



KREIS STEINFURT

**Bebauungsplan Nr. 62
„Autohof Lotte“, 2. Änderung**

Entwurfsbegründung

**für die erneute öffentliche Auslegung
gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

**und die
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

Projektnummer: 219359
Datum: 2021-10-08

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines	1
2	Planungsanlass / städtebauliche Planungsziele	2
3	Verfahren	2
4	Geltungsbereich	3
5	Planungsinhalte der 2. Änderung	3
6	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
6.1	Menschen, menschliche Gesundheit.....	6
6.2	Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	6
6.2.1	Tiere / Artenschutz	6
6.2.2	Pflanzen / Baumbestand	7
6.3	Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft	7
6.3.1	Fläche	7
6.3.2	Boden.....	7
6.3.3	Wasser	7
6.3.4	Luft und Klima	8
6.3.5	Landschaft.....	8
6.4	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	8
7	Abschließende Erläuterungen	8
7.1	Altlasten / Altablagerungen.....	8
7.2	Denkmalschutz.....	8
7.3	Vorhandene und zu verlegende Gewässer.....	9
8	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	10

Bearbeitung:

Wallenhorst, 2021-10-08

Proj.-Nr.: 219359

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

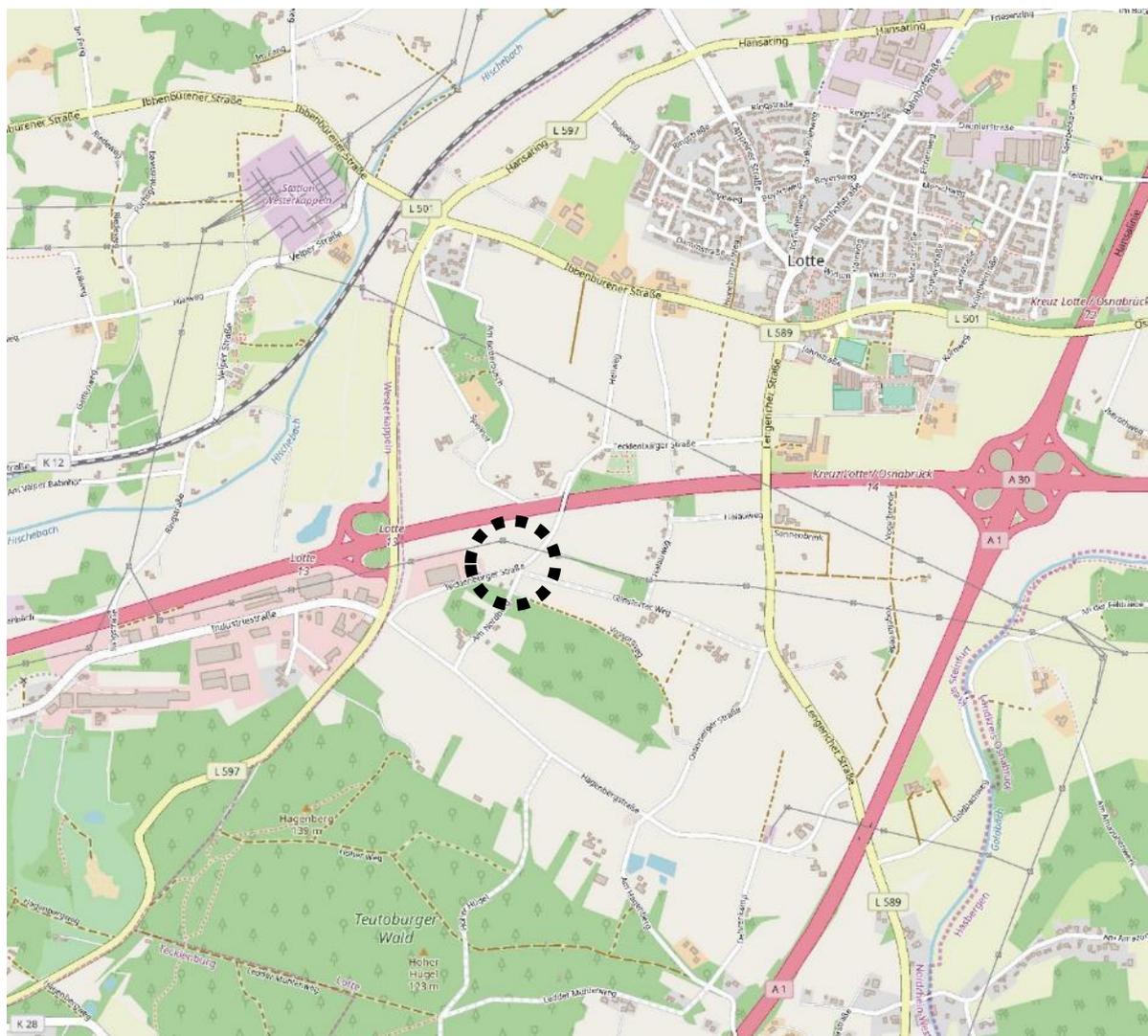
<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001:2015

1 Allgemeines

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Autohof Lotte“ befindet sich südlich der Autobahn BAB A 30 an der Landesstraße L 597.



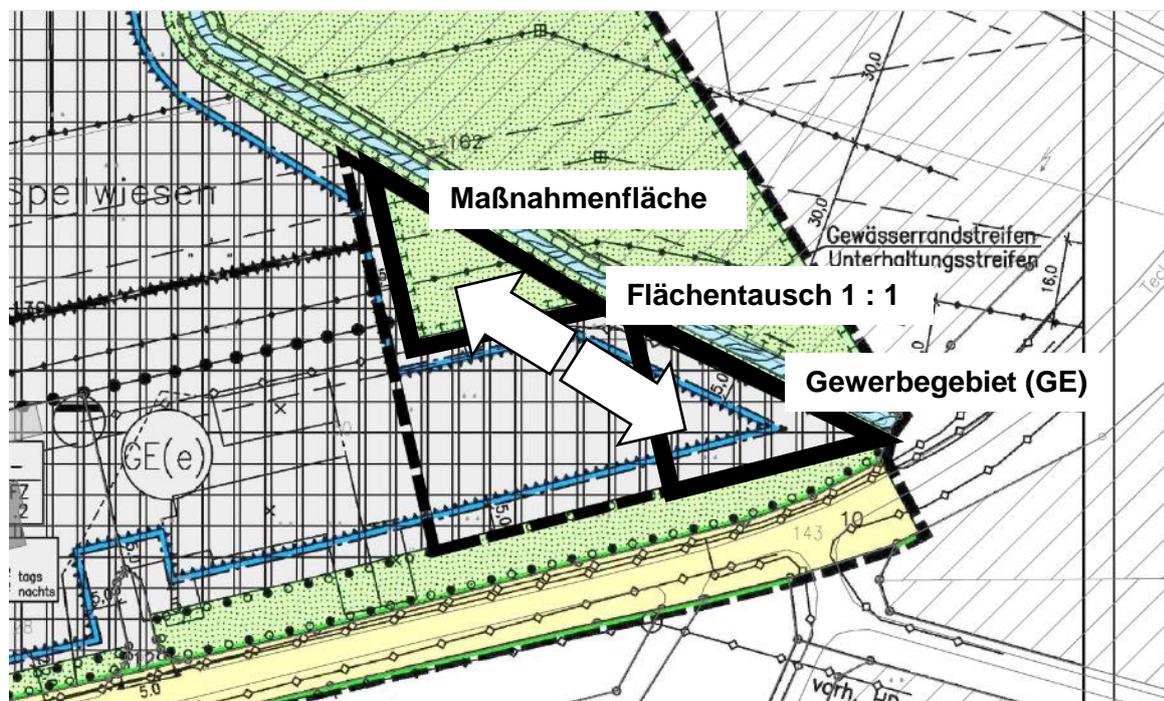
Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Der Ursprungsplan aus dem Jahre 1999 hatte zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Autohofs mit Tankstelle, einer Polizeistation sowie eines Hotels zu schaffen. Im Jahr 2008 ist der Bebauungsplan dann im Rahmen der 1. Änderung neu aufgestellt worden. Mit der Neuaufstellung sollte u.a. aufgrund der unmittelbaren Autobahnnähe die Ansiedlung einer Spedition ermöglicht werden. Diese ist zwischenzeitlich hier vorhanden.

Die nunmehr anstehende 2. Änderung betrifft einen kleinen Teilbereich im Südosten des Plangebiets. Innerhalb dieses Änderungsbereichs ist eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ – nachfolgend als „Maßnahmenfläche“ bezeichnet - und eine Gewerbegebietsfläche (GE) festgesetzt.

2 Planungsanlass / städtebauliche Planungsziele

Um dem vorhandenen Speditionsbetrieb bei zukünftigen Erweiterungen einen größeren Spielraum bzw. mehr Flexibilität einzuräumen, soll die Maßnahmenfläche in die südöstliche Ecke des gewerblichen Baugrundstücks „verschoben“ werden. Damit erfolgt ein schlichter Tausch der festgesetzten Maßnahmenfläche mit einem gleich großen Teil der Gewerbefläche.



Ausschnitt aus dem Ursprungsplan

3 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 „Autohof Lotte“ beschlossen.

Da die Grundzüge der Planung durch den beabsichtigten Flächentausch nicht berührt werden, wird die 2. Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Es sind auch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Damit sind alle Voraussetzungen des § 13 BauGB für ein vereinfachtes Verfahren gegeben.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen.

Die Gemeinde Lotte sieht aufgrund des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Allerdings ist die Beteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 nicht verkürzt worden, sondern der Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 öffentlich ausgelegt.

Da aufgrund einer Stellungnahme seitens der Unteren Naturschutzbehörde, Kreis Steinfurt, eine Artenschutzprüfung Stufe 1 erstellt worden ist, wird die Bebauungsplanänderung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden noch einmal beteiligt.

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung befindet sich in der Gemarkung Lotte, Flur 29, Flurstück 130 (teilw.) umfasst eine Flächengröße von ca. 0,30 ha.

5 Planungsinhalte der 2. Änderung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, durch den Tausch einer jeweils gleich großen und gleich zugeschnittenen Maßnahmenfläche und einer Gewerbegebietsfläche eine bessere Ausnutzbarkeit des gewerblichen Baugrundstücks zu erzielen.

Alle übrigen für den Änderungsbereich relevanten Festsetzungen werden aus dem Ursprungsplan übernommen.

6 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die Bebauungsplanänderung lediglich einer Flächenverschiebung bzw. einem Flächentausch im Verhältnis 1 : 1 dient, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Deshalb wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

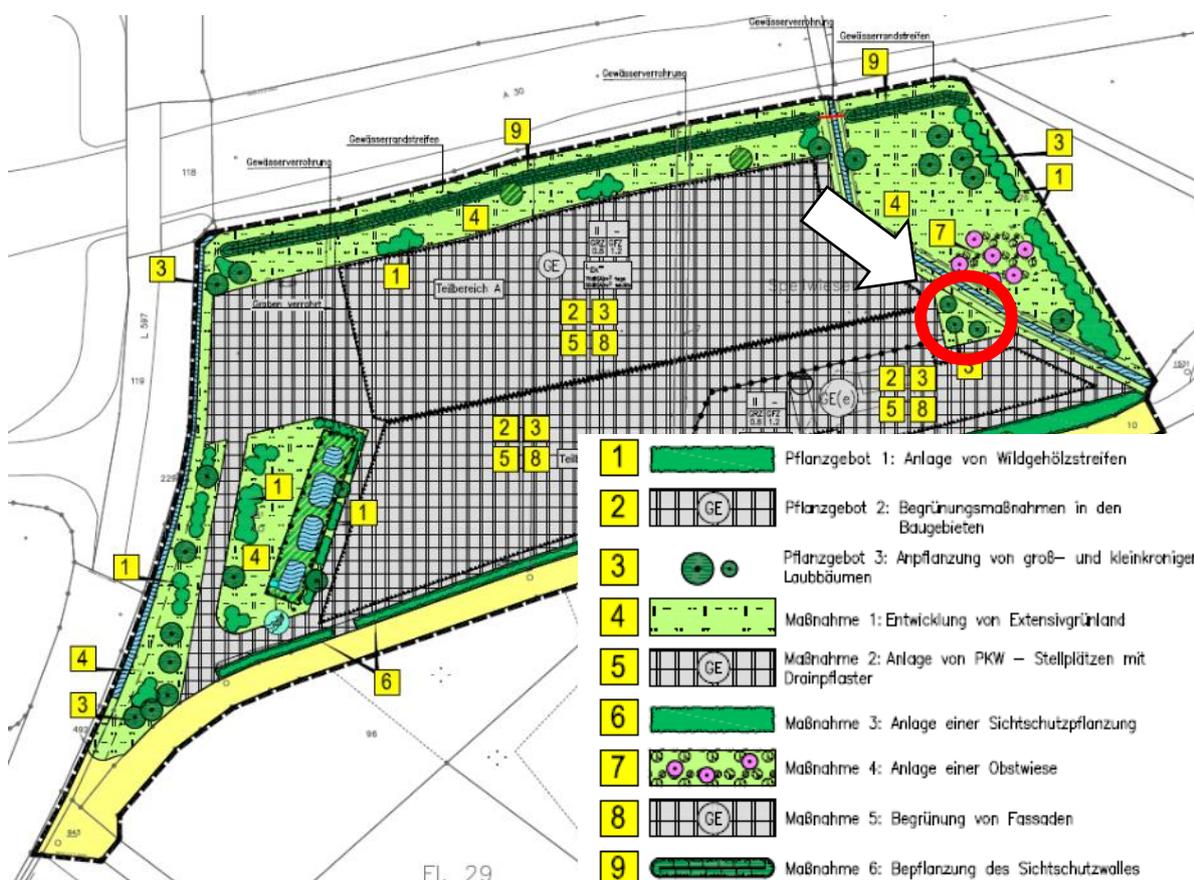
Auch wenn im vereinfachten Verfahren auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, hat die Gemeinde Lotte die einzelnen Schutzgüter der Naturschutzgesetzgebung im Rahmen der Abwägung einer überschlägigen Prüfung unterzogen.

Hierzu sind vor allem die planungsrechtliche Ausgangslage sowie die tatsächliche Bestandsituation in der Örtlichkeit maßgebend.

Planungsrechtliche Ausgangslage

Innerhalb des Änderungsbereichs ist eine „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ und eine Gewerbegebietsfläche (GE) festgesetzt.

Für die grünordnerische Gestaltung und die erforderliche Kompensation ist für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 ein Maßnahmenplan erarbeitet worden (siehe nachstehende Abbildung). Die hier in Rede stehende bzw. zu verschiebende Dreiecksfläche ist Teil einer größeren Maßnahmenfläche, für die die Anpflanzung von groß- und kleinkronigen Laubbäumen vorgesehen ist.



Maßnahmenplan (zum Bebauungsplan Nr. 62 „Autohof Lotte“, 1. Änderung)

Bestandsituation

Sowohl die bislang festgesetzte Maßnahmenfläche als auch die vorgesehene Tauschfläche stellen sich derzeit in der Örtlichkeit als Brachflächen dar. Beide Teilbereiche werden derzeit weder gewerblich noch intensiv landwirtschaftlich oder anderweitig genutzt. Am Rand der bisherigen Maßnahmenfläche sind drei größere Bäume vorhanden, wobei weder vor Ort noch anhand des nachstehenden Luftbilds eindeutig zu bestimmen ist, ob sich diese Bäume innerhalb der Maßnahmenfläche, genau auf der Grenze oder außerhalb befinden.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sind auf dieser Teilfläche bislang nicht realisiert worden.



Vereinfachte Eingriffsbilanzierung

Da die Standorte der vorhandenen Bäume – wie vorstehend beschrieben – nicht abschließend und zweifelsfrei bestimmt werden können, wird im Sinne einer „worst-case“-Betrachtung davon ausgegangen, dass die drei genannten Bestandsbäume aufgrund der Planänderung entfallen.

Innerhalb der verschobenen bzw. neu festgesetzten Maßnahmenfläche sind daher als Ausgleichsmaßnahme - zusätzlich zu den im Ursprungsplan festgesetzten Bäumen - weitere 6 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (z.B. Winterlinde, Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Feldahorn u.a.). Die Anpflanzungen sind zu dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

Zu den Schutzgütern gemäß § 3 Abs. 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) im Einzelnen:

6.1 Menschen, menschliche Gesundheit

Der Geltungsbereich befindet sich südwestlich der Ortslage von Lotte und wird durch die Schallimmissionen der Autobahn BAB A 30 und der „Tecklenburger Straße“ beeinflusst. Die deshalb erforderlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind in die 2. Änderung übernommen worden.

Durch den im Rahmen der 2. Änderung vorgesehenen Flächentausch ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch, menschliche Gesundheit, Emissionen“.

6.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

6.2.1 Tiere / Artenschutz

Um die Belange des Artenschutzes beurteilen und in die Abwägung einstellen zu können, hat die Gemeinde Lotte eine Artenschutzprüfung Stufe 1 erarbeiten lassen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass *„die vorliegende Planung („Verschiebung“ einer Maßnahmenfläche in die süd-östliche Ecke des gewerblichen Baugrundstücks und dadurch Verlust von Gehölzstrukturen) nach gutachterlicher Einschätzung keine Betroffenheit (Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötung) für planungsrelevante Arten aus den Artgruppen der Brutvögel und Fledermäuse bedingt. ... Aus diesem Grund ist die Durchführung faunistischer Kartierungen oder einer vertieften speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP II) nicht vorgesehen. Weitere Prüfschritte sind unter Einhaltung der unten genannten Vermeidungsmaßnahmen aus derzeitiger Sicht für die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.“*

Weitere Einzelheiten sind dem Bericht über die Artenschutzprüfung Stufe 1 zu entnehmen (siehe Anlage).

Unabhängig davon sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG durch den Bauherrn zu beachten, diese gelten unmittelbar und unabhängig vom Bebauungsplan auch für alle nachgeschalteten Genehmigungsebenen (also auch für Bauherren bei Bauantrag). Um die Erfüllung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, ist die Einhaltung von Erschließungszeiten notwendig.

Baufeldräumung (Brutvögel):

Die Baufeldräumung (Gehölzfällungen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von sonstigen Vegetationsstrukturen) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. Oktober und 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Sollte das Fällen von Gehölzen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die

Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

Diese Bauzeitenregelungen sind als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die Bebauungsplanänderung aufgenommen worden.

6.2.2 Pflanzen / Baumbestand

Da - wie oben beschrieben – nicht ausgeschlossen werden kann, dass es durch den beabsichtigten Flächentausch zu einer zusätzlichen Überplanung bzw. Beseitigung von drei größeren Laubbäumen kommt, sind entsprechende Ersatzpflanzungen im Verhältnis 2 : 1 vorgesehen.

Insgesamt sind daher auf der neu festgesetzten Maßnahmenfläche - zusätzlich zu den im Ursprungsplan festgesetzten Bäumen - weitere 6 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen. Diese Ausgleichsmaßnahme ist als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. 25 a BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ansonsten ist die Eingriffssituation in Bezug auf das Schutzgut „Pflanzen“ auf der bisherigen und der neu festgesetzten Maßnahmenfläche vergleichbar bzw. identisch. Beide Bereiche stellen sich heute als Brachflächen dar. Weitergehende Auswirkungen auf das Schutzgut „Pflanzen“ sind somit nicht zu erwarten.

6.3 Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

6.3.1 Fläche

Durch den im Rahmen der 2. Änderung vorgesehenen Flächentausch ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“, da keine zusätzliche Inanspruchnahme derzeit landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Bereiche erfolgt. Der Eingriff in das Schutzgut „Fläche“ ändert sich somit nicht.

6.3.2 Boden

Auch auf das Schutzgut „Boden“ ergeben sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 keine Auswirkungen, da aufgrund der räumlichen Nähe der beiden Tauschflächen keine unterschiedlichen Bodenverhältnisse vorhanden sind. Der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ ändert sich nicht.

6.3.3 Wasser

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Gewässer vorhanden. Der östlich des Plangebiets verlaufende „Velper Mühlenbach“ wird durch den im Rahmen der 2. Änderung vorgesehenen Flächentausch nicht berührt.

Darüber hinaus führt die vorliegende Planung auch zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung, die Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildung haben könnte. Somit ergeben sich durch die Änderungsplanung keine Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“.

6.3.4 Luft und Klima

Durch den im Rahmen der 2. Änderung vorgesehenen Flächentausch ergeben sich keine Auswirkungen auf die Schutzgüter „Luft“ und „Klima“, da keine zusätzliche Inanspruchnahme derzeit unbebauter Bereiche erfolgt. Es stehen auch zukünftig naturräumliche Flächen in unveränderter Größenordnung für die Frischluftproduktion und damit eine Verbesserung des Kleinklimas zur Verfügung.

Der Verlust von drei vorhandenen Laubbäumen, die ebenfalls zu einer Frischluftproduktion beitragen, wird durch Ersatzpflanzungen im Verhältnis 2 : 1 kompensiert.

6.3.5 Landschaft

Das Landschaftsbild im Umfeld des Änderungsbereichs ist bereits heute durch großflächig bebaute und versiegelte Gewerbegebietsflächen im Westen, landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten sowie die Trasse der Autobahn BAB A 30 im Norden vorgeprägt. Südlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Sundern – Habichtswald – Hagenberg“ an.

Auf das Schutzgut „Landschaft“ ergeben sich durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 keine Auswirkungen, da der vorgesehene Flächentausch im unmittelbaren Umfeld stattfindet. Durch die Änderungsplanung sind keine negativen Auswirkungen auf die Landschaft bzw. Landschaftsbild zu erwarten.

6.4 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmäler oder andere Kultur- oder Sachgüter von besonderer Bedeutung vorhanden. Durch die Änderungsplanung sind somit keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

7 Abschließende Erläuterungen

7.1 Altlasten / Altablagerungen

Für das Plangebiet sind keine Hinweise auf Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

7.2 Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet oder in der näheren Umgebung sind keine Baudenkmale bekannt.

Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Denkmalschutzbehörde des Kreises unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiter oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige

unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.

7.3 Vorhandene und zu verlegende Gewässer

Im Zuge der Aufhebung des Gewässers Nr. 3615 und der Errichtung eines neuen Regenrückhaltebeckens hat der zuständige Unterhaltungsverband "Düte" auf folgendes hingewiesen:

Da der Graben 3610 sowie das Gewässer 3612 weiterhin vom UVB Düte geräumt werden müssen, bitten wir zu beachten:

- *Die Zufahrt für das Räumfahrzeug an den WL 3610 ist nur über bisherige Zufahrt an der Tecklenburger Str. möglich. Dies muss weiterhin auf einer Breite von 5 m gewährleistet bleiben. Auch die geplante Wassermulde darf diese Zufahrt nicht behindern.*
- *Bisher räumte der Unternehmer den WL3610 von der „Ackerseite“ aus. Durch die geplante Aufweitung des Gewässers könnte es nun zu Schwierigkeiten kommen, da der Ausleger auf max. 10 Meter begrenzt ist und auf der zur Renaturierung vorgesehenen Seite vermutlich kein Räumstreifen eingeplant wird.*
- *Alternativ schlägt der Unternehmer daher eine Räumung von der nordöstlichen Grünfläche aus vor, dazu müsste allerdings die jetzige Überfahrt über den Graben bestehen bleiben.*
- *Die Durchfahrt zwischen dem WL 3610 und dem zukünftigen RRB muss auch nach der Maßnahme breit genug (Minimum 5 m) bleiben.*
- *auch der geplante Notüberlauf muss für das Räumfahrzeug passierbar bleiben, ebenso wie die Überfahrt über den ehemaligen WL 3615 und auch die Räumstrecke nördlich des Erdwalls (Zufahrt zu Gewässer 3612.).*

8 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Autohof Lotte“ wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Lotte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-10-08

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 62 „Autohof Lotte“, 2. Änderung hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.

Lotte,

.....

Bürgermeister