STADT WERTHER (WESTF.)

Umweltbericht
zum

Bebauungsplan Nr. 43
„Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“

als Teil II der Begründung

Entwurf, Januar 2017
Nachtrag, Februar 2019

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil II: Umweltbericht (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGBaF)

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

1.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans Nr. 43 – Kurzfassung

1.3 Untersuchungsraum

2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele der relevanten übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.3 Schutzgut Boden

3.4 Schutzgut Wasser

3.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

3.6 Schutzgut Landschaft

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Schutzgut Mensch

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

4.3 Schutzgut Boden

4.4 Schutzgut Wasser

4.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

4.6 Schutzgut Landschaft

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

4.8 Wechselwirkungen

4.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

6. Planungsalternativen

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

Teil II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan sowie zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind im sogenannten „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB festgelegt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der vorliegende Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 43 ist auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens erstellt worden.

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der § 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren werden erarbeitet.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern besteht aufgrund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 43 - Kurzfassung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg - 1. BA“ befindet sich südwestlich des Stadtkerns von Werther (Westf.) im Bereich der Bielefelder Straße (L 785) und des Teutoburger-Wald-Wegs. Als Teil einer Ackerfläche liegt es im Übergangsbereich zu Ausläufern des Teutoburger Walds. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Werther (Westf.) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche, ein schmaler Streifen entlang des Walds als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers im Rahmen eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dieses soll im Wesentlichen mit Einzel-, Doppel-, ggf. Reihen sowie Mehrfamilienhäusern in sogenannter „$1^1/_2$“-“ bis „$2^1/_2$“-“geschossiger Bauweise entwickelt werden. Nutzungsmaße wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Begrenzungen der Trauf-/Firsthöhen und teils der zulässigen

Wohnungszahl orientieren sich an der angestrebten, maßvoll verdichteten Wohnbebauung im Übergangsbereich zwischen den zusammenhängenden Wohnsiedlungsflächen im Nordosten/Osten und Westen des Plangebietes sowie den Waldflächen im Süden. Der Bebauungsplan sieht dazu auch umfassende Regelungen zur Ein- und Durchgrünung einschließlich eines in Nord-Süd-Richtung entwickelten Grünzugs zwischen dem Wald und dem zentralen Quartiersplatz im Norden der überplanten Flächen vor. Die Festsetzungen bereiten in dem rd. 2,8 ha großen Geltungsbereich eine mögliche Versiegelung von maximal etwa 1,5 ha vor.

1.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst räumlich grundsätzlich den Aufstellungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 sowie allseits im Wesentlichen einen ergänzenden Streifen von etwa 100 m darüber hinaus. Schutzgutsbezogen variiert der Untersuchungsraum teilweise nach innen oder außen.

2. Berücksichtigung der Umweltschutzziele der relevanten übergeordneten Fachgesetze und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu beachten. Die jeweiligen Vorgaben sind entweder als striktes Recht einzuhalten oder nach Prüfung im Plangebiet angesichts konkreter Aspekte in der Abwägung begründet zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im vorliegenden Plangebiet bzw. im ggf. bedeutsamen Umfeld vorrangig folgende **umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen** von konkreter Bedeutung:

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Die Belange des Immissionsschutzes sind auf Basis des BImSchG zu prüfen. Hervorzuheben ist § 50 (Planung) BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften in die Prüfung einzubeziehen, insbesondere: TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, VerkehrslärmschutzVO (16. BImSchV).	- Die geplanten Wohnnutzungen sind von der Bielefelder Straße (L 785) abgerückt. Verkehrslärmschutzmaßnahmen werden nach gutachterlicher Prüfung daher nicht erforderlich. - Die Lärmimmissionen westlich und südwestlich benachbarter relevanter Nutzungen wie Sportanlagen, Schießstand und Freibad sind gutachterlich geprüft worden. Danach sind hierzu ebenfalls keine Schutzmaßnahmen erforderlich. - Ebenfalls südwestlich benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen mit Schweinemast wirken nach gutachterlicher Untersuchung nicht in erheblichem Umfang auf das Plangebiet ein, auch wenn der Geruchs-Immissionswert der GIRL für WA im äußersten südlichen Rand in Zukunft um 1 % überschritten werden kann. Auch dazu hat sich somit kein Erfordernis von Schutzmaßnahmen im Plangebiet ergeben.
Entgegenstehende umweltrelevante Ziele sind nicht erkennbar.	
Landesentwicklungsplan LEP NRW - Umland des **solitären Verdichtungsgebiets** des **Oberzentrums Bielefeld** - C.I.2 2.3: In **neuen Wohnsiedlungsbereichen** soll ein ausgewogenes Verhältnis von Ein- und Zweifamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern einschließlich Sozialwohnungen sichergestellt werden.	- Einbindung des Baugebiets in den Siedlungskontext durch zentrumsnahe Planung eines allgemeinen Wohngebiets. - Festsetzungen zur Vorbereitung von unterschiedlichen Bau- und Wohnformen zur Durchmischung des Wohngebiets
Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld - **Allgemeiner Siedlungsbereich** (ASB).	
Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen/Festlegungen sind nicht erkennbar.	
Landschaftsplan - Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplans „Osning“, Entwicklungsziele: temporäre Erhaltung (bis zur baulichen Nutzung) sowie im südlichen Bereich Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen	- Vorgaben zur Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen als Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Feldgehölze und Hecken zur Ein- und Durchgrünung des Gebiets - Festsetzung eines Grünzugs zwischen Wald und nördlichem Quartiersplatz einschließlich eines Vorbereichs des Walds.
Entgegenstehende umweltrelevante Ziele sind nicht erkennbar.	

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
Flächennutzungsplan der Stadt Werther (Westf.) - Überwiegend **Wohnbaufläche**, im südlichen, untergeordneten Teilbereich Fläche für die Landwirtschaft.	- Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets - Umsetzung der Zielsetzung eines verbleibenden Freiraumstreifens zu angrenzenden Wald- und Ackerflächen durch eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) sowie im Gebietsinneren anschließende private Gartenflächen.
Entgegenstehende umweltrelevante Darstellungen sind nicht erkennbar.	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) allgemein - § 1 BNatSchG: **Natur und Landschaft** sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.	- Die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche wird einer Wohnbaulandnutzung zugeführt. Es werden Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet geregelt.
- § 18 BNatSchG und § 1a(3) BauGB: **Eingriffe in Natur und Landschaft**, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. § 18 BNatSchG und die § 1 bis § 2a BauGB regeln im Übrigen insgesamt das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und der Bauleitplanung. Die naturschutzfachliche Rahmengesetzgebung des Bundes wird durch das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen konkretisiert.	- Berücksichtigung von Minderungsmaßnahmen teils in den Festsetzungen des Bebauungsplans, weitere Minderungsmaßnahmen in der Umsetzung möglich und in den Planunterlagen dokumentiert. - Abhandlung der Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung. - Deckung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs auf externen Flächen. Art und Umfang sind im Rahmen der bauleit-planerischen Abwägung festzulegen.
- § 19 und § 44 BNatSchG: Im Sinne des gesetzlichen **Artenschutzes** ist zu prüfen, ob als Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.	- Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Stufe 1) nach der Handlungsempfehlung der zuständigen Ministerien.
Die Bebauung des Plangebiets bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft. Die Eingriffe sollen auf der Fläche selbst und auf externen Flächen ausgeglichen werden. Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung festzulegen. Bisher keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar.	

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	**Berücksichtigung in der Bauleitplanung**
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) **Schutzgebiete und Schutzobjekte**	
- Kein **Landschaftsschutzgebiet (LSG)** im Plangebiet, jedoch im näheren Umfeld. Es grenzt in südlichen und zum Teil in westlichen Teilbereichen an das Plangebiet an.	- Durch Abstände der Bebauung zu den Waldflächen/Baumbeständen wird Rücksicht auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet genommen. - *Im Ergebnis keine zu berücksichtigenden Ziele.*
- Kein **Naturschutzgebiet (NSG)** im Plangebiet und im näheren Umfeld.	- *Keine zu berücksichtigenden Ziele.*
- Kein **FFH-Gebiet** im Plangebiet, FFH Gebiet in ca. 1,9 km Entfernung westlicher Richtung	- *Keine zu berücksichtigenden Ziele.*
- Kein **EU-Vogelschutzgebiet** im Plangebiet und im näheren Umfeld	- *Keine zu berücksichtigenden Ziele.*
- **Geschützte Biotope** liegen nordwestlich abgesetzt durch eine Schule bzw. ein Freibad in rund 300 m Entfernung zum Plangebiet. Es handelt sich um seggen- und binsenreiche Nasswiesen.	- Auswirkungen der Planung auf das Biotop sind aufgrund der Entfernung und der zwischenliegenden Nutzungen nicht erkennbar. - *Im Ergebnis keine zu berücksichtigenden Ziele.*
- **Schutzwürdige Biotope** liegen als mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald (BK-3916-201) in ca. 60 m Entfernung in südwestlicher Richtung.	- Das schutzwürdige Biotop ist durch Bebauung vom Plangebiet abgesetzt. Auswirkungen der Planung auf das Biotop sind daher nicht erkennbar. - *Im Ergebnis keine zu berücksichtigenden Ziele.*
Entgegenstehende umweltrelevante Ziele sind nicht erkennbar.	
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	
- **Bodenschutzklausel** nach § 1a(2) BauGB i.V.m. §§ 1ff BBodSchG ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.	- Entwicklung eines mit Privatgärten und öffentlichen Grünflächen durchgrünten Wohngebiets.
Umweltrelevante Ziele des sparsamen, schonenden Umgangs mit Boden einerseits und der Siedlungsentwicklung sowie effektiven Bodennutzung auf der anderen Seite stehen sich zum Teil konträr gegenüber. Die Entscheidung ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.	

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG) - Anforderungen des bzgl. **Hochwasserschutz** sowie **Gewässerschutz**, **Gewässerunterhaltung** und zur Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem **Niederschlagswasser** sind zu prüfen. Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i.V.m. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht die allgemeine Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung, sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.	- Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll westlich des Teutoburger-Wald-Wegs und damit ortsnah zum Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt dem Schwarzbach als Vorfluter zugeleitet werden.
Entgegenstehende umweltrelevante Ziele sind nicht erkennbar.	

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

Die Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen wesentliche Aspekte. Prüfungsgrundlage ist aus Sicht des Umweltberichts die Beschreibung und Bewertung des für die Planung relevanten Umweltzustands und der eventuellen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der § 1ff. BauGB.

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg - 1. BA“ liegt südlich des Stadtkerns von Werther (Westf.) zwischen der Bielefelder Straße (L 785) und den Ausläufern des Teutoburger Walds am Nordhang des Blotenbergs. Die überplanten Flächen werden derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. Lediglich im Norden ist der Bereich geringfügig baulich vorgeprägt. Im Inneren besteht diese Vorprägung südöstlich angrenzend zum Teutoburger-Wald-Weg durch ein einzelnes Wohngebäude mit untergeordneter gewerblicher Nutzung (Ladenverkauf, ehemalige Tischlerei). Hieran nördlich angrenzend, jedoch außerhalb des Plangebiets liegt das verbliebene Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle Overbeck. An der Zufahrt der Hofstelle stehen nahe des Knotenpunkts Bielefelder Straße (L 785)/Alte Bielefelder Straße/ Teutoburger-Wald-Weg zwei alte Eichen, auf den sonstigen Freiflächen stocken hier einzelne ältere Obstgehölze. Im südwestlichen

Eckbereich des Knotenpunkts liegt eine Tankstelle, im nordwestlichen der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB). Die Bielefelder Straße durchzieht die Kernstadt von Werther (Westf.) und grenzt an den Südrand der zentralen Innenstadtbereiche an. Diese sind durch eine dichte Bebauung, teils mit mehrgeschossigen Gebäuden, geprägt.

Nach Osten begrenzen Ackerflächen und im Süden vorrangige mit Buchen bestandener Wald das Plangebiet. Im Südwesten/Westen schließen Wohn- und Gemeinschaftsgebäude und Gartenbereiche des Wohn- und Pflegeheims für Menschen mit Behinderungen der heutigen Flex®Eingliederungshilfe gGmbH am Teutoburger-Wald-Weg („Waldheimat“) an. Am Rand des Teutoburger-Wald-Wegs stocken (Klein)Gehölze (teils Weiden). Auf der gegenüberliegenden Seite des Teutoburger-Wald-Wegs erstreckt sich eine dichte Baumreihe und im Anschluss an diese verläuft der Schwarzbach durch landwirtschaftlich als Acker und teils Grünland genutzte Flächen. Eingestreut befinden sich hier Grünflächen sowie Sport- und Freizeitanlagen und die Gebäude und Freiflächen der Peter-Augst-Böckstiegel-Gesamtschule.

Vorbelastungen	Nähe zur Bielefelder Straße (L 785)
Empfindlichkeit	gering - mittel

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die Planfläche ist Teil einer markanten Freifläche am südöstlichen Ortseingang. Diese wird als Acker genutzt, Wegeverbindungen durch die Fläche bestehen hier nicht. Der Bereich kann aber auf öffentlich zugänglichen Wegen umrundet werden (Teutoburger-Wald-Weg, Wege durch den südlich anschließenden Wald, Straße Blotenberg). Zudem wird der ortsbildprägende Charakter durch die nördlich im Eckbereich Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg gelegene ehemalige Hofstelle Overbeck unterstützt. Hier sind das Hauptgebäude und die vorgelagerten Eichen erhalten geblieben. Eine denkmalrechtliche Unterschutzstellung und eine denkmalgerechte Nachnutzung durch ein ortsansässiges Unternehmen der IT-Branche sind unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 derzeit absehbar.

Eine Erholungsfunktion des Plangebiets selbst ist aufgrund der intensiven Ackernutzung, der fehlenden Wegebeziehungen über die Fläche selbst und der verkehrlich stark genutzten Bielefelder Straße in nördlicher Nachbarschaft kaum gegeben. Allerdings werden insbesondere im Übergangsbereich zum Teutoburger Wald die vorhandenen Ackerflächen, Baumgruppen, untergeordnete Straßen und Waldareale als Bestandteil einer attraktiven Landschaft wahrgenommen.

Vorbelastungen	Nähe zur Bielefelder Straße (L 785) (Straßenverkehr, nördlich angrenzender, dicht bebauter Siedlungsrand)
Empfindlichkeit	gering - mittel

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Aufgrund der örtlichen Rahmenbedingungen können im Plangebiet insbesondere Verkehrslärmimmissionen von der Bielefelder Straße (L 785), Lärm von

Sportanlagen, eines Schießstands und des städtischen Freibads im westlichen und nordwestlichen Umfeld sowie Geruchsimmissionen einer südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Schweinemast Bedeutung erlangen. Zu diesen Immissionsschutzbelangen wurden zu Beginn des Aufstellungsverfahrens Gutachten eingeholt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte und der Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs haben sich weitere Fragestellungen zu den Themen Lärm und Geruch ergeben, dazu haben die Gutachter ergänzende Stellungnahmen vorgelegt[1]. Bei diesen gutachterlichen Untersuchungen ist jeweils die Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg mit etwa 5,5 ha Größe betrachtet worden. Unterschiede in der Bewertung ergeben sich bei der zum Entwurf des B-Plans Nr. 43 verfolgten Aufteilung in zwei Bauabschnitte und Planaufstellung zunächst nur für den 1. Bauabschnitt im Westen nicht.

Die Ausgangssituation im Plangebiet ist u.a. auf dieser Grundlage wie folgt zu bewerten:

- **Verkehrslärm:** Die für die Berechnungen relevanten Verkehrsdaten der Bielefelder Straße (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in KFZ/24 h) hat der Schallgutachter den amtlichen Zählungen des Jahres 2010 entnommen. Damit die Berechnungsergebnisse auch mittelfristig Bestand haben können, hat er diese Werte pauschal um 20 % erhöht. Entsprechend der tatsächlichen örtlichen Situation ist für die Bielefelder Straße eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h angesetzt worden. Die weiteren Rahmenbedingungen wie Straßenoberfläche und Steigung sind anhand der einschlägigen Berechnungsmethoden und Regelwerke eingeflossen. Da auf der Südostseite des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/ Teutoburger-Wald-Weg nur eine Bedarfs-Fußgängerampel besteht, war eine Lichtsignalanlage nicht zu betrachten. Auf Grundlage des entsprechend ermittelten Emissionspegels der Bielefelder Straße für die Tag- und Nachtzeit, jeweils im Abstand von 25 m von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und in 4 m Höhe über Straßenniveau, sind EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt worden. Die am stärksten belastete Ebene liegt dabei im 1. OG, die weitere Betrachtung ist daher für dieses Geschoss vorgenommen worden.

  Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) in der Tagzeit und 45 dB(A) in der Nachtzeit in Bezug auf Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung in einem Abstand von ca. 65 m bzw. etwa 85 m südwestlich der Südseite der Bielefelder Straße eingehalten wird. Am bestehenden Wohnhaus mit Laden am Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3 ist im nordöstlichen Randbereich von einer gewissen Überschreitung dieses Orientierungswerts in der Nachtzeit auszugehen. Die Isophonenkarten des Schallgutachtens zeigen aber, dass die um 4 dB(A) höheren Grenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts) unterschritten bleiben. An diesem Bestands-

[1] „Schalltechnisches Gutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 ‚Blotenberg‘ der Stadt Werther“, AKUS GmbH Bielefeld, 09.07.2012; ergänzende Stellungnahmen zum Freibad vom 09.11.2012 sowie zu Lärmpegelbereichen und einer möglichen Lichtsignalanlage vom 12.09.2013
„Geruchs-Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 ‚Blotenberg‘ der Stadt Werther“, AKUS GmbH Bielefeld, 14.12.2012; ergänzende Stellungnahmen zu einem weiteren landwirtschaftlichen Betrieb vom 06.08.2013

gebäude ist somit in Bezug auf eine WA-typische Bewertung eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben, gesunde Wohnverhältnisse sind aber deutlich gewahrt.

Im Sommer/Herbst 2013 sind die Planungsüberlegungen für den nördlichen bzw. nordöstlichen Bereich der Gesamtentwicklungsfläche „Blotenberg“ dahingehend weiterentwickelt worden, dass neben einer vorgelagerten, wohngebietsverträglichen Gewerbenutzung direkt entlang der Bielefelder Straße auch eine weitere Wohnbauentwicklung als grundsätzlich denkbar angesehen wird. Daher ist in einer ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme geprüft worden, ob und welche Schallschutzmaßnahmen dafür entlang der Bielefelder Straße zu treffen wären. Diese Flächen sind jedoch nicht Gegenstand des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 43, da dieser nur den westlichen Teil der Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg umfasst. Diese Inhalte der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme vom 12.09.2013 sind somit für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“ nicht relevant.

- **Gewerbelärm:** Gegebenenfalls problematische Gewerbebetriebe sind weder im Geltungsbereich, noch im näheren Umfeld vorhanden.

  Nördlich außerhalb besteht eine Tankstelle. Die Planfläche liegt insgesamt rückwärtig dieser Tankstelle, daneben befindet sich zwischen diesem Betrieb und dem vorliegenden Plangebiet ein Betriebsleiterwohnhaus. Darüber hinaus befindet sich das in den Geltungsbereich einbezogene Wohnhaus mit Laden am Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3 im Bestand bereits näher an der Tankstelle, als die Entwicklungsflächen des Plangebiets. Anhaltspunkte, dass aus der Tankstellennutzung relevante Immissionen im Geltungsbereich zu erwarten sind, liegen daher nicht vor.

- **Sportanlagen:** Die in südwestlicher Nachbarschaft des Plangebiets gelegenen Sportanlagen mit einem Kunstrasenplatz, einem Naturrasenplatz und der zugehörigen Stellplatzanlage sind auf Grundlage der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) vom Schallgutachter untersucht worden. Da auf der Anlage kein Nachtbetrieb stattfindet, bewertet der Schallgutachter auf dieser Grundlage die Ruhezeit an Werktagen, Sonn- und Feiertagen als kritischsten Beurteilungszeitraum. Im Sinne eines konservativen Ansatzes „auf der sicheren Seite“ bringt der Gutachter für diesen Zeitraum gleichzeitig je ein Fußballspiel auf dem Kunst- und dem Naturrasenplatz in Ansatz. Für die zugehörige Stellplatzanlage mit rd. 60 Stellplätzen nimmt er je eine An- und Abfahrt je Stellplatz in diesem Zeitraum an. Auf Grundlage der so ermittelten Emissionspegel für die drei gegebenen Flächenschallquellen ergibt sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 mindestens eine Einhaltung, überwiegend aber eine deutliche Unterschreitung des Immissionsrichtwerts von 50 dB(A) für allgemeine Wohngebiete in den Ruhezeiten nach Sportanlagenlärmschutzverordnung. Auf der Sportanlage erzeugte Spitzenpegel (z.B. Schiedsrichterpfiffe) sind nach Aussage des Schallgutachters hier aufgrund der Entfernung zum Plangebiet unkritisch.

- **Schießstand:** Maßgeblich für die Geräusche des Schießstands ist die TA Lärm. Hier konnte der Schallgutachter auf eine vorliegende Untersuchung vom Juli 2005 mit Messergebnissen zu den Geräuschimmissionen des Schießstands zurückgreifen, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 der Stadt Werther (Westf.) erstellt worden ist. Die Stadt geht hier von keiner Nachtnutzung aus. In der

somit kritischen Tageszeit von 20 Uhr bis 22 Uhr ermittelt der Schallgutachter unter Berücksichtigung der erforderlichen Zuschläge (Impulshaltigkeit, Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit) eine Geräuschbelastung von tags unter bzw. gleich 38 dB(A). Dieser Pegel ist aufgrund der deutlichen Unterschreitung des Immissionsrichtwerts für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags als irrelevant im Sinne der TA Lärm zu beurteilen.

- **Freibad:** Das Freibad der Stadt Werther (Westf.) liegt rd. 160 m nordwestlich des vorliegenden Geltungsbereichs. Hierzu erläutert der Schallgutachter, dass der Abstand des Freibads zu dem nördlich nächstgelegenen Wohngebiet nur rd. 35 m beträgt. Damit wird der Freibadbetrieb durch diese vorhandene Nachbarschaft bereits in seinen Geräuschemissionen limitiert. Aufgrund der wesentlich größeren Entfernung das Plangebiets zum Freibad ist davon auszugehen, dass diese im vorliegenden Geltungsbereich selbst dann irrelevant sind, wenn die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an dem dem Freibad nördlich nächstgelegenen Wohngebiet ausgeschöpft werden.

- **Landwirtschaft:** Die ehemalige Hofstelle Overbeck unmittelbar im Nordwesten angrenzend an das Plangebiet ist seit langer Zeit unbewirtschaftet, landwirtschaftliche Immissionen gehen von dieser nicht aus.

  Die aus dem rund 250 m südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinehaltung (Mast) im Plangebiet zu erwartenden Geruchsimmissionen sind entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie „GIRL“ nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 05.11.2009 gutachterlich untersucht worden.

  Derzeit verfügt der Betrieb über rund 1.000 Schweinemastplätze in drei Ställen. Zur Bestimmung der Geruchsimmissionen auch unter Berücksichtigung optionaler Weiterentwicklungen dieses Betriebs ist zusätzlich eine Erweiterung um 1.500 Tierplätze angenommen worden.

  Für die Berechnung der Geruchsemissionen hat der Gutachter die hier maßgeblichen Großvieheinheiten und die Spezifischen Geruchseinheiten einbezogen und daraus den Geruchsstoffstrom ermittelt. Weitere berücksichtigte Rahmenbedingungen liegen in der Höhe der Ableitung der Abluft aus den Ställen von 6 m und in einem kontinuierlichen Betrieb über das gesamte Jahr. Die meteorologischen Gegebenheiten sind anhand der entsprechenden Zeitreihe der nur ca. 3,5 km entfernt gelegenen Wetterstation Halle (Westf.) für das als repräsentativ bewertete Jahr 2007 eingeflossen. Da sich diese Wetterstation auf der Südwestseite des Teutoburger Walds befindet, das vorliegende Plangebiet aber auf der Nordostseite dieses Höhenzugs, hat der Gutachter ein diagnostisches Windfeldmodell vorgeschaltet. Demnach herrschen östliche und westliche Windrichtungen vor.

  Die Berechnungen ergeben, dass die Geruchsbelastungen ohne die angenommene Erweiterung bei 4% am nördlichen und 8% am südlichen Rand des geplanten Wohngebiets liegen. Bei der angenommenen Erweiterung um 1.500 Tierplätze würde die Geruchsbelastungen zwischen 7% im nördlichen und 11% im äußersten südlichen Randbereich betragen.

  Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist die Frage aufgekommen, ob ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb mit Intensivtierhaltung in etwa 750 m Entfernung süd-

östlich des geplanten Wohngebiets näher zu untersuchen wäre. Hierzu ist eine ergänzende Stellungnahme des Geruchsgutachters eingeholt worden. Der in Rede stehende Betrieb liegt an der Wellenstraße, etwa 350 m südöstlich des Wohnsiedlungsbereichs um den Schlesierweg. Der Geruchsgutachter stellt dazu fest, dass dieser Betrieb aufgrund der Nachbarschaft zum bereits bestehenden Wohnsiedlungsbereich bereits Beschränkungen unterliegt.

Das vorliegende Plangebiet rückt nicht näher an diesen Betrieb heran und führt damit zu keinen weitergehenden Beschränkungen dieses Betriebs, als sie im Bestand bereits vorhanden sind. Ein näherer Untersuchungsbedarf besteht daher nicht.

Aufgrund des zwischenzeitlich konkret vorliegenden Projekts zur Ansiedlung eines zusätzlichen Schweinemaststalls im Südwesten des Plangebiets mit 1.250 Tierplätzen ist die Thematik einer ggf. relevanten Zusatzbelastung durch Bioaerosole näher untersucht worden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird dazu auf die Punkte 3.5 und 4.5 dieses Umweltberichts zum Schutzgut Klima und Lufthygiene verwiesen.

Allgemein können landwirtschaftliche Immissionen (z.B. Geräusch-, Staub- und Geruchsimmissionen) im Plangebiet am Übergang zum freien Landschaftsraum insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auftreten.

Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebiets durch **Luftschadstoffe** (Abgase, Rauch, Ruß, Staub und Ähnliches) sind gegebenenfalls durch den Verkehr der Bielefelder Straße vorhanden. Eine relevante Immissionsbelastung bzw. ein weiterer Untersuchungsbedarf ist diesbezüglich nicht erkennbar. Relevante Belastungen durch **sonstige Immissionen** (Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen oder Ähnliches werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Betriebe, in denen mit Gefahrstoffen im Sinne der **Störfallverordnung** (StörfallV) umgegangen wird, sind der Stadt Werther (Westf.) in einem relevanten Abstand zum Plangebiet nicht bekannt. Die Bezirksregierung Detmold hat dies mit Schreiben vom 22.02.2013 bestätigt.

Vorbelastungen	Bielefelder Straße (L 785) Sportplätze, Schießstand und Freibad Landwirtschaft mit umgebender Ackernutzung sowie Tierhaltung (Schweinemast)
Empfindlichkeit	gering - mittel

d) Hochwasserschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine offenen Fließgewässer vorhanden. Die Flächen liegen weder im Trinkwasserschutzgebiet, noch in einem festgesetzten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet.

Nordwestlich rund 25 m außerhalb verläuft der Schwarzbach von Südwest nach Nordost. Mit Überschwemmungen des Plangebiets ist aufgrund der Topografie (Nordhang) und des Hochwasserrückhaltebeckens im oberen Bereich des Teutoburger-Wald-Wegs nach derzeitigem Kenntnisstand auch nach Starkregenereignissen nicht zu rechnen.

Vorbelastungen	-/-
Empfindlichkeit	gering

e) Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet sind weder Altlasten, Altlastenverdachtsflächen noch Kampfmittelvorkommen bekannt.
Südöstlich außerhalb befinden sich zwei Altstandorte, die im Altstandortkataster des Kreises Gütersloh erfasst sind und von dort überwacht werden (3916 IM 47, 3916 IM 48). Nach den Informationen der Stadt geht von keinem der Altstandorte eine Gefahr aus.

Vorbelastungen	keine bekannt
Empfindlichkeit	gering - mittel

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Die häuslichen Abfälle benachbarter Wohngebiete bzw. Anlieger (z.B. Wohn- und Pflegeheim „Waldheimat“ - heute ein Standort der Flex®Eingliederungshilfe gGmbH) werden bereits getrennt nach Restmüll, Wertstoffen und Kompost gesammelt und regelmäßig durch Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Die Energie- und Trinkwasserversorgung etc. sowie die Abwasserentsorgung erfolgen im Bestand über Kanäle und Leitungen im Teutoburger-Wald-Weg. Das Schmutzwasser wird mit Fließrichtung zur Bielefelder Straße in einem Mischwasserkanal (DN 250) im Freispiegelgefälle abgeleitet. Umweltrelevante Konflikte sind in Bezug auf die bestehenden Netze der Ver- und Entsorgung nicht bekannt.

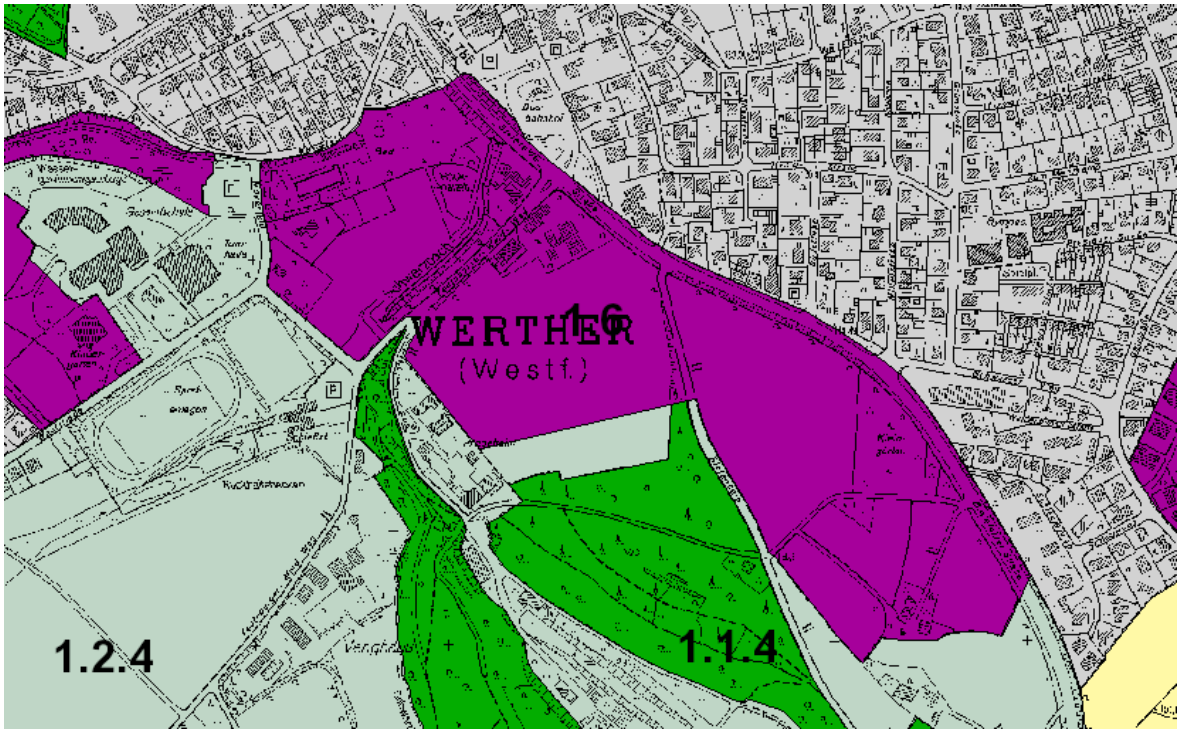
Vorbelastungen	-/-
Empfindlichkeit	gering - mittel

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet stellt sich bis auf das bebaute Grundstück am Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3 i.W. als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche dar, gleiches gilt für die östlich anschließenden Flächen. Gehölzstrukturen sind nur im geringen Umfang am Rand des Teutoburger-Wald-Wegs vorhanden. Getrennt durch Freiflächen und das Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle Overbeck verläuft die Bielefelder Straße (L 785) nordöstlich. Gegenüberliegend hierzu erstreckt sich der Stadtkern von Werther (Westf.) mit ausgedehnten Siedlungsflächen. Die Straße Blotenberg verläuft im Durschnitt rd. 120 m entfernt östlich in etwa parallel zur östlichen Plangebietsgrenze. Entlang dieser Straße erstreckt sich ein Gehölzstreifen vom Wald im Süden in Richtung der Bielefelder Straße. Dieser verjüngt sich nach Norden zunehmend, im Süden ist er ebenfalls als Wald einzustufen. Im Süden schließt der zusammenhängende Wald auf der Kuppe des Blotenbergs an. Südwestlich/westlich

befinden sich vereinzelte Baukörper des Wohn- und Pflegeheims „Waldheimat“ (heute ein Standort der Flex®Eingliederungshilfe gGmbH). Auch im weiteren Umfeld bestehen einzelne alte Hofstelle als Streubebauung im Außenbereich. Teils wird hier noch intensive Landwirtschaft betrieben, auch mit Tierhaltung. Nordwestlich führt der Teutoburger-Wald-Weg nach Süden, dahinter fließt eingebettet in Gehölzstrukturen der Schwarzbach. In der Schwarzbachaue liegt Acker, etwas Grünland und Grünflächen. Insgesamt bieten das Plangebiet und das nähere Umfeld insbesondere südlich und westlich des Plangebiets potenzielle Lebensräume für eine Reihe von Arten. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen sind überwiegend Lebensräume des Offenlands und des Walds betroffen.

Der überplante Bereich liegt im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Osning“**. Dieser formuliert für die überplanten Flächen das Entwicklungsziel 1.6 „temporäre Erhaltung bis zur baulichen Nutzung. Der Landschaftsplan weist ausdrücklich darauf hin, dass dieses Entwicklungsziel durch seine vorübergehende Wirkung die bauliche Entwicklung nicht behindert (siehe dort, S. 28).



Landschaftsplan Osning – Entwicklungsziele (genordet, ohne Maßstab)
Quelle: Kreis Gütersloh; abgerufen im Internet am 13.01.2016

Der Geltungsbereich selbst liegt nicht in einem **Naturschutzgebiet (NSG)** oder **Landschaftsschutzgebiet (LSG)**. Hier befinden sich auch keine **FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG oder **geschützte** bzw. **schutzwürdige Biotope**.

Das Plangebiet liegt im großräumigen Naturpark **„Nördlicher Teutoburger Wald/Wiehengebirge“**. Östlich, südlich und westlich grenzt ein im Landschaftsplan festgesetztes Landschaftsschutzgebiet an. Im Umfeld in ca. 1,9 km Entfernung westlicher Richtung liegt das FFH-Gebiet „Östlicher Teutoburger Wald“, welches u.a. als Entwicklungsziel die Erhaltung und Entwicklung naturnaher, altersgestaffelter Buchenwälder durch naturnahe Bewirtschaftung und Sukzession vorsieht. Im

näheren Umfeld befindet sich ein **geschütztes Biotop** mit seggen- und binsenreichen Nasswiesen in nordwestlicher Richtung in ca. 300 m Entfernung (GB-3916-274) und ein **schutzwürdiges Biotop** als Mitteleuropäischer Orchideen-Kalk-Buchenwald in ca. 60 m Entfernung südwestlicher Richtung (BK-3916-201). In ca. 450 m Entfernung südöstlicher Richtung liegt eine im Alleenkataster aufgeführte **Allee** (AL-GT-0075) entlang der Bielefelder Straße. Weitere geschützte und schutzwürdige Biotope liegen in größerer Entfernung und damit deutlich entfernt vom Geltungsbereich.

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß BNatSchG ist die biologische Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, Arten und die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des **Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Nach der Liste des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) können nach Abfrage für das Messtischblatt 3916 (Halle (Westfalen), Internetabfrage am 04.02.2016) in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/ Bäume/Gebüsche/Hecken*, *Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Laubwälder mittlerer Standorte* und *Gebäude* potenziell 11 Fledermausarten, 18 Vogelarten sowie eine Amphibienart aufgeführt. Da Werther (Westf.) im Übergangsbereich von kontinentalem und atlantischem Klima liegt, wurden die relevanten Arten beider Klimazonen betrachtet. Nach der Messtischblatt-Abfrage befinden sich von den aufgeführten Arten unter den Fledermäusen die Große Bartfledermaus und das Große Mausohr in einem ungünstig/unzureichenden und die Bechsteinfledermaus in einem ungünstig/schlechten Erhaltungszustand. Bei den Vögeln befinden sich die Feldlerche, der Baumpieper, die Waldohreule, die Mehlschwalbe, der Kleinspecht, die Rauchschwalbe, der Feldsperling und der Waldlaubsänger in einem ungünstig/unzureichenden, der Kiebitz in einem ungünstig/schlechten Erhaltungszustand. Bei den Amphibien ist die Geburtshelferkröte mit einem ungünstig/schlechten Erhaltungszustand eingestuft. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall deutlich über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten im überplanten Bereich vor.

Das Gebiet unterliegt bereits heute Störeinflüssen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche selbst sowie durch die zum Teil angrenzenden Straßen, Wohn- und Gewerbenutzungen. Gehölzbestände oder andere wertvollere Strukturen sind auf der überplanten, intensiv genutzten Ackerfläche selbst nur in geringem Umfang vorhanden. Vor diesem Hintergrund geht die Stadt davon aus, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen.

Hinweise auf geschützte Arten im Plangebiet sind bisher nicht bekannt. Über diese Erkenntnisse hinausgehende detaillierte floristische bzw. faunistische Untersuchungen oder Kartierungen liegen für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg - 1. BA“ nicht vor.

Vorbelastungen	Bielefelder Straße (L 785) Intensive Landwirtschaft
Empfindlichkeit	gering - mittel

3.3 Schutzgut Boden

Gemäß **Bodenkarte** NRW[2] stehen im Plangebiet schluffige Lehmböden (Parabraunerde/Braunerde) an, deren Bearbeitbarkeit nach starken Niederschlägen erschwert ist. Der Boden weist eine mittlere Wasserdurchlässigkeit und stellenweise schwache Staunässe im Unterboden auf. Im äußersten südlichen Bereich steht Braunerde als toniger Lehmboden mit einer hohen Sorptionsfähigkeit und einer geringen Wasserdurchlässigkeit an. Stellenweise besteht schwache Staunässe im tieferen Unterboden.

Die Kriterien der landesweit **rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[3] treffen auf den Boden zu. In der Karte der schutzwürdigen Böden in Nordrhein-Westfalen wurde die Parabraunerde/Braunerde landesweit als **Stufe 3 „Fruchtbarkeit“** kartiert. Die Braunerde wurde landesweit als **Stufe 2 „Biotopentwicklung“** aufgenommen. Das Plangebiet selbst weist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Überprägung keine naturnahen, wenig überprägten Bodenverhältnisse auf. Die bisherige Nutzung hat hier im Aspekt „Biotopentwicklung“ bereits zu einer Beeinträchtigung der schutzwürdigen Böden geführt.

Vorbelastungen	Intensive Landwirtschaft
Empfindlichkeit	mittel - hoch

3.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer. Außerhalb des Geltungsbereichs rund 25 m nordwestlich verläuft der Schwarzbach. Ein Trinkwasserschutzgebiet (Schutzzone II und IIIA) liegt in ca. 430 m Entfernung nordwestlicher Richtung abgesetzt vom Geltungsbereich. Vorbelastungen können ggf. durch intensive Ackernutzung bestehen (Dünger-/Pestizideintrag etc.).

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. **Grundwasser**verschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand als durchschnittlich beurteilt.

---

[2] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld; Krefeld 1983.

[3] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004.

Vorbelastungen	Intensive Landwirtschaft
Empfindlichkeit	mittel

3.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das **Klima** im Raum Werther (Westf.) ist durch ozeanische, gemäßigte Klimaeinflüsse geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf, milde Winter, mäßig warme Sommer sowie hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist West, etwas untergeordnet Ost.

Aufgrund der Nordhanglage der Gesamtentwicklungsfläche am Blotenberg im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper der Kernstadt von Werther (Westf.) ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens der Frage nachgegangen worden, ob bei einer Umsetzung der Planung mit klimatischen und lufthygienischen Änderungen gerechnet werden muss. Dazu ist eine gutachterliche Untersuchung der Auswirkungen von Nutzungsänderungen im vorliegenden Plangebiet auf **Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse** eingeholt worden[4].

Ermittelt hat der Gutachter die Bedeutung der überplanten Flächen auf die örtliche Kaltluftproduktion und den Kaltluftabfluss im Untersuchungsgebiet. Dazu wurde das Kaltluft-Simulationsmodell METKAT herangezogen. Darin werden folgende Einflüsse auf das Verhalten von Kaltluftabflüssen berücksichtigt: Landnutzungsspezifische Kaltluftproduktion, landnutzungsspezifische Strömungsabbremsung aufgrund der Rauigkeit (Reibung), Einflüsse der umgebenden Strömung auf die lokalen Verhältnisse (Advektion), Einflüsse von Dichtedifferenzen und Erdrotation auf die Strömung (Coriolis- und Auftriebskräfte), Einmischen umgebender Luft am Oberrand der Kaltluftschicht aufgrund von Impuls- und Temperaturdifferenzen (Entrainment). Für die Untersuchung ist ein Modellgebiet gewählt worden, das die Kernstadt von Werther (Westf.) vollständig umfasst und nach Nordosten etwas darüber hinausgeht. Nach Südwesten reicht das Modellgebiet bis nach Halle (Westf.). Es wurde anhand von Testrechnungen so groß festgelegt, dass alle relevanten regionalen Einflüsse auf die Verhältnisse im Untersuchungsgebiet erfasst wurden. Der Gutachter hat für die Bewertung der Kaltluftströmungen eine hohe Auflösung als erforderlich angesehen und ein Maß von 10 m für das Modellgitter gewählt. Die Modellrechnungen sind für eine windstille Nacht ohne überlagerten großräumigen Wind durchgeführt worden, sie umfassen zeitlich vier Stunden ab Sonnenuntergang. Die Temperaturdifferenz zwischen Kaltluftschicht und darüber liegender wärmerer Luftschicht ist mit 2,5 K angesetzt worden.
Im Ist-Zustand stellt der Gutachter eine von Süden her kommende Strömung fest, die sich um den Blotenberg herum in Richtung Werther (Westf.) zieht. Etwa auf der Hälfte der Gesamtentwicklungsfläche ist noch eine nennenswerte Strömung in Richtung Stadtgebiet vorhanden, im östlichen Bereich kommt sie praktisch zum Erliegen. Die gleichen Strukturen stellt der Gutachter in den Windgeschwindigkeiten fest. Im Plangebiet bewegt sich das Geschwindigkeitsniveau im Ist-Zustand zwischen 0,1 und 1,5 m/s. Im Gutachten ist unmittelbar der Vergleich mit der entsprechenden Situation

[4] „Untersuchung der Auswirkungen von Nutzungsänderungen im Bebauungsplangebiet Nr. 43 ‚Blotenberg‘ in Werther (Westf.) auf Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse“; METCON, Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke, Pinneberg, 07.11.2014.

im Plan-Zustand vorgenommen worden. Dazu wird auf Punkt 4.5 dieses Umweltberichts verwiesen.

Größere **gewerbliche Nutzungen** sind im Umfeld von ca. 200 m nicht vorhanden. Nördlich liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Teutoburger-Wald-Wegs eine Tankstelle. In Verbindung mit der typischen Hauptwindrichtung ist bei der Verbreitung von Luftschadstoffen davon auszugehen, dass diese eher vom Plangebiet weg transportiert werden.

Im Zusammenhang mit dem Kfz-**Verkehr** können insbesondere die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/-dioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Die L 785 als wesentliche Emissionsquelle verläuft in einem Mindestabstand von ca. 70 m im Bereich Teutoburger-Wald-Weg und von ca. 100 m zur ersten geplanten Baureihe. Gegebenenfalls relevante Einflüsse werden bisher nicht erwartet.
Im Zusammenhang mit dem inzwischen ca. 300 m südwestlich des Plangebiets konkret geplanten, zusätzlichen Schweinemaststall mit 1.250 Tierplätzen wurde geprüft, ob dadurch für die neuen Wohnnutzungen relevant erhöhte Belastungen durch **Bioaerosole** zu erwarten sein könnten. Hierzu wurden gutachterliche Berechnungen erstellt[5].

Die Berechnungen sind auf Grundlage des „Leitfadens zur Ermittlung und Bewertung von Bioaerosol-Einträgen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz“ vom Januar 2014 erstellt worden. Dieser Leitfaden ist eigentlich für die Anwendung in Genehmigungsverfahren nach BImSchG vorgesehen. Obwohl es sich bei der aktuell geplanten Schweinemastanlage um eine baurechtlich und nicht nach BImSchG zu beurteilende Anlage handelt, hat der Gutachter den Leitfaden als Erkenntnisquelle herangezogen, um eine vorsorgliche Bewertung der zu erwartenden Situation in Nachbarschaft zwischen dem geplanten Schweinemaststall und dem geplanten allgemeinen Wohngebiet zu ermöglichen.

Der Leitfaden sieht ab einem Abstand von 350 m zwischen der emittierenden Anlage und dem Immissionsort eine tiefergehende Prüfung vor. Bei einer Unterschreitung dieses Abstands ist zunächst zu untersuchen, ob mit einer Zusatzbelastung durch Feinstäube mit einer Größe von < 10 μg (PM10) gleich bzw. unterhalb von 1,2 $\mu g/m^3$ oder oberhalb dieses Werts zu rechnen ist. Erst, wenn eine Überschreitung dieses Werts prognostiziert wird, sieht der Leitfaden bei einer kritischen Gesamtsituation eine Ermittlung der Gesamtbelastung durch Bioaerosol-Parameter vor. Damit greift der Leitfaden auf das sogenannte „Irrelevanzkriterium“ nach TA Luft in Bezug auf PM10 zurück. Demnach gilt eine Zusatzbelastung als irrelevant, wenn sie bei maximal 3 % (= 1,2 $\mu g/m^3$) des Immissionswerts der TA Luft für die Gesamtbelastung (= 40 $\mu g/m^3$) liegt.

Das Plangebiet befindet sich überwiegend weiter als 350 m entfernt zum geplanten Schweinemaststall, lediglich ein südwestlicher Teilbereich liegt innerhalb des relevanten Radius. Für eine konservative Beurteilung „auf der sicheren Seite“ hat der Gutachter die äußerste südwestliche Spitze des Plangebiets (= der dem geplanten

[5] „Berechnungen zur Belastung durch Bioaerosole durch einen geplanten Schweinemaststall im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg“ der Stadt Werther (Westf.)“, AKUS GmbH, Bielefeld, 04.01.2017.

Schweinemaststall nächstgelegener Punkt) somit als Monitorpunkt (MP) gewählt, auch wenn hier im Bebauungsplan lediglich Wald- und Grünflächen festgesetzt sind.

Nach den einschlägigen technischen Regelwerken hat der Gutachter die PM10-Emissionen auf Grundlage eines Emissionsfaktors ermittelt, der einem Anteil von 40 % am Gesamtstaub je Tierplatz entspricht. Daraus ermittelt der Gutachter PM10-Emissionen des geplanten Schweinemaststalls mit 1.250 Tierplätzen von Q = 0,034 kg/h bzw. 0,010 g/s. Unter Berücksichtigung einer Höhe der Abluftschächte von 9 m und einer Firsthöhe des Stalls von 5 m, der Wetterdaten der Wetterstation Halle (Westf.) (analog Geruchsgutachten) sowie der topografischen Gegebenheiten hat der Gutachter mit dem anerkannten Berechnungsmodell LASAT Ausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dabei hat er ein vierfach geschachteltes Rechengitter mit einer inneren Maschenweite von 25 m und einer äußeren Maschenweite von 200 m zu Grunde gelegt.

Im Ergebnis werde Werte von über 1,2 $\mu g/m^3$ der PM10-Zusatzbelastung nur im direkten Umfeld des geplanten Schweinemaststalls prognostiziert. Am Südrand des Plangebiets ist eine PM10-Zusatzbelastung von nur 0,1 $\mu g/m^3$ ermittelt worden. Das Irrelevanzkriterium der TA Luft für PM10 wird im Plangebiet somit auch auf den Flächen mit einem Abstand von weniger als 350 m zu dem geplanten Schweinemaststall deutlich eingehalten. Nach dem aktuellen „Leitfaden zur Ermittlung und Bewertung von Bioaerosol-Einträgen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz“ liegen somit keine Hinweise für das Erfordernis weitergehender Untersuchungen zur Bioaerosol-Belastung vor.

Aufgrund der im Osten angrenzenden **Ackerflächen** können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Plangebiet zwangsläufig Staub- und Geruchsimmissionen auftreten.

Vorbelastungen	Bielefelder Straße (L 785) Intensive Landwirtschaft
Empfindlichkeit	gering - mittel

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel ist die Sicherung der **Landschaft** in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit.

Die überplanten Flächen liegen markant im Übergangsbereich zwischen dem vorhandenen Siedlungsraum im Norden bzw. Nordosten und dem Außenbereich mit Wald im Süden und ländlich geprägter Kulturlandschaft am Rand des Höhenzugs des Teutoburger Wald im Südwesten, Süden und Osten. Das Landschaftsbild ist durch die Wohn- und Gewerbebebauung des bebauten Stadtgebiets auf der einen sowie durch umliegende Acker-, Grünland- und Waldflächen mit teils eingestreuter Bebauung (z.B. Wohn- und Pflegeheim „Waldheimat“ - heute ein Standort der Flex®Eingliederungshilfe gGmbH) auf der anderen Seite vorgeprägt. Durch ein bestehendes Wohn- und Geschäftshaus ist die Fläche am Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3 bereits in einem kleinen Teilbereich bebaut. Neben den ansonsten vorliegenden

Ackerflächen stocken lediglich (Klein-)Gehölze in einem Randstreifen des Teutoburger-Wald-Wegs.

Auf Schutzgebiete und Schutzobjekte sowie den Landschaftsplan „Osning“ wird bereits im vorangehenden Kapitel 3.2 eingegangen.

Vorbelastungen	Bielefelder Straße (L 785) und nördlich anschließende, teils mehrgeschossige Bebauung
Empfindlichkeit	mittel - hoch

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Nördlich des Plangebiets befindet sich die alte **Hofstelle Overbeck**. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte zum Bebauungsplan Nr. 43 ist die Prüfung der denkmalrechtlichen Unterschutzstellung der Hofstelle veranlasst worden. Im Ergebnis hat der LWL - Denkmalschutz das Hauptgebäude als denkmalwürdig bewertet. Die Unterschutzstellung ist erfolgt, die Entscheidung jedoch noch nicht bestandskräftig. Ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der LWL – Archäologie für Westfalen mitgeteilt, dass im Plangebiet archäologische Fundplätze nicht aus-geschlossen werden können.

Im Übrigen sind **Natur-, Boden- und Baudenkmale** im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht bekannt. Auch befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die in der Denkmalliste der Stadt enthalten oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Relevante Sichtbeziehungen zu Denkmalen bestehen ebenfalls nicht.

Vorbelastungen	-/-
Empfindlichkeit	gering

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im folgenden Abschnitt wird — jeweils schutzgutbezogen — die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Realisierung verzichtet würde.

Die Auswirkungen stehen in komplexer Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Landschaft sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Der Mensch ist durch die Überplanung unmittelbar betroffen:

- als Eigentümer, Pächter oder Nachbar, der eine bisherige Ackerbewirtschaftung aufgeben muss oder der durch die Errichtung des Baugebiets im Anschluss an sein Grundstück eine Veränderung in seinem bisherigem Wohnumfeld erfährt,
- als Passant, der auf den umliegenden öffentlichen Straßen und Wegen das Plangebiet streift und
- als Eigentümer, Bewohner oder Nachbar zukünftiger Nutzungen.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf des B-Plans	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge
Festsetzungen zu abgestuften Baufeldern, Nutzungsmaßen, Grünflächen, Ein- und Durchgrünung	./.

Erhebliche Auswirkungen können durch die Regelungen im Bebauungsplan (z.B. Entwicklung der Bauvolumina, landschaftspflegerische/grünordnerische Festsetzungen, Verkehrsabwicklung) wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die Erholungsfunktionen der bisherigen freien Landschaft werden durch die Planung beeinflusst. Zwar werden keine Wegeverbindungen beeinträchtigt, das Umfeld vorhandener Wege verändert sich aber von einer Freifläche zu einem Wohngebiet. Der freie Blick über die heutige Ackerfläche zur „Waldheimat“ (heute ein Standort der Flex®Eingliederungshilfe gGmbH) und zum Waldrand des Teutoburger Walds wird sich durch das neue Baugebiet verändern. Durch den geplanten Grünzug ist demgegenüber eine zusätzliche Wegeverbindung vom Wald im Süden relativ direkt in Richtung Altstadt bzw. umgekehrt im Entwurf des B-Plans vorgesehen. Darüber hinaus ist durch die Errichtung privater Gärten eine Durchgrünung des Baugebiets zu erwarten, was auch dem Erholungswert förderlich ist. Durch eine inzwischen zu erwartende Erhaltung des Hauptgebäudes der Hofstelle Overbeck und dessen absehbare Nachnutzung durch ein ortsansässiges Unternehmen der IT-Branche bleibt ein wesentliches Element der südöstlichen Ortseingangssituation der Kernstadt von Werther (Westf.) bestehen. Die Fläche ist jedoch nicht Gegenstand des Entwurfs des B-Plans Nr. 43.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass das Plangebiet seinen Charakter deutlich verändern, aber auch in Zukunft u.a. Erholungsfunktionen besitzen wird. Für künftige Bewohner weist das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Rand der Altstadt im Übergangsbereich zum Höhenzug des Teutoburger Walds eine hohe Attraktivität auf.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Tiere und Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf des B-Plans	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge
Festsetzungen zu abgestuften Baufeldern, Nutzungsmaßen, Grünflächen, Ein- und Durchgrünung	./.

Erhebliche Auswirkungen können durch die festgesetzten planungsrechtlichen und landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken aus dem Umfeld folgende Immissionen ein:

- **Verkehrslärm:** Nach den Ergebnissen der Verkehrslärmuntersuchung wird der jeweils maßgebliche Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) in der Tagzeit und 45 dB(A) in der Nachtzeit in Bezug auf Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung in einem Abstand von ca. 65 m bzw. etwa 85 m südwestlich der Südseite der Bielefelder Straße eingehalten. Am bestehenden Wohnhaus mit Laden (Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3) ist im nordöstlichen Randbereich von einer gewissen Überschreitung dieses Orientierungswerts in der Nachtzeit auszugehen. Diese bleibt aber unterhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags/49 dB(A) nachts). An diesem Bestandsgebäude ist somit in Bezug auf eine WA-typische Bewertung eine gewissen Vorbelastung durch Verkehrslärm gegeben, gesunde Wohnverhältnisse bleiben aber deutlich gewahrt.

  Die Neubauflächen des geplanten allgemeinen Wohngebiets liegen mindestens rd. 90 m entfernt von der Bielefelder Straße. Hier ist somit insgesamt von gesunden Wohnverhältnissen im idealtypischen Rahmen der DIN 18005 auszugehen.

  Parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten hat die Stadt Beratungen mit dem Straßenbaulastträger der L 785 (Straßen.NRW) in Bezug auf einen eventuellen Ausbaubedarf des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg geführt. Im Ergebnis ist zunächst davon ausgegangen worden, dass der Knotenpunkt im bestehenden Ausbauzustand leistungsfähig ist und bleibt. Je nach weiteren hinzukommenden Nutzungen, z.B. im Rahmen der geplanten Ansiedlung eines ortsansässigen Unternehmens der IT-Branche im Bereich der ehemaligen Hofstelle Overbeck mit einem voraussichtlich eher hohen Aufkommen an Büro-Arbeitsplätzen, ist aber auch festgehalten worden, dass das Erfordernis zumindest einer Teilsignalisierung des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/ Teutoburger-Wald-Weg auf Dauer nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Daher ist im September 2013 u.a. ergänzend geprüft worden, ob eine Lichtsignalanlage an dieser Stelle die Verkehrslärmsituation relevant beeinflussen würde.

Der Bereich des bestehenden Gebäudes Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3 sowie die Nordseite der nördlichsten Zeile der geplanten Bebauung liegen demnach in Lärmpegelbereich II, der gesamte übrige Geltungsbereich in Lärmpegelbereich I. Durch eine Lichtsignalanlage ergeben sich gewisse Erhöhungen der Beurteilungspegel im direkten Umfeld durch das Starten und Stoppen von Fahrzeugen. Dies führt in Bezug auf die Lärmpegelbereiche jedoch nicht zu einer qualitativen Änderung des oben dargelegten Ergebnisses. Aufgrund der aktuellen energetischen Vorgaben insbesondere der ENEV kann sicher davon ausgegangen werden, dass durch aktuelle bautechnische Ausführungen die schalltechnischen Vorgaben mindestens ab Lärmpegelbereich II bereits abgedeckt sind. Auch bei einer späteren eventuellen Lichtsignalisierung des o.g. Knotenpunkts bleiben gesunde Wohnverhältnisse danach gewahrt. Im Hinblick auf den Verkehrslärm ist daher insgesamt festzustellen, dass in der vorliegenden Planung dem im § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) formulierten „Trennungsgebot für unverträgliche Nutzungen“ ohne weitere Regelungen entsprochen werden kann.

- **Gewerbelärm:** Es sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar.

  Hingewiesen wird auf folgende zu erwartende Entwicklung im Nordwesten, außerhalb des vorliegenden Plangebiets: Zwischen dem Plangebiet und der Bielefelder Straße liegt das Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle Overbeck (s.o.). Dafür besteht die Absicht eines ortsansässigen Unternehmens der IT-Branche, seinen Standort an diese Stelle zu verlagern und das vorhandene Gebäude voraussichtlich um weitere Bürobauten zu ergänzen. Bei der Konkretisierung dieser Planung werden die Immissionsschutzbelange des mit dem Bebauungsplan Nr. 43 vorbereiteten, allgemeinen Wohngebiets zu berücksichtigen sein. Da die alte Hofstelle außerhalb dieses Plangebiets liegt und die Projektplanung außerhalb des vorliegenden Aufstellungsverfahrens konkretisiert wird, kann und muss dies ebenfalls gesondert erfolgen, entweder im Rahmen einer Genehmigungsplanung dazu auf Grundlage des § 34 BauGB oder im Rahmen einer eventuellen gesonderten Bauleitplanung für dieses Projekt. In Bezug auf die Immissionsschutzbelange des geplanten Wohngebiets am Blotenberg werden dabei z.B. folgende Aspekte eine Rolle spielen: Anzahl der Mitarbeiter, Betriebszeiten, Lage der Zufahrten, Baukörperstellung, Lage und Art von Lüftungseinrichtungen.

- **Sportanlagen:** Nach den Ergebnissen des eingeholten Schallgutachtens ist nach den dort gewählten Ansätzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 damit zu rechnen, dass der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) für allgemeine Wohngebiete in den Ruhezeiten nach Sportanlagenlärmschutzverordnung eingehalten sowie überwiegend deutlich unterschritten wird. Gleiches gilt in Bezug auf den entsprechenden Immissionsrichtwert für das Spitzenpegelkriterium (z.B. Schiedsrichterpfiffe). Relevante Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet sind nicht erkennbar, damit auch keine relevanten Wechselwirkungen zwischen diesem und den Sportanlagen.

- **Schießstand:** Da keine Nachtnutzung gegeben ist sowie aufgrund der geringen ermittelten Geräuschbelastung von tags unter bzw. gleich 38 dB(A) und der somit gegebenen deutlichen Unterschreitung des Immissisonsrichtwerts der TA Lärm für WA von 55 dB(A) tags besitzt die Nutzung keine Relevanz für die vorliegende Planung. Relevante Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet sind nicht erkennbar.

- **Freibad:** Von dem in ca. 160 m Entfernung vom Plangebiet befindlichen Freibad sind mit Blick auf die wesentlich nähere Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten kein maßgeblicher Immissionsbeitrag im Plangebiet zu erwarten. Relevante Auswirkungen auf das geplante Wohngebiet sind nicht erkennbar.
- **Landwirtschaft:** Die Geruchsimmissionen des südwestlich in rd. 250 m Entfernung bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs mit Schweinemast sind mit 4% Geruchsstundenhäufigkeit am nördlichen und 8% am südlichen Rand des geplanten Wohngebiets anhand des Bestands ermittelt worden (1.000 Tierplätze).

  Bei der angenommenen Erweiterung um 1.500 Tierplätze würde die Geruchsbelastungen zwischen 7% im nördlichen und 11% im äußersten südlichen Randbereich betragen.

  Für Wohn- und Mischgebiete gibt die GIRL einen Immissionswert von IW=0,1 an. Dieser Wert bezeichnet die relative Häufigkeit der Geruchsstunden. Der Wert 0,1 bedeutet eine Geruchshäufigkeit von 10% der Jahresstunden. Bei der Frage der Erheblichkeit von Geruchsimmissionen ist aber auch zu berücksichtigen, dass in bestimmten Fällen das Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme einzubeziehen ist. So ist es allgemein anerkannt, dass auch in neuen Wohngebieten im direkten Übergangsbereich zum umgebenden Freiraum ggf. eine höhere Geruchsstundenhäufigkeit als zumutbar anzusehen ist. In der Regel ist dabei ein Immissionswert von 0,15 als obere Grenze der Zumutbarkeit anzusehen. Dies wird auch in den Auslegungshinweisen der GIRL dargelegt.

  Der idealtypische Immissionswert der GIRL von 10% der Jahresstunden wird unter Berücksichtigung des Bestands somit insgesamt deutlich eingehalten bzw. unterschritten. Unter Berücksichtigung der angesetzten Erweiterung um mehr als das Doppelte würde dieser nur im äußersten Süden auf einer sehr geringen Teilfläche um 1% überschritten werden. Diese Teilfläche ist im Bebauungsplan überwiegend als öffentliche Grünfläche und Wald festgesetzt. Sie ragt nur im Bereich anteiliger Gartenflächen in das geplante allgemeine Wohngebiet hinein.

  Vor diesem Hintergrund bleiben gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet insgesamt gewahrt, erhebliche Umweltauswirkungen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten. Inwieweit die mögliche zukünftige Überschreitung des Geruchsstundenwerts von 10% um 1 % im südlichsten Teil des Plangebiets hier als zumutbar angesehen wird, ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

  Aufgrund des zwischenzeitlich konkret vorliegenden Projekts zur Ansiedlung eines zusätzlichen Schweinemaststalls im Südwesten des Plangebiets mit 1.250 Tierplätzen ist die Thematik einer ggf. relevanten Zusatzbelastung durch Bioaerosole näher untersucht worden. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird dazu auf die Punkte 3.5 und 4.5 dieses Umweltberichts zum Schutzgut Klima und Lufthygiene verwiesen.

  Weitere, für die Entwicklungsabsicht des vorliegenden Bebauungsplans gegebenenfalls problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld nicht vorhanden.

  Im Übrigen wirken auf das Plangebiet ortsübliche, grundsätzlich vertretbare Belastungen durch die teils in der Umgebung vorhandene ackerbauliche Nutzung ein.

- Mögliche weitere Beeinträchtigungen des Plangebiets durch **Luftschadstoffe** (Abgase, Rauch, Ruß, Staub und Ähnliches) sind gegebenenfalls durch den Verkehr der Bielefelder Straße vorhanden. Eine relevante Immissionsbelastung bzw. ein weiterer Untersuchungsbedarf ist diesbezüglich nicht erkennbar. Relevante Belastungen durch **sonstige Immissionen** (Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen oder Ähnliches werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Aufgrund der Planung sind folgende Immissionen im Umfeld zu erwarten:

- **Verkehrslärm:** Die zu erwartenden Auswirkungen sind im Frühjahr/Sommer 2016 auf Grundlage des Plankonzepts und der vorgesehenen Festsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“ mit rd. 2,8 ha Größe beurteilt worden.

  Zur Abschätzung der heutigen Verkehrsmengen auf dem Teutoburger-Wald-Weg wurden Querschnittszählungen mittels Seitenradar des Kreises Gütersloh vom 09./10.05.2012 zwischen der Tankstelle an der nordwestlichen Ecke der Einmündung des Teutoburger-Wald-Wegs in die Bielefelder Straße und der Abzweigung zum Wohn- und Pflegeheim „Waldheimat“ (heute ein Standort der Flex®Eingliederungshilfe gGmbH) durch das Ing.-Büro Röver ausgewertet[6]. Festgestellt wurde eine Gesamtbelastung von rd. 2.100 Kfz/24 h bei einem LKW-Anteil von rd. 11,8 %. Für die nachmittägliche Spitzenstunde wurden bis zu 222 Kfz/h ermittelt. Anhand einer angenommenen allgemeinen Verkehrssteigerung von 0,4 %/Jahr hat der Gutachter eine Steigerung von 7,6 % bis 2030 prognostiziert. Daraus ergibt sich als Ausgangslage zum Prognosezeitpunkt 2030 („Prognose-Null-Fall 2030“) eine Belastung von etwa 2.250 KFZ/24 h und von rd. 238 KFZ/h für die nachmittägliche Spitzenstunde.

  Für das zusätzliche Verkehrsaufkommen aus dem geplanten neuen Wohngebiet legt der Verkehrsgutachter die nach dem städtebaulichen Rahmenkonzept und den vorgesehenen Festsetzungen zur Maximalzahl der Wohnungen in Wohngebäuden höchstens zu erwartende Zahl der Wohnungen für das Plangebiet Nr. 43 insgesamt zu Grunde. Diese liegt bei bis zu 108 Wohneinheiten. Die weiteren Ermittlungen sind nach Dr. Bosserhoff durchgeführt worden. Danach ermittelt der Gutachter eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke DTV von rd. 3.035 KFZ/24 h für die Situation 2030 mit Berücksichtigung des 1. Bauabschnitts des neuen Wohngebiets „Blotenberg“ („Prognose-Plan-Fall 2030“) und eine entsprechende Spitzenstundenbelastung von etwa 340 KFZ/h für den Teutoburger-Wald-Weg. Die Ergebnisse der verkehrsgutachterlichen Prognose wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Zusatzverkehrslärm zu Grunde gelegt[7].

  Der Schallgutachter betrachtet die beiden nächstgelegenen Immissionsorte. Dabei handelt es sich um das Gebäude Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3, welches in den Geltungsbereich Nr. 43 einbezogen ist sowie um das Gebäude Bielefelder Straße 36 rückwärtig der Tankstelle im südwestlichen Eckbereich Bielefelder

---

[6] Bebauungsplan Nr. 43, „Blotenberg“, Werther, „Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserzeugung“, Röver Ingenieurgesellschaft mbH Gütersloh, 19.04.2016

[7] Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 43 ‚Blotenberg‘ der Stadt Werther (Westf.); „Verkehrslärmeinwirkung auf vorhandenes Wohnen“; AKUS GmbH, Bielefeld, 06.06.2016

Straße/Teutoburger-Wald-Weg. Da nicht nur die Verkehrsgeräusche des Teutoburger-Wald-Wegs, sondern auch die der Bielefelder Straße relevant auf diese Immissionsorte einwirken, ist diese mit untersucht worden. Aus den vom Verkehrsgutachter prognostizierten Verkehrsdaten ohne die neue Wohngebietsentwicklung und mit dieser („Prognose-Null-Fall 2030“ und „Prognose-Plan-Fall 2030“) ermittelt der Schallgutachter die jeweils maßgeblichen Emissionspegel in 25 m Abstand zur Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn in 4 m Höhe über Straßenniveau unter Berücksichtigung der örtlich relevanten Pegelkorrekturen. Danach liegen die Emissionspegel im „Prognose-Plan-Fall 2030“ am Teutoburger-Wald-Weg tags um 0,6 dB(A) über denen des „Prognose-Null-Falls 2030“ und nachts um 0,8 dB(A) darüber. An der Bielefelder Straße beträgt der Unterschied tags und nachts jeweils 0,1 dB(A).

Diese ermittelten Emissionspegel sind in EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen eingeflossen. Dabei ist eine Überlagerung der Pegel beider Straßen berücksichtigt worden. Die Immissionsorte sind mit ihren dem Teutoburger-Wald-Weg zugewandten Fassaden einschließlich der Gebäudeseiten differenziert untersucht worden. Die zur Bielefelder Straße orientierten Nordseiten sind somit auch überprüft worden.

Im Ergebnis werden die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts im „Prognose-Null-Fall 2030“ an der Nord- und Südseite des Gebäudes Teutoburger-Wald-Weg sowie an der Südseite und im Erdgeschoss der Nordseite des Gebäudes Bielefelder Straße jeweils unterschritten. Gleiches gilt an diesen Seiten unter Zugrundelegung des „Prognose-Plan-Falls 2030“. An der Westseite des Gebäudes Teutoburger-Wald-Weg 3 sowie an der Ostseite und im 1. Obergeschoss der Nordseite des Gebäudes Bielefelder Straße 36 werden die Wohngebietswerte im „Prognose-Null-Fall 2030“ bis auf maximal 62,4 dB(A) tags und maximal 52,1 dB(A) nachts überschritten, die entsprechenden Werte von 64 d(A) tags/54 dB(A) nachts für Mischgebiets werden aber durchgängig unterschritten. Gleiches gilt auch bei ergänzender Berücksichtigung des neuen Wohngebiets im „Prognose-Plan-Fall 2030“. Die Werte erhöhen sich dann maximal auf 62,9 dB(A) tags und höchstens 52,5 dB(A) nachts. Für die einzelne Gebäudeseite und Geschossebene liegen die Erhöhungen bei 0,3 dB(A) bis höchstens 0,8 dB(A).

Dabei ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet abnehmen. Da sie an den o.g., nächstgelegenen Immissionsorten schon sehr gering sind, kann das Ergebnis der Bewertung auch auf die nördlich der Bielefelder Straße vorhandene Wohnbebauung übertragen werden. Aufgrund der Entfernung sind dort auch keine Reflexionen zu erwarten.

Trotz geringer Pegelerhöhungen von aufgerundet höchstens 1 dB(A) ergibt sich an den Immissionsorten durchgängig keine qualitative Änderung der Lärmsituation. Dort, wo die Grenzwerte für WA ohne Berücksichtigung des neuen Wohngebiets eingehalten werden, ist dies auch mit dem neuen Wohngebiet zu erwarten und dort, wo ohne das neue Wohngebiet lediglich die MI-Grenzwerte unterschritten werden, ist damit auch mit dem künftigen Wohngebiet zu rechnen. Es ist somit festzuhalten, dass gesunde Wohnverhältnisse bei der Prognose für 2030 in jedem Fall verbleiben. Die in der Rechtsprechung wiederholt angesprochenen Schwellenwerte für eine anzunehmende Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bleiben jeweils weit unterschritten.

Verbleibende erhebliche Umweltauswirkungen der Planung sind nicht erkennbar. Über die Zumutbarkeit der zu erwartenden Verkehrslärmsituation im Umfeld aufgrund der Planung ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

- **Lichtimmissionen:** Mit der Wohngebietsentwicklung ist eine zusätzliche Beleuchtung im Plangebiet sowohl auf den künftigen öffentlichen Flächen, als auch im privaten Bereich zu erwarten. Eine Begrenzung der Beleuchtung auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege und eine Vermeidung der Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist generell zu empfehlen. Eine sogenannte „insektenfreundliche Beleuchtung“ kann darüber hinaus eine „Lichtverschmutzung“ eingrenzen und den Artenschutzbelangen allgemein entgegenkommen. Geeignet sind Außenleuchten als Natriumdampf-Hochdrucklampen oder die gelborange leuchtende Natriumdampf-Niederdrucklampen. Andere Lampen und Leuchten sind ebenfalls geeignet, wenn sie eine vergleichbare Wirkung auf Insekten aufweisen wie Natriumdampflampen (z.B. LED).

Während der **Bauphase** können Beeinträchtigungen insbesondere durch Lärm und Staub auftreten. Diese sind grundsätzlich temporär. Ein Erreichen oder Überschreiten der Erheblichkeitsschwelle wird mit Blick auf typische Abläufe bei der Errichtung einer Wohngebietserschließung und der dort zu erwartenden, eher kleinteiligen Bebauung, nicht gesehen.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf des B-Plans	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge
Hinweis auf „insektenfreundliche Beleuchtung“	Umsetzung einer „insektenfreundlichen Beleuchtung“

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf den Teilaspekt „Immissionsschutz“ des Schutzguts Mensch verbleiben.

d) Hochwasserschutz

Die Rückhaltung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers des Plangebiets erfolgt im Umfeld des westlich verlaufenden Schwarzbachs. Die Einleitung in den Schwarzbach als Vorfluter ist gedrosselt auf den natürlichen Landabfluss vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Boden, Wasser

Verringerungs-/Vermeidungsmaß-nahmen nach Planentwurf des B-Plans	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge
-/-	Im Rahmen der Umsetzung/des Betriebs: Regenwasserrückhaltungen auf den privaten Grundstücken zur Brauchwassernutzung

Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf den Teilaspekt „Hochwasserschutz“ des Schutzguts Mensch sind nicht erkennbar.

e) Bodenverunreinigungen

Der Schutz gegen Bodenverunreinigungen ist gesetzlich geregelt.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Boden, Wasser

Verringerungs-/Vermeidungsmaß-nahmen nach Planentwurf des B-Plans	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge
-/-	-/-

Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf den Teilaspekt „Bodenverunreinigungen“ des Schutzguts Mensch sind nicht erkennbar.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Grundsätzlich sind die gesetzlichen Regelungen zur umweltgerechten Abfallwirtschaft sowie Ver- und Entsorgung bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

Die technische Erschließung einschließlich der Energieversorgung kann über den Anschluss an bestehende Netze sichergestellt werden. Darüber hinaus wird die Nutzung regenerativer Energietechniken empfohlen. Insbesondere in den Bereichen des Plangebiets, die eine stärkere Verdichtung bzw. kompaktere Bauweise erlauben bietet sich darüber hinaus im Einzelfall ggf. die Umsetzung alternativer Energiekonzepte an (z.B. Blockheizkraftwerk). Weiterhin erlaubt die Anordnung und Ausrichtung überbaubaren Flächen bei der Umsetzung gute solare Energiegewinne.

Eine Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers ist jeweils im Freispiegelgefälle in Richtung der bestehenden Kanalisation im Teutoburger-Wald-Weg bzw. des Schwarzbachs als Vorfluter vorgesehen. Die Einleitung des Regenwassers in den Schwarzbach ist gedrosselt auf den natürlichen Landabfluss vorgesehen. Eine Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser kann die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers reduzieren.

Umweltbezogene Konflikte durch die neu hinzukommende Wohnbebauung sind aufgrund der Planung bislang nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
-/-	-/-	Boden, Wasser

Verringerungs-/Vermeidungsmaß-nahmen nach Planentwurf des B-Plans	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge
-/-	Empfehlungen für die Umsetzung: - Nutzung regenerativer Energietechniken im Rahmen von Umsetzung und Betrieb (z.B. Platzierung von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf Gebäudedächern, Blockheiz-kraftwerke für größere/zusammenhängende Gebäudekomplexe) - Ortsnahe, naturnahe Regenwasserbewirt-schaftung

Verbleibende erhebliche Auswirkungen auf den Teilaspekt „Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung“ des Schutzguts Mensch sind nicht erkennbar.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens ist zu betrachten, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG).

Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und seinem näheren Umfeld liegen bisher nicht vor. Faunistische und floristische Kartierungen sind nicht vorhanden. Aufgrund der Lage und Struktur des Plangebiets ist zu erwarten, dass dieses gewisse Bedeutung als Lebensraum vorrangig für sogenannte „Allerweltsarten“ besitzt.
Wirkfaktoren der Planung liegen im Wesentlichen in dem künftigen Verlust des Biotoptyps Acker. Aufgrund der umgebenden Landschaftsstrukturen ist davon auszugehen, dass gegebenenfalls im Plangebiet vorkommende Arten im Umfeld ausreichende Ersatzlebensräume finden können. Anhaltspunkte, die darauf hindeuten würden, das die Planung aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht umsetzbar wäre liegen bislang nicht vor. Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I wird hier daher für ausreichend gehalten. Diese ist in Teil I der Begründung, Kapitel 6.3, dokumentiert. Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der oben genannten Handlungsempfehlung ergibt bislang, dass die vorliegende Bebauungsplanaufstellung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG nach heutigem Kenntnisstand nicht ausgelöst werden.

Zum benachbarten Landschaftsschutzgebiet wird durch die Bebauung ein Mindestabstand von rund 30 m eingehalten, zudem sind im Plankonzept private Gartenflächen und eine öffentliche Grünfläche vorgelagert. Im Landschaftsplan „Osning“

wird ein rund 45 m breiter Streifen vor den südlichen Waldbereichen mit dem Entwicklungsziel der „Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Der im Plankonzept des Bebauungsplans Nr. 43 am Waldrand beginnende öffentliche Grünzug samt der angrenzenden privaten Gärten stellen entsprechende Elemente dar. Erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet werden daher insgesamt nicht erwartet. Erhebliche Auswirkungen auf die übrigen schutzwürdigen und geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Umfeld sind aufgrund der Entfernung bzw. zwischenliegender Infrastruktur- und Siedlungsbestandteile ebenfalls nicht zu erwarten.

Generell sind Gehölzarbeiten (Fäll- und Rodungsarbeiten) außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines Jahres durchzuführen. Mit Bauarbeiten einschließlich Baufeldräumung und Baustelleneinrichtung darf nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September begonnen werden.

Die Fachbehörden werden gebeten, im Planverfahren ggf. vorliegende anderweitige oder ergänzende Informationen mitzuteilen.

Erhebliche Auswirkungen	**Dauer**	**Wechselwirkungen mit Schutzgut ...**
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Mensch, Boden, Wasser, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Mensch, Boden, Wasser, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf des B-Plans	**Zusätzliche Maßnahmenvorschläge**
Festsetzungen zu Grünflächen, Ein- und Durchgrünung sowie zur planungsrechtlichen Sicherung des Walds	Empfehlungen für die Umsetzung: - Auf das Notwendige begrenzte Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln.

Erhebliche Auswirkungen können durch die festgesetzten landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen einschließlich der Hinweise zu einer „insektenfreundlichen“ Außenbeleuchtung wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.3 Schutzgut Boden

Die Umsetzung der Planung verursacht lokal die Versiegelung und Verdichtung des Bodens. Damit kann dieser auf den betroffenen Flächen seine Produktions-, Filter- und Lebensraumfunktionen nicht mehr erfüllen. In künftigen Garten- und sonstigen Grünbereichen können sich die Bodenfunktionen in Bezug auf die Biotopentwicklung dagegen in gewissem Maß erholen.

Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Die Versiegelung ist deshalb auf das notwendige Maß zu beschränken.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Mensch, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Mensch, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf des B-Plans	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge
Abhandlung der Eingriffsregelung, Kompensationskonzept mit Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und extern	Empfehlungen für die Umsetzung: - Bei Baumaßnahmen Beschränkung der Arbeitsräume auf das unbedingt notwendige Maß.

Erhebliche Auswirkungen können durch die festgesetzten landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen können im Übrigen nur durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Entscheidung über die Inanspruchnahme ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen.

4.4. Schutzgut Wasser

Die Versiegelung des Bodens beeinflusst den Wasserhaushalt, u.a. durch das Abführen des Niederschlagswassers von versiegelten Flächen. Die Regenwasserbewirtschaftung ist ortsnah unter Einbindung des Schwarzbachs vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Mensch, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Mensch, Boden, Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf des B-Plans	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge
Entwässerung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers unter Rückhaltung und gedrosselter Einleitung in den Schwarzbach	Empfehlungen für die Umsetzung: - Regenwasserrückhaltungen auf den privaten Grundstücken zur Brauchwassernutzung - Sorgfältige Entsorgung der Baustellen von Restbaustoffen. - Vorkehrungen gegen Eintrag von Treib-/ Schmierstoffen durch Baumaschinen. - Vermeidung von Grundwasserfreilegungen.

Insgesamt sind keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen von Gewässern oder des Grundwassers im Zusammenhang mit der Planung erkennbar.

4.5. Schutzgut Klima und Lufthygiene

Durch die geplante bauliche Nutzung des Plangebiets angrenzend an den zentralen Siedlungsbereich von Werther (Westf.) wird ein Teil des Freilandklimatops, das sich hier unmittelbar unterhalb des nordöstlichen Seite des Teutoburger Walds erstreckt, verloren gehen. Der vorgesehene Grünzug im Osten des vorliegenden Geltungsbereichs wirkt sich in gewissem Rahmen eingriffsmindernd aus.

Vor diesem Hintergrund sind für die Gesamtentwicklungsfläche zwischen Teutoburger-Wald-Weg und Straße Blotenberg Untersuchungen zu den Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnissen im Plangebiet und dem Umfeld eingeholt worden. Diese zeigen nach den Ergebnissen des meteorologischen Gutachtens fast keine Unterschiede in Bezug auf den Ist- und Plan-Zustand. Der deutlichste Unterschied liegt dabei in der Abschwächung der Strömung im östlichen Teil der Gesamtentwicklungsfläche. Diese ist nicht Gegenstand des Entwurfs des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43. Gleiches gilt für die Windgeschwindigkeiten. Das Geschwindigkeitsniveau von 0,1-1,5 m/s im Ist-Zustand nimmt im Plan-Zustand auf 0-1,5 m/s ab, dabei beträgt die Abnahme im Westen maximal 5 % und am östlichen Rand der Gesamtentwicklungsfläche entlang der Straße Blotenberg etwa 70 %. Über das Plangebiet hinaus bewertet der Gutachter die Wirkung als minimal. Weiterhin führt der Gutachter aus (S. 19 des Gutachtens):

„Ähnlich gering ist der Einfluss der geplanten Nutzungsänderung auf die Kaltluftmächtigkeit (Abb. 12 und 13). Im direkten Vergleich der in einer nicht-linearen Skala angegebenen Höhen ist ein Unterschied nicht auszumachen. In der Differenzdarstellung zeigt sich, dass die Abnahme der Kaltlufthöhe mit weniger als 1 m nördlich der Bielefelder Straße denkbar gering ist. Es mag etwa irritieren, dass über dem geplanten Wohngebiet trotz der im Planzustand fehlenden Kaltluftproduktion die Kaltlufthöhe sogar um bis zu 2 m zunimmt. Der Grund liegt einfach darin, dass die Strömung durch die neue Bebauung abgebremst wird und die von Südwesten einfließende Kaltluft dadurch geringfügig „aufgestaut“ wird. Da im Ist-Zustand die Schichtdicken in diesem Bereich mit nur 1 bis 2 m äußerst gering sind, sind die prozentualen Änderungen natürlich beachtlich. Bereits im Wohngebiet nördlich der Bielefelder Straße wirkt sich die neue Bebauung jedoch nur noch unmerklich in einer Abnahme um wenige Prozent aus und das auch nur sehr lokal.

Der Kaltluftvolumenstrom ist die eigentliche Bewertungsgröße für die Durchlüftungsverhältnisse. Er drückt aus, welches Luftvolumen pro Zeit- und Flächeneinheit herangeführt bzw. ausgetauscht wird. In der Abbildung 14 ist nahezu kein Unterschied zwischen Ist- und Plan-Zustand zu erkennen. Bei genauem Betrachten ist lediglich eine ganz geringe Verschiebung in einigen der dargestellten Farbzonen sichtbar. Die Auswirkungen der Wohnbebauung sind so gering, dass sie nur in der Differenzdarstellung (Abb. 15) deutlich werden. In der Hauptströmung in Richtung Stadtgebiet verringert sich der Kaltluftvolumenstrom über eine Distanz von maximal 500 m um höchstens 1,5 $m^3/(m^2s)$. Gemessen an dem Ausgangsniveau ist die Abnahme mit meist 1 bis 3 % äußerst gering. Nur nördlich des Plangebiets, auf der anderen Seite der Bielefelder Straße, ist die relative Abnahme auf einer Fläche von etwa 1,5 ha mit 5 bis 7 % geringfügig höher.

Der insgesamt geringe Einfluss der Planbebauung auf die nächtliche Belüftungssituation in den angrenzenden Wohngebieten ist vor allem darauf zurückzuführen, dass insbesondere das südliche Stadtgebiet von Werther von einem Kaltluftsystem mit

einem regionalen Einzugsgebiet von rund 5 km² geprägt ist. Dieses reicht etwa von Berghagen zwischen Knüll und Werther Egge bis Isingdorf südöstlich des Hengebergs. Demgegenüber ist die Größe des Plangebiets [der Gesamtentwicklungsfläche a.d.R] mit 5 ha vernachlässigbar. Die Verhältnisse sind dadurch weniger von lokalen Strukturen und deren Änderungen geprägt.“

Die Bewertung hat der Gutachter mangels verbindlicher rechtlicher Vorgaben in Anlehnung an die VDI 3787, Blatt 5 (2003), anhand der relativen Änderungen in den charakteristischen Kenngrößen des Kaltluftsystems vorgenommen. Gemessen an den in der VDI 3783, Blatt 5, vorgeschlagenen Bewertungskriterien beurteilt der Gutachter den Einfluss des geplanten Wohngebiets auf das bestehende Kaltluftabflusssystem und die Durchlüftungsverhältnisse in den angrenzenden Siedlungsgebieten zusammenfassend insgesamt als „gering“ sowie auf einer kleinen Teilfläche von 1,5 ha nördlich der Bielefelder Straße als „mäßig“.

Erhebliche Auswirkungen der Planung auf die örtlichen Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse sind somit nicht erkennbar.

Durch Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Aufgrund der ortsüblichen, voraussichtlich in Teilbereichen verdichteteren Bebauung werden hier jedoch derzeit keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

Ein näherer Untersuchungsbedarf der Gesamtbelastung durch Bioaerosol-Leitparameter ist nach den eingeholten gutachterlichen Berechnungen zum Thema Bioaerosol-Zusatzbelastung durch einen konkret geplanten, zusätzlichen Schweinemaststall mit 1.250 Tierplätzen südwestlich des Plangebiets nicht festgestellt worden. Das Irrelevanzkriterium der TA Luft in Bezug auf Feinstaub PM10 wird danach deutlich eingehalten. Im Ergebnis keine verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf das Thema Bioaerosole.

Aufgrund der im Osten angrenzenden Ackerflächen können insbesondere zu Vegetationsbeginn und zum Zeitpunkt der Ernte auch im Plangebiet zwangsläufig Staub- und Geruchsimmissionen auftreten. Dies ist unvermeidbar und im ortsüblichen Umfang hinzunehmen. Erhebliche Auswirkungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

Erhebliche Auswirkungen	**Dauer**	**Wechselwirkungen mit Schutzgut ...**
-/-	-/-	Mensch, Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf des B-Plans	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge
Festsetzungen zu Grünflächen, Ein- und Durchgrünung sowie zur planungsrechtlichen Sicherung des Walds	Empfehlungen für die Umsetzung: - Gartenbepflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen - Dachbegrünungen - Reduzierung der Bodenversiegelung auf das Notwendige

Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.6 Schutzgut Landschaft

Die Umsetzung der Planung wird spürbare Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild im direkten Umfeld des Plangebiets und bei der Ortsdurchfahrt im Verlauf der L 785 (Bielefelder Straße) mit sich bringen. Unmittelbar nordöstlich der Bielefelder Straße beginnt der zentrale Siedlungsbereich von Werther (Westf.), so dass hierdurch ebenso wie durch den Landschaftsraum auf der Südwestseite der Straße eine gewisse Vorprägung besteht. Im Hinblick auf die neue Bebauung eingriffsmindernd wirken im Plangebiet Nr. 43 die Begrenzung von Bauvolumen und Bauhöhen, die Vorgabe der Entwicklung eines Grünzugs am Ostrand sowie Baumpflanzungen an Planstraße und Teutoburger-Wald-Weg.

Erhebliche Auswirkungen	Dauer	Wechselwirkungen mit Schutzgut ...
Baumaßnahmen, Baubetrieb	temporär	Mensch, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft
Nutzung/Betrieb	dauerhaft	Mensch, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf des B-Plans	Zusätzliche Maßnahmenvorschläge
Festsetzungen zu abgestuften Baufeldern, Nutzungsmaßen, Baugestaltung, Grünflächen, Ein- und Durchgrünung	-/-

Erhebliche Auswirkungen können durch die festgesetzten planungsrechtlichen, baugestalterischen sowie landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen wirksam gemindert werden. Verbleibende erhebliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

An der Zufahrt in Richtung des neuen Wohngebiets liegt außerhalb des vorliegenden Plangebiets das verbliebene Hauptgebäude der Hofstelle Overbeck, das als denkmalwürdig bewertet wurde. Das geplante neue Wohngebiet befindet sich aus Richtung

Kernstadt gesehen hinter diesem Gebäude. Somit werden keine erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das künftige Denkmal gesehen. Darüber hinaus ist der geplante Grünzug zwischen dem Wald im Süden und dem nördlichen Quartiersplatz so ausgerichtet, dass eine deutliche Sichtbeziehung zum Südostgiebel des markanten Gebäudes entwickelt werden kann. Denkmalrechtliche Belange werden in Bezug auf das künftige Denkmal somit nicht negativ berührt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat der LWL – Archäologie für Westfalen mitgeteilt, das im Plangebiet archäologische Fundplätze nicht ausgeschlossen werden können. Eine archäologische Untersuchung ist notwendig. Diese sollte sinnvoller Weise auf den Straßenflächen durchgeführt werden, da der Humusboden für den Ausbau der Straßen und der Versorgungsleitungen in jedem Fall entfernt werden muss. Hierzu ist in Abstimmung und in Anwesenheit der LWL-Archäologie für Westfalen der Humus-/Oberboden mit einem Bagger mit Grabenschaufel abzutragen. Zur Vermeidung von Verzögerungen bei der Erschließung sollte diese Maßnahme mindestens 8 Wochen vor Beginn der eigentlichen Erschließungsarbeiten stattfinden.

Denkmalpflegerische Belange werden im Übrigen soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

Daneben enthält der Bebauungsplan Festsetzungen, die im Rahmen der Planungsziele zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets und des Orts- und Landschaftsbilds beitragen.

Erhebliche Auswirkungen	**Dauer**	**Wechselwirkungen mit Schutzgut ...**
-/-	-/-	-/-

Verringerungs-/Vermeidungsmaßnahmen nach Planentwurf des B-Plans	**Zusätzliche Maßnahmenvorschläge**
Festsetzungen zu abgestuften Baufeldern, Nutzungsmaßen, Baugestaltung, Grünflächen, Ein- und urchgrünung	Empfehlungen für die Umsetzung: - Archäologische Untersuchung

Durch die Planung sind gegenüber der heutigen Situation keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter zu erwarten.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB zu den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Planung betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf einzelne Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen.

Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch diese Wechselwirkungen wird im Untersuchungsgebiet nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.2 bis 4.7 ist auf entsprechende Minderungsmaßnahmen u.a. für den Eingriff in Natur und Landschaft, Boden, Wasserhaushalt etc. eingegangen worden. Durch die Planung werden Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt vorbereitet. Neben dem Verlust des Lebensraums für Pflanzen und Tiere sind der Verlust von Bodenfunktionen, die Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung des Orts- und Landschaftsbilds durch die zusätzlichen, voraussichtlich zumindest teilweise eher großformatigen Bauten zu nennen.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG ist im Planverfahren für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43 konkret geprüft worden, in welchem Umfang die Festsetzungen unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erstmalige Eingriffe verursachen, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinträchtigen.

Für den Bebauungsplan Nr. 43 sind diesbezüglich insbesondere folgende Rahmendaten relevant: Unter Berücksichtigung der örtlichen Biotopstrukturen in dem rd. 2,8 ha großen Geltungsbereich ist durch Überbauung mit künftigen Wohnnutzungen und die Errichtung von neuen öffentlichen Erschließungsflächen eine Versiegelung von voraussichtlich insgesamt etwa 1,5 ha zu erwarten. Unter Einbeziehung der festgesetzten landschaftspflegerischen/grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich liegt der ökologische Wert der Eingriffsfläche im Bestand bei etwa 58.100 Werteinheiten und nach der Planung bei etwa 39.200 Werteinheiten. Somit ergibt sich ein Kompensationsdefizit von etwa 18.900 Werteinheiten. Dieses Ausgleichsdefizit soll außerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Über Art und Umfang der umzusetzenden Maßnahmen ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden, dazu wird auf den Teil I der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 43 verwiesen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen nach gegenwärtigem Planungsstand erläutert und bewertet.

Die Planung bereitet die Fortentwicklung des Siedlungsbereichs der Kernstadt von Werther (Westf.) südöstlich des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder

Straße/Teutoburger-Wald-Weg vor. Hierzu werden bislang ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen, die sich als Teil der freien Landschaft am Nordrand des Höhenzugs des Teutoburger Walds befinden. Lebensraumstrukturen sowie Orts- und Landschaftsbild werden sich im Randbereich des Walds spürbar und deutlich verändern. Landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet werden die Auswirkungen zu einem großen Teil vermindern, verbleibende Auswirkungen sind extern auszugleichen.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Zunächst keine Änderung des bisherigen Zustands.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion

Bei der Standortdiskussion stehen als neue, größere Wohnbauflächen vorrangig eine Fortentwicklung des Baugebiets „Süthfeld“ oder aber eine Umsetzung der schon langjährigen Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplans im Bereich „Blotenberg“ gegenüber.

Für das „Süthfeld“ ist ein umsetzbares Konzept für die Anbindung eines vergleichbaren neuen Wohngebiets aus verkehrlichen, wirtschaftlichen, funktionalen und stadtgestalterischen Gründen nicht erkennbar. Insbesondere die ungelöste verkehrliche Anbindung verhindert die Überplanung und Entwicklung von Siedlungsflächen in diesem Bereich. Darüber hinaus sind die entsprechenden Flächen im wirksamen Flächennutzungsplan nicht als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche „Blotenberg“ kann unmittelbar über den Teutoburger-Wald-Weg erschlossen werden. Wegen der bestehenden Anbindung des Wohn- und Pflegeheims „Waldheimat“ (heute ein Standort der Flex®Eingliederungshilfe gGmbH) sowie weiterer Anlieger im Süden/Südwesten des Teutoburger-Wald-Wegs sind hier seit Jahrzehnten alle erforderlichen Leitungen und Kanäle der technischen Erschließung vorhanden und können sinnvoll weiter- bzw. mitgenutzt werden. Fußläufig sehr gut erreichbar sind der zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) und der Stadtkern von Werther (Westf.) mit unterschiedlichsten Infrastruktureinrichtungen. Hinzu kommen in unmittelbarer Nähe u.a. westlich die Peter-August-Böckstiegel-Gesamtschule, Sportanlagen und das Freibad. Für eine Neubebauung sind insbesondere die gestalterische und landschaftsgerechte Einbindung sowie Fragen des Immissionsschutzes zu behandeln.

Aufgrund der beschriebenen Rahmenbedingungen wird die Entwicklung der Fläche am Blotenberg planungsrechtlich umgesetzt und die des Süthfeld’s zunächst zurückgestellt. Andere Flächen im Stadtgebiet bieten sich nicht als Alternative im Rahmen der Planungsziele an, da insbesondere (Wohn-)Siedlungsbereiche durch zusätzlichen Verkehr deutlich betroffen wären, landschaftspflegerisch/ naturschutzrechtlich mindestens gleich sensible Flächen betroffen wären bzw. Entwicklungen zu weit entfernt vom zentralen Siedlungskörper erfolgen würden.

Parallel zur Entwicklung eines maßvollen neuen Wohngebiets ist die Stadt bestrebt, Baulücken und sonstige innerstädtische Flächen im Sinne der Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung für Wohnbauzwecken zu aktiveren.

b) Alternativen in der Projektplanung

Die Vorplanungen Ende 2012 (Struktur- und Rahmenkonzepte) und Inhalte im Vorentwurfsstadium Januar und September 2013 bezogen sich auf das Gebiet zwischen Bielefelder Straße, der Straße Blotenberg, der Waldkante sowie dem Teutoburger-Wald-Weg mit einer Gesamtgröße von etwa 5,5 ha. In diesem Zusammenhang wurden für das Gesamtgebiet u.a. unterschiedliche Haupterschließungsvarianten entwickelt und erörtert (Ring- oder Sticherschließung). Die Planungen sind im Ergebnis auf Grundlage einer vorgesehenen Ringerschließung für die Gesamtentwicklungsfläche fortgeführt worden, die zentral in Nord-Süd-Richtung von einem breiten Grünzug gequert wird. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist weiter die Dichte und Kompaktheit der späteren Bebauung in unterschiedlichen Teilbereichen diskutiert worden. Im Ergebnis sollen unterschiedliche Baumöglichkeiten für verschiedene Bau- und Wohnformen angeboten werden.

Nach verschiedenen, parallelen Prüfungen erscheint der Randbereich der Bielefelder Straße geeignet, hier einerseits einer konkreten Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach Gewerbeflächen für Büro-/Verwaltungsnutzungen entsprechen zu können. Aufgrund zwischenzeitlicher (Projekt-)Entwicklungen, Prüfungen und Beratungen ist der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 43 nicht mehr auf die Gesamtentwicklungsfläche bezogen, sondern umfasst nur noch den westlichen 1. Bauabschnitt mit einer Größe von ca. 2,8 ha.

Das Angebot unterschiedlicher Baumöglichkeiten im Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“ wird räumlich gezielt zugeordnet, indem einerseits Bereiche für kleinteilige Bebauungen insbesondere im östlichen Bereich traufständig entlang der Höhenlinien entwickelt werden und eine landschaftsgerechte Einbindung der künftigen Bebauung unterstützen. Verdichtetere, kompaktere Baumöglichkeiten werden demgegenüber in Richtung des Teutoburger-Wald-Wegs orientiert, wo der Hang zu dieser Straße bereits wieder stärker abfällt. Diese Verteilung ist gegenüber anderen möglichen Platzierungen unterschiedlicher Baumöglichkeiten aus Umweltsicht zu begrüßen, da sie explizit die Landschaftsbildentwicklung berücksichtigt.

Zu den parallelen (Projekt-)Entwicklungen gehört insbesondere die auf der Südostseite des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg angestrebte Nachnutzung und bauliche Ergänzung des zwischenzeitlich als denkmalwürdig bewerteten Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle durch ein ortsansässiges Unternehmen der IT-Branche. Dieses Projekt wird zum Stand des Entwurfs außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs weiterverfolgt. Hier kann zu gegebener Zeit eine Beurteilung nach § 34 BauGB oder aber eine gesonderte Bebauungsplanaufstellung erfolgen.

7. Zusätzliche Angaben

a) Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage 1 zum BauGB). Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan Nr. 43 wird in folgenden, sich z.T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellung fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation
- Auswertung der Vorentwurfsplanung und der Beteiligungen nach §§ 3, 4 BauGB
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe

Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen werden der städtebaulichen Planung und der Umweltprüfung zugrunde gelegt:

- Die AKUS GmbH hat im Juli 2012 für die Gesamtentwicklungsfläche mit rund 5,5 ha den auf das Plangebiet einwirkenden **Verkehrslärm** gutachterlich untersucht. Teil der Untersuchungen war zudem zunächst auch die Möglichkeit, entlang der Bielefelder Straße in einer Tiefe von ca. 60 m gewerbliche Nutzungen anzuordnen. Ergänzend ist im September 2013 eine Wohnbauentwicklung bis zur Bielefelder Straße untersucht worden, dazu wurden die auftretenden Lärmpegelbereiche identifiziert. In dem Zuge ist auch eine auf Dauer nicht gänzlich auszuschließende Lichtsignalisierung des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg nördlich des Geltungsbereichs überprüft worden.

  Neben der Verkehrslärmbeurteilung sind in dem Schallgutachten vom Juli 2012 die weiteren umgebenden lärmrelevanten Nutzungen gutachterlich betrachtet worden. Dabei handelt es sich um **Sportanlagen und einen Schießstand** westliche/südwestlich des Plangebiets. Das westlich gelegene **Freibad** der Stadt ist im November 2012 ergänzend beurteilt worden.

  („Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 43 ‚Blotenberg‘ der Stadt Werther (Westf.), AKUS GmbH Bielefeld, 09.07.2012; ergänzende Stellungnahmen zum Freibad vom 09.11.2012 sowie zu Lärmpegelbereichen und einer möglichen Lichtsignalanlage vom 12.09.2013)

- Die AKUS GmbH hat mit Blick auf die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen im Dezember 2012 einen in einer Entfernung von ca. 250 m südwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb mit Schweinemast im Hinblick auf **Geruchsimmissionen** gutachterlich untersucht. Zu einem etwa 750 m südöstlich gelegenen weiteren landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung wurde im August 2013 kein zusätzlicher Untersuchungsbedarf in Bezug auf Gerüche festgestellt.

  („Geruchs-Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 ‚Blotenberg‘ der Stadt Werther”, AKUS GmbH Bielefeld, 14.12.2012; ergänzende Stellungnahme zu einem weiteren landwirtschaftlichen Betrieb vom 06.08.2013)

- Das Ingenieurbüro METCON hat für die Gesamtentwicklungsfläche mit rd. 5,5 ha eine Untersuchung der Besonnungsverhältnisse durchgeführt. Hierdurch sind die

im städtebaulichen Entwurf vorgesehene Ausrichtung der Gebäude- und Freiflächen zur Sonne auf den Wohnwert sowie die energetische Ausnutzung hin untersucht worden.

(„Besonnungsverhältnisse bei Realisierung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 43 ‚Blotenberg‘ in Werther (Westf.)“, METCON Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke Pinneberg, 23.10.2014)

- Das Ingenieurbüro METCON hat für die Umgebung des ursprünglichen Gesamtgebiets die Auswirkungen einer geplanten Bebauung auf die Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse untersucht.

  („Untersuchung der Auswirkungen von Nutzungsänderungen im Bebauungsplangebiet Nr. 43 ‚Blotenberg‘ in Werther (Westf.) auf Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse“, METCON Umweltmeteorologische Beratung Dr. Klaus Bigalke, Pinneberg, 07.11.2014)

- Die Röver Ingenieurgesellschaft mbH hat die durch das ca. 2,8 ha große neue Wohngebiet des 1. Bauabschnitts im Westen des „Wohngebiets Blotenberg“ zu erwartenden Kraftfahrzeugverkehre im Vergleich mit einer allgemeinen Verkehrsentwicklung ohne diese Gebietsentwicklung für das Jahr 2030 prognostiziert. Diese Untersuchung dient u.a. als Grundlage für die Ermittlung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrslärms.

  (Bebauungsplan Nr. 43, „Blotenberg“, Werther, „Gutachterliche Stellungnahme zur Verkehrserzeugung“, Röver Ingenieurgesellschaft mbH Gütersloh, 19.04.2016)

- Die AKUS GmbH hat aufbauend auf der Verkehrsprognose der Röver Ingenieurgesellschaft mbH den durch den westlichen 1. Bauabschnitt des „Wohngebiets Blotenberg“ zu erwartenden Zusatzverkehrslärm an den nächstgelegenen Immissionsorten im Teutoburger-Wald-Weg und an der Bielefelder Straße untersucht.

  (Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 43 ‚Blotenberg‘ der Stadt Werther (Westf.), „Verkehrslärmeinwirkung auf vorhandenes Wohnen“, AKUS GmbH Bielefeld, 06.06.2016)

- Die AKUS GmbH hat Ende 2016 den in einer Entfernung von ca. 300 m südwestlich des Plangebiets geplanten, zusätzlichen Schweinemaststall im Hinblick auf eine Belastung der Umgebung durch Bioaerosole gutachterlich untersucht, die gegebenenfalls auf die neu vorgesehenen Wohnnutzungen relevant einwirken.

  („Berechnungen zur Belastung durch Bioaerosole durch einen geplanten Schweinemaststall im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 43 „Blotenberg“ der Stadt Werther (Westf.)“, AKUS GmbH, Bielefeld, 04.01.2017)

b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen. Die Planungen führen nach aktuellem Kenntnisstand zu Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet und im näheren Umfeld durch Versiegelung, Verkehr, Veränderung der Landschaft und der örtlichen Lebensräume etc. Das Schutzgut Klima/Luft kann neben der konkret durchgeführten Untersuchung der Kaltluft- und Durchlüftungsverhältnisse mit und ohne Planung nur allgemein behandelt werden, darüber hinaus stehen dazu keine konkreten ortsbezogenen Daten zur Verfügung. Nach bisheriger Kenntnis

können die Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden, soweit sie nicht bereits durch Maßnahmen in den Plankonzepten verringert oder vermieden werden können. Die Ausgleichskonzeption zum Bebauungsplan Nr. 43 ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung zu konkretisieren und auszuarbeiten, ergänzende wird dazu auf Kapitel 4.9 dieses Umweltberichts verwiesen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Realisierung der städtebaulichen Planung ist nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Hierzu sind keine zusätzlichen Maßnahmen i.S. des Monitorings erforderlich. Die planungs- und bauordnungsrechtlich notwendige Kontrolle der Nutzungen erfolgt durch die zuständigen Fachbehörden.

Neben den Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets auf privaten und öffentlichen Flächen soll der verbleibende Ausgleichsbedarf extern gedeckt werden. Auf privaten Flächen betrifft dies die Pflanzung von straßenbegleitenden Einzelbäumen und Heckpflanzungen am Rand der öffentlichen Grünfläche. Öffentliche Flächen sind durch die Bepflanzung des Grünzugs sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen betroffen.

Das Erfordernis spezieller Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 4c BauGB hat sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte (§ 3(1)/§ 4(1) BauGB) nicht ergeben.

Im Übrigen sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 43 entstehen oder bekannt werden, frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Werther (Westf.) keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreiben kann, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Stadt weiterzuleiten. Hieraus können sich weitergehende Erfordernisse ergeben.

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

a) Aufgabe des Umweltberichts

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen der Planung. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Er dient als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung der Umweltbelange und Abwägung der Stadt Werther (Westf.) dazu nach

dem Baugesetzbuch (BauGB).

In den Kapiteln 3 und 4 werden der Bestand und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und UVP-Gesetz beschrieben. Diese Zusammenfassung gibt einen kurzen Überblick über Planung und Auswirkungen.

b) Planungsziele sowie wesentliche Umweltauswirkungen der Planung

Die Gesamtentwicklungsfläche „Blotenberg“, für die auf insgesamt rd. 5,5 ha schwerpunktmäßig das Ziel einer attraktiven, landschaftsgerechten Wohnbauentwicklung verfolgt wird, befindet sich im Süden der Ortslage Werther (Westf.) am südöstlichen Ortseingang der Kernstadt. Sie liegt auf der Südseite der Bielefelder Straße (L 785) und erstreckt sich zwischen dem Teutoburger-Wald-Weg im Westen, der Straße Blotenberg im Osten und dem Wald auf dem Blotenberg im Süden. Der Bebauungsplan Nr. 43 „Wohngebiet Blotenberg – 1. BA“ dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Umsetzung dieses Wohngebiets im westlichen Teil entlang des Teutoburger-Wald-Wegs auf einer Fläche von rd. 2,8 ha. Im Norden befindet sich dem Plangebiet vorgelagert das Hauptgebäude der ehemaligen Hofstelle Overbeck, für das außerhalb des vorliegenden Bebauungsplans eine Nachnutzung und bauliche Ergänzung durch ein ortsansässiges Unternehmen der IT-Branche verfolgt wird. Im Osten sowie teils auch im Westen liegen Ackerflächen benachbart, die von Gehölzstrukturen untergliedert sind. Im Westen und Südwesten befinden sich weitere Nutzungen wie das Freibad der Stadt, Sportanlagen, die Peter-August-Böckstiegel-Gesamtschule, ein Schießstand und eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schweinemast sowie das Pflegeheim Wohn- und Pflegeheim „Waldheimat“ (heute ein Standort der Flex®Eingliederungshilfe gGmbH).
Innerhalb des Plangebiets handelt es sich bei den überplanten Flächen weitestgehend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Am Teutoburger-Wald-Weg Nr. 3 befindet sich ein bebautes Grundstück mit Wohn- und Ladennutzung. Die Erschließung ist ausgehend von dem westlich unmittelbar angrenzenden Teutoburger-Wald-Weg als Sticherschließung vorgesehen. Die nächstgelegenen ÖPNV-Anbindungen bestehen am zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) auf der gegenüberliegenden Seite der Bielefelder Straße nur rd. 150 m vom Plangebiet entfernt. Die Altstadt bzw. der Stadtkern beginnt unmittelbar nördlich des ZOB und ist damit ebenfalls hervorragend fuß- und radläufig zu erreichen.

Planungsziel der Stadt ist es, das Angebot an Wohnbauflächen in sehr gut integrierter Lage am Rand der Kernstadt bedarfsgerecht zu entwickeln und gleichzeitig Umweltbelange angemessen zu berücksichtigen. Die hierfür im übrigen Stadtgebiet entwickelbaren Flächen sind ausgeschöpft bzw. unterliegen Restriktionen, die eine Umsetzung derzeit und absehbar nicht erlauben. Aufgrund der damit verbundenen Ausdehnung in bislang unbebaute Flächen stehen neben der verträglichen Anbindung an das umgebenden Straßennetz und das Netz der technischen Infrastruktur sowie der Berücksichtigung der nachbarlichen Immissionsschutzbelange vor allem auch landschaftspflegerische und grünordnerische Fragen im Vordergrund.

Immissionsschutzbelange der künftigen Nutzer des Plangebiets sind in Bezug auf den Verkehrslärm insbesondere der nördlich verlaufenden Bielefelder Straße, den Lärm aus den umgebenden Nutzungen der Sportanlagen, des Schießstands und des Freibads sowie hinsichtlich der Gerüche und einer eventuellen Bioaerosol-Belastung

aus relevanten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld mit vorhandener und zusätzlich geplanter Tierhaltung (Schweinemast) untersucht worden. Im Ergebnis bleiben diesbezüglich durchgängig gesunde Wohnverhältnisse gewahrt, die Regelung von Immissionsschutzmaßnahmen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich geworden. Auch Einschränkungen der verschiedenen benachbarten Nutzungen durch die geplante Wohnbebauung sind nicht zu erwarten.

Immissionsschutzbelange des Umfelds sind durch Prüfung des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens im Vergleich zu dem ohne das neue Wohngebiet zu erwartenden Umfang mit dem Prognosehorizont 2030 untersucht worden. Im Ergebnis sind geringe zusätzliche Verkehrslärmbelastungen unter 1 dB(A) mit dem neuen Wohngebiet festgestellt worden. Gesunde Wohnverhältnisse im Umfeld bleiben diesbezüglich gewahrt. Über die Zumutbarkeit im vorliegenden Fall ist im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung letztlich zu entscheiden.

Eingrünungen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 unter Nutzung und Fortentwicklung vorhandener Landschaftsstrukturen konkret gesichert. Dazu gehören die Weiterentwicklung des Waldrands im Süden, die Anlage eines Grünzugs im Osten und straßenbegleitende Einzelbaumpflanzungen.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf den Flächenverlust für Natur und Landschaft aufgrund der Versiegelung des Bodens durch die Überbauung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Zudem ergeben sich erhebliche Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild. Hierfür werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die die Auswirkungen mindern (u.a. Begrenzung der zulässigen Gesamthöhen der Gebäude und Eingrünungsmaßnahmen). Bodeneingriffe und Eingriffe in das Landschaftsbild sind darüber hinaus durch externe Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Die zum Bebauungsplan Nr. 43 erstellte Eingriffsbilanz nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ ergibt einen verbleibenden Ausgleichsbedarf von etwa 18.850 Biotopwertpunkten, der durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs gedeckt werden soll.

Die letztliche Entscheidung über die Planung sowie über Art und Umfang der zum Ausgleich durchzuführenden Maßnahmen ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und die Planung vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Werther (Westf.) zu prüfen und zu bewerten. Wie in den Kapiteln 3 und 4 dargelegt, verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand daneben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB. Im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigende umweltrelevante Belange für die künftigen Nutzer innerhalb des Plangebiets werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Werther (Westf.), Januar 2017

Nachtrag Februar 2019:
Zum Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung nach § 3(2)/§ 4(2) BauGB im Februar/März 2017 haben sich über die o. g. Inhalte des Umweltberichts hinaus keine Informationen oder Hinweise auf besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme im Gebiet ergeben, die eine weitere Prüfung oder eine Änderung des Umweltberichts erfordern würden.

Hingewiesen wird auf folgende Aspekte:

BauGB-Novelle 2017:
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43 ist durch Aufstellungsbeschluss des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt vom 24.01.2012 förmlich eingeleitet worden ist, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB hat im Februar/März 2013 stattgefunden. Nach der Überleitungsvorschrift in § 245c BauGB wird das Verfahren nach den vor dem 13.05.2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Damit fußt die Gliederung des Umweltberichts auf Anlage 1 zum BauGB a. F.

Wasserwirtschaft:
Im Zusammenhang mit weiteren anstehenden Erschließungsmaßnahmen im Umfeld des Knotenpunkts Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg und der Ortsdurchfahrt der Bielefelder Straße insgesamt (insbesondere seit 2016 verfolgter ZOB-Umbau) hat die Stadt das Thema der Entwässerung in diesem Bereich des Stadtgebiets insgesamt näher bewertet. Diesbezüglich wurde die Erarbeitung eines „Masterplans zum Umgang mit Niederschlagswasserrückhaltung und Niederschlagswasserbehandlung im Bereich Bielefelder Straße / Teutoburger-Wald-Weg“ beschlossen. Dazu liegt aktuell der Erläuterungsbericht des beauftragten Büros Bockermann Fritze Ingenieur Consult GmbH, Enger, mit Stand vom September 2018 vor. Unter Berücksichtigung der gesamten Rahmenbedingungen in dem betroffenen Umfeld wird eine größere Regenwasserrückhaltemaßnahme nordwestlich des Teutoburger-Wald-Wegs auf städtischen Flächen vorgeschlagen. Diese stehen nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 unmittelbar für eine solche Maßnahme zur Verfügung. Die im o. g. „Masterplan Entwässerung“ getroffenen Annahmen zu den möglichen Ansätzen des spezifischen Landabflusses zeigen, dass die Regenwasserrückhaltemaßnahme am geplanten Standort so ausgestaltet werden kann, dass verstärkte hydraulische Belastungen in tiefer gelegenen Stadtgebieten ausdrücklich vermieden werden können. Die Entwässerungsplaner kommen sogar zu dem Schluss, dass damit zu einer weiteren Entspannung der Abflusssituation im Umfeld des Schwarzbachs insgesamt beigetragen werden kann. Die Entwässerung für den B-Plan Nr. 43 kann im Ergebnis verträglich umgesetzt werden.

Externer Ausgleich:
Nach redaktioneller Anpassung der rechnerischen Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (siehe Teil I der Begründung) hat sich ein leicht erhöhtes Kompensationsdefizit von etwa 20.115 Biotopwertpunkten ergeben. Die Stadt hat 2018 im Westen der Ortslage Werther am Südhang der Egge (Muschelkalkzug) eine Ackerfläche erworben und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde in eine extensiv bewirtschaftete Obstbaumwiese umgewandelt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird somit beibehalten, die Bewirtschaftung erfolgt durch einen Pächter. Es handelt sich somit um eine ökologisch sinnvolle Maßnahme, die nicht zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche führt. Die Fläche befindet sich etwa 1,9 km westlich

des vorliegenden Plangebiets. Die hier erreichte ökologische Aufwertung liegt bei 22.620 Biotopwertpunkten. Die Stadt zieht die Fläche anteilig für den Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 43 vorbereiteten Eingriffe in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft heran.

Verkehrsbelastung Teutoburger-Wald-Weg/Leistungsfähigkeit Knotenpunkt Bielefelder Straße/Alte Bielefelder Straße/Teutoburger-Wald-Weg
Mit Blick auf diverse absehbare städtebauliche Entwicklungen wird die Stadt die Verkehrsentwicklung an dem Knotenpunkt nach Umsetzung des B-Plans Nr. 43 sowie ggf. weiterer Entwicklungen am Teutoburger-Wald-Weg (z. B. Nachnutzung der ehemaligen Hofstelle Overbeck) beobachten und, wenn sich dabei das Erfordernis ergibt, die von Straßen.NRW im Aufstellungsverfahren angesprochene Teilsignalisierung des Knotenpunkts näher prüfen und ggf. umsetzen, soweit nicht ein Ausbau zum Kreisverkehr durchgeführt wird.

Alternativenprüfung
Es wird auf das kürzlich, anlässlich der anstehenden Neuaufstellung des Regionalplans OWL erstellte „Siedlungsflächenkonzept – Kommunaler Fachbeitrag zum Regionalplan OWL 2035, Tischmann Schrooten PartGmbB, Rheda-Wiedenbrück, 2018“ verwiesen. Wesentliche Änderungen in der Bewertung der Standortalternativen ergeben sich daraus in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 43 nicht.

Ehemalige Hofstelle Overbeck
Das Hauptgebäude der Hofstelle Overbeck selbst wurde inzwischen unter Denkmalschutz gestellt (Bestandskraft jedoch noch nicht gegeben). Ein im Zuge des Aufstellungsverfahrens verfolgtes Nachnutzungsprojekt durch ein ortsansässiges Unternehmen der IT-Branche wird nach dem Informationsstand vom Ende 2018 nicht mehr weiterverfolgt. Gleichwohl hat das bis zu einem entsprechenden positiven Bauvorbescheid unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange vorangetriebene Vorhaben aber gezeigt, dass umgebungsverträgliche Nachnutzungskonzepte unter Berücksichtigung der im Süden geplanten Wohnbebauung möglich sind. Damit ist nachgewiesen, dass eine entsprechende Erhaltung und Nachnutzung des künftigen Denkmals auch bei Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung am Blotenberg in dessen Umfeld grundsätzlich umsetzbar ist.