

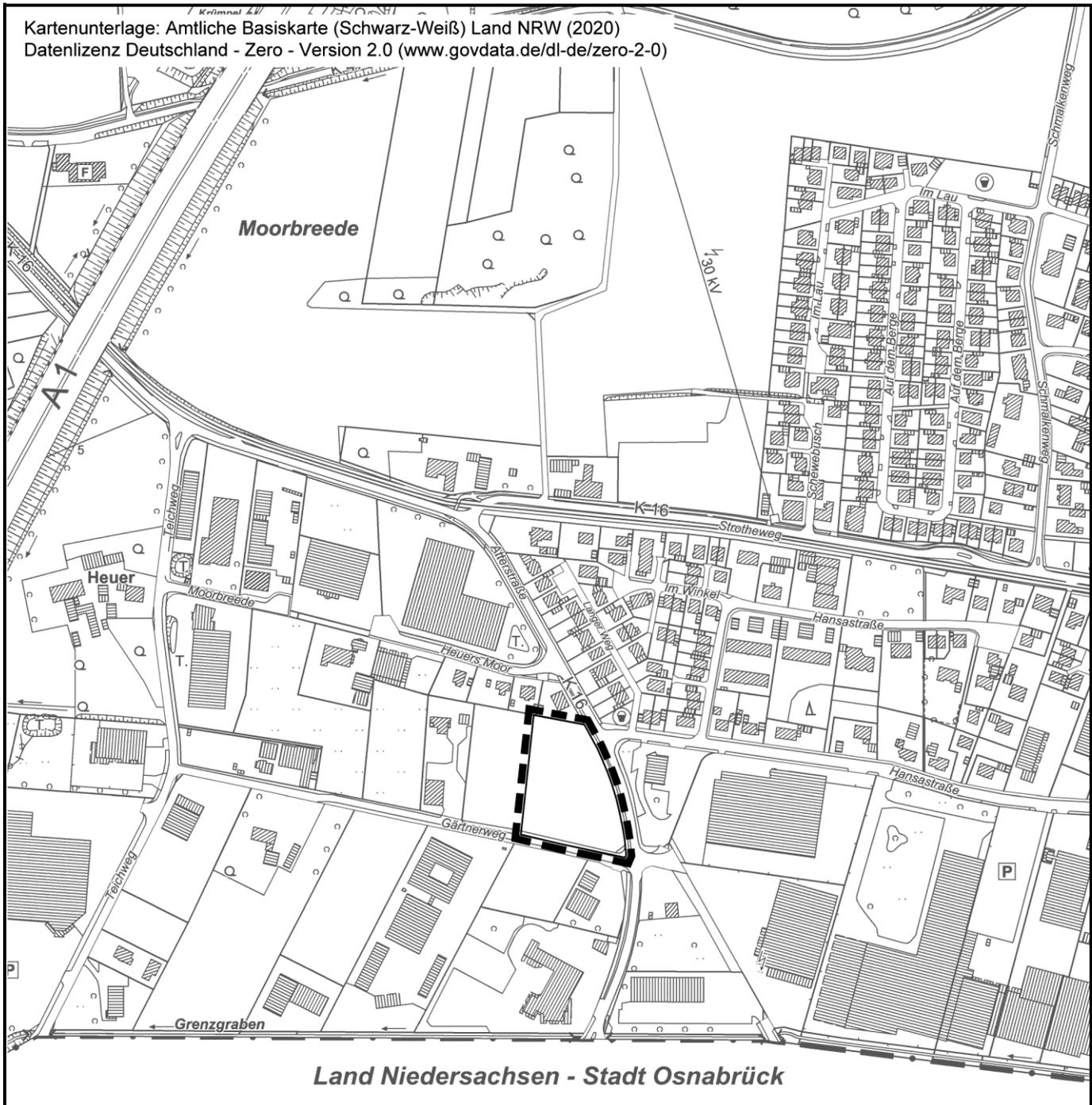


# Gemeinde Lotte

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorger Gärtnerweg"

### Begründung zum Entwurf (erneute Offenlegung)

Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2020)  
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 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  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Nahversorger Gärtnerweg“

Begründung zum Entwurf (erneute Offenlegung)

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1

49086 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/Fr-20271011-07 / 02.06.2022

**Inhalt:**

<b>I.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>5</b>
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Planverfahren .....	5
3.	Berücksichtigung der Regionalplanung / des Flächennutzungsplanes.....	7
4.	Situation des Geltungsbereiches .....	7
<b>5.</b>	<b>Planungsabsichten .....</b>	<b>8</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	9
<b>6.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>10</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	10
6.2	Ver- und Entsorgung .....	10
6.3	Ökologie / Begrünung .....	11
6.4	Gestaltung .....	11
<b>7.</b>	<b>Planverwirklichung/Bodenordnung.....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>12</b>
<b>9.</b>	<b>Erschließungskosten.....</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>12.</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>II:</b>	<b>Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen .....</b>	<b>13</b>
<b>1.</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....</b>	<b>13</b>
1.1	Boden / Fläche.....	13
1.2	Gewässer / Grundwasser .....	15
1.3	Klima / Lufthygiene.....	15
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	16
1.5	Orts-/Landschaftsbild .....	17
1.6	Mensch / Gesundheit.....	17

1.7	Kultur / Sachgüter .....	18
1.8	Wechselwirkungen .....	18
<b>2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>18</b>
2.1	Boden / Fläche .....	18
2.2	Wasser .....	18
2.3	Klima / Lufthygiene .....	19
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	19
2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	20
2.6	Mensch / Gesundheit .....	20
2.7	Kultur / Sachgüter .....	21
2.8	Wechselwirkungen .....	21
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen .....</b>	<b>21</b>
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	21
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung .....	21
3.3	Überwachungsmaßnahmen .....	21
<b>4</b>	<b>Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....</b>	<b>22</b>
<b>5.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>22</b>
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind .....	22
5.2	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	22
5.3	Referenzliste der Quellen .....	23
<b>III.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>24</b>

Anhang:

Vorschlagsliste für Pflanzgebotsstreifen  
Sortimentsliste aus Einzelhandelsgutachten (Juli 2010)  
Abstandsliste aus Abstandserlass NRW (2007)

## I. Begründung

### 1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 „Heuers Moor Ost“ – 3. Änderung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung befindet sich im Ortsteil Wersen östlich der Autobahn BAB 1 und zwar zwischen Gärtnerweg und Atterstraße.

Das relevante Flurstück Nr. 976 (als Teil des vorherigen Flurstückes Nr. 718) liegt innerhalb der Flur 12 der Gemarkung Wersen. Es bildet mit seinem östlichen Teil den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dessen westliche Abgrenzung verläuft mit ca. 50 m Abstand parallel zur westlichen Flurstücksgrenze.

Der Katasterbestand wurde für die aktuelle Änderung am 05.11.2020 digital vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (Az: 20-10030) übernommen und hinsichtlich einer Fortführungsvermessung (Flurstücksteilung vom 17.02.2022) ergänzt.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Der Änderungsbereich überlagert teilweise den Ursprungsbebauungsplan. Dieser überlagerte Teil wird dadurch unwirksam.

Das dort begonnene Planverfahren wurde anlässlich des Erfordernisses, die Planung vorhabenbezogen fortzusetzen (vgl. Punkt 2), formell eingestellt und als neues Planverfahren mit dem Titel: „Nahversorger Gärtnerweg“ durchgeführt. Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 30.09.2021 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorger Gärtnerweg“ beschlossen.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis / Planverfahren

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind primär veränderte Anforderungen an die Nutzung des gewerblichen Baugrundstückes. Trotz ihrer verkehrsgünstigen Lage hat bislang keine bauliche Inanspruchnahme der Gewerbeflächen stattgefunden. Ein aktuelles Vorhaben zur Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes lässt sich aufgrund der bislang bestehenden Unzulässigkeit von Einzelhandelnutzungen nicht realisieren. Gleichzeitig besteht in Wersen jedoch eine latente Unterversorgung mit Lebensmitteln im Nahversorgungssegment.

Um ein derartiges Vorhaben zu ermöglichen, soll nach vorliegender gutachterlicher Unbedenklichkeitsbescheinigung<sup>1</sup> der Bebauungsplan geändert werden. Zunächst war es vorgesehen, die Planungsabsicht in Form eines „Angebotsplanes“ durchzuführen. Insbesondere hinsichtlich der konkreten Ausprägung der geplanten Einzelhandelsnutzung stellte es sich jedoch als erforderlich heraus, das Planverfahren als Vorhabenbezogene Planung gemäß § 12 BauGB durchzuführen.

Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird auch weiterhin festgestellt. Die Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung ist ein wichtiges Ziel des Städtebaus. Trotz vielfältiger Bemühungen der Verwaltung konnte für den westlichen Siedlungsbereich von Büren keine Fläche für eine Nahversorgung identifiziert werden. Insbesondere auch durch die zu erwartende zusätzliche Bevölkerung im Baugebiet „Schafwinkel“ wird sich die Anzahl an Bürgern, die im unterversorgten Bereich leben, noch vergrößern. Aus diesem Grund ist die Ansiedlung eines Nahversorgers mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an der Ecke Atterstraße / Gärtnerweg eine geeignete Maßnahme, der Unterversorgung entgegen zu wirken und dient dem öffentlichen Interesse.

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 weniger als 20.000 m<sup>2</sup> 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 keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch insofern besteht kein Grund, von der Anwendung der Verfahrensvorschrift des § 13a BauGB Abstand zu nehmen. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

Die Planaufstellung ist für die Herstellung einer Genehmigungsfähigkeit der geplanten Einzelhandelsnutzung erforderlich.

Aufgrund von Modifizierungen der Betriebsform des Einzelhandelsbetriebes erfolgt eine erneute Offenlegung der Planunterlagen.

---

<sup>1</sup> Stadt + Handel, Gutachten Auswirkungsanalyse für die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes in Lotte-Wersen, Gärtnerweg / Atterstraße, Dortmund, 09.10.2020

### 3. Berücksichtigung der Regionalplanung / des Flächennutzungsplanes

Der aktuelle Regionalplan Münsterland (bekannt gemacht: 27.06.2014) stellt zwischen dem Strothweg im Norden, der BAB 1 im Westen und der Kommunal- bzw. Landesgrenze einen „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ (GIB) dar. Die geplante Ausweisung eines Gewerbegebietes für eine Einzelhandelsnutzung entspricht dieser Darstellung allenfalls teilweise. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung in dem regionalplanerisch dargestellten großräumigen GIB wird jedoch die regionalplanerische Zielsetzung nicht beeinträchtigt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte sind die Flächen großräumig als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt. Eine schmale, lineare Darstellung als Waldfläche im nördlichen Teilbereich lässt sich nicht eindeutig zuordnen. Es handelt sich dabei wohl um die ursprüngliche Absicht, eine Gliederung der Flächen zu bewirken. Insofern lässt sich eine Übereinstimmung mit dem bereits im Ursprungsplan enthaltenen Pflanzgebotsfestsetzung festhalten, welche mit der aktuellen Planung aufgegriffen und erneut festgesetzt wird. Eine Anpassung des FNP ist deshalb nicht erforderlich.

### 4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überlagert intensiv nutzbare Gewerbegebietsfestsetzungen. Die Arten der Nutzungsausübung sind allerdings eingeschränkt. Es besteht eine Gliederung nach dem Abstandserlass NRW (1990), wonach im nördlichen Gebietsteil aus Immissionsschutzgründen weniger intensive Nutzungsarten zulässig sind als im südlichen Teil. Zudem sind Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten unzulässig.

Folgende, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten bestehen:

- max. II Vollgeschosse
- GRZ 0,8
- GFZ 1,6

Tatsächlich ist bislang jedoch keine bauliche Inanspruchnahme erfolgt. Die Fläche stellt sich als intensiv genutzter Acker ohne Krautsäume dar.

Während unmittelbar nördlich ein „Mischgebiet“ mit mehreren Wohngebäuden angrenzt, ist der Geltungsbereich ansonsten von gewerblichen Nutzungen umgeben. Unmittelbar östlich und südlich befinden sich öffentliche Verkehrsflächen, die eine gute Erschließung ermöglichen – auch wenn eine direkte Zufahrt von der Atterstraße (K 16) nicht zulässig ist.

Tendenziell ist der Bereich bei ca. 59 m ü. NHN als nahezu eben und ohne erkennbare Gefälle zu bezeichnen. Er befindet sich unterhalb des Niveaus der benachbarten Verkehrsflächen.

## 5. Planungsabsichten

Ziel ist es, unter Berücksichtigung der randlich teilweise vorhandenen sensiblen Nutzungen, die bereits festgesetzten Gewerbeflächen für eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit verfügbar zu machen und an dieser Stelle die Nahversorgung der Bevölkerung zu stärken.

Die Beschreibung des Planvorhabens stellt sich als Basis des Einzelhandelsgutachtens<sup>2</sup> und des vorliegenden Planes wie folgt dar:

„Die EDEKA Bedienungslos-Märkte sind ein Hybrid-Konzept zwischen den klassischen NP-Märkten und den EDEKA Vollversorgern. Auf einer Fläche bis 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wird in diesen ein Warensortiment von über 10.000 Artikeln präsentiert. Somit kann die qualifizierte Nahversorgung der Bevölkerung auch gewährleistet werden, wenn sich am Standort ein klassischer EDEKA Vollversorger wirtschaftlich nicht tragen würde. Neben einer umfangreichen Frischeabteilung ist in diesen Märkten auch eine Salatbar und Fisch in Selbstbedienung vorgesehen.

Neubauten präsentieren sich in einem hochwertigen und modernen Design und unterstreichen so den Anspruch der EDEKA. Werbetechnisch präsentieren sich die EDEKA-Bedienungslos-Märkte als klassische EDEKA-Märkte ohne eine optische Unterscheidung von außen.“

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Weitere Details sind dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung werden in Fortführung der bereits ausgewiesenen Flächen „Gewerbegebiete“ gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) neu festgesetzt. Es erfolgt jedoch eine konkretisierende Einschränkung auf den Einzelhandel.

Um eine verträgliche Form und Verkaufsflächengröße des Einzelhandels bestimmen zu können, wurde eine Bestandsaufnahme<sup>3</sup> der Einzelhandelsnutzungen im Ortszentrum Alt-Lotte durchgeführt. Die Strukturen haben sich seitdem nicht maßgeblich geändert.

---

<sup>2</sup> Stadt + Handel Gutachten Auswirkungsanalyse, a.a.O.

<sup>3</sup> Stadt + Handel, Verkaufsflächenstruktur Ortszentrum Alt-Lotte, Dortmund 31.08.2015

Auf Basis des Einzelhandelsgutachtens soll ein Vorhaben als Lebensmittelmarkt der Nahversorgung (als Vollsortimenter) mit einem flächenmäßig beschränkten Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln ermöglicht werden. Dieser war zunächst als „Bedienunglos-Markt“ vorgesehen. Da diese Betriebsform jedoch nicht marktgerecht realisiert werden kann, soll auf Bedientheken nicht verzichtet werden. Die durch diese Umstellung der Betriebsform zu erwartenden umsatzwirtschaftlichen Effekte wurden in einer fachlichen Stellungnahme<sup>4</sup> als unkritisch bewertet.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Es ist weiterhin beabsichtigt, die Flächen des Plangeltungsbereiches intensiv zu nutzen. Deshalb wird eine, der Obergrenze der BauNVO entsprechende, Grundflächenzahl mit 0,8 GRZ festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen und die Intensität der Baumasse werden hier durch die Zahl der Vollgeschosse mit maximal 1 begrenzt und zusätzlich als maximale Obergrenze eine auf NHN bezogene Firsthöhe festgesetzt. Diese Maximalhöhe lässt Bauhöhen von max. 6,5 m über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden zu.

Das Vorhaben wird durch Baugrenzen eng gefasst und erlaubt nur geringe Spielräume für die bauliche Ausführung. In einem kleinen Teilbereich ist die Festsetzung einer Baulinie erforderlich, weil dort zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes eine Grenzbebauung erforderlich ist.

Die Beschränkung der Sortimente und die mit maximal 799 m<sup>2</sup> begrenzte Verkaufsfläche (= nicht großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) und eine zusätzliche Beschränkung von zentrenrelevanten Randsortimenten und Drogeriewaren auf maximal je 10 % der Gesamtverkaufsfläche gewährleisten eine nach Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens<sup>5</sup> verträgliche Situation. Im einzelnen wird dazu ausgeführt:

„Städtebaulich negative Auswirkungen auf den Bestand und/oder die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbetriebe und/oder die integrierte Nahversorgung im Untersuchungsraum sind von dem Planvorhaben nicht zu erwarten.“

„Durch das Planvorhaben sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Zudem ergeben sich durch die Wirkungsanalyse des vorliegenden Planvorhabens keine negativen Auswirkungen auf die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten im ZVB Ortszentrum Wersen, i.S. einer Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters.“

Der Planänderung liegt ein konkretes Vorhaben für einen Lebensmittelmarkt mit 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugrunde.

<sup>4</sup> Stadt + Handel, Stellungnahme zu absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch Änderung der Betriebsform des Planvorhabens, Dortmund, 04.05.2022

<sup>5</sup> Stadt + Handel, Gutachten Wirkungsanalyse a.a.O.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches für den motorisierten Individualverkehr ist von der östlich benachbarten Atterstraße (Kreisstraße K 16) aus gegeben. Der unmittelbare Anschluss des Gebietes erfolgt an zwei Stellen von dem Gärtnerweg aus. Eine Unterbrechung des Pflanzgebotsstreifens in dem erforderlichen Umfang ist dafür vorgesehen. Das seit der Ursprungsfassung vorgesehene Zufahrtsverbot von den Grundstücken auf die Kreisstraße 16 wird beibehalten. Durch den dortigen Pflanzgebotsstreifen ermöglicht eine 3 m breite Unterbrechung die Zugänglichkeit der Einzelhandelseinrichtung.

Kfz-Stellplätze werden in ihrer Lage im Hinblick auf die Zufahrt, die Eingangssituation und die Orientierung zu sensiblen Nachbarnutzungen auf der Südostseite des Grundstückes vorgesehen. Sie sind im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf dem gekennzeichneten Bereich beschränkt und eine Zufahrt für Kfz nur vom Gärtnerweg aus zulässig.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist sowohl im südöstlicher als auch in nordwestlicher Richtung (ca. 350 / 550 m) durch Linienbushaltestellen gewährleistet.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des B-Planes ergibt sich kein zusätzliches Erfordernis zur Errichtung von Einrichtungen der Ver- und Entsorgung. Da die im Ursprungsplan bereits vorgesehene Elektrizitätsversorgungsstation noch nicht realisiert wurde und voraussichtlich im Zuge einer weitergehenden Flächeninanspruchnahme erforderlich ist, wird ein Trafostandort an vergleichbarer Stelle neu festgesetzt. Um den örtlichen Stromverbrauch zu reduzieren, wird für die Flachdachflächen eine Verpflichtung zum Einsatz regenerativer Energien vorgesehen. Weitere diesbezügliche Verpflichtungen ergeben sich aus der Landesbauordnung.

Die ursprünglich für die Wasserversorgung vorgesehene Leitungsführung westlich parallel der Atterstraße ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger an dieser Stelle nicht mehr erforderlich und erfährt deshalb keine Neufestsetzung.

Für die Niederschlagswasserentsorgung besteht ein Anschlusszwang.

In der Atterstraße und zwar benachbart zum östlichen Plangebietsrand verläuft eine unterirdische Kabelschutzrohranlagen mit Lichtwellenleiterkabeln. Nur im südöstlichen Geltungsbereichsteil erfolgt eine Querung der Gewerbegebietsfläche im Randbereich. Dieser Abschnitt ist in der Planzeichnung festgesetzt. Um die Leitung nicht zu schädigen, ist auf eine unmittelbare (sowie eine beidseitig der Leitungssachse je 1 m breite Freihaltezone) Bepflanzung mit tiefwurzelnden Arten zu verzichten.

Der Plangeltungsbereich wird im nördlichen Teil von einer Richtfunktrasse überlagert. Angesichts der Höhenlage der Richtfunkstrecke werden jedoch keine Beeinflussungen durch die zulässigen baulichen Anlagen gesehen.

### 6.3 Ökologie / Begrünung

Um auch bei der weiteren Inanspruchnahme der GE-Flächen eine intensive Flächenausnutzung zu ermöglichen und damit das Außenwachstum von Baugebietsflächen nicht unnötig zu fördern, wird weiterhin auf eine Festsetzung von Grünflächen verzichtet.

Es soll jedoch auch zukünftig eine randliche Eingrünung der Gewerbeflächen erstellt werden, um eine optische Einbindung zu erleichtern und gleichzeitig ein 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 Pflanzempfehlung kann dem Anhang entnommen werden.

Die Lage von Pflanzflächen innerhalb des Geltungsbereiches kann dem Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden.

Auf eine ursprünglich vorgesehene Begrünung der Stellplatzanlage mit hochstämmigen Bäumen wird verzichtet, da auf Grundlage der aktualisierten Landesbauordnung eine „Stellplatzüberdeckung“ mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien erforderlich ist. Deren Wirksamkeit würde durch eine Verschattung ansonsten maßgeblich reduziert.

### 6.4 Gestaltung

Um dem Vorhabenträger zur wirtschaftlichen Umsetzung seines Bauvorhabens einen Spielraum zu belassen, beschränken sich gestalterische Vorgaben nur auf wenige, aber optisch recht wirksame Aspekte (Werbeanlagen und der Grundstückseinfriedung).

## 7. Planverwirklichung/Bodenordnung

Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers, bodenordnerische Maßnahmen sind von daher nicht notwendig.

## 8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> ca.	Fläche in % ca.
Gewerbegebiete (davon Pflanzgebot)	6990 (1250)	96,5 % (18%)
Verkehrsflächen	260	3,5 %
Gesamtfläche	7250	100 %

## 9. Erschließungskosten

Kosten für die Erstellung öffentlicher Erschließungseinrichtungen entstehen nicht.

## 10. Immissionen

Der Plangeltungsbereich wird durch Immissionen umliegender Emittenten (Straßenverkehr, Gewerbebetriebe) beeinflusst. Die gewerblichen Emissionen waren im Ursprungsplan durch eine Gliederung der Betriebs-/Anlagenarten nach dem Abstandserlass NRW 1990 beschränkt. Wohnnutzungen waren ausgeschlossen. Um den zulässigen Umfang der in der Nachbarschaft entstehenden Emissionen nicht weitergehend zu beschränken, werden auch im Bereich dieser Änderung keine Wohnnutzungen zugelassen.

Die bereits im Ursprungsplan vorgenommenen Emissionsbeschränkungen durch Gliederung auf Basis des Abstandserlasses werden durch das Vorhaben berücksichtigt. Eine aktuelle schalltechnische Untersuchung<sup>6</sup> belegt im Hinblick auf sensible Nachbarnutzungen bei einer Beschränkung der Geschäfts- und Andienungszeiten die Verträglichkeit des Vorhabens.

Für Büronutzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches 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.

Für die unmittelbaren Nachbarnutzungen ergibt sich keine nachteilige Veränderung der Immissionssituation.

<sup>6</sup> RP Schalltechnik, Gemeinde Lotte, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36 „Heuers Moor Ost“ (3. Änderung), Fachbeitrag Schallschutz, Osnabrück, 07.03.2022

## 11. Klimaschutz

Bei der Beratung von ansiedelnden Betrieben soll in besonderem Maße auf Klimaschutzziele hingewiesen werden.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan ergeben sich keine Änderungen, die relevante klimatische Einflüsse haben könnten.

Die grüne Einrahmung des Vorhabens kann ein Aufheizen versiegelter Flächen in den Sommermonaten reduzieren.

## 12. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Fließgewässer. Es existieren weder ein vorläufig gesichertes noch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) handelt es sich um einen Bereich mit der Ausweisung von ca. 15-25 cm Wasserhöhe bei extremen Starkregenereignissen. Dieser Sachverhalt resultiert u.a. aus der Tieflage der Flächen gegenüber den benachbarten Verkehrsflächen. Der Gefährdungssituation soll durch Geländeanfüllungen begegnet werden. Dem Vorhabenträger ist der Sachverhalt bekannt.

### II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

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

##### 1.1 Boden / Fläche

###### Bestandsaufnahme:

Nach der GK100-Karte handelt es sich um Vorschüttsand und Beckenablagerungen des Quartärs mit Fein- und Mittelsanden (z.T. schluffig, z.T. kiesig).

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

Seitens des Baugrundgutachtens<sup>7</sup> erfolgte folgende Zustandsbeschreibung:

„Nach Angabe der Geologischen Karte von NRW im Maßstab 1:25.000, Blatt 3613 Westerkappeln, wird der Untergrund von bunten Ton- und Tonmergelsteinen aus dem Unteren Keuper gebildet. Die Oberkante des Keupers wurde bei einer max. Bohrtiefe von 5,00 m noch nicht erreicht. Laut vorgenanntem Kartenwerk liegt keine genaue Angabe zur Oberkante des verw. Keupers vor. Im unmittelbaren Bereich der Hase weist die quartäre Überdeckung einen Betrag von rund 20 m auf. Nach außen nimmt die Schichtdicke ab, sodass von einer Quartärüberdeckung von 6 m bis 10 m erwartet wird. Bei den quartären Deckschichten handelt es sich um Talsande der Niederterrasse, in der auch die Bohrungen endeten. Den Abschluss des Bohrprofils nach oben bildet ein humoser Oberboden in einer Stärke von rund 0,30 m.

Das Auftreten von anthropogen veränderten Böden (= Auffüllungen) konnte nicht festgestellt werden.“

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW wurden keine Bewertungen vorgenommen.

Die Wertigkeit des Bodens aus der Bodenschätzung wird mit 20 – 40 als „gering“ angegeben. Die Versickerungseignung im 2 m Raum stellt sich als „nicht möglich“ 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 sind Versiegelungen durch gewerbliche Nutzungen im Umfang von 80% zulässig. Eine derartige bauliche Inanspruchnahme hat noch nicht stattgefunden. Die Flächen können allerdings jederzeit baulich in Anspruch genommen werden.

#### Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Planungsverzicht würde eine Bodeninanspruchnahme von 80% bestehen bleiben.

---

<sup>7</sup> GEOscan Consulting GmbH, geotechnischer Bericht Neubau Edeka-Markt in D-49504 Lotte, Gärtnerweg, Ladbergen, 21.07.2021

## 1.2 Gewässer / Grundwasser

### Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden. Unmittelbar östlich der Autobahn (BAB 1) (und westlich des Planänderungsbereiches) beginnt jedoch das Gewässer 2520, welches westlich der BAB in den Grenzgraben (WL 2500) mündet. Dieser wiederum mündet nach kurzer Fließstrecke in die Düte. Der Grenzgraben selbst weist in südlicher Richtung eine Entfernung von ca. 160 m zum Geltungsbereich auf.

Eine Überschwemmungsgebietsfestsetzung besteht nur im Bereich der Düte, welche sich in größerer Entfernung westlich der Autobahn befindet.

Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen<sup>8</sup> wurden Wasserstände zwischen 1,18 m und 1,30 m unter GOK angetroffen. „Für Versickerungszwecke steht mit den Talsanden ein ausreichend durchlässiger Boden an.“

### Voraussichtliche Entwicklung:

Aufgrund der zulässigen Versiegelung der anstehenden Böden, erfolgt voraussichtlich auch zukünftig ein großer oberflächiger Niederschlagswasserabfluss. Bei den unversiegelten Bereichen ist auch bei einem Planungsverzicht nicht mit einer Zustandsänderung zu rechnen.

## 1.3 Klima / Luftthygiene

### Bestandsaufnahme:

Aufgrund der rechtlichen Situation stellt sich der Änderungsbereich als Gewerbegebiet mit einer Randeingrünung dar.

Tatsächlich wird die Fläche als Acker genutzt und dient damit der Frischluftproduktion. Angesichts einer geringen Flächenneigung sind Luftaustausche maßgeblich von Windeinflüssen abhängig. Die ausgeprägten Versiegelungen im Umfeld haben voraussichtlich spürbare Auswirkungen auf die Gesamtsituation. Auch die westlich gelegene Autobahn stellt einen gewissen klimatischen Einflussfaktor für die Umgebung dar.

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 sich im Zuge baulicher Inanspruchnahme eine Entwicklung zu einem stadttypischen Kleinklima entwickeln. Ausgleichsfunktionen gingen verloren.

---

<sup>8</sup> GEOscan Consulting GmbH, a.a.O.

## 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

### Bestandsaufnahme:

Der Plangeltungsbereich präsentiert sich rechtlich als intensiv genutzter Teil eines größeren Gewerbestandortes. Festsetzungen für Begrünungen eröffnen Biotopverhältnisse für Kulturfolgerarten, die im Umfeld bereits vorhanden sind. Auch die derzeit noch vorhandene Ackerparzelle bietet keine deutlich besseren Lebensräume.

Rechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im nahen Umfeld nicht vorhanden. Das nächstgelegene Biotop (BK-3613-0005) weist in nördlicher Richtung einen Abstand von über 300 m auf.

Ein besonderes Artenvorkommen ist nicht bekannt und aufgrund der zulässigen sowie tatsächlichen Gebietsausprägung nicht zu erwarten. Eine vorsorglich durchgeführte Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse<sup>1</sup> kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Bei einer Begehung am 03.02.2021 wurden das Plangebiet und das Umfeld auf die Eignung als Lebensraum (u. a. Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat) für verschiedene Artengruppen untersucht. Darüber hinaus wurden Daten zu Tiervorkommen im 300-m-Umfeld des Plangebietes bei der Unteren Naturschutzbehörde und der Biologischen Station des Kreises Steinfurt und dem LANUV (@LINFOS) abgefragt.

Die Vorkommen von möglichen planungsrelevanten Arten wurden überprüft und im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bewertet.

Es sind insbesondere Vorkommen der Vogelarten Arten Feldsperling, Star, Girlitz und Bluthänfling im Umfeld des Plangebietes nicht auszuschließen. Mit Beeinträchtigungen dieser Arten ist jedoch nicht zu rechnen. Das Auftreten von weiteren Arten als Nahrungsgast ist möglich. Bei dem Plangebiet handelt es sich jedoch auf Grund der Lage, der Kleinräumigkeit und der Ausstattung um kein essentielles Nahrungshabitat einer Art.

Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG können für die o. a. Arten ausgeschlossen werden.“

### Voraussichtliche Entwicklung:

Durch eine Realisierung der zulässigen Flächeninanspruchnahme sind allenfalls sehr eingeschränkt wertige Biotopelemente zu erwarten.

---

<sup>1</sup> BioConsult, Artenschutzprüfung Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 36 „Heuers Moor Ost – 3. Änderung“ in der Gemeinde Belm, im Auftrag von Planungsbüro Hahm GmbH, Belm/Osnabrück, 10.02.2021

## 1.5 Orts-/Landschaftsbild

### Bestandsaufnahme:

Das Ortsbild ist im näheren Umfeld primär durch gewerbliche Nutzungen mit unterschiedlich großen Baukörpern und intensiven Flächenversiegelungen geprägt. In der nördlichen Nachbarschaft existieren auch Wohngebäude mit Hausgärten. Die gewerblichen Strukturen prägen jedoch wesentlich das Ortsbild. Sichtbezüge zur offenen Landschaft bestehen nicht.

### Voraussichtliche Entwicklung:

Durch die zulässige Nutzung des Gewerbegebietes sind keine Ortsbildbeeinflussungen zu erwarten. Die Höhenentwicklung ist jedoch nicht beschränkt.

## 1.6 Mensch / Gesundheit

### Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich wird mittelbar durch die Verkehrsstrasse der BAB 1 tangiert. Diese befindet sich in ca. 500 m westlicher Entfernung und wirkt mit nur geringem Umfang auf das Plangebiet. Eine weitere Verkehrsfläche mit höherer Frequentierung stellt die Atterstraße (K 16) dar. Gewisse gewerbliche Vorbelastungen liegen durch Betriebe im Umfeld vor.

Empfindliche Nutzungen sind im Geltungsbereich jedoch nicht vorhanden. Für die zulässigen Nutzungen bestehen keine erheblichen Belastungen. Dennoch wird aus Vorsorgeaspekten passiver Schallschutz für Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet vorgesehen.

Im Umfeld sind allerdings einzelne Wohngebäude vorhanden. Sowohl für den Geltungsbereich als auch für die benachbarten „Gewerbegebiete“ bestehen Emissionsbeschränkungen auf Basis des Abstandserlasses NRW, um dort keine erheblichen Belastungswirkungen entstehen zu lassen.

Der Plangeltungsbereich hat keine unmittelbare freizeitrelevante Bedeutung.

### Voraussichtliche Entwicklung:

Es ist davon auszugehen, dass eine bauliche Entwicklung auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt und die als verträglich eingestufte Belastungswirkungen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung entstehen können.

## 1.7 Kultur / Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

### Voraussichtliche Entwicklung:

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

## 1.8 Wechselwirkungen

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

## 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.

### 2.1 Boden / Fläche

Durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt keine Änderung des zulässigen Umfangs der Versiegelung. Die Flächen mit Festsetzungen als „Gewerbegebiete“ dürfen zu maximal 80% versiegelt werden. Die zu begrünenden Flächen unterliegen teilweise Pflanzgeboten. Die Flächen bleiben damit weiterhin ein Teil des großflächigen Gewerbebestandes.

### 2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der zulässigen Versiegelung überwiegend in die Niederschlagswasserkanalisation abgeleitet. Insofern erfolgt gegenüber dem bisherigen Rechtsstatus keine Änderung. Das Grundwasser erfährt ebenfalls eine unverändert hohe Beeinflussung.

## 2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die gleichbleibende Versiegelung ergeben sich auch keine Veränderungen des Kleinklimas. Eine zusätzliche Höhenbeschränkung verhindert allenfalls zusätzliche Windbeeinflussungen durch herausragende Bauwerke.

## 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die Realisierung der Planung sind keinerlei veränderte Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum zu erwarten. Die stark versiegelte Fläche bietet in sehr geringem Umfang Lebensraumpotenziale. Dennoch werden folgende Empfehlungen<sup>2</sup> zur Förderung der Artenvielfalt und Verbesserung klimatischer Bedingungen gegeben:

- „Für die Beleuchtung sind ausschließlich Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 bis 630 Nanometer) sinnvoll, um ein Anlocken von nachtaktiven Arten aus der Umgebung zu vermeiden. Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu unterbinden. Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Die Beleuchtung der Außenanlage sollte auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden [...].
- Flachdächer tragen neben ihrer allgemeinen lufthygienischen und kleinklimatischen Verbesserung auch zur Regenwasserbewirtschaftung und zur Schaffung von Ersatzbiotopen für Pflanzen und Tiere bei. Die negative Bilanz bauleitplanerischer Eingriffe vor Ort kann so minimiert werden.
- Gehölzanzpflanzungen sollten größtenteils aus heimischen Arten bestehen. An diese Arten ist die heimische Tierwelt angepasst und findet ausreichend Nahrung. Säume und Wegränder dienen bei ein- bis zweimaliger Mahd vielen Insekten als Unterschlupf und Nahrung. Saatgut heimischer Pflanzen ist im Fachhandel erhältlich. In der freien Natur muss zwingend gebietseigenes Saatgut und Gehölze ausgebracht werden. (§ 40 BNatSchG).
- An neu entstehenden Gebäuden lassen sich einfach Nistmöglichkeiten für verschiedene Arten anbringen. In Gewerbegebieten eignet sich z. B. die Anbringung bzw. der Einbau von Mauerseglerkästen an mehrgeschossige Gebäude oder die Aufhängung von Sperlingskästen. Auch kleine Nischen für Fledermäuse können vorgesehen werden“.

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird weitergehend angeregt, dass Flachdächer begrünt werden.

---

<sup>2</sup> BioConsult, a.a.O.

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes bewirken keine optischen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Die Pflicht zur randlichen Eingrünung bleibt bestehen. Die Ergänzung einer maximalen Bauhöhe verhindert unangepasst hohe Baukörper.

## 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 keine zusätzlichen Immissionseinflüsse auf die Umgebung erwartet.

Gutachterlich<sup>11</sup> wird die Schallsituation folgendermaßen eingeschätzt:

„Die Berechnung hat gezeigt, dass die umliegende Bebauungsstruktur am Tag nicht mit Beurteilungspegeln belastet wird, die über den Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm liegen.

Die Richtwerte werden um mehr als 6 dB(A) unterschritten, sodass die Vorbelastung anderer Betriebe nicht untersucht werden muss.

Auf der Basis der vorliegenden Planung ist das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht ohne Nachtanlieferung genehmigungsfähig.

Es sind Vorbelastungen durch andere Lärmarten vorhanden. Die berechneten Beurteilungspegel, die von der Anlage erzeugt werden, liegen am Tag im Bereich zwischen 44 und 56 dB(A). Die Beurteilungspegel führen aber in einer Gesamtbetrachtung mit dem Verkehrslärm, der z.B. durch die A 1 erzeugt wird, nicht zu einer Steigerung des relevanten Auslösewertes von 70 dB(A), da eine Unterschreitung von 25 dB(A) bis 14 dB(A) vorliegt.“

---

<sup>11</sup> RP Schalltechnik, a.a.O.

## 2.7 Kultur / Sachgüter

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

## 2.8 Wechselwirkungen

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

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

## 3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Festsetzung von Begrünungspflichten werden kleinklimatische Auswirkungen tendenziell reduziert. Durch die hinweisliche Aufnahme von Zeiten der Baufeldfreimachung (die nur vom 01.08. bis zum 14.03. beginnen dürfen), wird die Gefahr von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen reduziert.

## 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.

Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Planänderung nicht zu erwarten.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

## 3.3 Überwachungsmaßnahmen

Da keine zusätzlichen (erheblichen) Auswirkungen erwartet werden, sind keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen und Nutzungen wird im jeweiligen Genehmigungsverfahren geprüft.

## 4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche geeignetere Alternativen für diese erstmalige bauliche Nutzung des Gewerbestandortes sind nicht gegeben. Ein anderer Standort für die ansiedlungswillige Firma in passender Erreichbarkeit und Lage kann derzeit nicht angeboten werden.

## 5. Zusätzliche Angaben

### 5.1 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 Umwelt- oder sonstigen Aspekten wurden nur zur Einzelhandelsverträglichkeit erstellt. Anhaltspunkte für ein Erfordernis weitergehender Untersuchungen lagen nicht vor.

### 5.2 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Nutzungsänderung der bestehenden planungsrechtlichen Zulässigkeiten für eine neue Einzelhandelsnutzung werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erzeugt.

Rechtlich bislang nicht zulässige Umweltauswirkungen negativer Art werden durch die Planänderung nicht bewirkt.

### 5.3 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
- Fachgutachten gemäß Quellenangabe im Text
- LANUV Kartenserver

Aufgestellt:

Osnabrück, 02.06.2022

Ri/Fr-20271011-07

Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahren

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

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

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

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

Lotte, den .....

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 sowie mögliche Verschattungswirkungen für Photovoltaikmodule zu beachten.