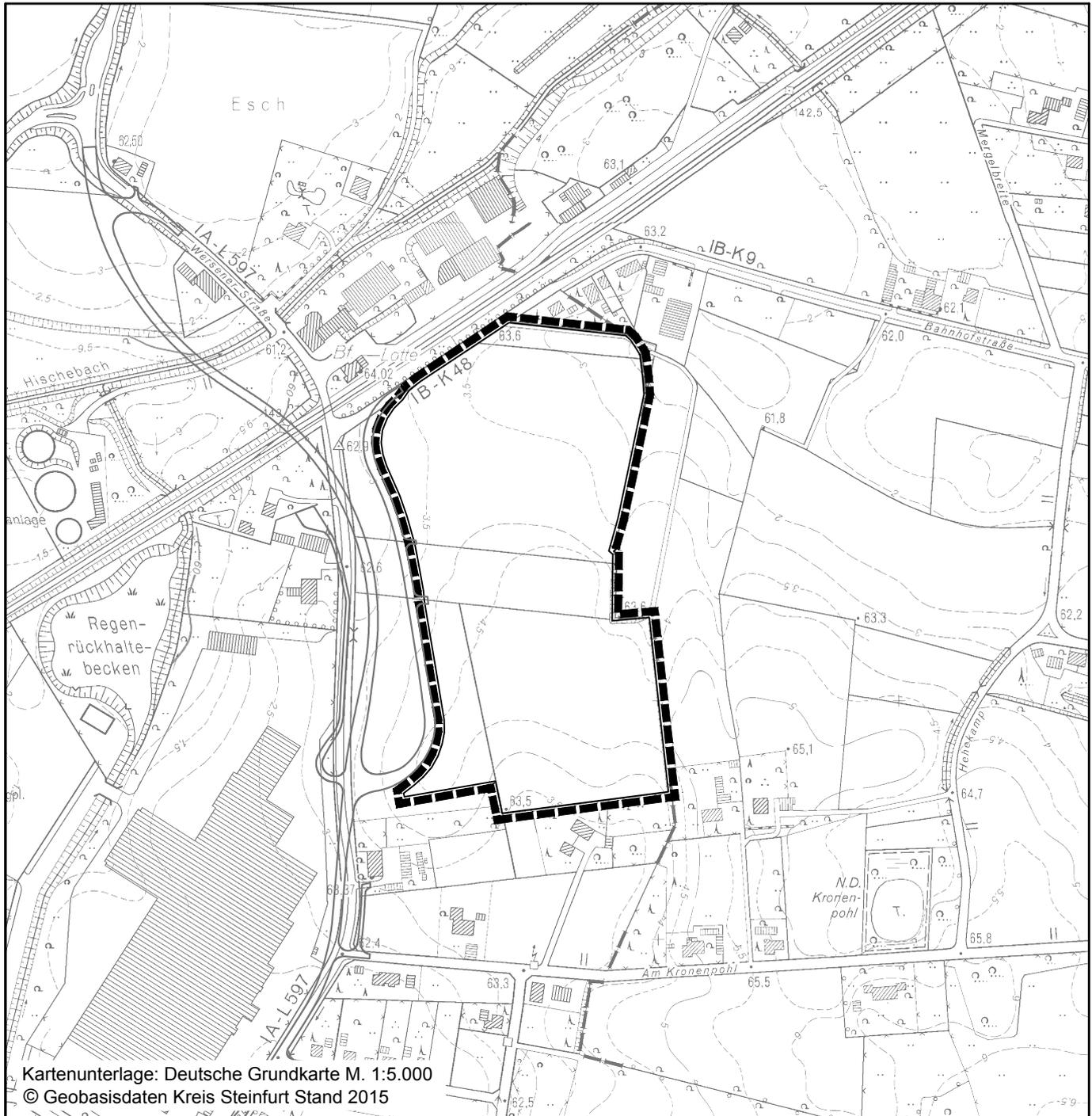




Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet Pätzkamp" - 2. Änderung

Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt Stand 2015

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org



Gemeinde Lotte
Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Pätzkamp“
– 2. Änderung

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Me-18102011-04 / 30.10.2018

Inhalt:

I.	Begründung	4
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	5
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 / Bauweise	7
6.	Erschließung.....	8
6.1	Verkehrerschließung	8
6.2	Ver- und Entsorgung.....	8
6.3	Ökologie / Begrünung	9
6.4	Gestaltung.....	10
7.	Planverwirklichung/Bodenordnung.....	10
8.	Flächenbilanz	10
9.	Erschließungskosten.....	10
10.	Immissionen	11
11.	Klimaschutz	12
II:	Umweltbericht	13
1.	Einleitung.....	13
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.....	13
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....	13
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	18
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	18
2.1.1	Boden / Fläche	18
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	19
2.1.3	Klima / Lufthygiene	19
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	20
2.1.5	Orts-/Landschaftsbild	20

2.1.6	Mensch / Gesundheit	21
2.1.7	Kultur / Sachgüter	21
2.1.8	Wechselwirkungen	21
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	22
2.2.1	Boden / Fläche	22
2.2.2	Wasser	22
2.2.3	Klima / Lufthygiene	22
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	22
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	23
2.2.6	Mensch / Gesundheit	23
2.2.7	Kultur / Sachgüter	23
2.2.8	Wechselwirkungen	23
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	24
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen	24
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	24
2.3.3	Überwachungsmaßnahmen	24
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	24
3.	Zusätzliche Angaben	24
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	24
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	25
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	26
3.4	Referenzliste der Quellen	26
III.	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 13a BauGB)	27
1.	Anlass der Planung / Prüferfordernis	27
2.	Prüfung der Umwelterheblichkeit	27
3.	Zusammenfassende Beurteilung	34
IV.	Verfahren	35

Anhang:

Vorschlagsliste für Pflanzgebotsstreifen

I. Begründung

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 20.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 „Gewerbegebiet Pätzkamp“ – 2. Änderung 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 die aktuelle Änderung am 27.08.2018 digital vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (Az: 18-08235) übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Der Änderungsbereich überlagert den Ursprungsbebauungsplan sowie dessen 1. Vereinfachte Änderung / Erweiterung in vollem Umfang. Die überlagerten Teile der benannten Pläne werden dadurch unwirksam.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 sind primär veränderte Anforderungen an den Zuschnitt der gewerblichen Baugrundstücke. Die Ansiedlung eines flächenintensiven Betriebes, im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches, ermöglicht den kompletten Verzicht der von der Gebietszufahrt nach Süden führenden, inneren Erschließungsstraße. Mit der Rücknahme der öffentlichen Verkehrsfläche werden eine Reihe von Festsetzungsanpassungen erforderlich, die unter Beibehaltung der bisherigen grundsätzlichen Zielsetzungen durchgeführt werden sollen. Der gesamte nördlich der Gebietszufahrt gelegene Plangebietsteil wird, um ein nachvollziehbares und einfacher zu handhabendes Gesamtplanwerk zu erhalten, in die Änderung einbezogen. In diesem Zusammenhang wird eine Schnittstellenharmonisierung vollzogen. Änderungen der Festsetzungen erfolgen in diesem Bereich nicht.

Der Gesetzgeber ermöglicht für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dazu gehört nach einschlägiger Kommentierung des BauGB auch die Überplanung nach § 30 zu beurteilender Bereiche, mit der der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen hinsichtlich ihrer baulichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Deshalb soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19, Abs. 2 BauNVO von mehr als 20.000 m² aber von weniger als 70.000 m² fest. Es gelten daher die Vorschriften des § 13a BauGB für die Fälle des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Durch den Bebauungsplan wird entsprechend der Ergebnisse der Vorprüfung des Einzelfalls¹, auf Basis von § 7 (1) S. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.5.2 zum UVP, eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Die Planänderung ist für die Herstellung einer Genehmigungsfähigkeit geplanter gewerblicher Anlagen erforderlich.

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 nach Realisierung der Festsetzungen des Ursprungsplanes sowie seiner 1. Vereinfachten Änderung 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.

¹ vgl. Kapitel III – Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 13a BauGB)

Bei den überlagerten Teilen des Ursprungsbebauungsplanes „Gewerbegebiet Pätzkamp“ sowie seiner 1. vereinfachten Änderung 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 im mittleren Gebietsteil stattgefunden.

Innerhalb des Änderungsbereiches besteht ein Geländegefälle von ca. 64,5 m ü.NHN im mittleren Teil auf ca. 63 m ü.NHN in nördlicher und südlicher 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 Einbeziehung einer bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche im inneren Bereich des Gebietes zu vergrößern. Planungsrechtliche Änderungen sollen nur im südlichen Plangebietsteil erfolgen. Die Einbeziehung des Nordteils dient primär der einheitlichen rechtlichen Handhabung des Plangebietes in einer Satzung.

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. Ausnahmsweise zulässig sollen jedoch im südlichen Teil des Geltungsbereiches Betriebskindergärten sein. Damit soll der gestiegenen Nachfrage nach einer qualifizierten Kinderbeaufsichtigung während der Arbeitszeit in einem Teil des Plangebietes entsprochen werden.

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 Bestandsaufnahme² der Einzelhandelsnutzungen im Ortszentrum Alt-Lotte durchgeführt. Die Strukturen haben sich seitdem nicht maßgeblich geändert.

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

Die Baugebiete, in denen planungsrechtliche Änderungen vollzogen wurden, sind mit der Ziffer „1“ gekennzeichnet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Es ist weiterhin beabsichtigt, die Flächen des Plangeltungsbereiches intensiv zu nutzen. Deshalb wird auch für die zusätzliche GE-Fläche (im Bereich der bisherigen Verkehrsfläche) eine, der Obergrenze der BauNVO entsprechende, Grundflächenzahl mit 0,8 GRZ festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen und die Intensität der Baumasse werden hier - unverändert zu den bisherigen Festsetzungen - durch die Zahl der Vollgeschosse mit maximal II, 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) im Ursprungsplan auf NHN (Normalhöhennull) - wie bereits bei der 1. vereinfachten Änderung vorgenommen - verändert, um damit aktuellen Vermessungspraktiken zu entsprechen. Die sich daraus ergebenden geringen Höhenabweichungen sind, angesichts einer weitgehend noch nicht erfolgten Bebauung des Gebietes, diesbezüglich ohne Auswirkungen.

Die Bauweise wird grundsätzlich (auch im südlichsten Plangebietsteil) als „abweichend“ festgesetzt und den Betrieben ermöglicht, auch Baukörper zu errichten, die mehr als 50 m Gesamtlänge aufweisen.

² Stadt + Handel, Verkaufsflächenstruktur Ortszentrum Alt-Lotte, Dortmund 31.08.2015

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist unmittelbar von der westlich benachbarten Kreisstraße K 48 aus gegeben. Der Hauptanschluss des Gebietes erfolgt im Bereich einer vorherigen Ackerzufahrt nahezu mittig der Längsausrichtung des Gebietes. Eine entsprechende Baustraße wurde zwischenzeitlich errichtet. Die interne Gebietserschließung wird zukünftig nur noch über eine nach Norden führende Stichstraße mit Wendeanlage gewährleistet. Der gesamte südlich gelegene Bereich wird von dieser verbleibenden öffentlichen Verkehrsfläche verkehrlich angebunden. Das seit der Ursprungsfassung vorgesehene Zufahrtsverbot von den Grundstücken auf die Kreisstraße 48 wird zusätzlich zum Pflanzgebotsstreifen durch ein entsprechendes Planzeichen zusätzlich dokumentiert.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des B-Planes ergibt sich auch für die zusätzlichen GE-Flächen ein Erfordernis zur Ableitung von Niederschlagswässern. Eine Ableitung von Niederschlägen wird angesichts der geringen Versickerungsfähigkeit der Böden erforderlich. Ein Baugrundgutachten³ 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. Die abzuleitende Niederschlagswassermenge wird angesichts einer geringfügig reduzierten Versiegelung voraussichtlich auch kleiner werden.

Um eine ausreichende Stromversorgung für das Neubaugebiet zu gewährleisten, wurde im zentralen Bereich des Ursprungsbebauungsplanes ein Trafostandort durch Symbol festgelegt. Zwischenzeitlich wurde jedoch ein anderer Trafostandort gewählt, sodass das bisherige Symbol entfallen kann.

Die weitere Versorgung kann über eine Erweiterung vorhandener Netze erfolgen.

³ 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 weiteren Inanspruchnahme der GE-Flächen 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 auch zukünftig eine randliche Eingrünung des Gewerbegebietes beibehalten werden, 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 für den Ursprungsplan durchgeführte Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse⁴ 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 grundsätzlich auch für die erneute Planänderung. Es sind keine Umstände bekannt geworden, die eine Aktualisierung der Ergebnisse erforderlich machten.

⁴ Planungsbüro Hahm / BioConsult, Artenschutzprüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 79 „Gewerbegebiet Pätzkamp“, Osnabrück/Belm, 19.02.2016

6.4 Gestaltung

Um den Gewerbetreibenden zur wirtschaftlichen Umsetzung ihrer Bauvorhaben einen großen Spielraum zu belassen, beschränken sich gestalterische Vorgaben nur auf wenige, aber optisch recht wirksame Aspekte (Werbeanlagen und der Grundstückseinfriedung). Die Größenfestlegungen für Schriftzüge und Firmenembleme zielte bislang auf kleinere bauliche Anlagen als diejenigen, die nun tatsächlich realisiert werden sollen. Da auf größeren Fassadenfronten auch größere Werbeflächen optisch verträglich sind, werden die Festsetzungen diesbezüglich gelockert.

7. Planverwirklichung/Bodenordnung

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

8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ² ca. im gesamten Änderungsbereich	Fläche in % ca. im gesamten Änderungsbereich
Gewerbegebiete (davon Pflanzgebot)	68.150 (6.090)	96,5
Verkehrsflächen	2.510	3,5
Gesamtfläche	70.66064.570	100

9. Erschließungskosten

Durch den Verzicht auf einen Teil der öffentlichen Verkehrsflächen werden die zuvor angesetzten Erschließungskosten für Straßenausbau und Kanalisation deutlich reduziert werden.

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 Untersuchung⁵ 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 Emissionskontingenten⁶ 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 geprüft⁷.

Auch nach Anpassung / Verschiebung der Emissionskontingentsflächen im Rahmen der 1. Vereinfachten Änderung / Erweiterung blieben 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 war.

Die entfallende Erschließungsstraße fungierte bislang als Grenze unterschiedlicher Emissionskontingente. Deshalb wird mittig in dieser Fläche eine „Knödellinie“ platziert, die die trennende Funktion zwischen den Kontingentbereichen übernimmt. Maßgeblichen Einfluss auf die bisherige Kontingentierung hat dies wiederum nicht. Zur Fixierung der Kontingentflächen in der Planzeichnung werden „Knödellinien“ fixiert, die zur Differenzierung anderer Festsetzungsinhalte teilweise nicht erforderlich sind.

Unzumutbare Gerüche durch die kommunale Kläranlage sowie durch die Betriebe Huntmann GmbH & Co. KG und Wulff GmbH & Co. KG liegen nach gutachterlicher Einschätzung⁸ nicht vor.

⁵ Zech Ingenieurgesellschaft, Schalltechnischer Bericht über die Ermittlung der Verkehrs- und Gewerbelärmsituation im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Pätzkamp“ der Gemeinde Lotte, Lingen, 24.07.2015 (Entwurf)

⁶ a.a.O.

⁷ Zech Ingenieurgesellschaft, Schreiben vom 13.09.2017

⁸ Zech Ingenieurgesellschaft, Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 10793.2/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Gesamtbelastung an Geruchsimmissionen im Rahmen der Bauleitplanung zum Planungskonzept „Gewerbegebiet Pätzkamp“ der Gemeinde Lotte, Lingen, 30.04.2015

11. Klimaschutz

Sowohl bei der Beratung von ansiedelnden Betrieben aus auch bei der Produktion der Betriebe soll in besonderem Maße auf Klimaschutzziele hingewiesen und solche Firmen bevorzugt werden, die im Zusammenhang mit regenerativen Energien in erhöhtem Maße aktiv sind.

Durch die Vergrößerung der gewerblichen Baufläche zulasten einer bisherigen Verkehrsfläche erhöht sich der zulässige Umfang der baulichen Inanspruchnahme und kann zu einer kompakteren Ausnutzung der Geltungsbereichsflächen führen. Damit werden bislang unbelastete Flächen bei einem ansonsten eventuell erforderlichen Außenwachstum geschont.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Vergrößerung der gewerblich nutzbaren Flächen im zentralen Geltungsbereich unter Verzicht auf geplante Infrastruktureinrichtungen.

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"> • Geologie/Böden 	
Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungs- verträglichkeiten
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>• Gewässer/ Grundwasser</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.</p>
<p></p>	<p>Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden.</p>
<p></p>	<p>Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.</p>
<p>• Klima/ Lufthygiene</p>	
<p>Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. 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>Landesnaturschutz- 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 / 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"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <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"> - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt <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>• Mensch / Gesundheit</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>• Kultur / Sachgüter</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.

Nach den Festsetzungen des Ursprungsplanes und seiner 1. Vereinfachten Änderung / Erweiterung sind Versiegelungen durch Verkehrsflächen und gewerbliche Nutzungen in großem Umfang zulässig. Teilweise sind diese auch bereits erfolgt.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Planungsverzicht würde eine durch straßenbauliche Maßnahmen i.d.R. stark versiegelte Fläche im südlichen Teil des Plangebietes verbleiben und das Umweltmedium Boden auf ca. 90 % der Fläche stark belasten. Für etwa 10 % der Fläche wird eine Nutzung als Bankett oder Straßenbegleitgrün angenommen.

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 zulässigen Versiegelung der anstehenden Böden, erfolgt vsl. ein großer oberflächiger Niederschlagswasserabfluss. Bei einem Planungsverzicht würde dies insbesondere bei der bislang festgesetzten Verkehrsfläche der Fall sein.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

Die schmalen, weitgehend unversiegelten Flächen der Randbereiche des Geltungsbereiches dienen tendenziell der Frischluftproduktion. Angesichts einer geringen Flächenneigung sind Luftaustausche maßgeblich von Windeinflüssen abhängig. Ansonsten bewirken die zulässigen Versiegelungen nach entsprechender Realisierung ein stadttypisches Kleinklima. 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 Realisierung der festgesetzten Verkehrsfläche zu einer starken Versiegelung mit klimatischen und lufthygienischen Belastungen auf dieser Fläche kommen, denen durch Verkehrsgrün nur in geringem Umfang entgegengewirkt werden kann. Von einer 100 %igen Realisierung kann ausgegangen werden.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:

Der Plangeltungsbereich präsentiert sich als rechtlich festgesetzte Gewerbegebiete mit randlichen Gehölzstreifen.

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 Gebietsnutzung nicht zu erwarten.⁹

Voraussichtliche Entwicklung:

Durch eine sukzessive Gebietsentwicklung ist eine im Rahmen der Zulässigkeit erfolgende Inanspruchnahme natürlicher Ressourcen zu erwarten. Im Bereich der Verkehrsanlagen ist von einer vollständig erfolgenden Umsetzung auszugehen.

2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Das Landschaftsbild ist im näheren Umfeld einerseits durch das 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.

⁹ vgl. Planungsbüro Hahm / BioConsult, a.a.O.

Voraussichtliche Entwicklung:

Durch die bauliche Realisierung des Gewerbegebietes sind Landschaftsbildbeeinflussungen zu erwarten, die vsl. zumindest in Teilen dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung entsprechen und damit auf die umgebende Landschaft wirken.

| 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 Wohngebäude nördlich und südlich an.

Der Plangeltungsbereich hat keine unmittelbare freizeitrelevante Bedeutung.

Voraussichtliche Entwicklung:

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes wird sich eine Situation ergeben, die maximal die planungsrechtlich zulässigen Auswirkungen auf das Umfeld haben wird. Mit erheblichen Beeinträchtigungen ist deshalb nicht zu rechnen.

| 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 Schutzgut 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. Die bislang nach Süden führende Verkehrsfläche kann zukünftig als „Gewerbegebiete“ genutzt werden. Das Medium Boden wird dadurch in etwas geringerem Umfang in Anspruch genommen, da in den Gewerbegebieten maximal 80 % Versiegelung zulässig sind und für Verkehrsflächen i.d.R. von 90 % Versiegelung ausgegangen wird.

2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird, aufgrund der im Bereich der entfallenden Verkehrsfläche um 10 % reduzierten Versiegelung, in geringerem Maße abgeleitet. Das Grundwasser erfährt dadurch evtl. eine punktuell leicht erhöhte Anreicherung.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die reduzierte Versiegelung sind bei einer gleichzeitig bestehenden Option einer größeren Baumasse nur in sehr geringem Umfang kleinklimatische Änderungen zu erwarten. Mögliche Einflüsse auf Luftbewegungen sind überhaupt nicht abzuschätzen.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die Realisierung der Planung sind nur geringfügige veränderte Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum zu erwarten. Die leicht vergrößerte unversiegelte Fläche bietet in sehr geringem Umfang zusätzliches Lebensraumpotenzial.

| 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die geplanten Maßnahmen bewirken keine deutlichen optischen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die bislang von Baukörpern nicht bestandene Verkehrsfläche wird, in Erweiterung der bereits festgesetzten Nutzungen, vsl. mit unterschiedlich hoch aufragenden Baukörpern bebaut. Die rechtlich ringsum 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.

Die festgesetzte Pflanzgebotsmaßnahmen, in den Randbereichen, wirken weiterhin als optische Harmonisierung im Übergangsbereich zur freien Landschaft.

| 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 bleiben. 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 weiterhin 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 den Verzicht auf eine innere Erschließungsanlage werden Eingriffe in Natur und Landschaft vermindert.

2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

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

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen und deren dauerhafte Betreuung unterliegt weiterhin der Aufsicht der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche geeignete Alternativen für diese Gewerbestandortoptimierung sind nicht gegeben. Ein anderer Standort für die ansiedlungswillige Firma in passender Größe kann derzeit nicht angeboten werden.

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 Ursprungsplanung übernommen. Anhaltspunkte für ein Aktualisierungserfordernis oder 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
Geologie / Böden Verlagerung von Böden durch Baumaßnahmen	Gemeinde Lotte Kreis Steinfurt	Prüfung der Bodenbewegungen bei der Baumaßnahme	Baugenehmigung/ Baudurchführung
Gewässer / Grundwasser Umfang der Oberflächenversiegelung	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Genehmigungsverfahren/ Zustandsbesichtigung	Baugenehmigung/ Baudurchführung konkreter Hinweis
Klima / Luftthygiene keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Arten/Lebensgemeinschaften keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Orts-/Landschaftsbild Höhe baulicher Anlagen / Pflanzgebote	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung Bauantragsunterlagen	Baugenehmigung/ Baudurchführung
Mensch/Gesundheit Immissionsausbreitungen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung Bauantragsunterlagen	Baugenehmigung konkreter Hinweis
Kultur/Sachgüter keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			

| 3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Nutzungsänderung im mittigen Teil des Plangeltungsbereiches zum Zweck der Optimierung des Angebotes an Gewerbeflächen erfolgen gegenüber den bisherigen Festsetzungen der Bauleitplanung keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Durch eine geringfügige Reduzierung der Flächenversiegelung ist sogar ein kleiner Kompensationsüberschuss zu erwarten.

Zusätzliche Umweltauswirkungen negativer Art werden durch die Planänderung nicht bewirkt.

| 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

III. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (gem. § 13a BauGB)

1. Anlass der Planung / Prüferfordernis

Die Gemeinde Lotte beabsichtigt einen bereits rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern, um auf gewandelte Anforderungen an die Größe der gewerblichen Nutzungen zu reagieren. Damit kann durch den Wegfall einer öffentlichen Erschließungsstraße gleichzeitig eine intensivere gewerbliche Planbereichsnutzung erfolgen. Die grundsätzlichen Anforderungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren sind damit erfüllt. Die Größe der Grundflächen liegt zwar unterhalb von 70.000 m² - jedoch oberhalb von 20.000 m². Deshalb muss mit Hilfe einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien eine Einschätzung erfolgen, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 (4) S. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

2. Prüfung der Umwelterheblichkeit

Gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) S. 2 Nr. 2 BauGB wurden die einzelnen Prüfkriterien nachfolgend einer überschlägigen Prüfung unterzogen.

Prüfkriterien	Übereinstimmung mit den Prüfkriterien	Überschlägige Prüfung				
		erheblich	möglicher- weise	erheblich	unerheblich	
1. Merkmale des Bebauungsplans in Bezug auf:						
1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen i. S. des § 35 (3) des Gesetzes über die UVP setzt	Es werden durch den Bebauungsplan keine anderen Zulässigkeiten von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.					X
1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	Durch den Bebauungsplan werden keine anderen Pläne und Programme beeinflusst. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.					X

Prüfkriterien	Übereinstimmung mit den Prüfkriterien	Überschlägige Prüfung
---------------	---------------------------------------	-----------------------

		erheblich	möglicher- weise erheblich	unerheblich
1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umwelt- und gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	<p>Das Plangebiet befindet sich angrenzend zu bereits gewerblich genutzten Flächen und schließt eine Lücke zu Gewerbebetrieben auf der Nordseite der Bahnlinie. Insbesondere vorhandene verkehrliche Infrastruktureinrichtungen aber auch freie Kapazitäten der nahen Kläranlage können effektiv genutzt werden. Damit ist eine verbesserte Auslastung des Infrastrukturbestandes gewährleistet.</p> <p>Wohngebiete werden durch die Planung nicht tangiert. Auf Einzelhäuser im Außenbereich, welche sich in der Umgebung befinden, wird in besonderer Weise (z.B. Lärmemissionskontingente) Rücksicht genommen. Vor diesem Hintergrund werden auch keine industriellen Anlagen zugelassen. Gesundheitlich negative Auswirkungen sind vsl. nicht zu erwarten.</p>			X
1.4 Für den Bebauungsplan relevante umwelt- und gesundheitsbezogene Probleme	<p>Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen vorbereitet.</p> <p>Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind, liegen nicht vor.</p> <p>Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzrichtlinie sind nicht vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in über 0,5 km Entfernung. Weitere derartige Gebiete sind im Umfeld nicht vorhanden. Das nächste Naturschutzgebiet weist Abstände von über 1 km Entfernung auf.</p>			X

Prüfkriterien	Übereinstimmung mit den Prüfkriterien	Überschlägige Prüfung
		<div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> erheblich möglicher- weise erheblich unerheblich </div>
<p>1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften</p>	<p>Der Bebauungsplan hat keine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.</p>	X
<p>2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:</p> <p>2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen</p>	<p>Mit der Realisierung des Bebauungsplans gehen keine Eingriffe in Natur und Landschaft einher. Es findet im Gegenteil eine leichte Rücknahme zulässiger Versiegelungen durch die Aufhebung einer öffentlichen Verkehrsfläche statt.</p> <p>Gegenüber einer angenommenen Verkehrsflächenversiegelung von etwa 90 % sind in den Gewerbegebieten nur maximal 80 % Versiegelung zulässig. Voraussichtlich wird diese Versiegelungsbergrenze aber nie oder erst nach einigen Jahren erreicht werden, da die Gewerbebetriebe i.d.R. Reserveflächen für spätere betriebliche Erweiterungen vorhalten.</p> <p>Durch die bauliche Inanspruchnahme gehen Bodenfunktionen und mit dem Boden weiter verknüpfte Umweltfunktionen dauerhaft verloren. Der Verlust wird aufgrund des reduzierten Eingriffes bei dieser Planänderung gegenüber dem bisherig zulässigen Umfang reduziert.</p> <p>Aus der Vergrößerung der Gewerbegebietsfläche können keine unmittelbar erhöhten Auswirkungen auf umgebende Nutzungen abgeleitet werden – zumal die Nutzungsänderung im mittleren Teil des Geltungsbereiches stattfinden und die zuvor ermittelten Lärmemissionskontingente unverändert bleiben.</p>	X

Prüfkriterien	Übereinstimmung mit den Prüfkriterien	Überschlägige Prüfung
		erheblich möglicher- weise erheblich unerheblich
2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Kumulative und grenzüberschreitende Auswirkungen sind mit der Realisierung des geplanten Gewerbegebietes nicht verbunden.	X
2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. Unfälle)	<p>In der näheren Umgebung des Plangebietes sind keine Störfallbetriebsbereiche bekannt, die unter die Vorgaben der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (Störfallverordnung) fallen. Das Plangebiet liegt ausreichend weit von Seveso-II-Betrieben entfernt, die sogenannten „angemessenen Abstände“ werden eingehalten. Durch die vorliegende Planung werden keine neuen aus der Störfallthematik resultierenden Konflikte geschaffen, da im Plangebiet solche Betriebe und Anlagen, die entsprechende Gefahrgüter lagern, nicht zulässig sind. Erhebliche Umweltauswirkungen sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Durch planungsrechtliche Festsetzungen i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird sichergestellt, dass die schutzbedürftigen Wohnnutzungen der Umgebung keiner unzumutbaren Lärmbelastigung ausgesetzt sind.</p> <p>Die neuen baulichen Anlagen haben einen Abstand von mindestens 8 m zu den Plangebietsrändern einzuhalten und erfahren eine 5 m breite Abschirmung durch Gehölzbepflanzung. Gesundheitliche Auswirkungen sind vsl. nicht zu erwarten.</p>	X

Prüfkriterien	Übereinstimmung mit den Prüfkriterien	Überschlägige Prüfung
		<div style="display: flex; justify-content: space-around; text-align: center;"> <div>erheblich</div> <div>möglicher- weise erheblich</div> <div>unerheblich</div> </div>
<p>2.4 Umfang und räumliche Ausdehnung der Auswirkungen</p>	<p>Die direkten Auswirkungen des Vorhabens beschränken sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans. Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung im Außenbereich sind nicht in erheblichem Umfang zu erwarten.</p> <p>Die Rücknahme der Verkehrsanlage reduziert öffentliche Verkehre innerhalb des Plangebietes. Betriebliche Verkehre sind hinsichtlich ihrer Immissionswirkungen über die Lärmemissionskontingente weitergehend beschränkt.</p>	<p>X</p>
<p>2.5 Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten</p>	<p>Durch die Planänderung ist nur ein kleiner Teil des bereits wirksamen Bebauungsplanes hinsichtlich möglicher abweichender Auswirkungen relevant. Besondere natürliche Merkmale sind im gesamten Geltungsbereich, damit auch an den konkreten Stellen der Änderung, nicht vorhanden.</p> <p>Die Belange des kulturellen Erbes sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht betroffen. Im Plangebiet sind Bau- und Bodendenkmale nicht bekannt. Hinweise auf im Boden enthaltene archäologische Substanz liegen für das Plangebiet nicht vor und sind auch im Rahmen der bisherigen Realisierung nicht bekannt geworden. Ein etwaiges Auffinden von Bodendenkmalsubstanz im Plangebiet kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die denkmalrechtlichen Bestimmungen gelten prinzipiell für Bereiche, in denen Erdeingriffe durchgeführt werden. Die Bauherren werden hierauf durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan aufmerksam gemacht.</p> <p>Die Intensität der Bodennutzung wird nicht erhöht. Stattdessen werden Teile der Verkehrsfläche zukünftig als Gewerbegebietsfläche eine geringe Versiegelung aufweisen und damit eine erhöhte Wertigkeit in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen haben.</p>	<p>X</p>

Prüfkriterien	Übereinstimmung mit den Prüfkriterien	Überschlägige Prüfung
		erheblich möglicher- weise erheblich unerheblich
2.6 folgende Gebiete: 2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 (1) Nr. 8 BNatSchG	Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (DE – 3612 – 401) VSG Duesterdieker Niederung befindet sich im Abstand von 3,7 km nördlich. Auswirkungen auf die Schutzflächen und Schutzziele sind ausgeschlossen.	X
2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG	Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich im Abstand von 1,1 km nordwestlich des Geltungsbereiches. Auswirkungen auf die Schutzziele sind ausgeschlossen.	X
2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG	Nicht vorhanden.	X
2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG	Biosphärenreservate sind nicht vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet LG 43 LSG-3613-0003 Westerkappeler Flachwellenland befindet sich jenseits der nördlich verlaufenden Bahnlinie, die in leichter Hochlage zusätzlich durch die neu errichtete Landesstraße L 597 überquert wird. Damit erfolgt eine deutliche Abschirmung der über 50 m entfernten Schutzgebietsfläche. Auswirkungen auf die Schutzziele sind unwahrscheinlich.	X
2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG	Das GB-3713-230 befindet sich in ca. 210 m nördlicher Entfernung. Auswirkungen auf die Schutzziele sind ausgeschlossen.	X

Prüfkriterien	Übereinstimmung mit den Prüfkriterien	Überschlägige Prüfung
		erheblich möglich- weise erheblich unerheblich
2.6.6 Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG; Heilquellenschutzgebiete gem. § 53 (4) WHG; Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	Nicht vorhanden.	X
2.6.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	Nicht vorhanden.	X
2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 (2) Nr. 2 ROG	Das Ortszentrum von (Alt-) Lotte ist rund 1,5 km vom Plangebiet entfernt. Negative Auswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. Ein Konkurrenzstandort zum zentralen Versorgungsbereich entsteht durch die erneuten Festsetzungen als „Gewerbegebiete“ nicht.	X
2.6.9 In amtliche Listen und Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmal-schutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.	Nicht vorhanden.	X

3. Zusammenfassende Beurteilung

Die im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls vorgenommene Recherche weist für das Plangebiet keine Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Das Plangebiet besitzt insgesamt keine hervorgehobene Bedeutung für eine siedlungsnahe Nah- und Kurzzeiterholung.

Die Planung bereitet eine intensivere gewerbliche Inanspruchnahme eines rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebietes vor und beinhaltet eine Nutzungsoptimierung, die einer Ausdehnung der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich vorzuziehen ist.

Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft.

Eine zusätzliche Bodenversiegelung erfolgt ebenfalls nicht. Es werden sogar geplante Versiegelungsmaßnahmen im Zuge des Baus von öffentlichen Verkehrsflächen zurückgenommen und stattdessen geringer versiegelte Gewerbeflächen ermöglicht.

Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter fehlen bzw. sind zum derzeitigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Veränderte Auswirkungen der Planung auf umgebende sensible Nutzungen sind nicht zu erwarten. Artenschutzrechtlich veränderte Auswirkungen sind gegenüber der bislang zulässigen Nutzung ebenfalls nicht anzunehmen.

Unter Berücksichtigung aller untersuchten Umweltbelange wird deutlich, dass keine relevanten Umweltbelange innerhalb des Plangebietes und in dessen Umgebung betroffen sind, die bei Realisierung der Planung irreparabel geschädigt würden. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erkennen.

Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB kann somit angewandt werden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 30.10.2018

Ri/Me-18102011-04

Planungsbüro Hahm GmbH

IV. Verfahren

Der Rat der Gemeinde Lotte hat der Begründung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes am zugestimmt.

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

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und 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.