



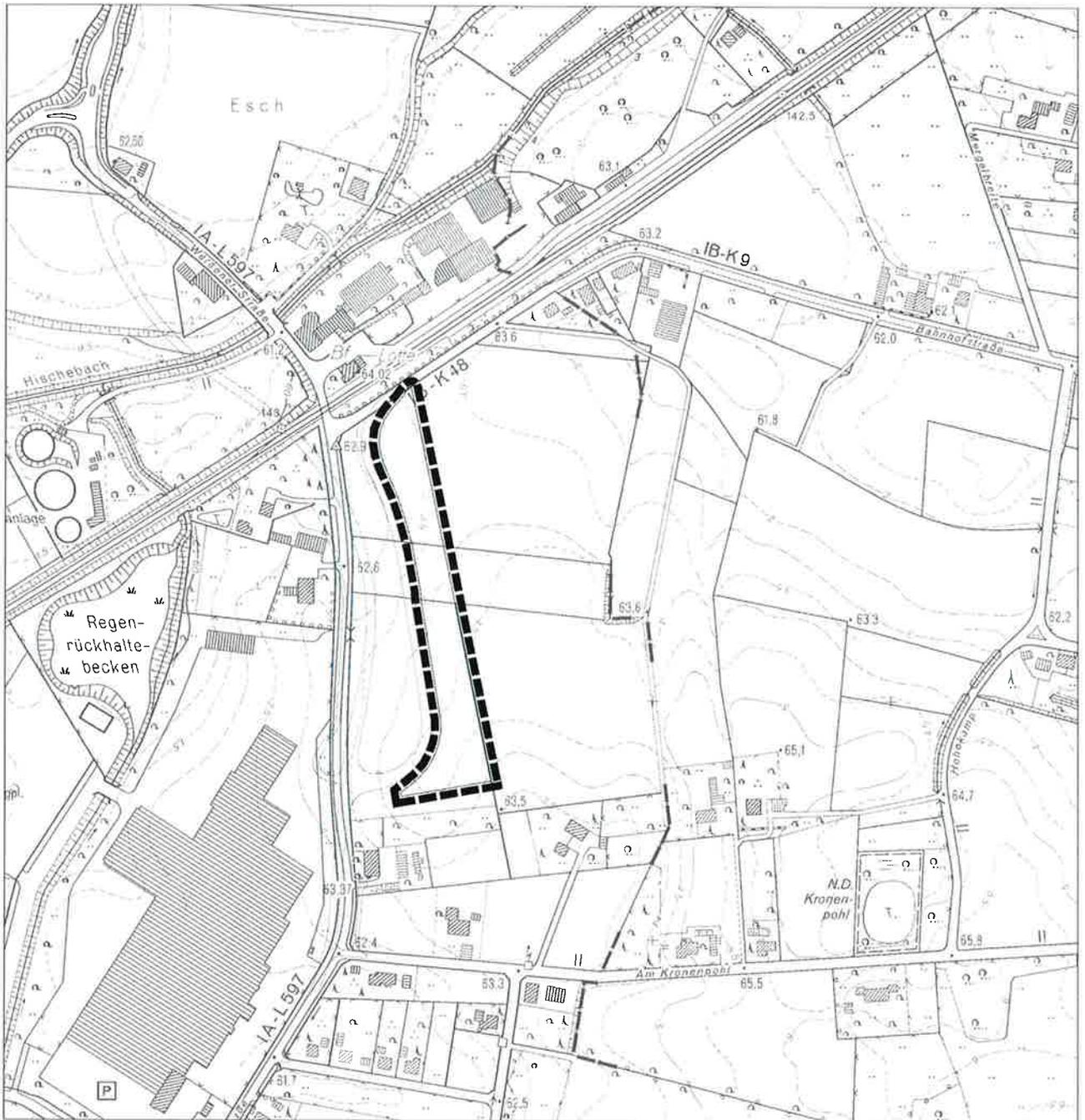
# Gemeinde Lotte

## Bebauungsplan Nr. 79

### "Gewerbegebiet Pätzkamp"

- 1. vereinfachte Änderung / Erweiterung

#### Begründung



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)

**pbh**   
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte  
Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Pätzkamp“  
– 1. vereinfachte Änderung / Erweiterung

Begründung

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/Me-14115021-04 / 12.12.2017

Inhalt:

I.	<b>Begründung</b> .....	4
1.	<b>Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	4
2.	<b>Planungsanlass / Aufstellungserfordernis</b> .....	4
3.	<b>Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes</b> .....	5
4.	<b>Situation des Geltungsbereiches</b> .....	5
5.	<b>Planungsabsichten</b> .....	6
5.1	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b> .....	6
5.1.1	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	6
5.1.2	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> .....	7
6.	<b>Erschließung</b> .....	8
6.1	<b>Verkehrerschließung</b> .....	8
6.2	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	8
6.3	<b>Ökologie / Begrünung</b> .....	9
7.	<b>Planverwirklichung/Bodenordnung</b> .....	10
8.	<b>Flächenbilanz</b> .....	10
9.	<b>Erschließungskosten</b> .....	10
10.	<b>Immissionen</b> .....	11
II:	<b>Umweltbericht</b> .....	12
1.	<b>Einleitung</b> .....	12
1.1	<b>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</b> .....	12
1.2	<b>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</b> .....	12
2.	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden</b> .....	17
2.1	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b> .....	17
2.1.1	<b>Boden / Fläche</b> .....	17
2.1.2	<b>Gewässer / Grundwasser</b> .....	18
2.1.3	<b>Klima / Lufthygiene</b> .....	18
2.1.4	<b>Arten / Lebensgemeinschaften</b> .....	19
2.1.5	<b>Orts-/Landschaftsbild</b> .....	19
2.1.6	<b>Mensch / Gesundheit</b> .....	20

2.1.7	Kultur / Sachgüter .....	20
2.1.8	Wechselwirkungen .....	20
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	21
2.2.1	Boden / Fläche .....	21
2.2.2	Wasser.....	21
2.2.3	Klima / Lufthygiene .....	21
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	22
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	22
2.2.6	Mensch / Gesundheit .....	22
2.2.7	Kultur / Sachgüter .....	22
2.2.8	Wechselwirkungen .....	23
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen .....	23
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen.....	23
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	23
2.3.2.1	Eingriffsflächenwertberechnung: .....	25
	- Verlust des Biotoptyps Acker .....	25
2.3.2.2	Kompensationsergebnis.....	27
2.3.3	Überwachungsmaßnahmen .....	28
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	28
3.	<b>Zusätzliche Angaben</b> .....	<b>28</b>
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
3.4	Referenzliste der Quellen .....	30
III.	<b>Verfahren</b> .....	<b>31</b>

Anhang:

Vorschlagsliste für Pflanzgebotsstreifen

## I. Begründung

### 1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 26.09.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbegebiet Pätzkamp“ – 1. vereinfachte Änderung / Erweiterung 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 für den Ursprungsplan am 14.01.2015 digital vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (Az: 15-00501) übernommen. Das aktualisierte Kataster wurde für den Bereich der Änderung / Erweiterung vom Vermessungsbüro Barenkamp-Ottmann am 07.09.2017 neu erstellt und dem aktuellen Plan hinterlegt.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung / Erweiterung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Der Änderungs- / Erweiterungsbereich überlagert den Ursprungsbebauungsplan in dessen westlichem Rand. Der überlagerte Teil des Ursprungsplanes wird dadurch unwirksam. Die Grenze der Überlagerung wird durch den östlichen Rand des neu gebildeten Flurstückes Nr. 282 sowie dessen geradliniger Verlängerung in nördlicher Richtung gebildet. Der Geltungsbereich der Änderung beinhaltet neben dem Flurstück Nr. 282 die westlichen Teile der Flurstücke Nr. 280 und Nr. 281 von der benannten Flurstücksgrenzenverlängerung im Osten bis zur neuen Abgrenzung Kreisstraße im Westen.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 79, der mit Bekanntmachung am 18.11.2016 rechtsverbindlich wurde, ist eine Anpassung des Planungsrechtes an eine veränderte Grundstückssituation. Nach Umbau der Landesstraße L 597 in Folge einer niveaufreien Kreuzung der Gleisstrecke und einer Anpassung der Trassierung der Kreisstraße K 48 (Bahnhofstraße), erfolgte eine Grundstücksneuvermessung, die den Verzicht des StraßenbauLASTTRÄGERS auf einen Arbeitsstreifen, zwischen Straßenkörper und Gewerbegebiet, beinhaltet. Dieser Streifen soll nun der Erweiterung des Gewerbegebietes dienen und damit ohne zusätzliche Erschließungsaufwendungen die Baugebietsflächen vergrößert werden. Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung / Erweiterung nicht berührt wurden, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter besteht, wird ein Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte sind die Flächen bis an die klassifizierte Straße heran als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist deshalb nicht erforderlich.

### 4. Situation des Geltungsbereiches

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 Plangeltungsbereiches 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.

Bei dem überlagerten Teil des Ursprungsbebauungsplanes „Gewerbegebiet Pätzkamp“ handelt es sich um Flächen, die als „Gewerbegebiete“, „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und „Straßenverkehrsflächen“ festgesetzt sind. Eine Umsetzung dieser Festsetzungen hat bislang nur im Bereich der Erschließungsstraße stattgefunden.

Die Erweiterungsfläche resultiert im Wesentlichen aus dem Arbeitsstreifen, der für die Umbaumaßnahmen an der Kreisstraße K 48 genutzt wurde. Es handelt sich dementsprechend um eine stärker verdichtete ehemalige Ackerfläche mit Tendenzen aufkommender Spontanvegetation.

Innerhalb des Änderungs- / Erweiterungsbereiches besteht ein Geländegefälle von ca. 64,5 m ü.NHN auf ca. 63 m ü.NHN in nördlicher Richtung. Topografische Auffälligkeiten sind nicht vorhanden.

## 5. Planungsabsichten

Ziel ist es, weiterhin unter Berücksichtigung der randlich teilweise vorhandenen sensiblen Nutzungen, die bereits festgesetzten Gewerbeflächen, unter Ausnutzung eines ansonsten baulich nicht genutzten Streifens, zur Kreisstraße hin zu erweitern, um die verfügbaren Flächen vor Veräußerung der ersten Grundstücke zu vergrößern.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden in Erweiterung der bereits ausgewiesenen Flächen „Gewerbegebiete“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu festgesetzt. Abweichend vom Nutzungsartenkatalog der BauNVO sollen weiterhin 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.

Erneut ausgeschlossen werden auch 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 weiterhin ausgeschlossen.

Zusätzlich werden (wie auch bislang schon) 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 Bestandsaufnahme<sup>1</sup> der Einzelhandelsnutzungen im Ortszentrum Alt-Lotte durchgeführt.

In Berücksichtigung der Zielsetzung des § 50 BImSchG erfolgt, zum Schutz des benachbarten Außenbereichswohnens, auch für die Erweiterung 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 weiterhin beabsichtigt, die Flächen des Plangeltungsbereiches intensiv zu nutzen. Deshalb wird erneut 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 NHN 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.

Hinweis: Der Höhenbezug des Planes wurde von NN (Normalnull) auf NHN (Normalhöhennull) verändert, um damit aktuellen Vermessungspraktiken zu entsprechen. Die sich daraus ergebenden geringen Höhenabweichungen sind, angesichts einer noch nicht erfolgten Bebauung des Gebietes, diesbezüglich ohne Auswirkungen.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist unmittelbar von der westlich benachbarten Kreisstraße K 48 ausgehen. Der Hauptanschluss des Gebiets erfolgt im Bereich einer bisherigen Ackerzufahrt nahezu mittig der Längsausrichtung des Gebietes. Eine entsprechende Baustraße wurde zwischenzeitlich errichtet. Die interne Gebietserschließung wird weiterhin über zwei Stichstraßen mit Wendeanlagen gewährleistet.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des B-Planes ergibt sich auch für den Erweiterungsbereich ein Erfordernis zur Ableitung von Niederschlagswässern. Eine Ableitung von Niederschlägen wird angesichts der geringen 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, wurde im zentralen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes 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 auch bei der Erweiterung eine intensive Flächenausnutzung zu ermöglichen und damit das Außenwachstum der Baugebietsflächen nicht unnötig zu fördern, wird weiterhin auf eine Festsetzung von Grünflächen verzichtet.

Es soll jedoch weiterhin 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. Der bereits am Westrand des Ursprungsbebauungsplanes vorgesehene Pflanzstreifen wird deshalb in gleicher Qualität und Breite an die neue westliche Plangrenze verschoben. Nur im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches erfolgt eine vergrößerte Festsetzung der Pflanzflächen zu einer in das Linearnetz eingebundenen Gehölzinsel. Die neue Abgrenzung orientiert sich dabei auch an einen für die Bebauung sinnvoll nutzbaren überbaubaren Grundstücksbereich.

Eine für den Ursprungsplan durchgeführte 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“.

„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 [...].

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

Diese Ausführungen gelten aufgrund des zuvor gewählten Untersuchungsraumes auch für die Gebietserweiterung.

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

## 7. Planverwirklichung/Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im kommunalen Eigentum, bodenordnerische Maßnahmen sind von daher nicht notwendig.

## 8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> ca. im gesamten Änderungsbereich	Flächen in % ca. im Überschneidungs- bereich
Gewerbegebiete (davon Pflanzgebot)	10.335 (6.180 )	7.049 (1.948 )
Verkehrsflächen	335	212
Gesamtfläche	10.670	7.261

## 9. Erschließungskosten

Durch die Erweiterung der Baugebietsflächen entstehen keine zusätzlichen Erschließungskosten.

## 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 auch im Bereich der Erweiterungen keine Wohnnutzungen 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 erfolgte bereits im Ursprungsbebauungsplan 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. Diese Festsetzungen wurden durch den Schallgutachter für die Erweiterungsflächen unter Berücksichtigung derselben Immissionsorte geprüft<sup>6</sup>.

Auch nach Anpassung / Verschiebung der Emissionskontingentsflächen bleiben die Berechnungsergebnisse gegenüber dem schalltechnischen Bericht Nr. LL10793.1/01 vom 29.02.2017 unverändert, sodass eine Anpassung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich ist.

Aus Vorsorgegründen soll zum nahegelegenen Wohngebäude Bahnhofstraße Nr. 58 keine Annäherung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Deshalb wird zu Lasten der bebaubaren Flächen eine vergrößerte Pflanzgebietsfläche im südwestlichen Plangebietsteil festgesetzt.

Unzumutbare Gerüche durch die kommunale Kläranlage sowie durch die Betriebe Huntmann GmbH & Co. KG und Wulff GmbH & Co. KG liegen nach gutachterlicher Einschätzung<sup>7</sup> nicht vor.

---

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

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

<sup>6</sup> Zech Ingenieurgesellschaft, Schreiben vom 13.09.2017

<sup>7</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 „Gewerbegebiet 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 Vergrößerung der gewerblich nutzbaren Flächen im unmittelbaren Anschluss und unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen an bereits derartig festgesetzte Flächen.

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 Biotope 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>• Geologie/Böden</li> </ul>	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. 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>- Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.</li> <li>- Förderung der Bodensanierung</li> <li>- Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten</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.

<b>• Gewässer/ Grundwasser</b>	
Wasserhaushaltsgesetz	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.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.
Bundesnaturschutzgesetz	Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wieder herstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.
<b>• Klima/ Lufthygiene</b>	
Bundesimmissionschutzgesetz inkl. 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 Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	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.
Landesnaturschutzgesetz NRW	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.
Bundesnaturschutzgesetz	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.

<p>• Orts und Landschaftsbild</p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz 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>Baugesetzbuch</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>Einzelhandelserlass NRW</p>	<p>Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)</p>
<p>• Arten/Lebensgemeinschaften</p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW</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>Baugesetzbuch</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>FFH-RL/VV FFH-RL NRW</p>	<p>(Anwendungsvorschrift NRW)</p>
<p>VogelSchRL</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 Landesnaturschutzgesetz 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 Änderungs- / Erweiterungsbereich 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 Landesnaturschutzgesetz NRW ergeben.

## 2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen 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 Boden / Fläche

##### Bestandsaufnahme:

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.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Planungsverzicht würde eine durch straßenbauliche Maßnahmen i.d.R. verdichtete Fläche im Straßenrandbereich verbleiben, für die sich keine geeignete Nutzungsmöglichkeit abzeichnet.

## | 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:

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.

Voraussichtliche Entwicklung:

Aufgrund der grundsätzlichen Qualität der anstehenden Böden sowie der vsl. erfolgten zusätzlichen Verdichtung durch eine Inanspruchnahme während des Straßenbaus, erfolgt weiterhin ein relativ großer oberflächiger Niederschlagswasserabfluss.

## | 2.1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

Die schmalen, weitgehend unversiegelten Flächen des Geltungsbereiches dienen tendenziell der Frischluftproduktion. Angesichts einer geringen Flächenneigung sind Luftaustausche maßgeblich von Windeinflüssen abhängig. Durch die Lage zwischen Verkehrsfläche und Pflanzgebotstreifen bestehen nur geringe klimatische Effekte. Die nahe Straßenfläche bewirkt gewisse Belastungen durch Kfz - Emissionen.

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

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Planungsverzicht würde es bei einer, tendenziell durch die unmittelbar benachbarte Straße belastete, Fläche mit geringer klimatischer Wirkung verbleiben.

#### | 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

##### Bestandsaufnahme:

Der Plangeltungsbereich präsentiert sich im östlichen Teil als rechtlich festgesetzte Gewerbegebiete mit randlichen Gehölzstreifen. Der Erweiterungsbereich stellt sich als vorgelagerte ehemalige Ackerfläche mit Ansätzen zur Sukzession dar.

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.

Artenschutzrechtliche Auswirkungen sind durch die Gebietserweiterung nicht zu erwarten.

##### Voraussichtliche Entwicklung:

Die mit Spontanvegetation bewachsene Fläche würde bei einem Verzicht auf Pflege nach und nach verkrauten oder evtl. sogar verbuschen. Bei Durchführung von sporadischen Pflegemaßnahmen verbliebe es vsl. bei einer Wiesenfläche mit Verkrautungstendenzen.

#### | 2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

##### Bestandsaufnahme:

Das Landschaftsbild ist im näheren Umfeld einerseits durch das in Verbreitung befindliche und randlich eingegrünte Gewerbegebiet andererseits durch die benachbarten und teilweise in Dammlage befindlichen Straßenflächen geprägt. In der weiteren Nachbarschaft existieren Ackerflure, aber auch Hecken- und Gehölzstrukturen im Zusammenhang mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden sowie die südwestlich gelegenen gewerblichen Baukörper, die das Erscheinungsbild bestimmen.

##### Voraussichtliche Entwicklung:

Der kleinteilige Erweiterungsbereich hat unabhängig von seiner konkreten Ausprägung nur einen sehr geringen Einfluss auf das Orts- und Landschaftsbild.

### 2.1.6 Mensch / Gesundheit

#### Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich wird an zwei Seiten unmittelbar durch Verkehrsstrassen 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 sowie durch das Gewerbegebiet Pätzkamp 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.

#### Voraussichtliche Entwicklung:

Durch die Realisierung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbegebiet Pätzkamp“ wird sich eine Situation ergeben, die maximal die planungsrechtlich zulässigen Auswirkungen auf das Umfeld haben wird. Von dem Erweiterungsbereich sind keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzzut Mensch / Gesundheit zu erwarten.

### 2.1.7 Kultur / Sachgüter

#### Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. In ca. 310 m südöstlicher Entfernung befindet sich ein mit Gehölzen randlich bestandener Teich mit der Bezeichnung Naturdenkmal Kronenpohl.

#### Voraussichtliche Entwicklung:

Entwicklungen, die für das Schutzzut von Bedeutung wären, sind nicht erkennbar.

### 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

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 / Fläche

Durch die Form der zukünftigen Nutzung ändert sich der Umfang der Versiegelung. Im Erweiterungsbereich ehemals landwirtschaftlich genutzte Flächen können zukünftig als „Gewerbegebiete“ intensiv genutzt werden. Durch die Zwischennutzung als Arbeitsstreifen sind zwar bereits Veränderungen der Bodenstruktur und -dichte erfolgt, dennoch wird das Medium Boden weitergehend verändert – Bodenfunktionen gehen in nennenswertem Umfang verloren.

Aus Nutzungsaspekten wird eine „Restfläche“, die sich zwischen Straße und Gewerbegebiet befindet, beansprucht und durch die gewerbliche Erweiterung einer im Gesamtzusammenhang sinnvollen Nachfolgenutzung zugeführt.

### 2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der hohen Versiegelung im Erweiterungsbereich 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.

### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

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

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

#### | 2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

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

#### | 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

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

Erneut festgesetzte Pflanzgebotsmaßnahmen, in den westlichen Randbereichen, können als optische Harmonisierung im Übergangsbereich zur freien Landschaft dienen.

#### | 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 weiterhin ausgeschlossen werden. 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 flächenmäßig ergänzte Emissionskontingentierung wird jedoch eine Überschreitung von gesundheitlich relevanten Richtwerten gemäß TA-Lärm vermieden.

#### | 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 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

### 2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / 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 Biozinsen 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 Biototypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mitberücksichtigt.

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

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biototypen 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 Biototypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biototyp gesondert vorgenommen.

#### | 2.3.2.1 Eingriffsflächenwertberechnung:

##### - Verlust des Biototyps Acker

Bei den im Erweiterungsteil des Geltungsbereiches vorhandenen ehemaligen Ackerflächen handelt es sich um Flächen vorheriger intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Durch die Nutzung als Arbeitsstreifen für den Straßenbau erfolgte ein Eingriff in die Bodenstrukturen und das Wuchspotenzial.

Für das Landschaftsbild und die Tier- und Pflanzenwelt sind die Flächen von geringer Bedeutung. Durch die ehemals intensive Nutzung dieser Ackerflächen ist hingegen mit negativen Einflüssen auf Bodenleben und Wasserhaushalt zu rechnen, da von hohem Pestizid- und Düngemiteleinsatz ausgegangen werden muss. Der beim Ursprungsplan angesetzte Wertfaktor von 0,9 wird wegen der weitergehenden Eingriffe durch den Straßenbau sowie durch die geringe Breite der Fläche reduzierte Bedeutsamkeit um 0,1 auf 0,8 Werteinheiten reduziert.

#### - Verlust des Biotoptyps 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.

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

Die mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen 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 wurde im Ursprungsplan angesetzt.

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

#### - Verlust des Biotoptyps Verkehrsflächen

Diese Flächen werden mit einer Bitumendecke 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.

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

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche miteingefasst. 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	3.409 m <sup>2</sup>	0,8	2.727 WE
Gewerbegebiet: GRZ 0,8	7.058 m <sup>2</sup>		
- versiegelt (80%)	5.100 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
- Pflanzgebotsflächen (Breite 5 m)	1.958 m <sup>2</sup>	1,5	2.937 WE
- Grünflächen	0 m <sup>2</sup>	0,9	0 WE
Verkehrsflächen	212 m <sup>2</sup>		
- versiegelt (90 %)	191 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
- Grünflächen (10%)	21 m <sup>2</sup>	0,8	17 WE
<b>Eingriffsflächenwert</b>	<b>10.679 m<sup>2</sup></b>		<b>5.681 WE</b>

## 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	10.335 m <sup>2</sup>		
- versiegelt (max. 80%)	8.058 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
- Pflanzgebotsflächen (Breite min. 5 m)	2.277 m <sup>2</sup>	1,5	3.415 WE
- Grünflächen	0 m <sup>2</sup>	0,9	0 WE
Verkehrsflächen	335 m <sup>2</sup>		
- versiegelt (90 %)	302 m <sup>2</sup>	0,0	0 WE
- Grünflächen (10%)	33 m <sup>2</sup>	0,8	26 WE
<b>Kompensationswert</b>	<b>10.670 m<sup>2</sup></b>		<b>3.441 WE</b>

### 2.3.2.2 Kompensationsergebnis

## 3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz	Eingriffsflächenwert	5.681 WE
	Kompensationswert	3.441 WE
	<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>-2.240 WE</b>

Der Ausgleich des Kompensationsdefizits von 2.240 WE erfolgt insgesamt über den Flächenpool Krüger / Tüpker (Pool II). Es handelt sich dabei um die Fläche Nr. 3 und Nr. 4 (tlw.) in der Flur 15, der Gemarkung Wersen. Pool II ist im Grundbuch als Ausgleichsfläche mit Zugriffsrecht für die Gemeinde Lotte gesichert.

### **2.3.3 Überwachungsmaßnahmen**

Die ggf. erforderlichen Überwachungsmaßnahmen gehen aus der Tabelle in Kapitel II Nr. 3.2 hervor. Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen und deren dauerhafte Betreuung unterliegt der Aufsicht der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt.

### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Grundsätzliche mögliche Alternativen für eine Gewerbestandortenerweiterung von ca. 3400 m<sup>2</sup> im räumlichen Nahbereich sind derzeit nicht vorhanden. Auch bei anderen Gewerbegebieten innerhalb der Kommune bieten sich keine vergleichbaren Erweiterungsmöglichkeiten an.

## **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 aus der Ursprungsbebauung übernommen. Die vorliegende Schalluntersuchung wurde bezüglich ihrer Übertragbarkeit fachgutachterlich geprüft und für ausreichend und weiterhin stimmig gewertet. Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf lagen nicht vor.

### 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 / Pflanzgebote	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 Festsetzungen der 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.

### 3.4 Referenzliste der Quellen

Die aus gutachterlichen Quellen resultierenden Erkenntnisse sind durch Fußnoten im Text gekennzeichnet. Darüber hinaus wurden folgende Quellen verwandt:

- GIS Portal Kreis Steinfurt (Geodatenatlas / Umwelt)
- NRW Umweltdaten vor Ort
- Geologischer Dienst NRW

Aufgestellt:

Osnabrück, 12.12.2017/

Ri/Me-14115021-04

Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahren

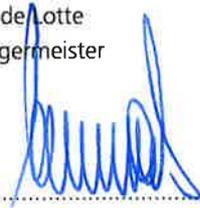
Der Rat der Gemeinde Lotte hat der Begründung des Entwurfes am 26.09.2017 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 12.10.2017 bis 13.11.2017 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Lotte in seiner Sitzung am 14.12.2017 als Begründung des Bebauungsplanes vorgelegt.

Lotte, **31. Jan. 2018**

Gemeinde Lotte  
Der Bürgermeister



## Anhang:

### Vorschlagsliste für Pflanzgebotstreifen

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	- Böschungsrose
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.

