

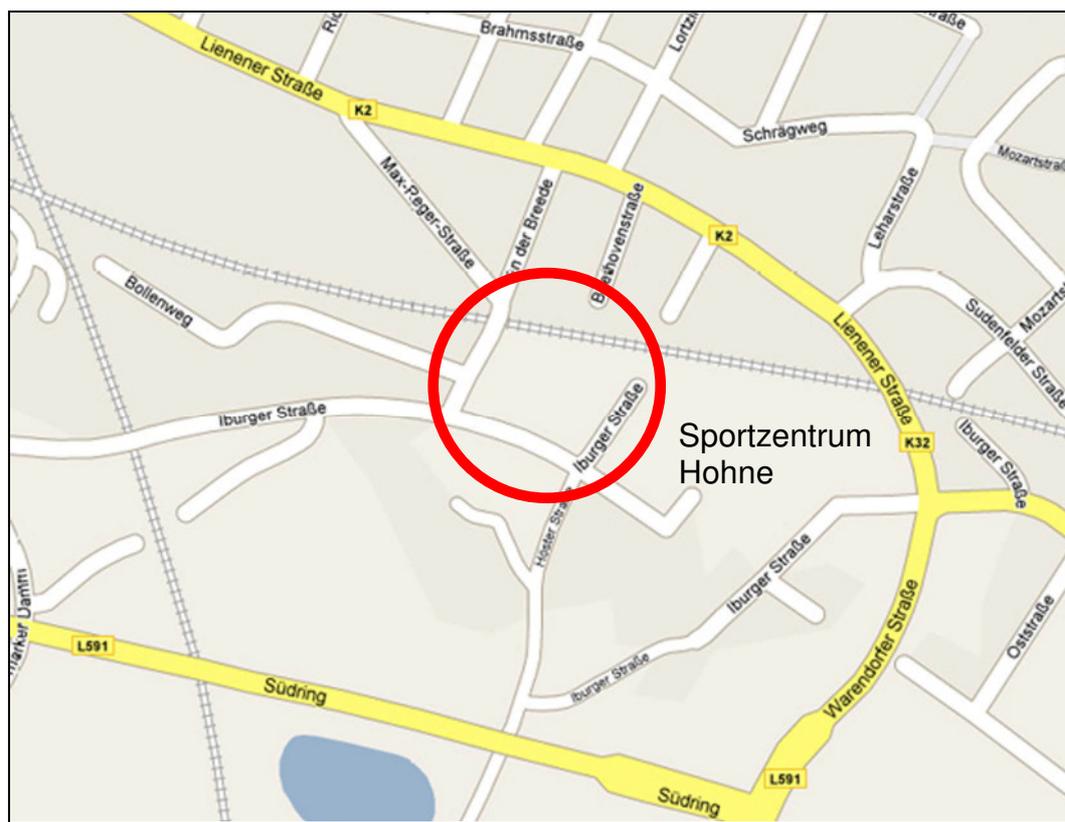


# Stadt Lengerich

OT Hohne  
Kreis Steinfurt

## 9. Änderung des Flächennutzungsplans

### Begründung - Feststellungsbeschluss



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

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

## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans	1
1.2 Änderungsbeschluss	1
1.3 Änderungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan	1
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>2</b>
<b>3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
3.1 Art der Nutzung	3
<b>4. Verwirklichung der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
4.1 Ver- und Entsorgung	3
4.2 Soziale Maßnahmen	4
4.3 Bodenfunde	4
4.4 Altlasten	4
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>5</b>
<b>II. Umweltbericht</b>	<b>6</b>
<b>1. Beschreibung des Planvorhabens</b>	<b>6</b>
1.1 Planungsanlass und –ziele	6
1.2 Angaben zum Standort	7
1.3 Art des Vorhabens und getroffene Festsetzungen	7
1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden	7
<b>2. Ziele des Umweltschutzes lt. der einschlägigen Fachgesetze und -pläne und ihre Berücksichtigung</b>	<b>8</b>
2.1 Naturschutzrecht	8
2.2 Immissionsschutzrecht	8
2.3 Bodenschutz	9
2.4 Wasserrecht	9
<b>3. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens</b>	<b>10</b>
3.1 Bestandsbeschreibung	10
3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen	10
3.2.1 Schutzgut Mensch	10
3.2.2 Schutzgut Pflanzen	10

3.2.3	Schutzgut Tier	11
3.2.4	Schutzgut Boden	11
3.2.5	Schutzgut Boden und Wasserhaushalt	12
3.2.6	Schutzgut Luft und Klima	12
3.2.7	Schutzgut Landschaftsbild	13
3.2.8	Schutzgut Kulturgüter	13
3.2.9	Schutzgut Sachgüter	13
3.2.10	Schutzgüter-Wechselwirkungen	13
<b>4.</b>	<b>Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen</b>	<b>13</b>
4.1	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	13
4.2	Vermeidungsmaßnahmen	14
4.3	Verminderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen	14
<b>5.</b>	<b>Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge</b>	<b>15</b>
5.1	Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl	15
5.2	Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl	16
<b>6.</b>	<b>Methodik, Verfahren, Schwierigkeiten</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)</b>	<b>16</b>
<b>8.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>17</b>
<b>III.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>17</b>
<b>1.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>17</b>
<b>Anlage</b>	<b>Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Sportzentrum Hohne und der dazugehörigen 9. Flächennutzungsplanänderung (gem. 18. BImSchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung)</b>	

## **I. Begründung**

### **1. Grundlagen der Flächennutzungsplanänderung**

#### **1.1 Rechtsgrundlagen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans**

- a) Baugesetzbuch - BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - PlanzVO
- d) Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen GO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### **1.2 Änderungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Lengerich hat in seiner Sitzung am 16.05.2006 die Durchführung der 9. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

#### **1.3 Änderungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lengerich, Ortsteil Hohne, am östlichen Siedlungsrand, südlich der Bahnstrecke der Teutoburger Wald Eisenbahn, östlich der Straße *An der Breede* und nördlich der *Iburger Straße*.

Die Lage des Plangebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans ist in der Planzeichnung dargestellt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha.

#### **1.4 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich stellt für den Änderungsbereich Grünfläche mit der Zweckbestimmung *Sportplatz* dar. Die Festsetzungen der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49, der im Parallelverfahren betrieben wird, lassen sich somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Aus diesem Grund muss der Flächennutzungsplan entsprechend geändert werden.

Nach dem Wirksamwerden der 9. Änderung sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Planungsanlass, -ziele**

Städtebauliche Planung unterliegt wie jede auf lange Zeiträume angelegte Planung vielfältigen Schwankungen in Ihren Rahmenbedingungen. Der ständige Wandel in den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Zielen und Vorgaben fordert einerseits, dass die städtebauliche Planung so angelegt ist, dass sie nicht ständig geändert werden muss. Andererseits entsteht dennoch immer wieder ein Erfordernis Planungen an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen und somit neue Zielsetzungen umzusetzen.

Im vorliegenden Fall setzt der Bebauungsplan Nr. 49 aus dem Jahr 1983 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage fest. Der in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erläuterte Bedarf an Sportstätten ist nach wie vor gegeben. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die Sportstätte auch von anderen Vereinen in Lengerich in Anspruch genommen. Der Bedarf an Sportstätten ist in Lengerich gegeben, weil andere Sportplätze in Lengerich durch bauordnungsrechtliche Auflagen nur begrenzt nutzbar sind.

Seit mehr als 20 Jahren ist die im Bebauungsplan Nr. 49 „Sportzentrum Hohne“ festgesetzte und im wirksamen FNP dargestellte Sportplatzfläche nicht realisiert worden.

Aus finanziellen Gründen ist in absehbarer Zeit nicht damit zu rechnen, dass seitens der Stadt Lengerich an dieser Stelle eine Sportstätte geschaffen werden kann, zumal sich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt befinden.

Bezüglich einer weiteren Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Hohne hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass in möglichen Erweiterungsbereichen vorhandener Baugebiete aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Weiterentwicklung möglich ist.

Die Fläche, die einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, wird westlich durch die Wohnbebauung am Bollenweg weitergeführt. Nördlich der TWE schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an.

Für eine zukünftige Weiterentwicklung und Erhaltung des Stadtteils Hohne ist es erstrebenswert zusätzliche Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Auch zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur wie Kindergarten, Schule, etc. ist es notwendig, zusätzlich junge Familien in Hohne anzusiedeln. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind zum größten Teil bebaut.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches wurde zwischenzeitlich eine Baumschule betrieben, die aber heute aufgegeben ist. Aus diesem Grund steht die Fläche des Änderungsbereiches für andere Nutzungen zur Disposition. Da im Ortsteil Entwicklungsflächen für Wohnbauzwecke nur in Form von Einzelbaulücken vorhanden sind, diese aber für

Bebauungszwecke größtenteils nicht verfügbar sind, sieht sich die Stadt Lengerich veranlasst, auf der Fläche des Änderungsbereiches eine Wohnsiedlungsfläche zu entwickeln. Die vorhandene Anbindung an das Straßennetz und die Einbindung in die weiter westlich und nördlich vorhandenen Siedlungsstrukturen unterstreichen noch die Eignung des Änderungsbereiches.

Diese gewandelte siedlungsstrukturelle Zielsetzung macht die Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 notwendig. Aus diesem Grund muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden, damit die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Da die Grundzüge der Planung berührt werden, muss ein förmliches Verfahren durchgeführt werden.

### **3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

#### **3.1 Art der Nutzung**

Die Art der Nutzung wird entsprechend der og. Änderung der städtebaulichen Ziele von Grünfläche *Sportanlage* in Wohnbaufläche geändert. Diese Darstellung stellt die Umsetzung der städtebaulichen Ziele für den Änderungsbereich in Form der Schaffung eines Wohngebietes sicher.

### **4. Verwirklichung der Flächennutzungsplanänderung**

#### **4.1. Ver- und Entsorgung**

Das anfallende Regenwasser der Baugrundstücke ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde über ein entsprechendes Versickerungsgutachten nachgewiesen.

Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser soll in Mulden im Straßenseitenraum versickert werden. Die Mulden sollen einen Überlauf zum vorhandenen Graben am Südrand des Planungsbereiches entlang der Iburger Straße erhalten. Die schadlose Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers kann somit sichergestellt werden.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Einleitung in das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Lengerich mit Anschluss an die von der Kapazität ausreichende Kläranlage der Stadt Lengerich.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch geeignete Netzanbieter.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land gesichert. Die Löschwasserversorgung wird hierdurch ebenfalls gesichert.

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

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Lengerich.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die von der Stadt Lengerich beauftragte Fa. Holtmeyer.

#### 4.2. Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich, da niemand durch die Planung in seinen persönlichen Lebensumständen nachteilig betroffen ist.

#### 4.3. Bodenfunde

Im Änderungsbereich wurden im Rahmen von Probeuntersuchungen Bodenfunde gemacht, die eine vorläufige Unterschutzstellung zur Sicherung notwendig machen. Im Rahmen einer Vorabstimmung mit dem *LWL - Archäologie für Westfalen* wurde das weitere Vorgehen abgestimmt. Es werden Ausgrabungen vorgenommen, während dieser kann aber das Bauleitplanverfahren weiter geführt werden. Ein Wirksamwerden der Flächennutzungsplanänderung ist aber erst nach Abschluss der Arbeiten und Zustimmung des *LWL - Archäologie für Westfalen* möglich. Die Ausgrabungen stehen kurz vor dem Abschluss.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Stadt Lengerich und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

#### 4.4. Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

## **5. Immissionsschutz**

Auf den Änderungsbereich wirken Immissionen aus der östlich liegenden Sportanlage, aus der Verkehrsbelastung der Umgehungsstraße, der Bahnstrecke der Teutoburger Wald Eisenbahn und der südwestlich entfernter gelegenen Bundesbahnstrecke Osnabrück - Münster ein. Die Bundesbahnstrecke und der Südring liegen in einer Entfernung, die keine Konflikte erwarten lassen. Die Belastungen durch die Sportanlage wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2007, sie ist Anlage zum Umweltbericht, s.u.) ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass weder der Trainingsbetrieb noch der Spielbetrieb zur Überschreitung von Beurteilungspegeln führt, auch nicht an den Wohnbauflächen der ersten Baureihe.

Durch Spitzenpegel kommt es bei keinem Spielbetrieb zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Es wird aber vom Gutachter empfohlen, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die wohnungsnahen Freibereiche nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite, bezogen auf die Sportanlage Hohne, anzulegen, um Immissionskonflikten vorzubeugen.

Somit ist gewährleistet, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

## **II. Umweltbericht**

### **1. Beschreibung des Planvorhabens**

#### **1.1 Planungsanlass und –ziele**

Städtebauliche Planung unterliegt wie jede auf lange Zeiträume angelegte Planung vielfältigen Schwankungen in Ihren Rahmenbedingungen. Der ständige Wandel in den wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und politischen Zielen und Vorgaben fordert einerseits, dass die städtebauliche Planung so angelegt ist, dass sie nicht ständig geändert werden muss. Andererseits entsteht dennoch immer wieder ein Erfordernis Planungen an geänderte Rahmenbedingungen anzupassen und somit neue Zielsetzungen umzusetzen.

Im vorliegenden Fall setzt der Bebauungsplan Nr. 49 aus dem Jahr 1983 eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage fest. Der in der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan erläuterte Bedarf an Sportstätten ist nach wie vor gegeben. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird die Sportstätte auch von anderen Vereinen in Lengerich in Anspruch genommen. Der Bedarf an Sportstätten ist in Lengerich gegeben, weil andere Sportplätze in Lengerich durch bauordnungsrechtliche Auflagen nur begrenzt nutzbar sind.

Seit mehr als 20 Jahren ist die im Bebauungsplan Nr. 49 „Sportzentrum Hohne“ festgesetzte und im wirksamen FNP dargestellte Sportplatzfläche nicht realisiert worden.

Aus finanziellen Gründen ist in absehbarer Zeit nicht damit zu rechnen, dass seitens der Stadt Lengerich an dieser Stelle eine Sportstätte geschaffen werden kann, zumal sich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt befinden.

Bezüglich einer weiteren Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Hohne hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass in möglichen Erweiterungsbereichen vorhandener Baugebiete aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Weiterentwicklung möglich ist.

Die Fläche, die einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, wird westlich durch die Wohnbebauung am Bollenweg weitergeführt. Nördlich der TWE schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an.

Für eine zukünftige Weiterentwicklung und Erhaltung des Stadtteils Hohne ist es erstrebenswert zusätzliche Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Auch zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur wie Kindergarten, Schule, etc. ist es notwendig, zusätzlich junge Familien in Hohne anzusiedeln. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind zum größten Teil bebaut.

Auf der Fläche des Geltungsbereiches wurde zwischenzeitlich eine Baumschule betrieben, die aber heute aufgegeben ist. Aus diesem Grund steht die Fläche des Änderungsbereiches für andere Nutzungen zur Disposition. Da im Ortsteil Entwicklungsflächen für Wohnbauzwecke nur in Form von Einzelbaulücken vorhanden sind, diese aber für Bebauungszwecke größtenteils nicht verfügbar sind, sieht sich die Stadt Lengerich veranlasst, auf der Fläche des Änderungsbereiches eine Wohnsiedlungsfläche zu entwickeln. Die vorhandene Anbindung an das Straßennetz und die Einbindung in die weiter westlich und nördlich vorhandenen Siedlungsstrukturen unterstreichen noch die Eignung des Änderungsbereiches.

Diese gewandelte siedlungsstrukturelle Zielsetzung macht die Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 notwendig. Aus diesem Grund muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden, damit die Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Da die Grundzüge der Planung berührt werden, muss ein förmliches Verfahren durchgeführt werden.

## 1.2 Angaben zum Standort

Das Plangebiet liegt in der Stadt Lengerich, Ortsteil Hohne, am östlichen Siedlungsrand, südlich der Bahnstrecke der Teutoburger Wald Eisenbahn, östlich der Straße *An der Breede* und nördlich der *Iburger Straße*.

Es handelt sich um ein ehemaliges Baumschulgelände, dass zwischenzeitlich gerodet wurde.

## 1.3 Art des Vorhabens und getroffene Darstellungen

Die Bauleitplanung soll eine Wohnbebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern planungsrechtlich vorbereiten.

In der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Art der Nutzung entsprechend der og. Änderung der städtebaulichen Ziele von öffentliche Grünfläche *Sportanlage* in Wohnbaufläche geändert. Diese Darstellung bereitet die Umsetzung der städtebaulichen Ziele für den Änderungsbereich in Form der Schaffung eines Wohngebietes vor.

## 1.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,7 ha. Er war bisher bereits vollständig überplant und stellte eine Erweiterungsfläche für das östlich gelegene Sportzentrum Hohne dar. Entsprechend war eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich im locker besiedelten Übergangsbereich zur freien Landschaft. Die weiter südlich gelegene Umgehungsstraße und die dort ebenfalls verlaufende Bahnstrecke Osnabrück - Münster stellen die Abgrenzung zur freien Landschaft dar. Es wird keine freie Landschaft in Anspruch genommen.

## **2. Ziele des Umweltschutzes lt. der einschlägigen Fachgesetze und -pläne und ihre Berücksichtigung**

### **2.1 Naturschutzrecht**

Die gesetzlichen Regelungen im Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen gehen dahin, dass Eingriffe in Natur und Landschaft dreistufig betrachtet werden. Vermeidung von Eingriffen vor Minderung von Eingriffen und Ausgleich notwendiger Eingriffe. Eingriffe sind nur soweit zulässig wie sie notwendig und unvermeidbar sind. Wenn sie notwendig sind, sollen sie minimiert werden. Wenn dennoch erhebliche Auswirkungen bleiben, sind diese zu kompensieren.

Im Gegensatz zur bisherigen Nutzung und Festsetzung stellt die Bebauung mit Wohngebäuden einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die bisherige Darstellung *öffentliche Grünfläche* ließ im Rahmen der Zweckbestimmung „Sportanlage“ auch Versiegelungen und Eingriffe zu, die sich aber nicht quantifizieren lassen. Die Lage des Geltungsbereiches am Rand des besiedelten Bereiches stellt einen Vorzug gegenüber der Inanspruchnahme von freier Landschaft dar.

### **2.2 Immissionsschutzrecht**

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht als Grundsatz die Vermeidung vor der Verminderung und dem Schutz vor Immissionen vor. Die unterschiedlichen Immissionen sind in verschiedenen Regelwerken erfasst. Dieses sind z. B. Verordnungen zum BImSchG aber auch ergänzende technische Vorschriften wie z. B. TA-Lärm oder TA-Luft. Weiterhin regeln Normen und Richtlinien wie z. B. die DIN 18005 – Schallschutz in Städtebau oder VDI – Richtlinie 3471/72 Immissionsminderung Tierhaltung Schweine / Hühner notwendige Schutzabstände oder Orientierungs- oder Grenzwerte.

Aussagen von Immissionsplänen auf der Grundlage des BImSchG liegen für den Geltungsbereich nicht vor. Auf den Änderungsbereich wirken Immissionen aus der östlich liegenden Sportanlage, aus der Verkehrsbelastung der Umgehungsstraße, der Bahnstrecke der Teutoburger Wald Eisenbahn und der südwestlich entfernter gelegenen Bundesbahnstrecke Osnabrück - Münster ein. Die Bundesbahnstrecke und der Südring liegen in einer Entfernung, die keine Konflikte erwarten lassen. Die Belastungen durch die Sportanlage wurden im Rahmen einer

schalltechnischen Untersuchung (RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2007, sie ist Anlage zu diesem Umweltbericht) ermittelt.

Landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor. Von einem weiter westlich gelegenen *Karosseriebau*-Betrieb, der überwiegend im Gebäude arbeitet, gehen keine Emissionen aus.

### 2.3 Bodenschutz

Das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodschG) schreibt als Ziele fest, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Bauen, das durch diese Planung als Ersatz für eine ehemals andere Zielorientierung ermöglicht werden soll, stellt immer einen Eingriff in den Boden dar. Unversiegelte Flächen werden versiegelt, Schichtungen des Bodens werden verändert, Boden wird entfernt. Diese Eingriffe werden durch diesen Plan nur soweit wie zur Erzielung der städtebaulichen Ziele notwendig zugelassen. Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Insofern besteht auch kein Sanierungsbedarf.

### 2.4 Wasserrecht

Das Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) hat den Schutz der Gewässer und die Vermeidung von Einwirkungen auf die Gewässer als oberstes Ziel. Hierzu gehört auch das Grundwasser. Darüber hinaus soll insbesondere eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermieden werden.

Die vorliegende Planung beordnet das anfallende Oberflächenwasser so, dass es durch Versickerung wieder dem Wasserkreislauf zugeführt wird. Lediglich als Überlauf wird der südlich liegende Straßenseitengraben beansprucht.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### **3.1 Bestandsbeschreibung**

Der Geltungsbereich stellt sich zurzeit als Ackerfläche dar. Ehemals vorhandene Baumschulgehölze wurden zwischenzeitlich vollkommen entfernt.

#### **3.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen**

##### **3.2.1 Schutzgut Mensch**

Auf den Änderungsbereich wirken Immissionen aus der östlich liegenden Sportanlage, aus der Verkehrsbelastung der Umgehungsstraße, der Bahnstrecke der Teutoburger Wald Eisenbahn und der südwestlich entfernter gelegenen Bundesbahnstrecke Osnabrück - Münster ein. Die Bundesbahnstrecke und der Südring liegen in einer Entfernung, die keine Konflikte erwarten lassen. Die Belastungen durch die Sportanlage wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (RP Schalltechnik, Osnabrück, Mai 2007, sie ist Anlage zu diesem Umweltbericht) ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass weder der Trainingsbetrieb noch der Spielbetrieb zur Überschreitung von Beurteilungspegeln führt, auch nicht an den Wohnbauflächen der ersten Baureihe.

Durch Spitzenpegel kommt es bei keinem Spielbetrieb zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte.

Es wird aber vom Gutachter empfohlen, im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 die wohnungsnahen Freibereiche nur auf der schallabgewandten Gebäudeseite, bezogen auf die Sportanlage Hohne, anzulegen, um Immissionskonflikten vorzubeugen.

Somit ist gewährleistet, dass das Schutzgut Mensch durch die vorliegende Planung in seinen Lebensumständen nicht negativ betroffen ist.

##### **3.2.2 Schutzgut Pflanzen**

Der Geltungsbereich umfasst eine bisher als öffentliche Grünfläche *Sportanlage* dargestellte ehemalige Baumschulfläche östlich der Straße *An der Breede* und südlich der Bahnstrecke der Teutoburger Wald Eisenbahn.

Er stellt sich nach Räumung und Umbruch der Baumschulfläche heute als Acker dar. Die Randbereiche zu den Verkehrsflächen stellen sich als schmale, regelmäßig gemähte Grasstreifen bzw. halb ruderalisierte Gras- und Hochstaudenflur dar. Typische Randstreifen liegen nicht vor. Nördlich der Bahnstrecke grenzt eine Einfamilienhausbebauung an, westlich eine

lockere Außenbereichsbesiedlung und östlich die Sportanlage. Zwischen Planbereich und Sportanlage liegen Mischgebietsnutzungen.

Die Inanspruchnahme der Fläche stellt aufgrund ihrer geringen Wertigkeit keinen erheblichen Verlust für die Pflanzenwelt dar.

### 3.2.3 Schutzgut Tier

Aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen, der relativ geringen Flächengröße des Änderungsbereiches, südlich und westlich angrenzender Straßen und der teilweise intensiven baulichen Nutzung der nördlich angrenzenden Flächen hat das Plangebiet faunistisch keine erhebliche Bedeutung. Die nördlich angrenzende, derzeit nicht genutzte Eisenbahntrasse, deren Böschungen sowie die angrenzenden Ruderalgebüschrelikte am Nordrand des Plangebietes stellen einen potentiellen Lebensraum für seltene wärmeliebende Tierarten dar.

Im Rahmen der Biotoptypenerfassung im Juli 2007 wurden aber weder Reptilien noch Heuschrecken angetroffen.

Die nach den bodendenkmalpflegerischen Ausgrabungen noch erhaltenen Gehölzbestände am Nordrand des Plangebietes sollen ebenso wie die aus ehemaligen Baumschulpflanzen bestehende Eingrünung des Gebietes erhalten bleiben. Das über die Breite der umlaufenden Gehölzpflanzung hinausgehende Ruderalgebüsch wird nicht erhalten. Es handelt sich um nitrophilen Gehölz- und Brennesselaufwuchs, der sehr stark verbreitet und nicht schutzwürdig ist.

Das Schutzgut Tier ist nicht erheblich betroffen.

### 3.2.4 Schutzgut Boden

Nach dem heutigen Kenntnisstand ist von einer Beeinflussung des Plangebietes durch Altlasten über die Immissionspfade Wasser, Boden und Bodenluft nicht auszugehen. Es sind keinerlei Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Nach Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde liegen im Änderungsbereich besonders schützenswerte Böden vor. Es handelt sich laut Bodenkarte M 1:50.000 des Geologischen Landesamtes NRW um einen anthropogen – durch menschlichen Einfluss (Bodenauftrag) - entstandenen grauen Plaggenesch, einen humosen Sandboden, wie er in der Region in der Nähe von Ortschaften häufig vorkommt.

Dazu ist auszuführen, dass es sich bei den von dieser Planung beanspruchten Flächen um bereits vollständig überplante Flächen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 49 handelt. Auf dieser Grundlage war die Anlage eines Sportplatzes, auch Kunstrasenplatzes mit entsprechenden zugeordneten baulichen Nebenanlagen bis hin zur Vollversiegelung rechtlich zulässig. Diese 1. Änderung stellt demgegenüber eine Abnahme

der zulässigen Versiegelung dar. Insofern wird den Forderungen des § 1a BauGB Rechnung getragen, der in seiner Forderung auf bisher nicht beplante Flächen abstellt. Hinzu kommt, dass im Geltungsbereich umfassende bodendenkmalpflegerische Ausgrabungen vorgenommen wurden, die alle Schichtungen des Bodens erheblich gestört haben. Die bisherige intensive Baumschulnutzung ist in ihrer Beeinträchtigungsintensität einer Ackernutzung vergleichbar.

Aufgrund der bereits vorliegenden erheblichen Beeinträchtigungen ist das Schutzgut Boden bereits heute betroffen. Durch die Planung ergibt sich dazu nur eine geringfügige Zunahme.

### 3.2.5 Schutzgut Boden und Wasserhaushalt

Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche werden Eingriffe in den Naturhaushalt verursacht.

Die bisherige Darstellung *öffentliche Grünfläche* ließ im Rahmen der Zweckbestimmung „Sportanlage“ auch Versiegelungen und Eingriffe zu, die sich aber nicht quantifizieren lassen.

Durch die neuen Festsetzungen in der parallel betriebenen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 können nun max. ca. 60% des Geltungsbereiches versiegelt werden. Hinzu kommen die Straßenflächen. Hieraus resultieren einerseits Verluste des Bodens in seiner Funktion als Ausgleichskörper und Wasserspeicher für den Wasserhaushalt und als Filter für Schadstoffe. Andererseits soll das anfallende Oberflächenwasser über Versickerung in den Straßenseitenräumen und auf den Privatgrundstücken wieder dem Wasserkreislauf zugeführt werden. Hierdurch ergibt sich eine nur geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate im Gebiet.

Das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt ist durch die Versiegelung negativ betroffen.

### 3.2.6 Schutzgut Luft und Klima

Beeinträchtigungen der Luft werden durch Staub etc. lediglich während der Bauphase im üblichen Maß verursacht. Diese Beeinträchtigung ist aber nur temporär vorhanden und tritt nach der Bebauung der Grundstücke nicht mehr auf. Aufgrund der Lage am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Lengerich im Übergangsbereich zwischen Teutoburger Wald und Münsterländischer Parklandschaft sind klimatische Auswirkungen auf das Siedlungsgefüge der Stadt Lengerich durch diese Planung nicht zu befürchten.

Das Schutzgut Luft und Klima ist somit nicht negativ betroffen.

### 3.2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Für das Landschaftsbild ergeben sich aufgrund fehlender und gliedernder Strukturen und der Lage am Rand des bebauten Bereiches, durch die Südumgehung von der freien Landschaft abgeschirmt, keine nachteiligen Auswirkungen.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist somit nicht negativ betroffen.

### 3.2.8 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind durch die Planung nicht betroffen.

### 3.2.9 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter sind ebenfalls nicht betroffen.

### 3.2.10 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.

## 4. **Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen**

### 4.1 Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Geplant ist die Inanspruchnahme des ehemaligen Baumschulgeländes und jetzigen Ackers für die Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern.

Durch die Versiegelung geht der Boden im Bereich der bisher unversiegelten Flächen als Lebensraum für Organismen verloren. Der Boden ist bereits heute schon gestört. Zusätzliche Beeinträchtigungen sind aber gegeben. Gleichzeitig verliert er hier seine Schutzfunktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie die Filterfunktion für Schadstoffe. Die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet wird durch die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den Straßenseitenräumen und auf den Privatgrundstücken nicht reduziert.

Angesichts der schon früher zulässigen Sportplatznutzung der Fläche und fehlender Leitstrukturen im Plangebiet sind Vernetzungsfunktionen nicht betroffen. Eine Verdrängung von Tierarten ist aus diesem Grund ebenfalls nicht gegeben.

Auch bezüglich des Landschaftsbildes ergibt sich keine nachteilige Veränderung.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäbe sich nur insoweit eine Verbesserung der Umweltsituation, als die Versiegelung im jetzt möglichen

Maß nicht eintreten würde. Eine Versiegelung durch der Zweckbestimmung *Sportanlage* dienende bauliche Anlagen (Umkleide-räume, Clubräume, Stellplatzanlagen) wäre aber möglich. Im Bereich eines Sportplatzes würde der Boden erheblich beeinträchtigt, insbesondere bei Anlage eines Kunstrasenplatzes.

#### 4.2 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen sind soweit vorgesehen, dass eine Versickerung des anfallenden Regenwassers vorgesehen ist. Das Maß der baulichen Nutzung wird so gering wie möglich gehalten.

#### 4.3 Verminderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen gem. § 10 LG NRW werden für die zu erwartenden Eingriffe erforderlich.

Sie werden über geeignete Vereinbarungen sichergestellt. Der Umfang der notwendigen Kompensation ist der nachfolgenden Kompensationsbilanz zu entnehmen.

#### Kompensationsbilanz:

Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt nach der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft NRW.

#### Bestandswert:

Ackerfläche, intensiv bewirtschaftet			
16.660 m <sup>2</sup>	x	2 Werteinheiten/ m <sup>2</sup>	= 33.320 WE
Ruderalgebüsch im Siedlungsrandbereich			
440 m <sup>2</sup>	x	6 Werteinheiten/ m <sup>2</sup>	= <u>2.640 WE</u>
Summe			35.960 WE

#### Bewertung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Hausgärten, unversiegelte Bereiche der Grundstücke; GRZ 0,4 zzgl. der zulässigen Überschreitung

$$14.950 \text{ m}^2 \times 0,4 \text{ (Freiflächenanteil)} \times 2 \text{ Werteinheiten/ m}^2 = 11.960 \text{ WE}$$

Verkehrsfläche ca. 2.150 m <sup>2</sup> , davon etwa 150 m <sup>2</sup> Verkehrsgrün			
150 m <sup>2</sup>	x	3 Werteinheiten/ m <sup>2</sup>	= <u>450 WE</u>
Summe			<u>12.410 WE</u>

$$\text{Kompensationsdefizit: } 35.960 \text{ WE} - 12.410 \text{ WE} = 23.550 \text{ WE}$$

Die Kompensation des Eingriffes erfolgt auf einer ca. 500 m südlich des Eingriffsortes gelegenen Ackerfläche. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Interprof VermögensverwaltungsGmbH. Das Flurstück mit der Bezeichnung „In de Kohwieske“ liegt an der „Höster Straße“ in der Gemarkung Lengerich, Flur 177, Flurstück 34. Das Flurstück hat eine Größe von ca. 5,6 ha. Davon werden 5.890 m<sup>2</sup> mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen in Form von breiten Feldhecken und Feldgehölzen bepflanzt. Die Lage der Fläche und der vorgesehenen Maßnahmen sind in der Anlage zum Umweltbericht dargestellt.

Kompensationswert:

5.890 m<sup>2</sup> x 4 WE (Aufwertung von 2 auf 6 WE) = 23.560 WE

Mit dieser Maßnahme kann der Eingriff in den Naturhaushalt vollständig ausgeglichen werden.

## **5. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

### **5.1 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl**

Da es sich um die Umnutzung einer ehemals als Sportanlage festgesetzten Fläche handelt, sind echte Standortalternativen nicht möglich. Bezüglich einer weiteren Wohnbauflächenentwicklung im Bereich Hohne hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass in möglichen Erweiterungsbereichen vorhandener Baugebiete aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Weiterentwicklung möglich ist. Auch ist kein Standort in städtebaulich integrierter Form vorhanden. D.h. es müssten Außenbereichsflächen beansprucht werden, von denen allerdings zurzeit auch keine verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund wird der Zurverfügungstellung der Fläche für eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des Stadtteils Hohne der Vorrang eingeräumt vor den Belangen der Schutzgüter, die durch diese Planung beeinträchtigt werden. Hier ist insbesondere auch das Schutzgut Boden zu nennen, das durch die Planung ebenfalls beeinträchtigt wird, bei dem aber durch die langjährige intensive Gartenbaunutzung und die kürzlich durchgeführten bodendenkmalpflegerischen Ausgrabungen bereits heute erhebliche Beeinträchtigungen vorliegen.

Die Fläche, die gemäß Antrag einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, wird westlich durch die Wohnbebauung am Bollenweg weitergeführt. Nördlich der TWE schließt sich ebenfalls Wohnbebauung an.

Für eine zukünftige Weiterentwicklung und Erhaltung des Stadtteils Hohne ist es erstrebenswert zusätzliche Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen. Auch zur Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur wie Kindergarten, Schule, etc. ist es notwendig, zusätzlich junge Familien in Hohne anzusiedeln. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind zum größten Teil bebaut.

Ein Verzicht auf diese Bebauung würde voraussichtlich zu einer Inanspruchnahme bisher unbebauter freier Landschaft führen. Die Festsetzungen lassen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern zu, was der städtebaulichen Zielrichtung entspricht.

## 5.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Im Rahmen der Vorplanung der Bebauungsplanänderung wurden verschiedene Alternativen untersucht. Da einige Rahmenbedingungen existierten, wie z.B. die verkehrliche Anbindung an die Straße *An der Breede* und die Siedlungsform aus Einzel- und Doppelhäusern, bestanden letztlich nur noch zwei unterschiedliche Erschließungsvarianten. Die erste bestand aus zwei Stichstraßen mit jeweils einem Wendehammer am Ende. Diese waren durch einen Fuß- und Radweg verbunden. Die Variante zwei erschließt die Grundstücke mit einer Schleife und bindet an denselben Punkten an die Straße *An der Breede* an, wie Variante 1.

Aufgrund der günstigeren verkehrlichen Erschließung wurde die Variante zwei der Planung zugrunde gelegt.

## 6. Methodik, Verfahren, Schwierigkeiten

Die Inhalte dieses Umweltberichtes wurden überwiegend auf der Grundlage der Auswertung vorliegenden Materials und von Aufnahmen in der Örtlichkeit erarbeitet.

Bei der Erarbeitung sind keine Schwierigkeiten oder Behinderungen aufgetreten.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese Planung insbesondere im Rahmen der späteren Versiegelung durch den Bau der Straßen und der Wohnhäuser auf der Grundlage der parallel betriebenen Bebauungsplanänderung zu erwarten. Diese werden durch geeignete externe Maßnahmen kompensiert. Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Es wird auf die von den Fachbehörden gemäß §§ 4 Abs. 3 und 4c BauGB bereitzustellenden Informationen verwiesen. Sollten sich auf dieser Grundlage oder aufgrund von Anregungen und Beschwerden aus der Öffentlichkeit Hinweise auf unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen i. S. v. § 4 c Satz 1 BauGB ergeben, werden sie in geeigneter Weise überwacht.

## **8. Zusammenfassung**

Für den Menschen sind mit der vorliegenden Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen verbunden. Die Wohnnutzungen sind nicht durch Schallimmissionen von der Sportanlage betroffen. Ein verträgliches Nebeneinander zwischen Sportplatznutzung und Wohnnutzung ist sichergestellt. Die bereits bebauten Grundstücke in der Umgebung sind durch diese Planung nicht nachteilig betroffen.

Wertvolle Bereiche des Naturhaushaltes liegen im Geltungsbereich nicht vor. Es handelt sich um eine ehemalige Baumschulfläche, jetziger Acker, der einer neuen Nutzung zugeführt wird. Er war bisher bereits überplant mit einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“.

Durch die neue Bebauung wird es tatsächlich zu einer Zunahme gegenüber der heute tatsächlich vorliegenden Versiegelung im Änderungsbereich kommen.

In der Gesamtschau der Schutzgüter und Wechselwirkungen bleibt festzuhalten, dass durch diese Planung nur geringe Beeinträchtigungen der Umwelt verursacht werden, die aber vollständig kompensiert werden können.

### **III. Allgemeines**

#### **1. Verfahrensvermerk**

Der Entwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2007 bis 24.10.2007 öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Lengerich in seiner Sitzung am 06.05.2008 die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Begründung beschlossen.

Lengerich , den 06.05.2008

Der Bürgermeister

.....  
(Prigge)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 7. April 2008  
vH-9170.11

.....  
(Der Bearbeiter)

