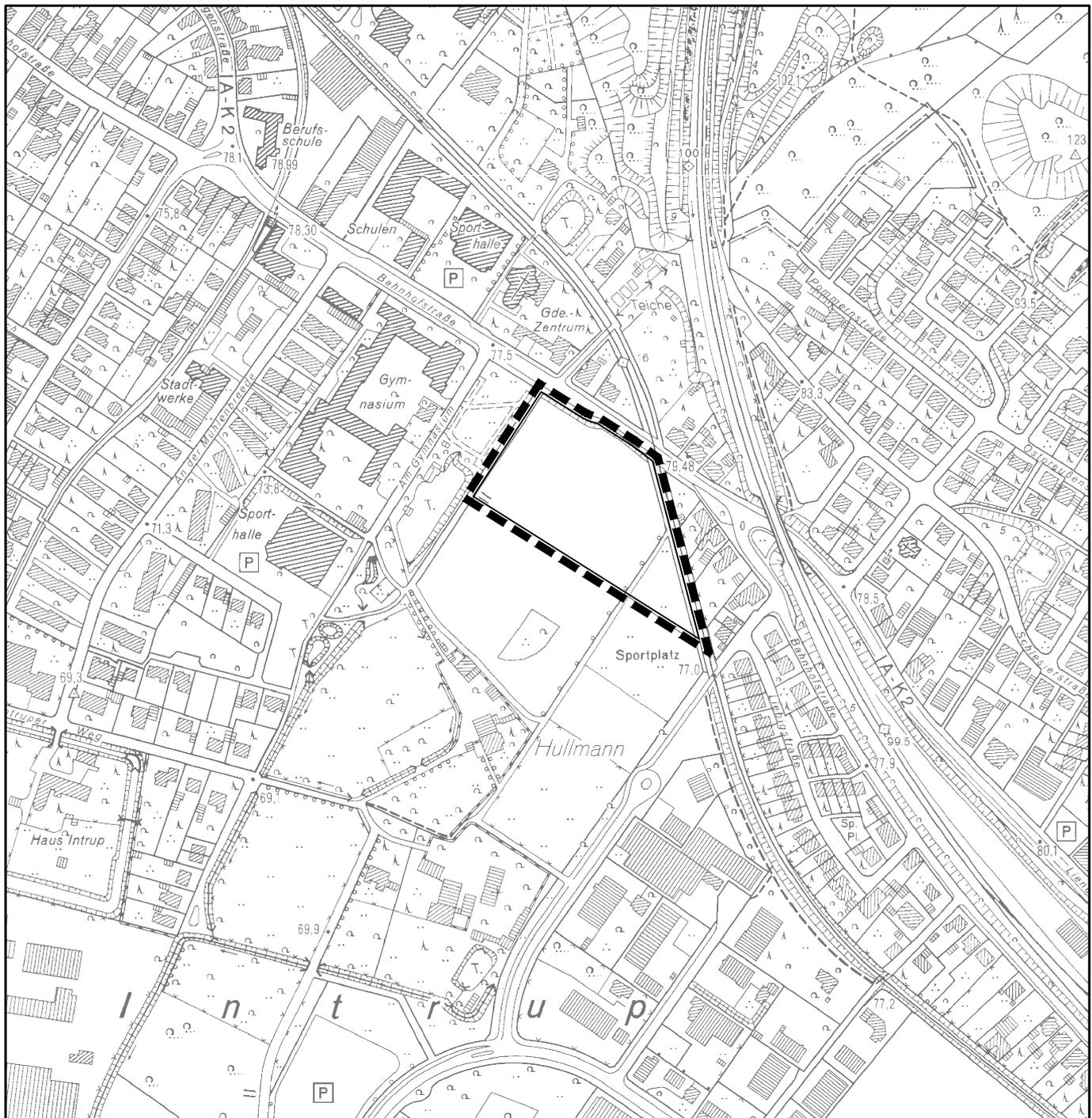


Bebauungsplan Nr. 115 "Intruper Weg", - 7. Änderung

Begründung 1. Ausfertigung



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

Stadt Lengerich –
Bebauungsplan Nr. 115, „Intruper Weg“
- 7. Änderung

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-18251011-06 / 29.05.2019

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan	5
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Planverfahren	5
3.	Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung / des Flächennutzungsplanes	6
4.	Situation des Geltungsbereiches	7
5.	Planungskonzeption	7
5.1	Art der Nutzung	7
5.2	Maß der Nutzung / Bauweise	8
5.3	Gestaltung	8
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung	9
6.2	Technische Infrastruktur	9
7.	Ökologie / Begrünung	11
8.	Immissionsschutz	11
9.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	12
10.	Flächenbilanz	12
11.	Erschließungskosten	13
12.	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	13
II.	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	14
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	14
1.1	Boden / Flächen	14
1.2	Gewässer / Grundwasser	15
1.3	Klima / Lufthygiene	15
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	15
1.5	Orts- / Landschaftsbild	16
1.6	Mensch / Gesundheit	16
1.7	Kultur / Sachgüter	16
1.8	Wechselwirkungen	17
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	17

2.1 Boden / Flächen	17
2.2 Gewässer / Grundwasser	17
2.3 Klima / Lufthygiene	17
2.4 Arten / Lebensgemeinschaften	18
2.5 Orts- / Landschaftsbild	19
2.6 Mensch / Gesundheit	19
3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen	20
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	20
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	20
4. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	21

Anhang:
 Pflanzenlisten

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Lengerich hat am 31.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 115 „Intruper Weg“ – 7. Änderung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im östlichen Bereich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Lengerich. Er liegt unmittelbar südlich der Bahnhofstraße und westlich der Bahnstrecken Münster – Osnabrück und der Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE).

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Lengerich, Flur 166 und beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 111 und 115 sowie 17 (tlw.). Er ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Grundlage der Planung ist die Liegenschaftskarte des Kreises Steinfurt vom 07.11.2018, erhalten vom Vermessungsbüro Quatmann am 15.11.2018. Diese wurde durch das Vermessungsbüro Kummer am 28.02.2019 ergänzt.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Planverfahren

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 115 „Intruper Weg“ ist im Jahre 1983 rechtskräftig geworden. Durch ihn wurden die Flächen des jetzigen „Hannah-Arendt-Gymnasiums“ mit ihrem Umfeld als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ sowie südlich angrenzend der Bereich um die jetzige „Eduard-Lagemann-Straße“ als „Allgemeines Wohngebiet“ und das weiter südlich folgende Gewerbegebiet „Lohesch“ als „Gewerbegebiet“ planungsrechtlich festgesetzt.

Für Teilbereiche dieses Bebauungsplanes wurden zwischenzeitlich bereits Änderungen und Aufhebungen durchgeführt, wobei es sich hierbei größtenteils um Änderungen für gewerbliche Flächen handelt.

Im Rahmen der Flächensuche für die Errichtung eines passenden Schulstandortes, der in Lengerich angelaufenen Gesamtschule, hat sich die mit dem vorliegenden Plangeltungsbereich abgegrenzte Fläche benachbart zum Standort des „Hannah-Arendt-Gymnasiums“ als geeigneter Standort herauskristallisiert. Der derzeitige Bebauungsplan setzt für die betreffenden Flächen zwar bereits „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schulzentrum“ fest, jedoch bedingen u.a. die dort derzeit begleitend festgesetzten Pflanzbindungen sowie Gemeinschaftsstellplatzanlagen als auch die hier ehemals durch Einzeichnung in die Plangrundlage konzipierten Schulsportanlagen mit Blick auf das Vorhaben Gesamtschule eine Änderung der Planung.

Der Gesetzgeber ermöglicht für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dazu gehört auch die Überplanung nach § 30 zu beurteilender Bereiche, mit der der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen hinsichtlich

ihrer baulichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Deshalb soll hier ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Dieser Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Mit der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes wird der in diesem Bereich bislang geltende Ursprungsplan Nr. 115 (genehmigt 14.03.1983) überlagert. Mit Inkrafttreten der 7. Änderung wird der überlagerte Plan unwirksam.

3. Berücksichtigung der Vorgaben der Landesplanung / des Flächennutzungsplanes

Der Regionalplan Münsterland stellt für den relevanten Bereich „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar. Östlich benachbart grenzen „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ an.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lengerich vom 25.04.1992 stellt konkretisiert dazu „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Der Plangeltungsbereich wird überlagert von der Richtfunktrasse 548201/005.

Ein Erfordernis für eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes besteht nicht.

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Fläche des Geltungsbereiches grenzt an die ins Stadtzentrum führende Bahnhofstraße sowie die Gleistrasse der Teutoburger-Wald-Eisenbahn (TWE). Parallel zur TWE-Strecke verläuft ein Anliegerweg, der im Ursprungsbebauungsplan als „Fußweg / Radweg“ festgesetzt ist. Ein weiterer Wirtschaftsweg bildet auf der Westseite (als Hannah-Arendt-Straße) die Abgrenzung.

Die Geltungsbereichsfläche stellt sich entgegen der planungsrechtlichen Festsetzung bislang nicht als schulisch / sportlich, sondern überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Sie unterliegt weitgehend einer intensiven Nutzung. Nur im südöstlichen Teilbereich befindet sich eine Gehölzreihe, die den Acker von einer zu Sportzwecken genutzten Grünlandfläche abgrenzt.

Die Plangebietsfläche liegt unter dem Höhen-Niveau der Bahnhofstraße. Sie weist bei Geländehöhen zwischen ca. 78,5 m und 75,3 m ü. NHN ein Gefälle in südwestlicher Richtung auf.

Der Geltungsbereich ist in den Siedlungsraum eingebunden. Im westlichen Anschluss befinden sich das Hannah-Arendt-Gymnasium, die Dietrich-Bonhoeffer-Realschule, die Katholische Kirche St. Margaretha, die Kaufmännischen Schulen des Kreises Steinfurt und die Volkshochschule Lengerich.

5. Planungskonzeption

5.1 Art der Nutzung

Es ist vorgesehen, die bisherigen großflächigen Plangebietsfestsetzungen, die auch für sportlichen Zwecken dienenden Anlagen und Einrichtungen Raum lassen, auf die schulische Nutzung zu fokussieren. Dafür wird bis auf randliche Verkehrsflächen „Flächen für den Gemeinbedarf“ festgesetzt und mit der Zweckbestimmung „Schule“ die Nutzungsart konkretisiert. Damit sind auch Anlagen, die unmittelbar für die Zweckbestimmung erforderlich sind (z. B. Kfz-Stellplätze für Lehrpersonal) zulässig.

5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Größenordnungen des bisherigen Ursprungs-Bebauungsplans. Zwar ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 auf 0,6 erhöht, um in einem Teilbereich eine bessere Flächenausnutzung zu ermöglichen; gleichzeitig wird jedoch die Geschossigkeit von maximal IV auf maximal III Vollgeschosse reduziert. Um die Baukörper in der senkrechten Ausrichtung zu begrenzen, wird zudem eine Gebäudehöhe von max. 90,25 über Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Im Bezug zu der Höhenlage der Bahnhofstraße mit 78,07 – 78,65 m ü. NHN können somit Baukörper errichtet werden, die im Schnitt ca. 12 m (11,60 – 12,18 m) Bauhöhe über der Straßenkrone erreichen.

Damit ist eine zum Umfeld verträgliche Baukörperausbildung möglich.

Die Baugrenzen markieren zwar einen großzügig überbaubaren Grundstücksbereich; dennoch können angesichts des bezüglich des Gesamtvorhabens beengten Grundstückes Überschreitungen für einzelne Anlagen bzw. Anlagenteile nicht ausgeschlossen werden. Dafür werden in den Festsetzungen Ausnahmetatbestände formuliert.

Die Bauweise wird als „abweichend“ festgesetzt, wobei abweichend von der „offenen Bauweise“ längere Baukörper (entsprechend der Nutzungsanforderung) errichtet werden können.

Die Grenzabstände von Baukörpern ergeben sich durch die Baugrenzen sowie die Abstandsregelungen der Landesbauordnung.

5.3 Gestaltung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem sehr heterogen gestalteten Teil der Ortslage. Der verträglichen optischen Einpassung dient primär die Fixierung der Höhenlage neuer Baukörper. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Begrünung getroffen. Spezielle gestalterische Festsetzungen werden hier nicht für erforderlich erachtet, da in Bezug auf die Umsetzung des Baurechtes die Stadt selber Bauherr sein wird und somit selbst im Rahmen der konkretisierenden Entwurfserstellung auf die Gestaltungsinhalte Einfluss nehmen kann.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung motorisierter Art erfolgt ausschließlich von der Bahnhofstraße (Kreisstraße K 2). Dabei wird für den östlichen Teil ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Dies erfolgt aus Sicherheitsaspekten im Hinblick auf den signalisierten (aber unbeschränkten) niveaugleichen Bahnübergang der Teutoburger-Wald-Eisenbahn (TWE). Parallel der katasterlich ausparzellierten Bahnhofstraße werden zusätzliche „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt. Sie sollen Raum für weitergehende verkehrliche Erfordernisse (z. B. Bushaltestelle, Gehweg, Wartebereiche) bieten.

Der bislang bereits durch die derzeitige Planung vorgesehene Rad- und Fußweg parallel der Bahnstrecke der TWE soll neu festgesetzt werden. Dadurch erhält die Fläche eine einheitliche Breite und damit eine Aufweitung, die der heutigen Parzellenbreite im nördlichsten Teil entspricht. Die geplante Fuß-/Radwegverbindung zum Hollenbergs Weg bleibt damit erhalten. Um den potenziellen Gefahrenpunkt Fuß-/Radweg im Anschluss an den Bahnübergang zu entschärfen, wird bereits auf Ebene der Bauleitplanung durch eine trennende Verkehrsgrünfläche Vorsorge getroffen. Der Anliegerweg (Flurstück Nr. 26) als Zufahrt zum Wohngebäude Nr. 33 bleibt von der aktuellen Planung unberührt.

6.2 Technische Infrastruktur

Das geplante Schulgelände ist aus Sicht der Lengericher Stadtentwässerung über die Bahnhofstraße erschlossen. Das von dem Schulgelände anfallende Schmutzwasser kann hier über eine Druckentwässerung mittels Pumpwerk in die Bahnhofstraße eingeleitet werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit, das anfallende Schmutzwasser über einen Freigefällekanal südlich in den vorhandenen Mischwasserkanal Eduard-Langemann-Straße abzuleiten. Für die Freigefälleableitung wird eine neue Grundstücksanschlussleitung durch die Hannah-Arendt-Straße erforderlich.

Aufgrund der geringen Höhe des zu erwartenden Schmutzwasserabflusses (Annahme ca. 850 Schüler und Lehrer) sind negative Auswirkungen in hydraulischer Hinsicht im Mischwasserkanal der Bahnhofstraße und der Eduard-Lagemann-Straße, aber auch in der weiteren Mischwasservorflutschiene ausgeschlossen.

Der Plangeltungsbereich wird von dem Gewässer 1800 tangiert, das in diesem Bereich weitestgehend offen verläuft und einen Teich durchfließt. Oberhalb und unterhalb ist das Gewässer in Teilabschnitten verrohrt. Die Leistungsfähigkeit des Gewässers hinsichtlich der Sicherstellung eines HQ100-Schutzanspruchs der anliegenden Bebauungen ist vermutlich nicht ausreichend. Die Teichanlage sowie die umliegenden Grünflächen können als Retentionsraum zur Sicherstellung des HQ100-Schutzanspruchs genutzt werden.

Grundsätzlich kommen diese Flächen auch als Notwasserweg für bei urbanen Sturzfluten aus der Mischwasserkanalisation austretendes und/oder oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser in Betracht.

Aus vorgenannten Gründen sollte das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, wenn möglich, auf dem Schulgelände zurückgehalten und nur gedrosselt in das Gewässersystem 1800 abgeleitet werden. Die Retention des Niederschlags zur Sicherstellung der Überflutungssicherheit der unterhalb liegenden Bebauung (Gewerbe- und Wohnbebauung) hat auf 30 Jahre zu erfolgen. Dieses lässt sich entweder über ein Regenrückhaltebecken oder über eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung in Versickerungsanlagen realisieren. Im Falle des Regenrückhaltebeckens ist ein Retentionsvolumen von rd. 550 m³ erforderlich, was einem Flächenbedarf von rd. 1.200 m² entspricht und in zentraler Lage bereitzustellen ist. Auch für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen, z. B. einem Muldenrigolensystem, ist ein Flächenbedarf von rd. 1.200 m² erforderlich. Dieses lässt sich dezentral auf dem Grundstück verteilen und die Versickerungsanlagen in die Gestaltung der Außenanlagen integrieren.

Angesichts der Durchlässigkeit des Baugrundes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich möglich¹.

Die Trinkwasserversorgung kann über das bestehende Leitungsnetz gewährleistet werden.

In Anlehnung an das DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird bei der Löschwassermengenabgabe davon ausgegangen, dass die Löschwasserentnahme über benachbarte Hydrantengruppen und in einem Umkreis von 300 m aus dem öffentlichen Trinkwassernetz entnommen wird. Unter normalen Betriebsbedingungen steht nach Aussagen des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land für das Grundstück aus dem öffentlichen Trinkwassernetz eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung.

¹ Dipl.-Ing. Wolfgang de Reuter, Gutachten Beurteilung der Baugrundverhältnisse / Bewertung der Gründungsmöglichkeiten / Hinweise für die Ausführung, Bericht GR-6838/7077 Projekt Lengerich, Bahnhofstraße – Neubau Gesamtschule, Altenberge, 16.04.2018

7. Ökologie / Begrünung

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplanes ist in den städtischen Siedlungsraum eingebunden. Auch wenn es sich bei dem Geltungsbereich bislang überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, besteht doch eine allseitige Einbindung in einen durch Baukörper unterschiedlich geprägten Raum.

Auf der Fläche selbst existiert eine schmale Gehölzstruktur; zur Bahnhofstraße befindet sich eine Baumreihe (hochstämmige Platanen) und zwischen dem Anliegerweg und der Hannah-Arendt-Straße besteht eine zusammenhängende Gehölzfläche in Kombination mit einer Wasserfläche.

Südlich des Geltungsbereiches, im Umfeld des Wohnhauses Intruper Weg Nr. 33, finden sich sehr unterschiedliche Gehölzstrukturen im Wechsel zu Garten- und Landwirtschaftsflächen. Trotz der starken anthropogenen Prägung existieren somit vielfältige Flächenausprägungen, die den Siedlungszusammenhang deutlich auflockern.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme einer schmalen Verkehrsgrünfläche an der Bahnhofstraße, keine zusätzlichen öffentlichen Grünflächen ausgewiesen, um eine möglichst effektive Flächennutzung zu ermöglichen.

Die linearen Gehölzstrukturen sollen jedoch gestärkt werden, um Wanderstrecken für Kleinsäuger, Flugstrecken für Fledermäuse und Brutplätze für Singvögel zu schaffen. Auch bei teilweiser Inanspruchnahme der geplanten Heckenstruktur für erforderliche Aufstellflächen für die Feuerwehr soll eine mindestens einreihige Struktur erhalten werden, um die Durchgängigkeit des Gehölzstreifens zu wahren. Die mittig im Gebiet befindliche Hecke, die für die Baumaßnahme beseitigt werden muss, wird damit ersetzt und insgesamt deutlich verlängert. Die neuen Heckenstrukturen halten einen Abstand von mindestens 10 m zum Fuß des Gleisbettes der Bahnanlage, um Verschattungseffekte auf die warm-trockenen Standorte des Gleisbereiches zu vermeiden. Dadurch sollen potenziell vorhandene Reptilien geschont werden

Aus diesem Grunde sind auch regelmäßige Gehölzschnittmaßnahmen erforderlich.

Zum Schutz des Reptilienlebensraumes sind innerhalb der 10 m über den Fußweg hinaus auch keine weiteren Versiegelungen zulässig. In der Gemeinbedarfsfläche ist der Bereich entsprechend gekennzeichnet.

8. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Nutzungen vorgesehen, die dauerhafte Aufenthalte von Menschen erfordern. Von daher sind Schutzmaßnahmen vor äußeren Immissionseinwirkungen vorzusehen. Die Emissionen gehen von den benachbarten Verkehrsträgern (Bahnlinie Münster – Osnabrück / TWE / Bahnhofstraße) aus.

Gutachterlich wurde geprüft², welche Schalleinflüsse von diesen Emittenten auf die geplante Nutzung ausgehen werden.

Von der geplanten Nutzung als Schule sind dagegen keine erheblichen Schallauswirkungen auf Umgebungsnutzungen zu erwarten. Zum einen ergeben sich zwischen der Gemeinbedarfsfläche und angrenzenden Wohnnutzungen durch die dazwischen liegenden Verkehrsflächen deutliche Abstände – zum anderen ist bei Schulen allenfalls in sehr geringem Umfang von nächtlichen Aktivitäten auszugehen.

9. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Bei der Katholischen Pfarrkirche St. Margareta (Bahnhofstraße Nr. 111) handelt es sich jedoch um ein seit dem 20.06.1986 mit der Lfd. Nr. 16 eingetragenes Denkmal in neubarocker Form. Der Minimumabstand zum Plangeltungsbereich beträgt ca. 75 m.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Fläche in % ca.
Flächen für den Gemeinbedarf	1,59	91
davon: Pflanzgebot	(0,15)	(8,6)
Verkehrsflächen	0,14	8
davon: Fuß-/Radweg	(0,06)	(3,4)
Verkehrsgrünflächen	0,01	1
Gesamtfläche	1,74	100

² RP Schalltechnik, Bebauungsplan Nr. 29 II „An den Burwiesen“, 4. Änderung, Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm), Osnabrück, 05.08.2016

11. Erschließungskosten

Die erforderlichen Erschließungskosten werden in den städtischen Haushalt eingestellt.

12. Altlasten / Kampfmittelvorkommen

Ein Vorhandensein von Altstandorten oder Altlasten ist im Geltungsbereich und dessen nahem Umfeld nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Nutzung nicht zu erwarten. Seitens der Bezirksregierung Arnsberg wurde auf einen ehemaligen Stellungsbereich im Bereich der Bahnhofstraße aus dem zweiten Weltkrieg hingewiesen. Eine diesbezüglich durchgeführte Sondierung erfolgte am 04.03.2019.

II. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Verbesserung der schulischen Versorgung für Kinder /Jugendliche im Siedlungsbereich der Stadt Lengerich.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung und Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

1.1 Boden / Flächen

Der zentrale Siedlungsbereich der Stadt Lengerich liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Osnabrücker Osning“ und dort im Landschaftsraum „Tecklenburger Osning“.

Die geologische Beschaffenheit der Böden wird im Geodatenserver des Kreises Steinfurt als Fließerde des Quartär, Schluff, tonig, sandig und Sand schluffig, oft mit Grus, Steinen und Blöcken, gelb bis graubraun beschrieben. Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wird nicht angegeben.

Die Flächen sind bislang überwiegend unversiegelt. Durch das bestehende Planungsrecht ergibt sich allerdings eine Zulässigkeit zur Versiegelung von max. 60 % der Baugebietsflächen sowie eine vollständige Versiegelung des Fuß-/Radweges.

Ein Baugrundgutachten³ kommt zu folgendem Ergebnis: „Unter einer Oberbodenzone von ca. 0,40 bis 0,80 m wurde zunächst ein stark schluffiger Sand mit stark wechselnden Schichtdicken von ca. 0,20 bis 2,60 m angetroffen. Darauf folgt bis zur Endteufe ein schwach schluffiger bis schluffiger Sand“.

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

³ Dipl.-Ing. Wolfgang de Reuter, a. a. O.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Offene Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden. Angrenzend befinden sich jedoch das Fließgewässer 1800, das nördlich der Bahnhofstraße seinen Anfangsbereich hat und verrohrt bis zum westlich gelegenen Regenrückhaltebecken läuft und nach einer kurzen Verrohrungsstrecke in südwestlicher Richtung zum Lengericher Aa-Bach (Gewässer 1000) fließt sowie das Gewässer 1810, das aus nordöstlicher Richtung kommend im Bereich des Bahnübergangs Hollenbergsweg die TWE-Strecke quert und nach kürzerer Fließstrecke in den Wasserlauf 1800 mündet.

Das Baugrundgutachten⁴ führt zum Grundwasser aus: „In den offenen Bohrungen wurde ein Wasserstand mit einem Flurabstand von ca. 1,8 bis 4,0 m eingemessen.

Das aktuelle Grundwasserniveau liegt auf +73,90 m NN.

Nach intensiven Niederschlagsereignissen ist mit einem Anstieg auf max. +75,00 m NN zu rechnen.“

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Das Wasserschutzgebiet Lengerich (Zone IIIa) weist in westlicher Richtung einen Abstand von ca. 1.200 m auf. Das Wasserschutzgebiet Schollbruch ist in nordöstlicher Richtung ca. 1.000 m entfernt.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der zulässigen Versiegelung innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie der zusätzlichen Flächenbefestigungen im Bereich der nördlich benachbarten Verkehrsflächen und der umgebenden Baustrukturen ist im Plangebiet von einem tendenziell trockenem/warmen Kleinklima auszugehen. Eine kompensierende Wirkung entfalten allerdings die beiden benachbarten Gewässer, die benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die unterschiedlichen Gehölzstrukturen der Umgebung.

Die Lufthygiene kann temporär durch die landwirtschaftliche Flächennutzung beeinflusst werden. Geruchsintensive Tierhaltungen sind im Umfeld jedoch nicht vorhanden.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich liegt nicht in einem naturschutzrechtlich bedeutsamen Bereich. In nordöstlicher Richtung befinden sich allerdings einige Schutzgebiete, die sich teilweise überlagern. In minimal 170 m Entfernung (allerdings getrennt durch zwei Bahnlinien) bestehen das Biotop BK 3813-0017 sowie das Naturschutzgebiet „Lengericher Osning“ und das FFH-Gebiet „Nördliche Teile des Teutoburger Waldes mit Intruper Berg“.

Das Landschaftsschutzgebiet L 20 „Teutoburger Wald von Tecklenburg bis Lengerich“ befindet sich in nördlicher Richtung.

⁴ Dipl.-Ing. Wolfgang de Reuter, a. a. O.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem trockenen Eichen-Buchenwald. Der Gehölzbestand zeichnet sich aus durch Buchenwald mit Traubeneiche sowie Stieleiche, Vogelbeere, Faulbaum und Sandbirke.

Innerhalb der Plangebietsfläche befindet sich in Nord-Südausrichtung eine einreihige Gehölzstruktur von ca. 5 – 7 m Breite. Es handelt sich um heimische Arten, die in der Vergangenheit auch auf den Stock gesetzt wurden.

In den Randbereichen der Fläche sind unterschiedlich ausgeprägte Gehölze vorhanden. Insbesondere durch die nachbarlichen Nutzungen besteht eine deutliche anthropogene Beeinflussung. Es ist von einem Vorkommen von Kulturfolgerarten auszugehen. Um ein mögliches Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu prüfen, wurde eine ökologische Bewertung⁵ als ASP I durchgeführt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist sowohl von Norden (Bahnhofstraße) als auch von Osten (Hollenbergs Weg) her einsehbar. Auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes ist derzeit eine IV-geschossige Bebauung (ohne Höhenbeschränkung) zulässig. Damit könnte ein dem benachbarten Gymnasium vergleichbarer Baukörper entstehen und vsl. ähnlich auf das Ortsbild wirken. Durchblicke zur freien Landschaft sind nicht möglich. Auf den Landschaftsraum bestehen von daher keine Auswirkungen.

1.6 Mensch / Gesundheit

Allein aus dem Kraftfahrzeugverkehr der Kreisstraße (K 2) sowie aus dem Betrieb der beiden benachbarten Bahntrassen liegen Geräuschbelastungen vor.

Spezielle Erholungsfunktionen weisen weder die Fläche selbst noch ihr Nahbereich auf. Randliche Wegeverbindungen bieten sich allerdings für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten an. Sportliche Aktivitäten können auch auf der östlichen Grünlandfläche (z. B. Ballspiele) stattfinden.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler und ökologisch relevante Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das Baudenkmal St. Margareta-Kirche erfährt durch breite Verkehrsflächen (Bahnhofstraße, Busbucht) eine deutliche räumliche Trennung.

⁵ BioConsult, Artenschutzprüfung Stufe I zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 115 „Intruper Weg“, Stadt Lengerich, i. A. von Planungsbüro Hahm, Belm/Osnabrück, 19.02.2019

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden / Flächen

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes kann keine zusätzliche Versiegelung eintreten. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der rechtlich zulässigen Grundfläche muss mit einer maximal 80 % Versiegelung gerechnet werden. Damit erhöht sich der Befestigungsgrad der Fläche um 20 %. Die natürlichen Funktionen des Bodens gehen dadurch weitergehend und in deutlichem Umfang verloren.

Durch einen fachgerechten Ab- und Auftrag des Oberbodens kann eine schonende Bodenverlagerung erfolgen. Die natürliche Schichtung wird dadurch allerdings beeinflusst.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird in den unversiegelten Bereichen der Versickerung zugeführt. Das unverschmutzte Wasser des Dachabflusses kann weiterhin auch in die benachbarten Fließgewässer eingeleitet werden. Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die vorgesehenen Nutzungsänderungen nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der beabsichtigten Nutzung nicht anzunehmen.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen können gegenüber dem bisherigen Rechtsstand allenfalls geringe Veränderungen des lokalen Klimas entstehen. Die erhöhte Versiegelung von Fläche bewirkt z. B. im Kontrast zu Freiflächen größere Temperaturamplituden und eine tendenziell geringere Luftfeuchte.

Zum Ausgleich dieser Klimabeeinflussung sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die zu einer randlichen Verschattung beitragen und eine Sauerstoffproduktion bewirken.

Von einer spürbaren Veränderung des Klimas oder der Lufthygiene ist angesichts der verbleibenden Grünstrukturen im weiteren Umfeld nicht auszugehen.

Bei der Errichtung der neuen Gebäude sollen nach dem derzeitigen Kenntnisstand Klimaschutzkriterien in besonderer Weise berücksichtigt werden. Explizite Festsetzungen sind im Rahmen des Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch eine intensivierete Neunutzung der Geltungsbereichsflächen entstehen evtl. in geringem Umfang erhöhte Beeinflussungen von Tier- und Pflanzenarten sowie deren Lebensräume. Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zusätzlich zu temporären Störungen kommen.

Artenschutzrechtlich wurden gutachterlich⁶ folgende Maßnahmen als erforderlich benannt:

„Die nordöstlich des Plangebietes verlaufende Bahnlinie könnte einen Lebensraum für Zauneidechsen darstellen. Nach dem Maßnahmenkatalog für Zauneidechsen des LANUV sind bei einer Einhaltung eines Abstandes des Baufeldes von 10 bis 20 Metern zur Bahnlinie Auswirkungen auf die potenziellen Vorkommen nicht zu erwarten (www.LANUV.de).

Die Hecke im östlichen Bereich stellt vermutlich eine wichtige Flugachse für Fledermäuse dar und dient Gebüsch- und Heckenbrütern als Niststandort. Im Rahmen der Planung wird diese Hecke jedoch entfernt. Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wird daher im Rahmen einer CEF-Maßnahme eine Hecke neu gepflanzt, damit der räumlich-funktionale Zusammenhang ohne Unterbrechung erhalten bleibt.

Als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme für Vögel und Fledermäuse ist eine Baufeldeinrichtung auf die Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar zu beschränken, um Störungen auch auf häufige Arten zu minimieren.

Vorkommen von planungsrelevante Amphibienarten können für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme werden keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt.“

Der Abstand von 20 m wird durch die mittels Baugrenze fixierte überbaubare Grundstücksfläche gewährleistet. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässige Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden darüber hinaus in einem Abstand von 10 m zum Bahnkörper ausgeschlossen. Damit werden, die nach der Worst-Case-Analyse der ASP I maximal anzunehmenden Schutzvorkehrungen für ein potenzielles Reptilienvorkommen hinreichend berücksichtigt.

⁶ BioConsult, a. a. O.

| 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die zulässigen Baumaßnahmen sind allenfalls geringe Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die Geschossigkeit wird gegenüber der bisherigen Zulässigkeit reduziert und die Bauwerkshöhe begrenzt. Von daher werden optische Auswirkungen gegenüber der Ursprungsplanung tendenziell reduziert.

Eine optische Wirkung zum offenen Landschaftsraum ist nicht gegeben.

| 2.6 Mensch / Gesundheit

Unverträgliche Auswirkungen sind durch eine Realisierung der Planfestsetzungen und Einhaltung schalltechnischer Restriktionen nicht zu erwarten. Einschränkungen der Erholungsfunktion sind nicht zu befürchten. Die nur teilweise ausgebaute Wegeverbindung parallel der TWE-Strecke wird planungsrechtlich gestärkt.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Da es sich bei der Maßnahme um ein Vorhaben zur Sicherung der schulischen Versorgung der Bevölkerung in Lengerich handelt, sind die Auswirkungen des Vorhabens unter Erreichbarkeitskriterien grundsätzlich unvermeidlich. Angesichts der Vergleichbarkeit des Vorhabens mit dem bereits Zulässigen und Realisierten entstehen allerdings keine deutlich größeren oder neuartige Eingriffe.

Weitergehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wären ohne Einschränkungen des Vorhabens allerdings nicht möglich.

Da solche Einschränkungen jedoch eine Vorhabenverlagerung bewirken könnten, soll auf diese verzichtet werden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren entbehrlich.

4. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben entstehen allenfalls geringe zusätzliche Beeinträchtigungen. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf den Umfang der Bodeninanspruchnahme.

Artenschutzrelevante Auswirkungen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Lengerich, den

.....

(Möhrke)

Bürgermeister

Aufgestellt:

Osnabrück, 29.05.2019

Ri/Sc-18251011-06

Planungsbüro Hahm GmbH

Anhang:

Vorschlagsliste für Pflanzgebotsstreifen entlang der Grundstücksgrenze

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus spec.	Weißdorn
Prunus spinose	Schlehe
Rhamnus cathartica	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix spec.	Weidenarten
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis:

Bei der Pflanzung sind die Grenzabstände des Nachbarrechtes NRW zu beachten.