die Fa. Kitzmann plant den Neubau einer Halle, indem eine bereits bestehende Werkshalle durch einen größeren Neubau ersetzt werden soll. Dieses Vorhaben vollzieht sich vorwiegend innerhalb des Werksgeländes, das aus diesem Grund erweitert werden soll. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine Erweiterung des Bebauungsplanes in westlicher Richtung erforderlich.

Naturräumlich lässt sich das Plangebiet dem Ostmünsterland, naturräumliche Kleinheit „Floetheniederung“ (540.34) zuordnen.

Das Plangebiet selbst wird zurzeit als gewerbliche Baufläche, Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg) und als Grünland genutzt. Es grenzt in westlicher Richtung unmittelbar an den Außenbereich, der durch landwirtschaftliche Nutzung, eingestreute, benachbarte Hofstellen und kleinere Waldparzellen gekennzeichnet ist. Nördlich wird das Plangebiet von der Straße Südring und sich anschließender Gewerblicher Baufläche begrenzt. In südöstlicher Richtung schließt sich Gewerbliche Baufläche, die Ladberger Straße mit dem Lengericher Aabach, der Gräftenanlage des Hauses Vortlage und die Allee am Vortlager Damm an. Zur Realisierung des Vorhabens sind folgende Festsetzungen geplant:

Im zu erweiternden Plangebiet wurde nunmehr eine dem Vorhaben entsprechend große überbaubare Fläche festgesetzt, die nach Westen mit einem Pflanzgebot abgegrenzt wird. In südöstlicher Richtung wird das Plangebiet von einer Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg tangiert. Teilflächen werden als Grünflächen in den zu überplanenden Bereich übernommen. Das Maß der Nutzung orientiert sich an der für ein Gewerbegebiet üblichen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4.

#### **1.1.1. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Die zu ergänzende Fläche des erweiterten Plangebietes weist eine Fläche von 0,76 ha auf.

Davon entfallen auf:

Gewerbegebiet:	0,73 ha
Fuß- und Radweg	0,01 ha
Verkehrsgrün	0,02 ha

Es ergibt sich ein Bedarf an Grund und Boden von 0,72 ha.

## **1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen sowie ihre Berücksichtigung**

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, vom 28.11.1998 stellt für den Geltungsbereich Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Darüber hinaus werden das Plangebiet sowie der umgebende Außenbereich großflächig von dem „Bereich zum Schutz der Gewässer überlagert“.

Im Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich als Gewerbliche Baufläche dargestellt.

Ein aus diesen Vorgaben für den umgebenden Außenbereich abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt bislang nicht vor.

Im übrigen gelten für den Bereich Natur und Landschaft die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes. Das nähere Umfeld des Plangebietes ist von Schutzausweisungen für Naturschutzgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, § 62 – Biotop und FFH-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Gemeinschaft) nicht betroffen. Das am Südhang des Teutoburger Waldes liegende FFH-Gebiet „Nördliche Teile des Teutoburger Waldes mit Intruper Berg“ befindet sich etwa ein Kilometer weiter nördlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist gem. § 1 a Abs. 3 BauGB die Eingriffsregelung zu beachten, welche in die Umweltprüfung integriert wird. Bezogen auf die auf das Plangebiet und das nähere Umfeld auswirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen und zusätzlich der Abstandserlass des MUNLV vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände“ zu berücksichtigen.

Zusätzlich sind die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und der TA-Luft zu beachten.

In Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind die fachgesetzlichen Grundlagen des Wasser- und Bodenschutzes zu beachten:

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie die dem Gesetz anhängige Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung wird insbesondere bei der Bewertung von Schadstoffbelastungen des Bodens herangezogen. Da das Plangebiet als Altlast im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt registriert ist, sind diese Regelwerke zur Gefährdungsabschätzung und einer möglichen Sanierung von Belang. Bezüglich der Verwertung des Bodens gelten die Bestimmungen des Abfallrechtes sowie die Zuordnungskriterien der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA).

Hinsichtlich des Wasserrechtes wird der Schutz der Oberflächengewässer und des Grundwassers durch das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) geregelt. Das Plangebiet befindet sich zudem im Wasserschutzgebiet Lengerich, so dass hier auch die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

## **1.3. Erneuerbare Energien und Energieeffizienz**

Gemäß § 1 Abs.6 Nr.7f BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Nutzung regenerativer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Nutzung regenerativen Energien, wie beispielsweise der Solarenergie werden seitens der Bauleitplanung keine Vorgaben gemacht. Gleichwohl wird das Vorhaben, der Neubau einer Halle hinsichtlich Energieeffizienz nach dem Stand der Technik unter Beachtung der geltenden Energieeinsparverordnung errichtet werden.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der derzeitige Umweltzustand wird nachfolgend bezogen auf die umweltrelevanten Schutzgüter dargestellt, um ihre Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen. Anschließend werden die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter nach der Maßnahmenrealisierung dokumentiert und bewertet. Die daraus abzuleitenden Maßnahmen zur Verminderung sowie zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen werden in der Folge erläutert.

### **2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes der Schutzgüter einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **2.1.1. Schutzgut Boden**

Bodentypologisch befindet sich das Plangebiet zwar auf kulturhistorisch bemerkenswertem Plaggenesch (Informationssystem Bodenkarte von NRW, Schutzwürdige Böden, Geologischer Dienst NRW), doch ist dieser Standort anthropogen durch Auffüllungen so stark überformt und gestört, dass die typischen Merkmale dieses Bodens nicht mehr vorzufinden sind.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet in dem zu erweiterten Bereich als Altlasten-Verdachtsfläche gekennzeichnet. Im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt wird diese Fläche unter der Bezeichnung 67-70-83-10-26 geführt. Es handelt sich um einen ehemaligen Standort für eine Kfz-Werkstatt.

Von dem Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, liegt ein Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung vor. Das Gutachten erwähnt im Bereich des geplanten Bauvorhabens eine anthropogene Auffüllung in einer Mächtigkeit 0,7 bis 1,6 m. Hier sind Anteile von Bauschutt und Schwarzdeckenresten enthalten. Hinsichtlich der Schadstoffkonzentration liegt aufgrund der geringen Schadstoffgehalte, der geringen Löslichkeit der Schadstoffe und der vorhandenen bzw. geplanten Versiegelung keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser vor. Auch hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch ist für die untersuchten Flächen und bei der angestrebten Nutzung langfristig keine Gefährdung anzunehmen.

#### **2.1.2. Schutzgut Wasser**

Der Änderungsbereich liegt in der Wasserschutzzone W III A des Wasserschutzgebietes Lengerich.

Den Untersuchungen des Erdlabors Dr. F. Krause zufolge wurde Grundwasser zwischen ca. 0,4 m und 0,8 m unter Geländeoberkante angetroffen. Grundwasserführende Schichten treten in einer Tiefe von bis zu 6 m auf.

An der westlichen Grundstücksgrenze des Betriebsgeländes befindet sich eine Entwässerungsmulde, die der Entwässerung des Betriebsgeländes dient. Das Niederschlagswasser wird zum Straßenseitengraben der L 591 (Südring) geführt.

#### 2.1.3. **Schutzgut Klima / Luft**

Kleinklimatisch wird der Erweiterungsbereich von der Frischluft- und Kaltluftzufuhr von Nordwestwinden über die angrenzende freie, unbebaute Landschaft beeinflusst. Dieser klimatische Einfluss wird sich mit der Realisierung des Vorhabens nicht verändern.

Hinsichtlich der Lufthygiene sind Belastungen durch Emissionen durch die angrenzende Gewerbefläche mit gelegentlichen Geruchsemissionen durch die Lagerung von Gewürzen sowie Verkehrsemissionen durch das höhere Verkehrsaufkommen der südöstlich gelegenen Einfallstraße in die Stadt „Ladberger Straße“ und die östliche Umgehungsstraße „Südring“ vorhanden.

#### 2.1.4. **Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Biologische Vielfalt**

Der Geltungsbereich ist vorwiegend mit Gebäuden und Hofflächen/Parkplätzen versiegelt und geschottert. Auf dem Werksgelände befinden sich darüber hinaus kleinere Gehölze sowie eine Fichtenreihe.

Intensiv gepflegte Grünflächen mit lockerem Gehölzbestand, vorwiegend Birken, säumen den Fuß- und Radweg.

Nur westlich, nunmehr in das Werksgelände zu integrieren, ist ein 95 m langer Graben und ein 423 qm großes Teilstück einer artenarmen Mähweide mit einer höheren Wertigkeit für den Naturhaushalt vorhanden.

Hinweise auf das Vorkommen von streng oder besonders geschützten Arten bestehen nicht. Eben so wenig sind die vorhandenen Lebensräume mit ihrer Größe und Lage in ihrer Funktion als Brut- und Nahrungshabitate oder Ruhestätten für seltene oder geschützte Tierarten von besonderer Bedeutung.

#### 2.1.5. **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild wird in westlicher und südwestlicher Richtung von der Kulturlandschaft des Ostmünsterlandes geprägt. Zwischen landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich Hofstellen, Waldparzellen, Einzelbäume, eine Eichenallee und Hecken. Darüber hinaus liegt in südlicher Richtung die Gräftenanlage des Hauses Vortlage, die jedoch von dem Standort des Vorhabens nicht sichtbar ist.

In nordöstlicher Richtung, sowie unmittelbar nördlich anschließend befinden sich Gewerbeflächen mit größeren Hallen sowie die die Landschaft zerschneidende Umgehungsstraße „Südring“.

Ein mit Gehölzen gesäumter Fuß- und Radweg trennt den Geltungsbereich von der benachbarten Gewerbefläche und sorgt gestalterisch für Auflockerung und Strukturaneicherung des Ortsbildes.

#### **2.1.6. Menschen**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Außenbereich. In der Nachbarschaft befinden sich einige Hofstellen. Hinsichtlich Lärmschutz gelten hier die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete.

Die Eichenallee des südlich verlaufenden Vortlager Damms wird in einer Entfernung von etwa 100 Metern vom Geltungsbereich zwischen einem Eichen-Buchen-Wald und dem benachbarten Gewerbegebiet auf einem kurzen Teilstück fortgeführt und ist in das Wanderwegenetz im Nahbereich der Stadt eingebunden.

#### **2.1.7. Kultur- und sonstige Sachgüter**

Boden- oder Baudenkmäler sind für den zu erweiternden Bereich des Plangebietes nicht registriert. In einer Entfernung von etwa 100 Metern befindet sich in einem Eichen-Buchen-Wald gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan ein Bodendenkmal, eingetragen 1992 im Verzeichnis der Bodendenkmäler unter der Nummer 1 als Turmhügelburg.

### **2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **2.2.1. Schutzgüter Boden, Wasser und Klima / Luft**

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche im zu erweiternden Plangebiet bezieht sich auf eine Schotterfläche auf dem Werksgelände sowie westlich angrenzend auf den dort verlaufenden Graben und einen schmalen Streifen des angrenzenden Grünlandes. Die übrige überbaubare Fläche ist bereits versiegelt. Von der Erweiterung der Werkshalle und damit von der geplanten Versiegelung ist im Wesentlichen die Schotterfläche im Werksgelände betroffen. Der sich im Werksgelände befindliche Boden ist in seinen Funktionen durch eine anthropogene Auffüllung stark überformt und gestört. Ein Verlust der ohnehin gestörten Bodenfunktionen durch Versiegelung ist daher nur in unerheblichem Maße zu erwarten.

Dies trifft auch auf die Funktionsbereiche des Grundwassers zu. Die Grundwasserneubildung ist durch die vorgefundenen Bodenverhältnisse, z. B. die Beeinträchtigung der Speicher- und Filterfunktionen des Bodens vorbelastet. Eine zusätzliche Versiegelung wird die Grundwasserneubildung nur in geringem Ausmaß beeinträchtigen. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität liegt nach dem vorliegenden Gefährdungsgutachten nicht vor und wird sich durch das geplante

Vorhaben nicht erhöhen.

Anfallender Bodenaushub ist gemäß den LAGA – Richtlinien (Ländergemeinschaft Abfall) einzubauen (Zuordnung des Bodenmaterials gemäß Gutachten zu den Kategorien Z 1.1 und Z 1.2). Um Belastungen zu vermeiden sind eine Zwischenlagerung und eine Verwertung mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Sollte der Bodenaushub auf dem Betriebsgelände wiedereingebaut werden, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz zu beantragen.

Hinsichtlich der zukünftigen Entwässerung des Betriebsgeländes ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Entwässerungskonzept vorzulegen. Anhand dessen ist aufzuzeigen, in welcher Form die Entwässerungsmulde erhalten bleibt oder eine andere Konzeption bevorzugt wird.

Bei sämtlichen Maßnahmen zur Realisierung des Vorhabens und zur Produktion sind die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Das Lokalklima wird sich durch das Vorhaben nicht verändern. Hinsichtlich zusätzlicher Beeinträchtigungen der Luftqualität sind die Genehmigungsaufgaben zu Änderungsanträgen von Anlagen zu beachten.

#### **2.2.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt sowie Landschaftsbild**

Von der Erweiterung des Plangebietes sind als bedeutsame Biotope ein kleiner Teil einer westlich gelegenen Mähweide und ein Graben betroffen. Der Entwässerungsgraben könnte eventuell nach den Aussagen des zu erstellenden Entwässerungskonzeptes überplant werden und damit in seiner Funktion verloren gehen. Die Biotopfunktion der Teilfläche der Mähweide geht zwar verloren, doch wird dieser Verlust durch die in diesem Bereich geplante Hecke teilweise ausgeglichen.

Das Landschaftsbild wird durch das geplante Vorhaben aufgrund der Vorbelastung durch die bestehenden Hallen nicht beeinträchtigt. Eine Aufwertung erfährt das Landschaftsbild in Richtung Westen zum Außenbereich, da hier mit der Anpflanzung einer Hecke der zuvor sichtbare Bereich des Werksgeländes in die Landschaft gestalterisch eingebunden wird.

#### **2.2.3. Schutzgüter Menschen sowie Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich einige Hofstellen. Hinsichtlich Lärmschutz müssen die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden. Entsprechend des Runderlasses des MUNLV vom 06.06.2007 „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)“ werden entsprechende Festsetzungen hinsichtlich Lärmemissionen getroffen. Ein schalltechnisches Gutachten ist gegebenenfalls im Rahmen des

Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.

Das nahe gelegene Wanderwegenetz ist durch die Erweiterung des Plangebietes in seiner Naherholungsfunktion nicht betroffen.

Zum Schutz von bisher noch nicht bekannten Kultur- und Sachgütern ist bei Grabungen und dem Vorliegen entsprechender Hinweise das Denkmalschutzgesetz zu beachten und das Amt für Denkmalpflege zu informieren.

#### **2.2.4. Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Im Geltungsbereich kommen keine Biotop- oder Umweltkomplexe mit besonderer Empfindlichkeit / oder Bedeutung vor. Die Auswirkungen des Vorhabens werden daher zu keinen erheblichen, nachteiligen Auswirkungen im Bereich komplexer schutzgutübergreifender Wechselwirkungen führen. Darüber hinaus beschränkt sich die Beeinträchtigung des Vorhabens vorwiegend auf bereits gestörte und versiegelte Flächen, so dass Funktionsgefüge von Schutzgütern nur in geringem Maße betroffen sind.

#### **2.2.5. Planungsverzicht**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die derzeitige Umweltsituation erhalten bleiben. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist hervorzuheben, dass sich eine Einbindung des Geltungsbereiches in die Landschaft zukünftig positiv auswirken wird.

### **2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Der den Geltungsbereich tangierende Fuß- und Radweg mit dem Verkehrsgrün wird durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

Um Schadstoffbelastungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden, ist mit dem Bodenaushub in Abstimmung mit den zuständigen Behörden wie in Kapitel 2.2.1 vorgeschlagen zu verfahren.

Der Eingriff des Planvorhabens auf die Biotopfunktionen wird innerhalb des Plangebietes durch die Anpflanzung einer 3 m breiten und 95 m langen Hecke mit standortgerechten Gehölzen an der westlichen Grenze und mit der Anlage von Grünflächen mit standortgerechten Laubgehölzen innerhalb des Betriebsgeländes ausgeglichen.

Als externe Ausgleichsmaßnahme wird die Anpflanzung einer 20 Meter langen und 5 Meter breiten Hecke im Außenbereich angesetzt. Hierzu steht folgende Fläche zur Verfügung: Flurstück 131, Flur 186 in der Gemarkung Lengerich. Die Fläche gehört der Stadt Lengerich. Nähere Regelungen werden in einem Städtebaulichen Vertrag geschlossen.

### **2.4. Ermittlung des unvermeidlichen Eingriffes und der Ausgleichsmaßnahmen**

Durch den zu erwartenden Eingriff gehen ein schmales Teilstück einer Mähweide und ggf. ein Graben verloren. Von der Festsetzung der

überbaubaren Fläche sind darüber hinaus kleinere Gehölze und eine Fichtenreihe betroffen.

Die konkrete Bewertung des Eingriffes und die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Osnabrücker Modell. Die Eingriffsermittlung ist Bestandteil der Begründung unter Kapitel 2.3

### **2.5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Bestandserweiterung, konkret um den Neubau einer größeren Werkshalle. Alternative Bebauungskonzepte sind aufgrund der standörtlichen Begebenheiten nicht möglich.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise und Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.**

Zur Eingriffsermittlung- und Bewertung sowie zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen wurde als Kompensationsmodell das Osnabrücker Modell verwendet.

Als Gutachten zur orientierenden Gefährdungsabschätzung liegt das Gutachten des Erdlabors Dr.F.Krause, Münster, vom 30.01.2008 vor.

### **3.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Während der Realisierung der im Zuge der Umsetzung des Bauleitplanes erfolgenden Maßnahmen ist der Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub mit den zuständigen Behörden abzustimmen und zu kontrollieren.

Die Einhaltung der Vorgaben des Entwässerungskonzeptes wird von der Stadtentwässerung bzw. der Unteren Wasserbehörde nach Durchführung der Maßnahme kontrolliert.

Hinsichtlich der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt folgende Kontrollen durchführen:

unmittelbar nach Durchführung der Maßnahmen, drei Jahre nach Realisierung der Planung und danach in einem Abstand von jeweils 10 Jahren für einen Zeitraum von 30 Jahren.

### **3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen einer Bestandserweiterung von Werkshallen wird das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 32 „Mühlenkamp“ um eine Fläche von 0,76 ha erweitert.

Eingriffe entstehen für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Boden ist aufgrund der Vorbelastung durch das Vorliegen einer Altlast stark vorbelastet. Erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich des

Verlustes von Bodenfunktionen durch eine Versiegelung sind nicht zu erwarten. Desgleichen sind auch die Funktionsbeziehungen des Grundwassers durch die Bodenverhältnisse hinsichtlich Speicher- und Filterfunktionen vorbelastet, so dass die Grundwasserneubildung durch eine Versiegelung nur in geringem Maße beeinträchtigt wird.

Ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll klären, inwieweit die entwässernde Mulde erhalten bleibt. Die Biotopfunktionen der Mulde werden im Rahmen der Eingriffsermittlung berücksichtigt und in den Ansatz von Ausgleichsmaßnahmen einbezogen.

Während der Baumaßnahme sind Zwischenlagerung, Verwertung und Wiedereinbau des belasteten Bodens in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und unter Beachtung der Vorgaben des Boden-, Abfall- und Wasserrechtes vorzunehmen.

Die zu erwartenden, erheblichen Auswirkungen können durch Maßnahmen der Vermeidung und der Neuanlage von Grünflächen und Hecken in dem Plangebiet und im Außenbereich ausgeglichen werden, so dass insgesamt nach Umsetzung des Bebauungsplanes keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der Umwelt zu erwarten sind.