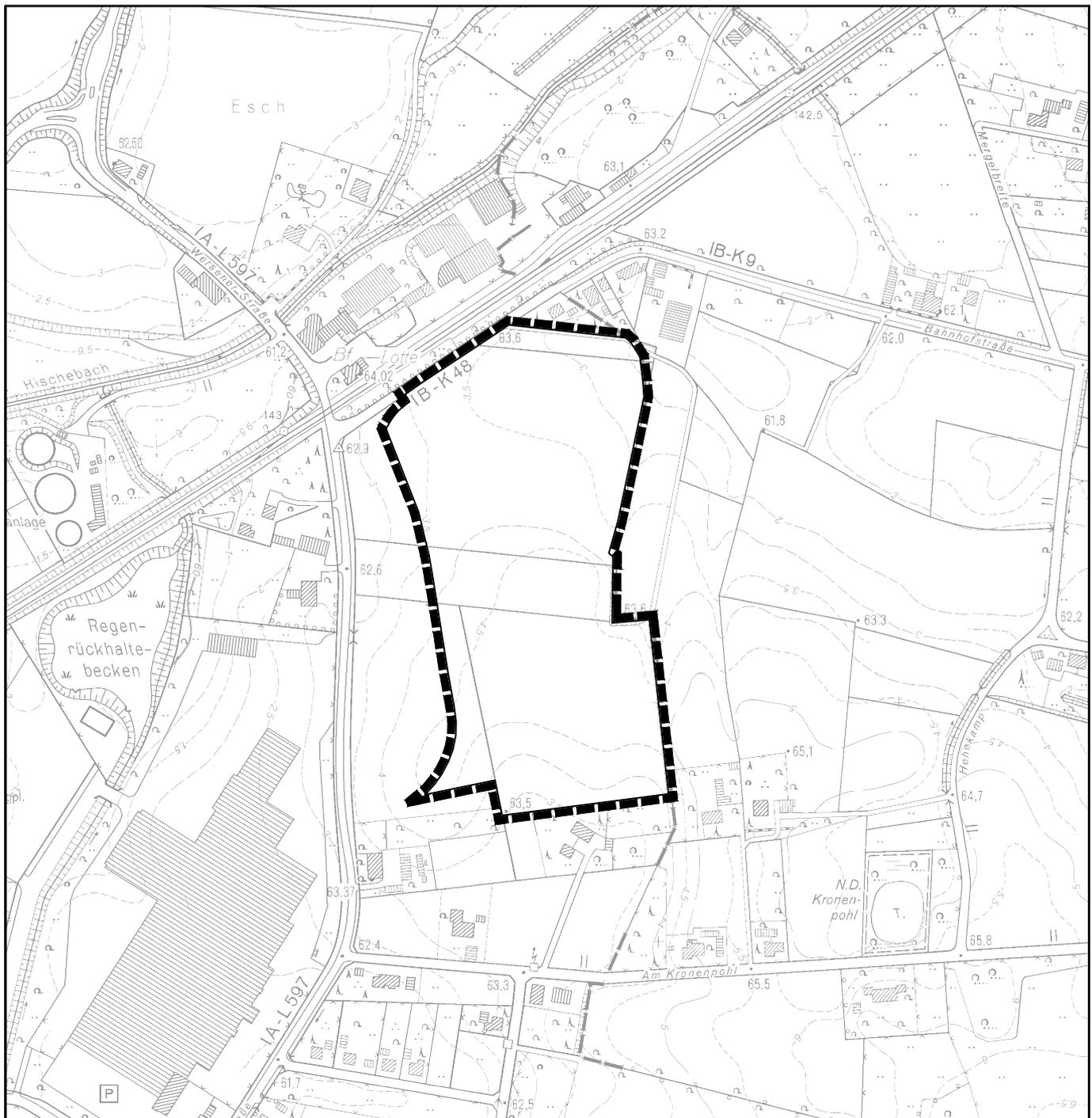




# Gemeinde Lotte

## Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet Pätzkamp"

### Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

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

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)



Gemeinde Lotte  
Bebauungsplan Nr. 79 „Pätzkamp“  
Begründung zum Entwurf

**Planungsbüro Hahm**

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Sc-14115011-26 / 11.07.2016

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf .....	4
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis .....	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....	4
4.	Situation des Geltungsbereiches .....	5
5.	Planungsabsichten.....	6
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	6
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
6.	Erschließung.....	8
6.1	Verkehrerschließung .....	8
6.2	Ver- und Entsorgung .....	8
6.3	Ökologie / Begrünung .....	9
7.	Planverwirklichung/Bodenordnung .....	10
8.	Flächenbilanz .....	10
9.	Erschließungskosten .....	10
10.	Immissionen .....	11
II:	Umweltbericht .....	12
1.	Einleitung.....	12
1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens .....	12
1.2	Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden .....	12
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden .....	17
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	17
2.1.1	Geologie / Boden .....	17
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	18
2.1.3	Klima / Lufthygiene .....	18
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	18

2.1.5	Orts-/Landschaftsbild .....	19
2.1.6	Mensch / Gesundheit .....	19
2.1.7	Kultur / Sachgüter .....	19
2.1.8	Wechselwirkungen .....	19
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
2.2.1	Boden.....	20
2.2.2	Wasser.....	20
2.2.3	Klima / Lufthygiene .....	20
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	21
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	21
2.2.6	Mensch / Gesundheit .....	21
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	22
2.2.8	Wechselwirkungen .....	22
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .....	23
2.3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	23
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	23
2.3.2.1	Eingriffsflächenwertberechnung: .....	25
2.3.2.2	Kompensationsberechnung .....	26
2.3.2.3	Kompensationsergebnis .....	27
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	27
3.	Zusätzliche Angaben .....	28
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	28
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	29
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	30
III.	Verfahren .....	31

Anhang:

Vorschlagsliste für Pflanzgebotsstreifen

## I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 25.06.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Pätzkamp“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung befindet sich südlich der Bahnlinie Osnabrück / Rheine, und zwar zwischen der Landesstraße (L 501) und der Grenze zum Osnabrücker Stadtgebiet.

Sämtliche Flurstücke liegen innerhalb der Flur 24 der Gemarkung Lotte.

Der Katasterbestand wurde am 14.01.2015 digital vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (Az: 15-00501) übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Eine Überlagerung bestehender Bauleitpläne findet nicht statt.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 sind bestehende Flächenengpässe bei mittelgroßen Gewerbeflächen. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auf eigentumsrechtlich verfügbaren Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich, ökonomisch erwünschte räumliche Ergänzung des vorhandenen Gewerbe- und Industriestandortes, der sich auf Flächen sowohl südlich als auch nördlich der Bahnlinie erstreckt, geschaffen werden. Im bisherigen „Außenbereich“ gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ist dies nicht möglich.

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte sind die Flächen des Geltungsbereiches des Plangebietes bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist deshalb erforderlich und soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als 44. Änderung erfolgen.

#### 4. Situation des Geltungsbereiches

Grundsätzliche Überlegungen zu einer gewerblichen Nutzung des Planungsraumes wurden u.a. für die Flächen der Gemeinde Lotte als grenzüberschreitendes Projekt mit der Stadt Osnabrück bereits für die Ansiedlung eines größeren Speditionsbetriebes angestellt. Diese Planungsabsichten wurden jedoch u.a. angesichts von Hemmnissen beim Grunderwerb nicht fortgeführt. Die jetzigen Planungen beschränken sich derzeit auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Lotter Gemeindegebietes.

Das Gelände kann innerhalb des Geltungsbereiches als leicht wellig beschrieben werden. Der Hochpunkt mit nahezu 65 m ü NN befindet sich im mittleren Teil. Nach Süden fällt das Gelände bis auf ca. 63,5 m und nach Nordosten bis auf ca. 62 m ü NN. Topografische Besonderheiten sind nicht vorhanden. Die nördlich befindliche Bahnanlage befindet sich in leichter Dammlage. Die über die Bahnlinie geführte neue Trasse der Landesstraße (L 597) weist eine Höhe von max. ca. 71 m ü NN auf.

Der Geltungsbereich, der keinerlei randliche Grünstrukturen aufweist, grenzt im Westen unmittelbar an die neu gebaute Kreisstraße K 48, die an der Gebietsnordseite auf die Trasse der ursprünglichen Bahnhofstraße trifft. Nördlich grenzen die Gartenflächen von mehreren Wohngebäuden im Außenbereich sowie bauliche Anlagen eines landwirtschaftlichen Betriebes an. Zwischen dem Geltungsbereich und den beschriebenen Nutzungen befindet sich die schmale Parzelle eines sporadisch genutzten Wirtschaftsweges. Die östliche Begrenzung des Geltungsbereiches wird durch die örtlich nicht erkennbare Landesgrenze (NRW/NDS) bzw. die kommunale Grenze zu Osnabrück gebildet. Hier schließen weitere Ackerparzellen an.

Südlich des Geltungsbereiches existieren verstreut einige Wohngebäude mit großzügigen umgebenden Gärten und Freiflächen.

## 5. Planungsabsichten

Ziel ist es, unter Berücksichtigung der randlich teilweise vorhandenen sensiblen Nutzungen Gewerbeflächen für mittelgroße Betriebe planungsrechtlich vorzubereiten.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden „Gewerbegebiete“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Abweichend vom Nutzungsartenkatalog der BauNVO sollen jedoch Vergnügungsstätten an dieser Stelle der Gemeinde komplett ausgeschlossen werden, um zu verhindern, dass insbesondere Produktions- und Großhandelseinrichtungen, die in anderen Gebietstypen nicht ansiedeln können, durch ggf. wirtschaftlich stärkere Nutzungen aus dem Vergnügungsstättensektor verdrängt werden.

Ebenfalls ausgeschlossen werden Wohnnutzungen. Dies betrifft auch die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Bereitschaftspersonal etc. Mit dem Ausschluss sollen ansonsten evtl. wirksame Emissionseinschränkungen innerhalb des Gewerbegebietes vermieden werden.

Um an dieser Stelle der Gemeinde insbesondere gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, die in anderen Baugebietstypen nicht zulässig sind, werden auch die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

Zudem werden Einzelhandelseinrichtungen ausgeschlossen, um örtliche Versorgungsstrukturen durch dezentrale Versorgungseinrichtungen nicht zu schwächen. Ausnahmsweise soll nur der Verkauf von Waren zugelassen werden, sofern er in unmittelbarem Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet ansässigen, produzierenden Betrieben oder Handwerksbetrieben (Handwerkerprivileg) steht und die Verkaufsflächen in ihrer Größe deutlich eingeschränkt sind. Um eine verträgliche Verkaufsflächengröße bestimmen zu können, wurde eine aktuelle Bestandsaufnahme<sup>1</sup> der Einzelhandelsnutzungen im Ortszentrum Alt-Lotte durchgeführt.

In Berücksichtigung der Zielsetzung des § 50 BImSchG erfolgt zum Schutz des benachbarten Außenbereichswohnens ein Ausschluss derartiger Betriebe, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegen.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel, Verkaufsflächenstruktur Ortszentrum Alt-Lotte, Dortmund 31.08.2015

## 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist beabsichtigt, die Flächen des Plangeltungsbereiches intensiv zu nutzen. Deshalb wird eine, der Obergrenze der BauNVO entsprechende, Grundflächenzahl mit 0,8 GRZ festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen und die Intensität der Baumasse werden hier durch die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 11, die Geschossfläche (GFZ) mit maximal 1,6 (was dem Produkt von GRZ mit Vollgeschoss entspricht) und als maximale Obergrenze eine auf NN bezogene Firsthöhe festgesetzt. Diese Maximalhöhe liegt deutlich unter derjenigen, die durch das westlich benachbarte Hochregallager mit ca. 19 m ü GOK als Vergleich bereits gebildet wird.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist unmittelbar von der westlich benachbarten Kreisstraße K 48 aus gegeben. Der Hauptanschluss des Gebiets erfolgt im Bereich einer bisherigen Ackerzufahrt nahezu mittig der Längsausrichtung des Gebietes. Die interne Gebietserschließung wird über zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen gewährleistet. Als planerische Option wird eine Weiterführung des Gebietsanschlusses von der K 48 bis zur Stadtgrenze Osnabrück gestrichelt dargestellt, um ggf. weitere Flächen jenseits der Stadtgrenze im Sinne eines interkommunalen Gewerbegebietes anschließen zu können, sofern dies zukünftig zweckdienlich erscheint. Es ist beabsichtigt, diese Flächen zunächst nicht zu veräußern, damit die Verbindungsmöglichkeit zu einem späteren Zeitpunkt einer erneuten planerischen Entscheidung unterzogen werden kann.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des B-Planes ergibt sich ein Erfordernis zur Ableitung von Niederschlagswässern. Eine Ableitung von Niederschlägen wird durch die zukünftig hohe Versiegelung bei gleichzeitig geringer Versickerungsfähigkeit der Böden erforderlich. Ein Baugrundgutachten<sup>2</sup> kommt zu dem Schluss, dass im Untersuchungsgebiet keine ordnungsgemäße Versickerung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 erfolgen kann. Es existiert jedoch bereits ein Regenrückhaltebecken mit Kläreinrichtung im Nahbereich der kommunalen Kläranlage, das über eine ausreichende Kapazität verfügt. Auch die häuslichen Schmutzwässer werden in westlicher Richtung zur Kläranlage geführt. Entsprechende Leitungen wurden bereits verlegt, sodass das Baugebiet diesbezüglich grundsätzlich erschlossen ist.

Seitens der Telekom ist es vorgesehen, eine Breitbandversorgung mittels FTTH-Technologie herzustellen.

Um eine ausreichende Stromversorgung für das Neubaugebiet zu gewährleisten, wird im zentralen Bereich ein Trafostandort durch Symbol festgelegt.

Die weitere Versorgung kann über eine Erweiterung vorhandener Netze im Zuge des Straßenbaus erfolgen.

---

<sup>2</sup> Prüftechnik Z+L, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 14371.14 Gewerbegebiet Pätzkamp – GE-Gebiet Bahnhofstraße gegenüber Wessels & Müller in 49504 Lotte – orientierende geotechnische Untersuchung -, Osnabrück, 22.09.2014

### 6.3 Ökologie / Begrünung

Um eine intensive Flächenausnutzung zu ermöglichen und damit das Außenwachstum der Baugebietsflächen nicht unnötig zu fördern, wird auf eine Festsetzung von Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches gänzlich verzichtet.

Es soll jedoch allseitig eine randliche Eingrünung des Gewerbegebietes erfolgen, um eine Einbindung in randliche Strukturen zu erleichtern und gleichzeitig ein bedeutsames Linearbiotop (z. B. als faunistische Wanderstrecke) zu schaffen. Es handelt sich dabei um Bereiche, die auf den privaten Grundstücken herzustellen sind und eine Qualifizierung des mindestens 20 %igen unversiegelten Grundstücksteiles darstellen.

Eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse<sup>3</sup> kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Das Plangebiet hat für Vögel keine Bedeutung als Brutlebensraum. Es wurden keine planungsrelevanten Arten festgestellt. Im Umfeld kommen mit Steinkauz und Gartenrotschwanz planungsrelevante Arten vor, die jedoch von der Planung nicht direkt betroffen sind. Von dem geplanten Gewerbegebiet können Störungen auf den Steinkauz ausgehen. Im Bereich zwischen Gewerbegebiet und Brutplatz sollte eine Streuobstwiese angelegt werden.

Um den Lebensraum des Steinkauzes, der zurzeit im Hausgarten in südlicher Nachbarschaft des Geltungsbereiches (Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Pätzkamp“) brütet, zu sichern, wird die Festschreibung einer Grünlandfläche von ca. 7.100 m<sup>2</sup>, in ca. 300 m Entfernung, südlich der Straße „Im Osterfeld“, zwischen Bahnhofstraße und Saerbecker Damm (Lotte, Flur 24, Flurstück 73), rechtlich gesichert. Der Artenschutzgutachter hat die Eignung der Fläche bestätigt.

Die rechtliche Sicherung für eine Streuobstwiese im Bereich zwischen Brutplatz und dem geplanten Gewerbegebiet ist nicht möglich.

Das Plangebiet stellt ein potenzielles sommerliches Jagdgebiet für Fledermäuse dar. Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst.

Für Amphibien bietet das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum.

Pflanzenarten der Roten Liste konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Nach einer Datenrecherche liegen aus dem Plangebiet auch keine Daten zu anderen schutzwürdigen oder planungsrelevanten Arten vor.

Die Untersuchungen und Auswertungen des vorhandenen Datenmaterials haben ergeben, dass durch die Planungen keine artenschutzrelevanten Verbotstatbestände ausgelöst werden [...].

---

<sup>3</sup> Planungsbüro Hahm / BioConsult, Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Pätzkamp“, Osnabrück/Belm, 19.02.2016

Damit ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich“.

## 7. Planverwirklichung/Bodenordnung

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich im kommunalen Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher nicht notwendig.

## 8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> ca.	Flächen in % ca.
Gewerbegebiete (davon Pflanzgebot)	63.250 (6.180 )	94 (10 )
Verkehrsflächen	4.000	6
Gesamtfläche	67.250	100

## 9. Erschließungskosten

Die Errichtung öffentlicher Erschließungsanlagen ist für den Plangeltungsbereich erforderlich. Die dafür erforderlichen Baukosten werden in den kommunalen Haushalt eingestellt.

Folgende Baukosten werden derzeit ermittelt:

Kanalbau	392.265,00 €
Baustraße	55.200,00 €
Straßenendausbau	<u>205.700,00 €</u>
Nettosumme	653.165,00 €
zzgl. 19 % MwSt	<u>124.101,35 €</u>
Bruttosumme	777.266,35 €

## 10. Immissionen

Das Gemeindegebiet wird durch Immissionen umliegender Emittenten (Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gerüche aus Betrieben und Landwirtschaft) beeinflusst. Zudem erzeugen die neuen Betriebe innerhalb des Gebietes vsl. selbst Emissionen. Um den zulässigen Umfang der Emissionen innerhalb des Gebietes nicht über das Maß, das sich durch externe Restriktionen ergibt, zu beschränken, werden keine Wohnnutzungen innerhalb des Gebietes zugelassen. Die in einer Schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> formulierten Festsetzungsempfehlungen zum Schutz von Außenwohnbereichen und Schlafräumen sind deshalb entbehrlich. Für Büronutzungen sollen passive Schutzmaßnahmen ergriffen werden oder durch den Einbau nicht zu öffnender Fenster (in Verbindung mit regulierter, schallgedämmter Belüftung) Immissionsorte im Sinne der TA-Lärm vermieden werden.

Gleichzeitig erfolgt durch die Festlegung von Emissionskontingenten<sup>5</sup> eine Begrenzung der innerhalb ausgewiesener Bereiche zulässigen Schallemissionen, sodass benachbarte sensible Nutzungen nicht oberhalb normierter Schallwerte belastet werden.

Unzumutbare Gerüche durch die kommunale Kläranlage sowie durch die Betriebe Huntmann GmbH & Co. KG und Wulff GmbH & Co. KG liegen nach gutachterlicher Einschätzung<sup>6</sup> nicht vor.

---

<sup>4</sup> Zech Ingenieurgesellschaft, Schalltechnischer Bericht über die Ermittlung der Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pätzkamp“ der Gemeinde Lotte, Lingen, 24.07.2015 (Entwurf)

<sup>5</sup> a.a.O.

<sup>6</sup> Zech Ingenieurgesellschaft, Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 10793.2/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Gesamtbelastung an Geruchsmissionen im Rahmen der Bauleitplanung zum Planungskonzept „Pätzkamp“ der Gemeinde Lotte, Lingen, 30.04.2015

## **II: Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens**

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine rechtliche Vorbereitung nachfragebedingt erforderlicher mittelgroßer Betriebsflächen für gewerbliche Nutzungen.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

#### **1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Geologie/Böden</b></li> </ul>	
Bundesboden- schutzgesetz incl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen.</li> <li>- Förderung der Bodensanierung</li> <li>- Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungs- verträglichkeiten</li> </ul>
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
Bundesnatur- schutzgesetz	Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.

<p>• <b>Gewässer/ Grundwasser</b></p>	
<p>Wasserhaushalts- gesetz</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.</p>
<p>Landeswassergesetz</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wieder herstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.</p>
<p>• <b>Klima/ Lufthygiene</b></p>	
<p>Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p>
<p>TA Luft</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p>
<p>Landschafts- gesetz NRW</p>	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.</p>

<p>• Orts und Landschaftsbild</p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Einzelhandelserlass NRW</p>	<p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p> <p>Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.</p> <p>Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)</p>
<p>• Arten/Lebensgemeinschaften</p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>FFH-RL/VV FFH-RL NRW</p> <p>VogelSchRL</p>	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> <p>Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.</p> <p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)</li> <li>- Biologische Vielfalt</li> </ul> <p>Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperrklausel)</p> <p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p> <p>(Anwendungsvorschrift NRW)</p> <p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<p><b>• Mensch / Gesundheit</b></p>	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.
Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).
Geruchsimmissionsrichtlinie/VDI-Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge (z. B. VDI-Richtlinien 3471/3472: Emissionsminderung Tierhaltung Schweine/Hühner).
Bundesnaturschutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
<p><b>• Kultur / Sachgüter</b></p>	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Der Regionalplan hat nach dem Landschaftsgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der relevante Teil des Gemeindegebietes befindet sich innerhalb dargestellter „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“.

Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes II „Schafbergplatte“ erstreckt sich nördlich der Bahnlinie. Auch spezielle Schutzgebietsausweisungen existieren für den Änderungsbereich nicht.

Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären.

Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landschaftsgesetz NRW ergeben.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden**

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### **2.1.1 Geologie / Boden**

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Gley-Braunerde (sandig-schluffig).

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW liegen keine schutzwürdigen Böden vor.

Nach der GK100-Karte handelt es sich je etwa zur Hälfte um Flugsande bzw. Niederterrassen (ungegliedert) des Quartär.

Die Wertigkeit des Bodens aus der Bodenschätzung wird mit 30 – 40 als „gering“ angegeben. Die Versickerungseignung im 2 m Raum stellt sich als „geeignet“ dar.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL. NW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten. Auch unmittelbar benachbart sind keine derartigen Belastungen bekannt.

### 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Weder innerhalb noch im nahen Umfeld um den Geltungsbereich sind Gewässer vorhanden. Erst jenseits der Bahnlinie verläuft der Hischebach (Gewässer 3000) in nordöstlicher Richtung und mündet in die Düte (Gewässer 2000).

Der Grenzflurabstand des Grundwassers ist mit 16 dm als sehr hoch angegeben.

### 2.1.3 Klima / Lufthygiene

Die weitgehend unversiegelten Flächen des Geltungsbereiches dienen der Frischluftproduktion. Angesichts einer geringen und uneinheitlichen Flächenneigung sind Luftaustausche maßgeblich von Windeinflüssen abhängig.

Ausgeprägte Frischluftschneisen, die für ein wohnbauliches Umfeld von Bedeutung wären, liegen im Bereich des Plangebietes und benachbart nicht vor.

Durch die offenen Agrarstrukturen sind temporäre Staubverbreitungen möglich.

### 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Plangeltungsbereich besteht aus mehreren großflächigen Ackerparzellen, die intensiv genutzt werden. Ackerrandstreifen oder lineare Gehölzstrukturen sind weder in der Fläche noch in deren Randbereich vorhanden. Nach Osten erstreckten sich weitere Ackerflächen. Im Süden grenzen hauszugehörige Flächen, tlw. mit Obstbaumbestand, an. Im nördlichsten Teil und nördlich der Fläche befinden sich Hausgärten.

Rechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im nahen Umfeld nicht vorhanden.

Das Landschaftsschutzgebiet „Westerkappeler Flachwellenland“ (vom 09.11.1993) als Bestandteil des Landschaftsplanes Nr. II „Schafbergplatte“ befindet sich nördlich der Bahnlinie und des dort gelegenen Siedlungsansatzes.

Ein Naturdenkmal mit der Bezeichnung Kronenpohl liegt in südöstlicher Richtung an der Verkehrsfläche Am Kronenpohl. Es handelt sich dabei um ein nährstoffreiches Stillgewässer mit Uferstaudenfluren und Feldgebüsch sowie einer vielfältigen Wasserpflanzenflora und Amphibienbesatz.

### 2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im näheren Umfeld einerseits durch meist mittelgroße bis große, offene Ackerflure, aber auch Hecken- und Gehölzstrukturen im Zusammenhang mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden geprägt. Andererseits bestimmen auch die heute vorhandenen und zukünftig noch ausgebauten Verkehrsflächen (L 597 – mit ca. 8 m hohem Damm – K 48, K 9, Bahn) sowie die südwestlich gelegenen gewerblichen Baukörper nachhaltig das Erscheinungsbild.

### 2.1.6 Mensch / Gesundheit

Der Geltungsbereich wird an zwei Seiten durch Verkehrstrassen begrenzt. Deren Immissionen wirken von Norden (Bahnlinie, Kreisstraße) bzw. von Westen (Landesstraße, Kreisstraße) auf das Plangebiet. Gewerbliche Vorbelastungen liegen insbesondere durch einen großflächigen, westlich der Landesstraße gelegenen Betrieb vor. Gelegentliche Geruchsbelastungen können von der westlich gelegenen kommunalen Kläranlage ausgehen. Der im FNP dargestellte 300 m Radius wird im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches berührt. Landwirtschaftliche Immissionen sind in einem ortsüblichen Umfang vorhanden. Größere Intensivtierhaltungen sind in der Nachbarschaft nicht existent.

Empfindliche Nutzungen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Es grenzen allerdings einzelne weitere Wohngebäude nördlich und südlich an.

Der Plangeltungsbereich hat keine unmittelbare freizeitrelevante Bedeutung.

### 2.1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. In ca. 180 m südöstlicher Entfernung befindet sich ein mit Gehölzen randlich bestandener Teich mit der Bezeichnung Naturdenkmal Kronenpohl.

### 2.1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die vorab benannten Einflüsse hinausgehen, sind nicht erkennbar.

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

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

### 2.2.1 Boden

Durch die Form der zukünftigen Nutzung ändert sich der Umfang der Versiegelung erheblich. Bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen können zukünftig als „Gewerbegebiete“ intensiv genutzt werden.

Das Medium Boden wird dadurch nachhaltig verändert – Bodenfunktionen gehen in großem Umfang verloren.

Bei einem Planungsverzicht würde sich voraussichtlich der derzeitige Zustand mit seiner wechselnden intensiven landwirtschaftlichen Bodenbeanspruchung fortsetzen.

### 2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der hohen Versiegelung und der nur sehr eingeschränkt vorhandenen Versickerungsfähigkeit in hohem Maße abgeleitet. Im westlich befindlichen Regenrückhaltebecken kann jedoch eine für das nachfolgende Gewässersystem ausreichende Rückhaltung erfolgen. Eine Klärung des Niederschlagswassers ist vorgesehen.

Beeinflussungen des Grundwassers sind durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten.

Bei einem Verzicht auf die Planungsmaßnahme ist unter Berücksichtigung der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Flächen zumindest eine teilweise / zeitweise ungehinderte Versickerung und örtliche Anreicherung des Grundwassers gegeben. Einflüsse der Wasserqualität resultieren ggf. aus der Art der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die zulässigen baulichen Maßnahmen sind deutliche Klimaveränderungen auf der Fläche und im Nahbereich zu erwarten. Angesichts der umfangreichen Flächenversiegelung kann von einer wesentlich ausgeprägteren Temperaturamplitude ausgegangen werden. Zudem ist eine erkennbare Reduzierung der Luftfeuchtigkeit zu erwarten.

Zur Reduzierung potenzieller Auswirkungen ist eine Randbegrünung der Baugebietsflächen vorgesehen. Ein kleinklimatischer Ausgleich ist im Wesentlichen in den umgebenden Außenbereichsflächen zu erwarten.

Bei einem Planungsverzicht würde sich das von der jeweiligen Bewirtschaftungsform beeinflusste Klima voraussichtlich nicht ändern.

#### **2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften**

Durch die Realisierung der Planung sind Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum zu erwarten. Temporäre Störungen sind darüber hinaus während der Bauphase anzunehmen.

Zur Abschätzung der Auswirkungen wird eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt.

Ohne die Planungsrealisierung würde das Artenvorkommen sich bei Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungsform mit wechselnden Fruchtfolgen voraussichtlich nicht ändern.

#### **2.2.5 Orts- / Landschaftsbild**

Die geplanten Maßnahmen bewirken optische Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die bislang unbebaute Fläche wird vsl. mit unterschiedlich hoch aufragenden Baukörpern bebaut. Die westlich bereits vorhandene „Kulisse“ von großvolumigen, gewerblichen Baukörpern und einem ähnlich hohem Dammkörper der zukünftigen L 597 wird durch die baulichen Anlagen des Plangeltungsbereiches in vergleichbarer Höhenausprägung ergänzt. Somit entsteht keine neuartige Beeinflussung des Landschaftsbildes in dem relevanten Bereich.

Pflanzgebotsmaßnahmen, insbesondere in Randbereichen, können als optische Harmonisierung im Randbereich zur freien Landschaft dienen. Entsprechende Regelungen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

Bei einem Verzicht auf die Planungsmaßnahmen ist vsl. keine Situationsänderung zu erwarten.

#### **2.2.6 Mensch / Gesundheit**

Innerhalb des Planänderungsbereiches erfolgen keine Festsetzungen, die auf eine Nutzung mit dauerhaftem Aufenthalt von Menschen abzielen. Auch die Möglichkeit von Betriebsleiterwohnen soll ausgeschlossen. Von daher ist eine weitergehende Bewertung potenzieller Einflüsse auf die Fläche nicht erforderlich.

Von den im Plangeltungsbereich zulässigen Nutzungen werden Immissionseinflüsse auf die Umgebung erwartet. Die im Außenbereich gelegenen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft genießen den Schutzstatus eines Mischgebietes.

Durch eine Emissionskontingentierung wird jedoch eine Überschreitung von gesundheitlich relevanten Richtwerten gemäß TA-Lärm vermieden.

Im Falle eines Planungsverzichtes verblieben die durch die landwirtschaftliche Produktion möglicherweise hervorgerufenen Auswirkungen (wie temporäre Gerüche, Stäube, Maschinenlärm).

### | 2.2.7 Kultur / Sachgüter

Da keine Kultur- und bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

### | 2.2.8 Wechselwirkungen

Über die beschriebenen Auswirkungen hinaus sind keine besonderen und weitergehenden wechselseitigen Wirkungen anzunehmen.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

### 2.3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Inanspruchnahme bereits vorhandener randlicher Erschließungsanlagen sowie Nutzung eines bereits existenten Regenrückhaltebeckens werden zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

### 2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff im Geltungsbereich und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Ackerflächen. Das vorhandene Gewerbegebiet im angrenzenden Bereich soll erweitert werden.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozosen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine konkrete Kompensationsberechnung innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest tlw. ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mit berücksichtigt.

Bodenrelevante Kriterien (wie Relief, Exposition, Nährstoffverhältnisse, Pufferkapazität, Wiederherstellbarkeit, Kulturhistorische Bedeutung) werden mit berücksichtigt.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

### 2.3.2.1 Eingriffsflächenwertberechnung:

#### - Verlust des Biotoptyps Acker

Bei den im Geltungsbereich vorhandenen Ackerflächen handelt es sich um Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es lassen sich keine besonderen Entwicklungsstufen erkennen. Ackerrandstreifen befinden sich weitgehend nicht im Geltungsbereich.

Für das Landschaftsbild und die Tier- und Pflanzenwelt sind die Flächen von mittlerer Bedeutung. Durch die intensive Nutzung dieser Ackerflächen ist hingegen mit negativen Einflüssen auf Bodenleben und Wasserhaushalt zu rechnen, da von hohem Pestizid- und Düngemiteleinsatz ausgegangen werden muss. Ein Wertfaktor von 0,9 erscheint daher gerechtfertigt.

#### 1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Ackerfläche, Sandacker	67.250 m <sup>2</sup>	0,9	60.525 WE
<b>Eingriffsflächenwert</b>	<b>67.250 m<sup>2</sup></b>		<b>60.525 WE</b>

### 2.3.2.2 Kompensationsberechnung

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 60.525 Werteinheiten (WE) stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplans folgende landschaftspflegerische Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung.

#### Gewerbegebiet

Einen großen Kompensationsanteil bieten die Flächen des Gewerbegebietes. Die Grundflächenzahl von 0,8 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen. Die nicht versiegelten Flächen stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung.

Gesamtfläche: 63.250 m<sup>2</sup> (versiegelte Flächen als Gewerbegebiet mit GRZ 0,8).

Für die versiegelten Flächen (= wertloser Bereich) wird entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell ein Wertfaktor von 0 angesetzt.

Die Festsetzungen des B-Planes beinhalten Pflanzgebotstreifen an den Rändern des Geltungsbereiches in einer Breite von mind. 5,00 m.

Die mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden Flächen begrenzen das Gewerbegebiet und fügen es in das Landschaftsbild ein. Sie verbinden die vorhandenen Gehölzstrukturen und wirken als Puffer zwischen Verkehrsflächen und Gewerbegebiet. Ein Wertfaktor von 1,5 scheint angesichts der Ausdehnung und der Funktion angemessen.

Die verbleibenden Flächen sind gemäß Bauordnung NRW gärtnerisch zu gestalten. Für die gärtnerisch gestalteten Flächen wird eine Wertzuweisung von 0,9 vorgenommen. Dies beinhaltet auch die Verwendung nicht heimischer Pflanzen sowie die aus der Nutzung resultierenden Belastungen.

#### Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan sind ca. 4.000 m<sup>2</sup> als Verkehrsfläche ausgewiesen. Diese Flächen werden ggf. mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die als wertlos einzustufen ist. Versiegelte Flächen werden mit dem Wertfaktor 0 angesetzt.

Im Bereich des Gewerbegebietes werden ca. 10 % der ausgewiesenen Verkehrsflächen als Grünflächen angelegt. Diese Grünflächen werden als Straßenbegleitgrün intensiv gestaltet und sind den negativen Einflüssen der Verkehrsflächen ausgesetzt. Die Lage am unmittelbaren Straßenrand lässt einen Wertfaktor von 0,8 zu.

## 2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Gewerbegebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Gewerbegebiet: GRZ 0,8	(63.250) m <sup>2</sup>		
- versiegelt (80%)	50.600 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
- Pflanzgebotsflächen (Breite 5 m)	6.180 m <sup>2</sup>	1,5	9.270 WE
- Grünflächen	6.470 m <sup>2</sup>	0,9	5.823 WE
Verkehrsflächen	(4.000) m <sup>2</sup>		
- versiegelt (90 %)	3.600 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
- Grünflächen (10%)	400 m <sup>2</sup>	0,8	320 WE
<b>Kompensationswert</b>	<b>67.250 m<sup>2</sup></b>		<b>15.413 WE</b>

### | 2.3.2.3 Kompensationsergebnis

## 3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

<b>Bilanz</b>	<b>Eingriffsflächenwert</b>	60.525	WE
	<b>Kompensationswert</b>	15.413	WE
	<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>-45.112</b>	<b>WE</b>

Der Ausgleich des Kompensationsdefizits von 45.112 WE erfolgt insgesamt über den Flächenpool der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt. Die Ausgleichsfläche befindet sich in der Düsterdieker Niederung.

## | 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche mögliche Alternativen für einen Gewerbestandort im räumlichen Nahbereich sind derzeit nicht vorhanden. Aufgegebene Altstandorte in der erforderlichen Größenordnung liegen nicht vor.

### 3. Zusätzliche Angaben

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

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten wurden mit Ausnahme einer Bodenuntersuchung, einer Geruchsuntersuchung, einer Schalluntersuchung sowie einer artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung nicht durchgeführt, da keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

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

Derzeit sind keine überwachungsbedürftigen, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Realisierung und dem Betrieb der neuen Flächennutzungen in nachfolgenden Plan- und Genehmigungsverfahren (z. B. Baugenehmigungen) und ggf. bei stark veränderten Rahmenbedingungen geprüft. Insbesondere folgende Maßnahmen sollen durchgeführt werden.

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
<b>Geologie / Böden</b> Verlagerung von Böden durch Baumaßnahmen	Gemeinde Lotte Kreis Steinfurt	Prüfung der Bodenbewegungen bei der Baumaßnahme	Baugenehmigung/ Baudurchführung
<b>Gewässer / Grundwasser</b> Umfang der Oberflächenversiegelung	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Genehmigungsverfahren/ Zustandsbesichtigung	Baugenehmigung/ Baudurchführung konkreter Hinweis
<b>Klima / Lufthygiene</b> keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
<b>Arten/Lebensgemeinschaften</b> keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
<b>Orts-/Landschaftsbild</b> Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung Bauantragsunterlagen	Baugenehmigung/ Baudurchführung
<b>Mensch/Gesundheit</b> Immissionsausbreitungen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung Bauantragsunterlagen	Baugenehmigung konkreter Hinweis
<b>Kultur/Sachgüter</b> keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			

### 3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Bauflächenänderung zum Zweck der Erweiterung des Angebotes an Gewerbeflächen erfolgen Eingriffe, die nach den bisherigen Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung nicht möglich wären. Nach bisheriger Erkenntnis lassen sich die Eingriffe in der Summe durch Kompensationsmaßnahmen wieder ausgleichen.

Zusätzliche Umweltauswirkungen können temporär (im Rahmen der Bauphase) entstehen. Besondere Wirkungen auf die relevanten Umweltmedien werden dadurch jedoch nicht erwartet.

Aufgestellt:

Osnabrück, 11.07.2016

Ri/Sc-14115011-26

Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Lotte hat der Begründung des Entwurfes am ..... zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom .....  
bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der  
Gemeinde Lotte in seiner Sitzung am ..... als Begründung des Bebauungsplanes vorgelegt.

Lotte, .....

Gemeinde Lotte  
Der Bürgermeister

.....

## Anhang:

### Vorschlagsliste für Pflanzgebotsstreifen

Folgende heimischen und standortgerechten Gehölze werden zur Pflanzung empfohlen:

#### Bäume

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

#### Sträucher und Großsträucher

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Corpus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hecken-Rose
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
Rosa rugotida	- Böschungrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix caprea „Mas“	- Kätzchen-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

#### Hinweis:

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