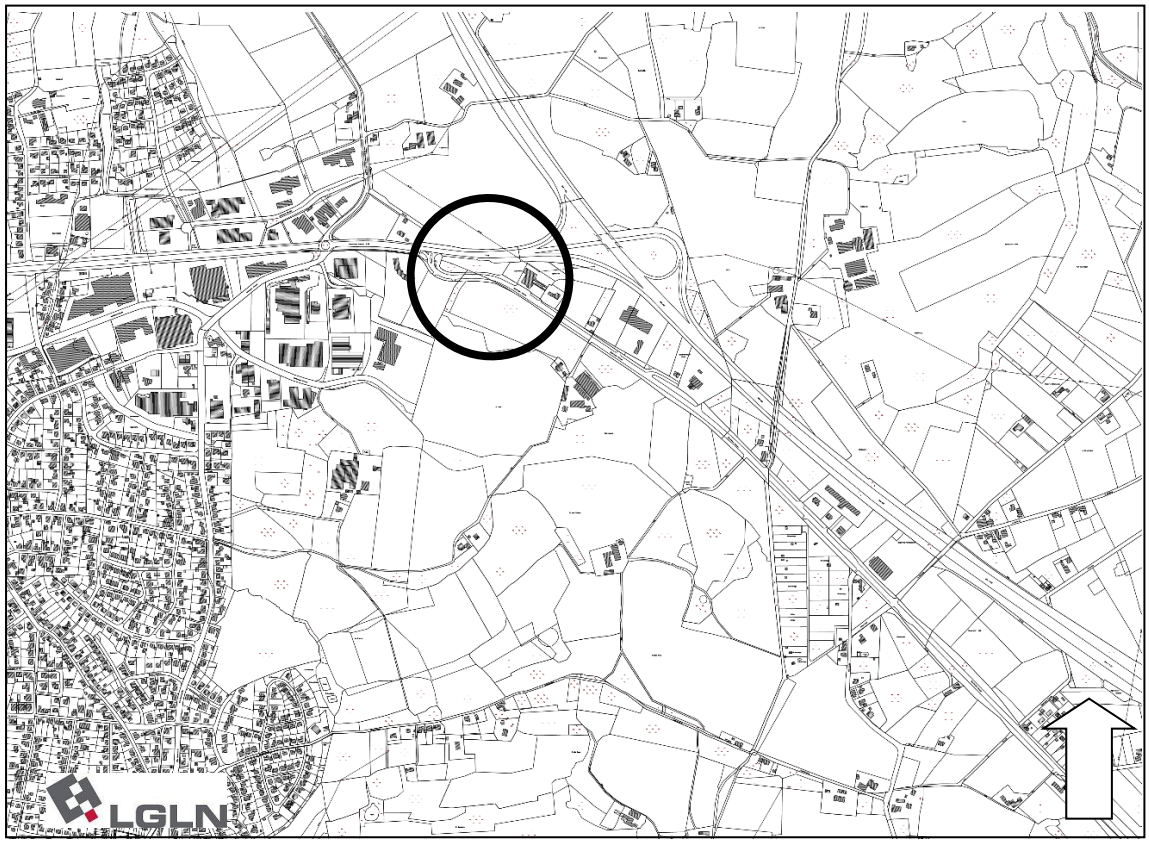
Stadt Georgsmarienhütte

Bebauungsplan Nr. 186
„Gewerbegebiet Bielefelder Straße“
1. Änderung
mit örtlichen Bauvorschriften

Begründung und Umweltbericht

V O R E N T W U R F 0 9 – 2 0 1 8



PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

Gliederung

		Seite
A	**Planbegründung gemäß § 2a (1) BauGB**	
1	Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans	2
2	Geltungsbereich	2
3	Städtebauliche Situation und Rahmenbedingungen	3
4	Rechtsgrundlagen, planerische Vorgaben, rechtliche Rahmenbedingungen	3
4.1	Rechtsgrundlagen	3
4.2	Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Georgsmarienhütte	5
4.3	Einzelhandelskonzept für die Stadt Georgsmarienhütte mit Fortschreibung	5
4.4	Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten in Georgsmarienhütte	6
4.5	Bebauungsplan Nr. 186 (Bestand)	7
5	Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung	8
6	Festsetzungen im Änderungsbereich	9
6.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
6.4	Verkehrsflächen	14
6.5	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
7	Örtliche Bauvorschrift über die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen gem. § 84 NBauO	16
8	Städtebauliche Werte	24
9	Erschließung	24
10	Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte	25
11	Emissionen und Immissionen	25
12	Bodenordnung	25
13	Kosten	26
B	**Umweltbericht gemäß § 2a (2) BauGB (**Gliederung siehe S. 27)	27
C	**Beschluss**	55
D	**Anhang**	

Auftraggeber

Stadt Georgsmarienhütte
Fachdienst Stadtplanung
Postfach 100454
31816 Georgsmarienhütte

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
FLASPÖHLER

PETER FLASPÖHLER
DIPL.-ING.
ARCHITEKT & STADTPLANER
FALKENWEG 16
31840 HESSISCH OLDENDORF
FON: 0 (49) 51 52 – 96 24 66
peter.flaspoehler@t-online.de
www.peter-flaspoehler.de

A Planbegründung gemäß § 2a (1) BauGB

1 Anlass und Aufgabe des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“ ist am 11.05.1989 vom Rat der Stadt Georgsmarienhütte als Satzung beschlossen worden. Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung überwiegend *Gewerbegebiete* und am westlichen Rand des Plangebiets ein kleines *Industriegebiet* sowie eine *Grünfläche* mit der *Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken* fest.

In der Vergangenheit konnten die Grundstücke im Plangebiet weitgehend der Bebauung zugeführt werden. Es ist auf den bebauten Flächen eine Nutzungsstruktur entstanden, die der eines *Gewerbegebiets* entspricht, auch Betriebswohnen liegt vor. Das kleine *Industriegebiet* im westlichen Teilbereich hat sich als solches allerdings nicht entwickelt. Das Regenrückhaltebecken ist nicht angelegt worden und ist inzwischen auch nicht mehr notwendig. Diese Grundstücksflächen können somit einer Bebauung zugeführt werden.

Anlass für diese 1. Änderung des Bebauungsplans ist das Interesse von zwei Investoren, die sich im westlichen Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 186 ansiedeln möchten, und deren Vorhaben keinen industriellen Charakter aufweisen, sondern planungsrechtlich in einem *Gewerbegebiet* anzusiedeln wären. Hierbei handelt es sich um ein Auktionshaus sowie einen Betrieb, der mit Naturstein bzw. entsprechenden Prudukten handelt und eine größere Außenausstellungsfläche benötigt. Es ist somit städtebaulich angebracht, das *Industriegebiet* in ein *Gewerbegebiet* umzuwandeln und auch im Bereich der nicht benötigten *öffentlichen Grünfläche* eine gewerbliche Bebauung zuzulassen.

Um eine entsprechende städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Georgsmarienhütte den Aufstellungsbeschluss für diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 186 „Bielefelder Straße“ gefasst. Die Festsetzungen im Bereich dieser 1. Änderung betreffen das teilweise bebaute I*ndustriegebiet* und die *öffentliche Grünfläche „Regenrückhaltebecken“*.

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Plangebiet entsprechend den kommunalen Planungs- und Stadtentwicklungszielen zu leiten. Hierbei sollen die maßgeblichen öffentlichen und privaten Belange untereinander gerecht abgewogen und möglichst in Einklang gebracht werden.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“ ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst den westlichen Teil des

Geltungsbereichs des ursprünglichen Gesamtplans. Durch die Planung betroffen sind bebaute und unbebaute Grundstückflächen. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Harderberg, Flur 7 und 8 und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Durch die Bundesstraße B68 und die Anschlussstelle an der Bundesautobahn (BAB) 33.
Im Osten:	Durch die östliche Grenze des Flurstückes 36/16 und deren Verlängerung nach Norden bis zur BAB.
Im Süden und Westen:	Durch die Bielefelder Straße.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, um den veränderten städtebaulichen Ansprüchen Rechnung zu tragen und durch eine bauleitplanerische Überarbeitung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete und zukunftsorientierte bauliche und sonstige Entwicklung im Plangebiet zu schaffen.

3 Städtebauliche Situation und Rahmenbedingungen

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtgebiets von Georgsmarienhütte. Es wird im Norden begrenzt von der Anschlussstelle Nr. 10 Harderberg der BAB 33 und der B 68. Im Süden wird es von der Bielefelder Straße erschlossen. Im Osten innerhalb des Geltungsbereiches sowie östlich an das Plangebiet angrenzend und westlich der Einmündung der Bielefelder Straße in die B 68 befinden sich Gewerbebetriebe. Ansonsten liegen hinter den jeweiligen Straßen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Ortsrand des Stadtteils Harderberg liegt ca. 900 m Luftlinie entfernt.

Die Fläche, die vom rechtskräftigen Bebauungsplan als *Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Regenrückhaltebecken* festgesetzt ist, wird landwirtschaftlich genutzt. Als Ersatz für das Regenrückhaltebecken hat die Stadt Georgsmarienhütte inzwischen entsprechende wasserbauliche Maßnahmen durchgeführt, wodurch das Regenwasser zum Regenrückhaltebecken Siebenbachstraße abgeleitet wird. Von dort wird es dann gedrosselt in den Gartmannsbach und anschließend der Düte zugeführt.

Die Lagegunst dieses Gebietes an der Autobahnanschlussstelle hat zu der Anfrage der ansiedlungswilligen Betriebe geführt.

4 Rechtsgrundlagen, planerische Vorgaben, rechtliche Rahmenbedingungen

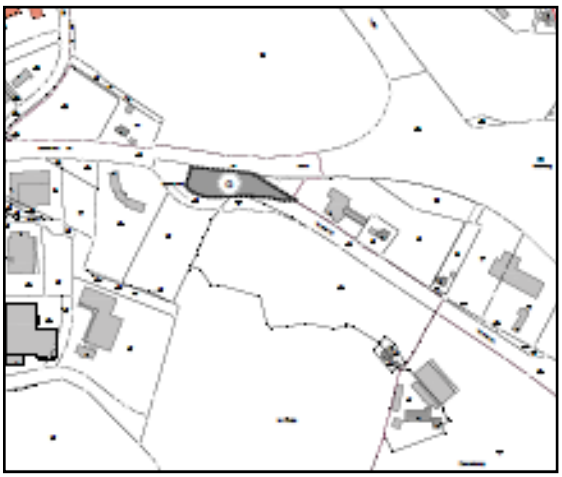
4.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“, 1. Änderung der Stadt Georgsmarienhütte sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. l S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. November 2017 (BGBl. l S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. l S. 132), neugefasst am 21. November 2017 (BGBl. l S. 3786),
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. l S. 1057),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. l S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. l S. 3434),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771),
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465),
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes von 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771),
- Niedersächsische Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG), vom 17. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28-02-2018 (Nds. GVBl. S. 22),
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO), vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2017 (Nds. GVBl. S. 338),
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808, ber. 2018 I S. 472) m. W. v. 29.07.2017.

4.2 Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Georgsmarienhütte

Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan



geplante Änderung

Parallel zur Änderung des Bebauungsplans ist die Änderung des genehmigten Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Georgsmarienhütte erforderlich. Betroffen von der Flächennutzungsplanänderung ist das am westliche Rand des Plangebiets liegende Grundstück, das als *Fläche für die Wasserwirtschaft* dargestellt ist und die Kennzeichnung *Regenrückhaltebecken* trägt. Zukünftig wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich *gewerbliche Bauflächen* darstellen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind somit aus den Darstellungen bzw. zukünftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

4.3 Einzelhandelskonzept für die Stadt Georgsmarienhütte mit Fortschreibung

Die Stadt hat ein Einzelhandelskonzept von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln) erstellen lassen. Dieses Konzept beruht auf primärstatistischen Erhebungen wie Bestandsaufnahme aller Einzelhandelsbetriebe und ihre schriftliche Befragung, einer Kundenwohnorterhebung, einer Befragung von 2.000 Bürgern sowie einer Passantenbefragung in Nachbarkommunen. Das Konzept definiert eine Georgsmarienhütter Sortimentsliste und legt die zentralen Versorgungsbereiche fest. Das Einzelhandelskonzept ist vom Rat der Stadt im Dezember 2008 beschlossen worden.

Im Jahr 2012 wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von Peter Urban Berger und der BBE Handelsberatung GmbH fortgeschrieben.

Für die Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur der Stadt Georgsmarienhütte wird ein Zentrenkonzept vorgeschlagen, das nach versorgungsstrukturellen Einheiten differenziert ist. Dabei wird in städtebaulich integrierte Versorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) und nicht integrierte Agglomerationsbereiche des Einzelhandels unterschieden.

Der Gewerbestandort Bielefelder Straße wird dem Gewerbegebiet Raiffeisenstraße / Brüsseler Straße zugeordnet. Es wird als gewerblich geprägte Gemengelage charakterisiert. Unter städtebaulichen Aspekten sind keine Ansätze für die Ausprägung eines innerörtlichen Nahversorgungszentrums erkennbar.

Für den Bereich wird empfohlen, keine weiteren großflächigen Einzelhandelsbetriebe zuzulassen und durch entsprechende bauleitplanerische Rahmensetzungen ausschließlich gewerblich-industrielle Nutzungen, ggf. ergänzt durch Dienstleistungsnutzungen, zuzulassen.

4.4 Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten in Georgsmarienhütte

Vor dem Hintergrund der Ansiedlungsbestrebungen von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnlich gelagerten Betrieben in Georgsmarienhütte ist durch das PLANUNGSBÜRO FLASPÖHLER im Jahre 2010 ein Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten erarbeitet worden, dessen Zielsetzung es ist, die mögliche bzw. zu erwartende Entwicklung mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang zu bringen und in geordnete Bahnen zu lenken.

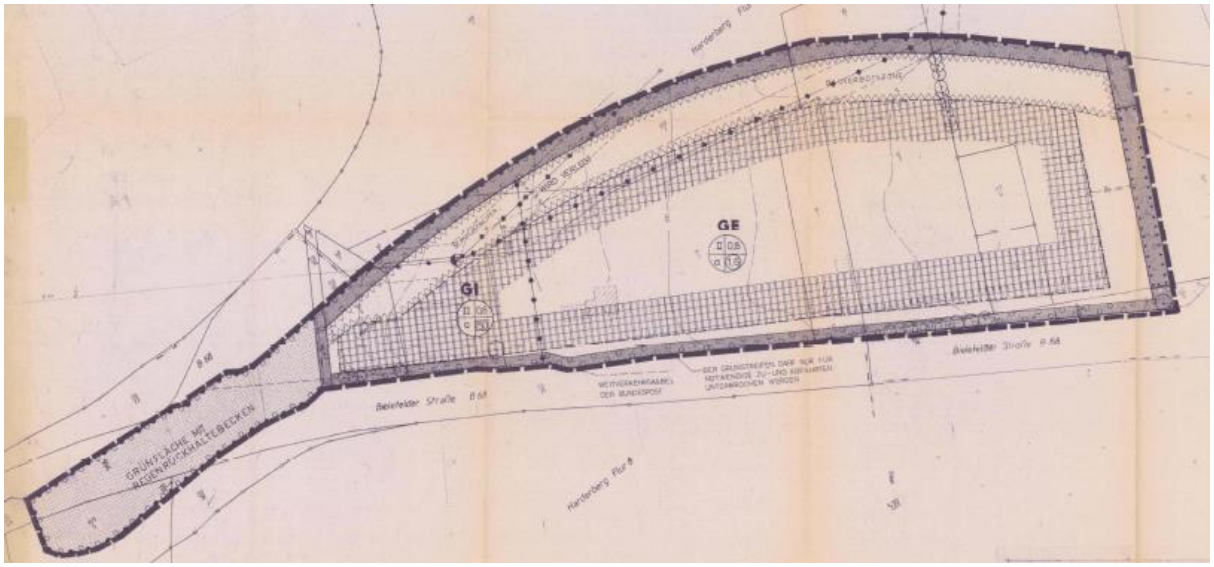
Für das gesamte Stadtgebiet wurde die vorliegende Situation aufgenommen, analysiert und daraus Vorgaben über die angestrebte Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen abgeleitet. Im „Vergnügungsstätten-Zielkonzept“ werden Regelungen für alle relevanten Bereiche, nämlich die kernzentralen Bereiche, die gewerblich geprägten und übrigen *Mischgebiete* sowie die *Gewerbegebiete* der Stadt Georgsmarienhütte vorgeschlagen. Nach den Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzepts sollen derartige Nutzungen nicht generell aus dem Stadtgebiet verbannt werden, denn auch sie tragen, am richtigen Standort und mit entsprechender Präsentation, zur Durchmischung, Attraktivitätssteigerung und Angebotsvielfalt bei. Ihre Zulässigkeit soll jedoch dort eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, wo Störungen, Konflikte oder negative Einflüsse auf die Entwicklung des Umfelds bereits vorliegen bzw. zu erwarten sind. Das Konzept benennt entsprechende Bereiche und beinhaltet Maßnahmenvorschläge zur Gegensteuerung.

Der Rat der Stadt Georgsmarienhütte hat das stadtgebietsübergreifende Vergnügungsstättenkonzept als städtebauliche Planung im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept stellt damit einen öffentlichen Belang dar, der bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

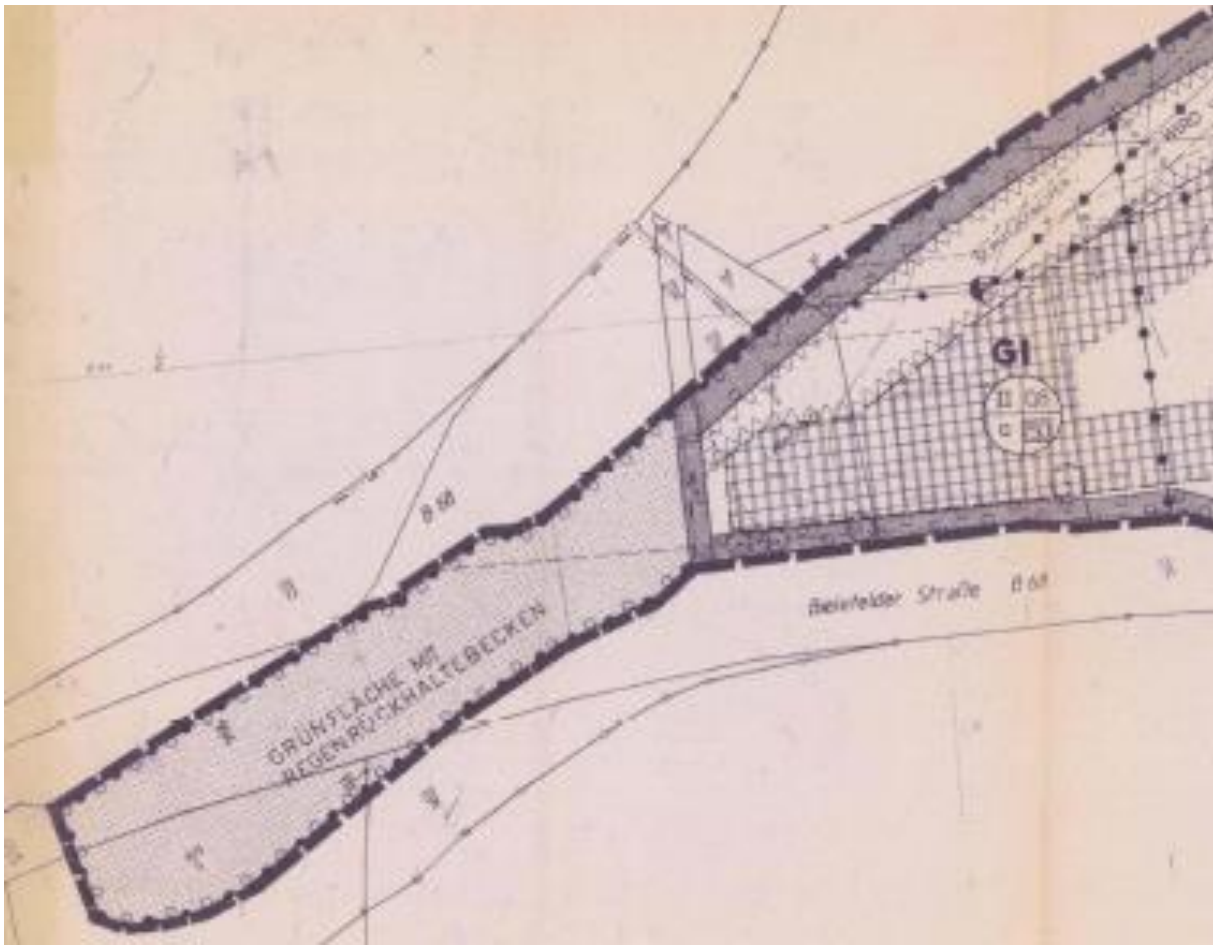
In Bezug auf Gewerbegebiete wird im Vergnügungsstättenkonzept folgende Zielkonzeption genannt: Vergnügungsstätten sollen mit Ausnahme des Bereichs an der Autobahnauffahrt zur A33 auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

4.5 Bebauungsplan Nr. 186 (Bestand)

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft im Wesentlichen folgende Festsetzungen:



Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“



Ausschnitt des zu ändernden Teilbereiches

- für den östlichen Teil des Änderungsbereiches wird ein *Industriegebiet* mit max. *2 Vollgeschossen,* einer *Grundflächenzahl von 0,8* und eine *Baumassenzahl von 5,0* sowie die *abweichende Bauweise* (offene Bauweise, aber Gebäude dürfen länger sein als 50 m) festgesetzt. Darüber hinaus dürfen die Gebäude eine Firsthöhe von 12 m nicht überschreiten.
- Für den westlichen Teil wird eine *öffentliche Grünfläche* mit der Zweckbestimmung *Regenrückhaltebecken* festgesetzt.
-

5 Städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung

Unter Berücksichtigung der Anforderungen und Nutzungen sowie vor dem Hintergrund geänderter städtebaulicher Ansprüche sollen die planerischen Festsetzungen dieser 1. Bebauungsplanänderung die Voraussetzungen für eine geordnete und zukunftsorientierte bauliche und sonstige Entwicklung im Plangebiet schaffen. Auf der Basis der geplanten Festsetzungen können die folgenden grundsätzlichen Planungsziele abgeleitet werden:

- Erhalt und Erweiterung eines ausreichend großen Gewerbegebiets zur Standortsicherung eines Angebots zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe,
- Bereitstellung zusätzlicher Baugrundstücke zur Ansiedlung gewerblicher Betriebe,
- Eingrünung des Plangebiets,
- Berücksichtigung der aus Belangen des überörtlichen Verkehrs auf der Bundesautobahn 33 und der Bundesstraße 68 resultierenden Anforderungen.

Das daraus abgeleitete städtebauliche Konzept mit wesentlichen Aussagen zur angestrebten Ergänzung der Nutzungsarten und zum verkehrlichen Erschließungssystem bildet die Grundlage für die bauleitplanerischen Festsetzungen.

Das städtebauliche Konzept stellt sich wie folgt dar:

Das bestehende *Industriegebiet* und die *öffentliche Grünfläche* für ein Regenrückhaltebecken werden aufgegeben und insgesamt durch ein *Gewerbegebiet* ersetzt.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auch nach dem Grundsatz, siedlungsnahen Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen, um der fortschreitenden Landschaftszersiedlung entgegenzuwirken.

Der Planung liegen zwei konkrete Vorhaben zugrunde. Es ist jedoch eine Angebotsplanung vorgesehenen, die eine große Bandbreite gewerblicher Nutzungen ermöglichen soll.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sind darüber hinaus folgende Ziele und Zwecke verbunden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur geordneten Bebauung von Grundstücksflächen,
- Förderung der Wirtschaft, insbesondere dessen mittelständischer Struktur,
- Berücksichtigung der Maßstäblichkeit der das Plangebiet benachbarten Bebauung,
- Beachtung der bestehenden Gewerbenutzungen in der Umgebung,
- Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Georgsmarienhütte,
- Ansiedlung eines Auktionshauses unter Beachtung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Georgsmarienhütte,
- Sicherung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebots,
- planerische Konfliktbewältigung, unter Würdigung der bestehenden Strukturen, verschiedener Belange und Nutzungsinteressen.

Zum Klimaschutz sollen beim Bauen grundsätzlich energiebedingte Emissionen von klimarelevanten Gasen durch Energieeinsparungen und den Einsatz erneuerbarer Energien reduziert werden. Der Bebauungsplan soll keine Festsetzungen treffen, durch die klimaschützende Maßnahmen eingeschränkt oder verhindert werden. Darüber hinaus wird der Einsatz von Solarthermie und Fotovoltaik empfohlen.

6 Festsetzungen im Änderungsbereich

Die verbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans für die städtebauliche Ordnung bilden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der zuvor beschriebenen Planungsziele. Nachfolgend sind die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen aufgeführt (*kursiv geschrieben*) und begründet.

Vorrangige Zielsetzung ist es, innerhalb des Plangebietes ein Grundstücksangebot für die Ansiedlung von zwei konkret interessierten Gewerbebetrieben zu schaffen. Dies geschieht auch im Hinblick auf die Nachnutzung der nicht mehr benötigten Fläche für das Regenrückhaltebecken.

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan stellt eine „Angebotsplanung“ dar, in dessen Geltungsbereich grundsätzlich die nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen baulichen Anlagen und Nutzungen errichtet und betrieben werden dürfen, sofern sie nicht durch entsprechende Festsetzungen eingeschränkt oder ausgeschlossen worden sind.

Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche werden hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die Festsetzung als Gewerbegebiet erfolgt entsprechend den in Kapitel 5 aufgeführten Planungszielen und unter Berücksichtigung der vorliegenden Nutzungen bzw. Einrichtungen, deren baurechtliche Zulässigkeit in Gewerbegebieten gem. § 8 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise vorliegt.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden entsprechend den Planungszielen als *Gewerbegebiet (GE)* festgesetzt. Diese Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung erfolgt mit dem Ziel, ein geordnetes Nebeneinander gleichartiger Nutzungen zu gewährleisten. Hinsichtlich ihrer Nutzung werden in den *Gewerbegebieten* geringfügige Unterschiede vorgesehen, sodass die Flächen als *GE1* und *GE2* gekennzeichnet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186, 1. Änderung sind innerhalb der Gewerbegebiete (GE1 und GE2) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- *Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,*
- *Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,*
- *Tankstellen.*

Auf der Grundlage des § 1 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO trifft der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt gem. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 BauNVO der Ausschluss von Nutzungsarten und aus besonderen städtebaulichen Gründen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO der Ausschluss baulicher Anlagen und Betriebe.

Im Gewerbegebiet (GE1 und GE2) sind ausnahmsweise zulässig:

- *Anlagen für sportliche Zwecke,*
- *je Betriebsgrundstück maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zu*geordnet ist und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
- *Vergnügungsstätten.*

Die *Gewerbegebiete* sollen städtebaulich vor allem der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Flächen für Anlagen des Sports sind an anderer Stelle im Stadtgebiet vorhanden und besser an die Wohngebiete angeknüpft, deshalb sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO *Anlagen für sportliche Zwecke* nur ausnahmsweise zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die ausnahmsweise zulässigen *Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter*, die dem *Gewerbetrieb* zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, eine einschränkende Regelung getroffen. Es ist je Betriebsgrundstück nur eine solche Wohnung zulässig. Da die Wohnungen nicht nur den Emissionen aus dem Gewerbegebiet ausgesetzt sind,

sondern auch dem Verkehrslärm der benachbarten BAB und B 68, ist aus städtebaulichen Gründen nur maximal eine Wohnung je Betrieb vertretbar. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten entspricht dem Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Georgsmarienhütte.

Einzelhandel ist nur in den folgenden Fällen zulässig:

- *Im GE1 und GE2 ist Einzelhandel zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs steht und dem Hauptzweck des Betriebs untergeordnet ist.*
- *Im GE1 ist außerdem der Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig.*
- *Im GE2 ist Einzelhandel außerdem als Auktionsverkauf zulässig. Auktionsverkauf im Sinne dieser Festsetzung ist der Verkauf in Form von Versteigerung an nicht mehr als 100 Tagen im Jahr.*

Der Änderungsbereich schließt an ein Gewerbebiet an, welches in Bezug auf die zulässige Einzelhandelsnutzung eingeschränkt ist. Einzelhandel ist dort nur zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen eines im Plangebiet ansässigen Betriebs steht und dem Hauptzweck des Betriebs untergeordnet ist. Die Festsetzung erfolgt zum Schutz der Versorgungsfunktion des Stadtzentrums Georgsmarienhütte und zur Vermeidung einer Verschlechterung der Verkehrssituation. Diese Festsetzung erfolgt unter Berücksichtigung der Vorgaben des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Georgsmarienhütte und wird für den Änderungsbereich im Wesentlichen übernommen.

- Darüber hinaus soll im GE1-Gebiet zukünftig auch der Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten allgemein zulässig sein (s. Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente der Stadt Georgsmarienhütte in den Hinweisen des Plans). Der sehr verkehrsgünstig gelegene Standort legt es nahe, dass ein geringer Teil des gesamten Gewerbegebietes für den Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten geöffnet wird. Der dezentrale Standort wird damit keine Konkurrenz zu den bisherigen Einzelhandelsstandorten entwickeln.
- Im GE2-Gebiet ist Einzelhandel auch als Auktionsverkauf zulässig. Auktionsverkauf im Sinne dieser Festsetzung ist der Verkauf in Form von Versteigerung an nicht mehr als 100 Tagen im Jahr, wobei es in Bezug auf das Sortiment keine Einschränkung gibt. Auktionsverkauf bedeutet auch wechselnde Sortimente. Damit ist der Auktionsverkauf nicht mit dem klassischen Einzelhandel gleichzusetzen, der werktäglich immer das gleiche Sortiment bereitstellt. Auch diese Form des Einzelhandels stellt keine Beeinträchtigung der bestehenden Versorgungsstrukturen der Stadt dar.

Zwar empfiehlt das Einzelhandelskonzept ausschließlich gewerblich-industrielle Nutzungen ggf. ergänzt durch Dienstleistungsnutzungen zuzulassen, gleichzeitig sieht es aber den Standort nur als ungeeignet für großflächigen Einzelhandel und für Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten an. Gemäß der Sortimentsliste der nahversorgungs-, zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimente der Stadt Georgsmarienhütte gehören alle nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht zu den nicht-zentrenrelvanten Sortimenten. Sowohl die Ermöglichung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als auch des im Zeitraum begrenzten Auktionshandels entsprechen dieser Einschätzung und stehen somit im Einklang mit dem Einzelhandelskonzept.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die *Gewerbegebiete* im Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung durch die *Grundflächenzahl (GRZ)* und *die maximale Firsthöhe (FH)* bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb der Gewerbegebiete gilt die Grundflächenzahl 0,8

Die *Grundflächenzahl* (*GRZ*) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche versiegelt werden dürfen (vgl. § 19 BauNVO). Die festgesetzte *GRZ 0,8* orientiert sich an den bestehenden Festsetzungen im Änderungsbereich und in der Nachbarschaft. Mit ihr wird die für Gewerbegebiete im § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze festgelegt, was der günstigen Lage an der Autobahnanschlussstelle gerecht wird. Sie ermöglicht eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke und gewährleistet somit einen sparsamen Umgang mit dem Boden und möglichst geringen Flächenverbrauch.

Höhe baulicher Anlagen

Im Plangebiet gilt eine maximale Firsthöhe (FH) von 12 m.
Maßgeblicher Bezugspunkt zur Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt des gewachsenen Geländes auf dem jeweiligen Baugrundstück, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände. Ausgenommen von den Festsetzungen zur Firsthöhe sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Be- und Entlüftungen und technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregate, Kranbahnen etc.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und um ein möglichst maßstäbliches Erscheinungsbild des Gewerbegebietes an der Autobahnabfahrt zu gewährleisten, ist innerhalb der *Gewerbegebiete* eine *maximale Firsthöhe von 12 m* festgesetzt. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen und technische Anlagen wie Filter, Rückkühlaggregate, Kranbahnen etc. unterliegen nicht der festgesetzten maximalen Firsthöhe. Damit werden die Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Bauweise fest. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise ohne die sonst bestehende Längenbeschränkung.

Der Bebauungsplan setzt gem. § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise fest. Diese ermöglicht, wie die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, das Errichten von Gebäuden unter Einhaltung des erforderlichen seitlichen Grenzabstandes. Abweichend von der offenen Bauweise gilt jedoch keine Längenbeschränkung, so dass die Bebauung insgesamt länger als 50 m ausgeführt werden kann. Diese Bauweise gilt in den Gewerbegebieten, da gewerbliche Baukörper nutzungsbedingt oftmals eine größere Länge erfordern. Den Betrieben wird somit ein Höchstmaß an Flexibilität ermöglicht.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB / Bauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Innerhalb der durch die Baugrenzen gebildeten Baufelder müssen die Hauptgebäude errichtet werden. *Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO* und *Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO* sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit sie nicht durch textliche Festsetzungen ausgeschossen werden.

Die Baugrenzenführung orientiert sich an den Straßenverläufen und berücksichtigt dabei die Bauverbotszonen für Hochbauten jeder Art an der Bundesautobahn von 40 m und an der Bundesstraße von 20 m gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Allerdings ragt der baugenehmigte Gebäudebestand deutlich in die Bauverbotszone der BAB hinein. Diese Tatsache ist bei der Baugrenzenführung im Änderungsbereich berücksichtigt worden. Da es sich hier um den Übergang der Bundesstraße zum Beginn der Auffahrt zur Autobahn handelt und das Gewerbegebiet *GE1* sehr schmal ist, werden die 20 m Bauverbotszone der B 68 zunächst fließend erweitert bis zur bestehenden Gebäudeecke und von dort fließend bis zur Grenze des Änderungsbereiches auf 40 m. Dort befindet sich immer noch der Beginn der Autobahnauffahrt.

In den Gewerbegebieten sind im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze zur B 68 und zur BAB 33 und der Grundstücksgrenze Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, einschließlich Werbeanlagen, unzulässig.
Zulässig sind innerhalb dieses Bereichs offene Lagerplätze und offene Ausstellungsflächen, sofern straßenrechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Bauverbotszone für Hochbauten jeder Art gem. § 9 Abs. 1 FStrG beträgt entlang Bundesstraßen 20 m und entlang Autobahnen 40 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Das Plangebiet liegt im Bereich einer Autobahnauffahrt und zwar dort, wo die Bundesstraße in den Bogen zur Auffahrt übergeht. Der Beschleunigungsstreifen der Autobahn ist noch weit entfernt. Da der 20 m-Abstand zur Bundesstraße in jedem Fall eingehalten wird, ist es an dieser Stelle auch unter verkehrlichen Gesichtspunkten vertretbar, in dem Bereich zwischen 20 m und 40 m Lagerplätze oder Ausstellungsflächen zuzulassen, sofern von den gelagerten oder aufgestellten Gütern keine Gefahr für den Straßenverkehr ausgeht.

Entlang der *Bielefelder Straße* ist die *Baugrenze* des *GE1* in einem Abstand von 3 m und die des *GE2* in 5 m angeordnet. Damit bleibt die Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans erhalten. Der reduzierte Abstand des *GE1* ist begründet durch den sehr schmalen Grundstückszuschnitt und dem städtebaulichen Ziel, dort eine Bebauung zu ermöglichen.

Durch die Baugrenzen werden die maximalen äußeren Abmessungen der Gebäudekörper begrenzt. Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften der §§ 5 bis 7 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO), die auch nachbarschützenden Charakter haben. Somit ist ein ausreichender Abstand der Bebauung untereinander gewährleistet.

6.4 Verkehrsflächen

Als Erschließung dient die Bielefelder Straße. Sie ist vorhanden und muss durch diesen Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Regelungen zum Anschluss des Baugebiets an die Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zum Anschluss des Baugebiets an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB.

> *Die Bereiche des Baugebiets, die an die Bundesautobahn, die Bundesstraße und den Kreuzungsbereich der Bielefelder Straße mit der Bundesstraße grenzen sind von Ein- und Ausfahrten freizuhalten.*

Die Nordgrenze des Plangebiets grenzt an die Bundesautobahn bzw. an außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teilen der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße. Hier wird durch die Festsetzung aufgenommen, dass eine Grundstückszufahrt verkehrsrechtlich nicht zulässig ist. Darüber hinaus wird aus Gründen der Verkehrssicherheit auch der Bereich der Kreuzung der *Bielefelder Straße* mit der Bundesstraße von Grundstückzufahrten freigehalten.

6.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan trifft Regelungen zu Anpflanzungen entlang der öffentlichen Straßen in unterschiedlicher Breite. Es sind Streifen mit einer Breite von 3 m und 5 m vorgesehen. Diese Pflanzstreifen dienen der Eingrünung des Plangebietes, wobei entlang der Bundesstraße und der Autobahnauffahrt geschlossene Gehölzstreifen und entlang der *Bielefelder Straße* eine Baumreihe angelegt werden sollen. Die Pflanzstreifen entlang der *Bielefelder Straße* dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Diese Maßnahmen dienen sowohl der visuell ansprechenden Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild als auch teilweise der Kompensation voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gem. § 1a BauGB. Genauere Angaben hierzu befinden sich im Umweltbericht. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung:

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (1) soll eine geschlossene Gehölzpflanzung aus Gehölzen der Gehölzliste 1 angepflanzt, gepflegt und bei Abgang ersetzt werden. Der Mindestpflanzabstand der Gehölze untereinander muss 1,5 m betragen, 10% der Gehölze müssen große oder mittelgroße Bäume sein. Gehölzqualität bei Sträuchern mind. 60 – 100 cm, verpfl., bei Bäumen mind. Hei, 125 – 150, 2 x v., o. B.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (2) sind Bäume der Gehölzlisten 1 oder 2 so zu pflanzen, dass eine Baumreihe aus Hochstammlaubbäumen entsteht. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzqualität muss mindestens Hei 2 x v., 100 -150 betragen, bei Bäumen H, 3 x v.,14 – 16. Der Pflanzabstand der Bäume soll max. 15 m betragen. Die Hochstämme sind mit zwei Baumpfählen und einer Anbindung aus Kokosstrick wirkungsvoll in der Anwachsphase zu sichern.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, einschließlich Werbeanlagen, unzulässig. Zulässig sind Grundstückszufahrten.

Die Anpflanzungen sind im Frühjahr oder Herbst spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen.

Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes

Die verbleibenden, nicht versiegelten Flächen innerhalb des GE1 und GE2 sind gärtnerisch zu gestalten.

Zur Eingriffsminderung sollen die Flächen im Plangebiet, die nicht zur gewerblichen Nutzung benötigt werden, beispielsweise als Beete oder Rasenflächen angelegt werden.

Flächen für den externen Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig, da der Eingriff nicht vollständig auf der Fläche ausgeglichen werden kann. Eine geeignete externe Ausgleichsfläche wird zur öffentlichen Auslegung festgelegt.

7 Örtliche Bauvorschrift über die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen gem. § 84 NBauO

Die Vorschriften zur Gestaltung von Werbeanlagen dienen insbesondere zum Zweck der Erhaltung, Wahrung und Förderung des Stadtbilds. Der Satzung liegen folgende übergeordneten Zielsetzungen zu Grunde:

- Das planlos wirkende, uneingeschränkte Aufstellen von Werbung, das im Ergebnis zu einem „Schilderwald“ führen kann, soll unterbunden werden.
- Es soll ein Mindestmaß an Ordnung und Gestaltungsqualität erwirkt werden.
- Beeinträchtigungen des Stadtbildes durch übermäßige und aggressive Werbung sollen verhindert werden.
- Durch geeignete, eindeutige und verständliche Regeln soll Art, Anzahl, Dimension und Gestaltung der Werbeanlagen planvoll gesteuert werden.
- Der Ablenkung von Kraftfahrzeugführern durch aufdringliche Werbung soll entgegengewirkt werden.
- Die ansässigen Gewerbetreibenden sollen auch weiterhin die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung im angemessen Umfang haben.
- Der Kreativität und Präsentation soll ausreichender Raum geben werden, um mit ansprechender Werbung und Präsentation Kunden zu gewinnen.

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 186 „Bielefelder Straße“, 1. Änderung.

Aus den zuvor genannten Gründen ist es erforderlich, im Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen zu erlassen. Der Geltungsbereich ist im Kapitel 3 definiert. Der exakte Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 186, 1. Änderung.

Diese örtlichen Bauvorschriften betreffen die Gestaltung von Werbeanlagen. Sie ergänzen die bauleitplanerischen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche.

Im Falle von Abweichungen zwischen dem aktuell vorliegenden Bestand und den neuen örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung wird darauf hingewiesen, dass die bestehenden Werbeanlagen in der baugenehmigten Form dem Bestandschutz unterliegen.

§ 2 Werbeanlagen

Als Werbeanlagen im Sinne dieser Satzung gelten entsprechend § 50 NBauO alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und von allgemein zugänglichen Verkehrs- oder Grünflächen aus sichtbar sind.

Zu den Werbeanlagen zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbung, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen.

Die städtebauliche Relevanz einer Werbeanlage kann sich vor allem aus ihrer Größe ergeben. Eine exakte Aussage, ab welcher Größe Werbeanlagen eine solche Relevanz aufweisen und damit als bauliche Anlagen im Sinn des § 29 Satz 1 BauGB anzusehen sind, ist jedoch nicht zu treffen. Bei Werbeanlagen von mehr als 1 m² Fläche ist dies aber regelmäßig anzunehmen[1]. Somit gelten die Vorschriften dieser Satzung grundsätzlich für Werbeanlagen mit größerer Ansichtsfläche als 1 m².

Das Baurecht unterscheidet zwischen Werbung an der Stätte der Leistung (Eigenwerbung) und Fremdwerbung.

Bei Werbung an der Stätte der Leistung handelt es sich um eine dem Betrieb dienende Nebenanlage. Eigenwerbung an der Stätte der Leistung ist als Nebenanlage grundsätzlich zulässig, wenn die Hauptnutzung, der sie dient, zulässig ist.

Eine Werbeanlage, die Fremdwerbung zum Gegenstand hat, stellt sich bauplanerisch als eigenständige „Hauptnutzung“ dar, da sie in der Regel ohne Bezug zu einer ansässigen Nutzung aufgestellt wird. Aufgrund dieser Funktion wird sie als gewerbliche Hauptnutzung dem

[1] Dürr, in: Brügelmann, BauGB, § 29 Rn 20; Rieger, in: Schrödter, BauGB, § 29 Rn 13.

Nutzungsbegriff des Gewerbebetriebs unterstellt[2]. Fremdwerbung als selbstständige Hauptnutzung ist in Gewerbegebieten zulässig. Ein generelles Verbot der Fremdwerbung mittels örtlicher Bauvorschriften ist i. d. R. in Gewerbegebieten nicht mit der Eigentumsgarantie in Art. 14 Grundgesetz vereinbar und deshalb rechtlich angreifbar.

Es ist jedoch möglich, durch örtliche Bauvorschriften auch in Gewerbegebieten besondere Anforderungen an die Art, Gestaltung oder Einordnung von Werbeanlagen zu stellen, insbesondere um der Überformung des Gebiets durch unangemessen viele und große Werbeanlagen entgegen zu wirken. Diese Werbeanlagensatzung trifft unter Beachtung der Eigentumsgarantie in Art. 14 Grundgesetz entsprechende Regelungen, die die Zulässigkeit von Werbeanlagen wirkungsvoll steuern können.

Für selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen gilt:

- *Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei sein.*
- *Die Kabelführung zu den Beleuchtungsanlagen bzw. zur Werbeanlage ist unsichtbar zu verlegen.*

Unzulässig sind Werbeanlagen:

- *Mit Bildwechsel,*
- *mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern,*
- *mit Laserwerbung, Skybeamer oder ähnlichem,*
- *mit grellem Licht.*

Auf *Bielefelder Straße* ist für Verkehrsteilnehmer größte Aufmerksamkeit und Umsicht geboten, da hier die Kreuzung mit der Bundesstraße 68 hinter einer Kurve liegt. Vor dem Hintergrund dieser Verkehrssituation ist es erforderlich, die Ablenkung der Verkehrsteilnehmer als Folge der optischen Beeinflussung durch Werbung möglichst zu minimieren. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen Werbeanlagen deshalb blendfrei und nicht mit grellem Licht ausgestattet sein. Werbeanlagen mit Bild- oder Lichtwechsel wie z. B. Lauf-, Wechsel oder Blinklichtern, mit Laserwerbung, Skybeamer oder ähnlichem werden ebenfalls aufgrund des Gefährdungspotentials der Verkehrssicherheit ausgeschlossen.

Auf den Gebäudefassaden oder frei über Grundstücke zu Werbeanlagen hin gespannte Kabel erwecken den Eindruck von Provisorien und würden das Erscheinungsbild des Gewerbegebiets und die Gebäudegestalt erheblich beeinträchtigen. Sie sind deshalb nicht zulässig.

Unzulässig sind mobile Werbeanlagen, die mit Motoren angetrieben werden.

Mobile Werbeanlagen, die mit Motoren angetrieben werden, besitzen ebenfalls ein erhebliches Ablenkungspotential für Verkehrsteilnehmer und werden aus den zuvor beschriebenen Gründen ausgeschlossen.

[2] Fickert/Fieseler, BauNVO, § 4 Rn 9.31; Stock, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, § 8 Rn 22.

Attrappen, Spannbänder und Veranstaltungsplakate dürfen nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen für insgesamt maximal 6 Wochen im Jahr angebracht werden.

Attrappen, wie aufblasbare Figuren, Spannbänder für Aktionen und Plakate sollen nicht dauerhaft das Bild im Gewerbegebiet prägen und überfrachten. Sie dürfen deshalb nur für die Dauer zeitlich begrenzter Sonderveranstaltungen bis zu 6 Wochen im Jahr angebracht werden. Dieser Zeitraum ist erfahrungsgemäß ausreichend.

Werbeanlagen sind nur zulässig:

- *als an der Fassade angebrachte Beschilderung oder Beschriftung (fassadengebundene Werbeanlagen),*
- *als Schaufensterbeklebungen,*
- *als Pylone, freistehende Werbeschilder und Fahnen an Fahnenmasten (freistehende Werbeanlagen) auf dem jeweiligen Baugrundstück.*

Die Art der zulässigen Werbeanlagen gem. § 50 Abs. 1 NBauO wird auf an der Fassade angebrachte Beschilderung oder Beschriftung, Schaufensterbeklebungen, Pylone, freistehende Werbeschilder und Fahnen begrenzt. Hierbei handelt es sich um die Art von Werbeanlagen, die im Gewerbegebiet bereits anzutreffen und als Werbung für Gewerbebetriebe ortsüblich sind. Ein Erfordernis darüber hinaus, andere Arten von Werbeanlagen zuzulassen, z. B. Ausleger oder Videotafeln, liegt angesichts der Gebietsprägung (Gewerbegebiet) und der bestehenden Nutzungen nicht vor.

Für fassadengebundene Werbeanlagen gilt:

- *Fassadengebundene Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und zwar an den zur Bielefelder Straße ausgerichteten Gebäudefronten zulässig.*
- *Fassadengebundene Werbeanlagen dürfen insgesamt bis zu 15% Fläche der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes überdecken.*
- *Bei Flachdächern mit einer Traufhöhe von bis zu 4 m über der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens des jeweiligen Gebäudes, dürfen fassadengebundene Werbeanlagen die Traufhöhe um maximal 1 m überschreiten.*
- *Bei allen anderen Dachformen und bei höheren Flachdächern darf die Traufhöhe nicht überschritten werden.*

Fassadenwerbung an den Gebäuden weist zwangsläufig einen direkten Bezug zur jeweils dort ausgeübten gewerblichen Nutzung auf. Die Gebäudefassade als Werbefläche muss deshalb in besonderer Weise den Betriebsinteressen dienen, die in angemessener Weise auf sich aufmerksam machen sollen. Die Gebäudefassaden sollen somit der Eigenwerbung vorbehalten sein.

Im Unterschied zur Eigenwerbung müssen bei der Fremdwerbung nicht die Interessen der ortsansässigen Betriebe berücksichtigt werden. Eine Fremdwerbung, die mit „beliebiger“

Werbung für fremdgewerbliche Zwecke genutzt wird, dient nicht den ansässigen Betrieben und ist für deren Fortbestand unerheblich. Sie ist deshalb als Fassadenwerbung an den Gebäuden der Gewerbebetriebe deplatziert.

Es ist nicht das Ziel der Stadt Georgsmarienhütte, Fremdwerbung im Geltungsbereich dieser Satzung generell zu verbieten. Dies ist ohnehin nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht möglich, da der generelle Ausschluss von Fremdwerbeanlagen in diesem Gewerbegebiet vermutlich einen Verstoß gegen Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz darstellen würde. Werbeanlagen an der Gebäudefassade (fassadengebundene Werbeanlagen) beeinflussen jedoch derart maßgeblich die architektonische Wirkung der Gebäude, die wiederum in der Gesamtschau das städtebauliche Bild ausmachen, dass Fremdwerbeanlagen als zusätzliche Reklameelemente an der Fassade die Gebäudearchitektur stark überformen und überfrachten würden. Deshalb sind fassadengebundene Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fassadenwerbung soll dem Kunden zugewandt sein und deshalb an den straßenseitigen Gebäudefronten angeordnet werden. An rückwärtigen Gebäudeseiten ist Fassadenwerbung nicht erforderlich, sie würde das Gesamtbild überfrachten. Hat ein Gebäude an zwei Straßen Gebäudefronten, z. B. bei Eckgrundstücken, können beide Seiten mit Werbung bestückt werden.

Die Flachwerbung soll die Ansicht der Fassade nicht überformen. Sie wird deshalb in der Fläche begrenzt. Wichtiges Kriterium für die gestalterische Wirkung einer Fassadenwerbung ist das Verhältnis von Werbefläche zur Fassadenfläche. Der Anteil der Werbefläche an der Fassade soll zur Wahrung der Maßstäblichkeit 15% nicht überschreiten. Dabei darf die Werbung auch aus mehreren Teilen bestehen, die auf der Fassade verteilt werden.

Im Gewerbegebiet liegen sehr unterschiedliche Gebäudehöhen vor. Um eine gestalterische Harmonie zu gewährleisten, soll die Werbung deshalb grundsätzlich nur innerhalb der Fassadenebene untergebracht werden und die Gebäudehöhe grundsätzlich nicht überragen. Nur bei niedrigen Flachdachgebäuden bis zu 4 m Höhe wird ein Überschreiten der Traufe (Dachkante) durch fassadengebundene Werbung um bis zu einem Meter zugelassen. Angesichts der vorliegenden Gebäudehöhen und Bebauungsstruktur ist die Gefahr der Überformung des Siedlungsbildes als Folge dieser Vergünstigung nicht zu erwarten.

Schaufensterbeklebungen zu Werbezwecken sind bis zu maximal 25% der jeweiligen verglasten Schaufensterfläche zulässig.

Schaufenster sollen dazu da sein, um Einblicke zu gewähren und die Produkte zu präsentieren. Beklebungen oder auch im Fenster befestigte Zettel und Plakate sollen die Präsentation unterstützen und nicht den Blick in das Schaufenster verhindern. Deshalb wird die Fläche der zulässigen Beklebung, die Werbezwecken dient, auf 25% der Schaufensterfläche begrenzt.

Für freistehende Werbeanlagen gilt:

- *Je Baugrundstück ist als freistehende Werbeanlage ein Werbepylon an der Stätte der Leistung zulässig. Der Pylon darf maximal 5 m hoch, 1,6 m breit und 0,5 m tief sein.*
- *Ausnahmsweise kann bei Betrieben bis zu 5.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche zusätzlich eine freistehende Informationswerbetafel zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Stätte der Leistung handelt.*
- *Bei Betrieben von 5.000 m² bis 15.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche ist zusätzlich eine freistehende Informationswerbetafel zulässig.*
- *Bei Betrieben mit über 15.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche sind zusätzlich zwei freistehende Informationswerbetafeln zulässig.*
- *Die Ansichtsfläche der freistehenden Informationstafel darf je Seite 8 m² und in der Gesamtfläche 16 m² nicht überschreiten.*
- *Die maximale Höhe der freistehenden Informationstafel beträgt 4 m. Höhenbezugspunkt ist die endgültig befestigte Grundstücksfläche am Schnittpunkt mit der freistehenden Werbeanlage.*
- *Ausnahmsweise können zusätzlich freistehende Werbeanlagen mit geringeren Abmessungen zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Stätte der Leistung handelt.*
- *Darüber hinaus ist je 400 m² Grundstücksfläche ein Fahnenmast mit Fahne zulässig. Für Fahnenmasten gilt eine Höhenbegrenzung von 6 m oberhalb der fertig gestellten befestigten Grundstücksfläche am Schnittpunkt mit dem Fahnenmast.*

Um ein harmonisches städtebauliches Bild zu gewährleisten, der Überfrachtung des Siedlungsbildes und der Entstehung eines „Schilderwald“ entgegen zu wirken, ist es erforderlich, die Anzahl der auf einem Grundstück zulässigen Werbeanlagen zu steuern. Dies geschieht unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der jeweiligen Grundstücksgröße. Die Regelungen basieren auf dem Grundsatz, dass ein großes Grundstück mehr Raum für Werbung bietet und deshalb mehr Werbeanlagen verträgt als ein kleineres Grundstück.

Neben der Fassadenwerbung ist für jeden Gewerbebetrieb zusätzlich ein Werbepylon zulässig. Dieser Werbepylon dient der Eigenwerbung und wird auf die ortsübliche Höhe von 5 m begrenzt, Damit kann ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet werden.

Darüber hinaus sind in Abhängigkeit der jeweiligen Grundstücksgröße freistehende Informationstafeln als Ausnahme oder allgemein zulässig.

Bei Betreiben bis 5.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche kann ausnahmsweise eine zusätzliche Werbetafel zur Eigenwerbung aufgestellt werden. Die Ausnahme ist zu versagen, wenn die im § 3 (1, 2, 3 und 4) aufgeführten allgemeinen Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen nicht erfüllt sind.

Bei Betrieben von 5.000 m² bis 15.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche ist davon auszugehen, dass eine freistehende Informationswerbetafel das Gesamtbild nicht

überfrachtete. Deshalb ist für diese Gewerbebetriebe eine zusätzliche freistehende Informationswerbetafel allgemein zulässig. Hierbei kann es sich auch um Fremdwerbung handeln.

Bei Betrieben mit mehr als 15.000 m² gewerblich genutzter Grundstücksfläche dürfen zusätzlich zwei freistehende Informationswerbetafeln aufgestellt werden. Für diese Grundstücke sind damit neben der Fassadenwerbung und dem Werbepylon zwei Informationstafeln zulässig, die grundsätzlich auch der Fremdwerbung dienen können.

Die Ansichtsfläche der Informationstafeln für Eigen- und Fremdwerbung darf je Seite 8 m² und in der Gesamtfläche 16 m² nicht überschreiten. Die maximale Höhe der freistehenden Informationstafel beträgt 4 m. Sie liegt damit unter der möglichen Höhe der Werbepylone, die in der Ansichtsfläche erheblich schlanker sind. So wird ein harmonisches Gesamtbild gewährleistet.

Der Höhenbezugspunkt für die freistehenden Werbeanlagen ist die endgültig befestigte Grundstücksfläche am Schnittpunkt mit der freistehenden Werbeanlage.

Ausnahmsweise können zusätzlich freistehende Werbeanlagen mit geringeren Abmessungen zugelassen werden, wenn es sich um Werbung an der Stätte der Leistung handelt. Die Ausnahme ist ebenfalls zu versagen, wenn die im § 3 aufgeführten allgemeinen Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen nicht erfüllt sind.

Fremdwerbeanlagen, die direkt hintereinander aufgestellt sind, führen i. d. R. zu einer besonders starken visuellen Beeinflussung. Die Wirkung wird noch verstärkt, wenn sich die jeweiligen Werbebotschaften thematisch oder grafisch ergänzen. Für den Vorbeifahrenden entsteht so der optische Effekt einer erheblich größeren Werbefläche als es die zulässige Maximalgröße der Informationstafel von 8 m² ermöglichen soll. Um die damit verbundene visuelle Überformung des Gebiets durch Werbung auszuschließen, gilt für Fremdwerbeanlagen zudem, dass sie im Straßenverlauf so platziert werden müssen, dass von der öffentlichen Straße aus immer nur eine einzelne Fremdwerbeanlage sichtbar ist. Diese Regelung ist auch als Beitrag zur Verkehrssicherheit zu bewerten.

Fahnen sind beliebte Werbeträger in Gewerbegebieten. Aus den zuvor genannten Gründen richtet sich die Anzahl der zulässigen Fahnen nach der Größe des Betriebsgrundstücks. Zulässig ist eine Fahne je 200 m² Grundstücksfläche. Fahnen an Fahnenmasten sind schlanke, nicht massiv wirkende Werbeträger. Sie dürfen deshalb die Pylone und die Informationstafeln in der Höhe etwas überragen.

§ 3 Abweichungen

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften sind möglich:

a) wenn ein öffentliches Interesse vorliegt (z. B. für Apotheken, Polizei, Rettungsdienste, Wahlveranstaltungen etc.),

b) bei untergeordneten Werbeanlagen bis zu 1,0 m² Fläche,
c) für zeitlich begrenzte Veranstaltungen für maximal 6 Wochen.

Gemäß § 66 NBauO kann die Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von den Anforderungen aufgrund der NBauO erlassener Vorschriften zulassen, wenn diese unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Ein öffentliches Interesse kann u. A. im Falle von Apotheken, Polizei oder Rettungsdiensten vorliegen, wenn es notwendig ist, auf diese außerhalb der Stätte der Leistung durch ein Hinweisschild auf den jeweiligen Standort hinzuweisen oder eine besondere Art der Lichtwerbung die Erreichbarkeit im Notfall erleichtert.

Untergeordnete Werbeanlagen bis zu 1,0 m² Fläche haben i. d. R. keine städtebauliche Relevanz. Es soll jedoch eine Fülle derartiger Werbeschilder verhindert werden, da diese in großer Anzahl ebenfalls visuell beeinträchtigend wirken können. Untergeordnete Werbeanlagen bis zu 1,0 m² Fläche unterliegen deshalb der Ausnahmeregelung.

Für Sonderveranstaltungen (Jubiläen, Aktionen, Messen) soll bis zu 6 Wochen im Jahr verstärkt geworben werden dürfen. Deshalb sind zu diesem Zweck zeitlich begrenzte Ausnahmen möglich.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten gem. § 80 NBauO

Ordnungswidrig handelt gem. § 80 Abs. 3 NBauO, wer dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 80 Abs. 5 NBauO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Nach § 80 Abs. 3 und Abs. 5 NBauO können für Verstöße gegen örtliche Bauvorschriften Busgelder bis zu einer Höhe von 500.000 € bestimmt werden. Um die Wirkung und Durchsetzbarkeit dieser Gestaltungsvorschrift zu unterstützen, ist ein Bußgeld bis zu einer Höhe von 50.000 € angemessen.

8 Städtebauliche Werte

Festsetzung	Fläche
Gewerbegebiet GE1	4.834 m²
Gewerbegebiet GE2	7.562 m²
Überlagerte Fläche für Anpflanzungen	1.196 m²
Fläche für Anpflanzungen	897 m²
Gesamt	**13.293 m²**

Baugebiet	Fläche	GRZ	Grundfläche § 19 BauNVO[3]
Gewerbegebiet GE1	4.834 m²	0,8	3.867,2 m²
Gewerbegebiet GE2	7.562 m²	0,8	6.049,6 m²
Gesamt mögliche Grundfläche			**9.916,8 m²**

9 Erschließung

Das Plangebiet ist über die Bielefelder Straße und das daran anschließende Straßenverkehrsnetz gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

Der Änderungsbereich ist an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angeschlossen. Die nächstgelegenen Bushaltestellen (Harderberg Kiffe bzw. Harderberg Brüsseler Straße) liegen in ca. 700 m Entfernung und sind in knapp 10 Minuten fußläufig erreichbar.

Ein Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze der Ver- und Entsorgungsträger ist möglich.

Im Plangebiet bestehen Gasversorgungs- und Fernmeldeleitungen, deren sicherer Betrieb nicht gefährdet werden darf. Die bauausführenden Firmen sind auf die Erkundungs- und Sicherungspflicht hinzuweisen. Der Beginn der Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Osnabrück.

Für das auf den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser sind nach § 96 NWG (zu § 56 WHG) die jeweiligen Grundstückseigentümer zuständig, soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Durch die Stadt Georgsmarienhütte sind wasserbauliche Maßnahmen durchgeführt worden, durch die eine Ableitung des Regenwassers zum Regenrückhaltebecken Siebenbachstraße erfolgt. Von dort wird es dann gedrosselt in den Gartmannsbach und anschließend in die Düte geleitet. An dieses Leitungssystem kann angeschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des DWG-Arbeitsblattes W 405 für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf beträgt max. 48 m³/h. Die Löschwasserversorgung ist über die Trinkwasserversorgungsleitung gesichert.

10 Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte

Wird nachgetragen

11 Emissionen und Immissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass neben den Emissionen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als Gewerbegebiet entstehen zusätzlich auch Emissionen von der Autobahn und der Bundesstraße ausgehen. Die nächstgelegene Wohnbebauung ist weit genug entfernt, so dass keine Konflikte zu erwarten sind.

Im Plangebiet sind Wohnungen für Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig und dann auf eine Wohnung je Betrieb begrenzt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen erfüllt sein, insbesondere im Hinblick darauf, dass neben den Emissionen aus dem Gewerbegebiet auch Straßenlärm von den im Norden unmittelbar angrenzenden Straßen (Autobahn und Bundesstraße) auf das Gebiet einwirkt. Grundsätzlich ist die Anlage von Betriebsleiterwohnungen möglich, da die Wohnungen nach Süden ausgerichtet werden können und sich die Emissionsquellen im Norden befinden. Der Nachweis auf Verträglichkeit der Wohnnutzung mit den vorhandenen Immissionen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Abwehransprüche gegen das Straßenbauamt wegen des Verkehrslärms bestehen nicht.

Durch die Änderung des Industriegebietes in ein Gewerbegebiet ändern sich die Immissionsorientierungswerte. Dies ist aber unerheblich, da weder schutzwürdigen Nutzungen noch GI-typische Nutzungen im Plangebiet vorhanden sind.

Von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können im Zuge der landwirtschaftlichen Nutzung Emissionen ausgehen, die sich im Plangebiet als Immissionen bemerkbar machen können und hier im Rahmen des ortsüblichen und tolerierbaren Maßes hinzunehmen wären

12 Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

13 Kosten

Der Bebauungsplan setzt keine neu herzustellenden öffentlichen Erschließungsanlagen gem. § 122 ff. BauGB fest. Der Stadt Georgsmarienhütte entstehen durch diese Planung somit keine Kosten.

B Umweltbericht gemäß § 2a (2) BauGB

Gliederung Seite

0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 29
1 Einleitung 30
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele und seiner potenziellen Auswirkungen (Kurzdarstellung) 30
1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen 32
1.2.1 Fachgesetze 32
1.2.2 Regionalplanung und Bauleitplanung 33
1.2.3 Naturschutz und Landschaftsplanung 33
1.2.4 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen 35
2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen 35
2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt (Biodiversität) 36
2.2 Schutzgüter Boden und Fläche 39
2.3 Schutzgut Wasser 41
2.4 Schutzgüter Klima und Luft 42
2.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern 43
2.6 Schutzgut Landschaft 43
2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete 44
2.8 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit und Bevölkerung 44
2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter- und sonstige Sachgüter 45
2.10 Wechselwirkungen 46
3 Prognose über die Umweltentwicklung und anderweitige Planungsmöglichkeiten 47
3.1 Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) 47
3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 47
3.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter während der Bau- und Betriebsphase 47
3.2.2 Kumulierung mit anderen Vorhaben 48
3.2.3 Auswirkungen auf das Klima 49
3.2.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe 49
3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 49
4 Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz 50
4.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet 50
4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 51
4.2.1 Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung 51

4.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen 52
4.3 Spezieller Artenschutz 52
5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen 53
6 Zusätzliche Angaben 53
6.1 Verwendete technische Verfahren (Methodik) sowie Hinweise auf Schwierigkeiten 53
6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt (Monitoring) 54
7 Verwendete Unterlagen, Gutachten und Quellen 54

Anhang
A1 Gehölzliste
A2 Biotoptypenplan

0 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 3 c)

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beizufügen. Die inhaltliche Gliederung des Umweltberichts ist in der Anlage 1 des BauGB festgelegt.

Der Umweltbericht wird anlässlich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“ der Stadt Georgsmarienhütte im Ortsteil Harderberg erstellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,3 ha und setzt Gewerbegebietsflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privater Fläche innerhalb und außerhalb des Gewerbegebietes fest.

Wesentliches Ziel der Bauleitplanung ist das Neuordnen bereits bestehender Gewerbeflächen und die Neuausweisung angrenzender, landwirtschaftlich genutzter Flächen, die aktuell im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielfelder Straße“ noch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt ist, als Gewerbegebiet sowie das Treffen örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung insbesondere zur Regelung von Werbeanlagen.

Die Stadt Georgsmarienhütte liegt im Landkreis Osnabrück. Naturräumlich wird Georgsmarienhütte der Naturräumlichen Region „Osnabrücker Hügelland“ zugeordnet. Als potentielle natürliche Vegetation ist in diesem Naturraum Sternmieren-Eichen-Buchenwald zu erwarten (LP Stadt Georgsmarienhütte 1987). Der veraltete Landschaftsplan aus dem Jahr 1987 sowie der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Osnabrück treffen keine planungsrelevanten Aussagen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft für diesen Bereich.

Es werden außer dem Schutzgut Boden keine Schutzgüter im Sinne des Gesetzes erheblich beeinträchtigt, auch planungsrelevante Tierarten nach EU-Recht und nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind nicht betroffen. Spezielle Artenschutzmaßnahmen müssen nicht getroffen werden. Durch die Neuaufstellung fallen real Gehölzflächen und in geringem Umfang auch halbruderale Gras- und Staudenflurflächen weg.

Die Eingriffsbeurteilung erfolgt auf der Grundlage der Festsetzungen des neu aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielfelder Straße“ und den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“ unter Berücksichtigung einer Landschaftsbildbeurteilung sowie der Biotoptypenkartierung im Juli 2018 nach dem Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen (v. Drachenfels, 2016). Die Bewertung des Eingriffs erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung des niedersächsischen Städtetags (2013).

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“ vor allem durch Bodenversiegelung, aber auch durch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gewerbegebäude einen erheblichen

Eingriff darstellen, so dass die Eingriffsregelung angewendet werden muss. Der Eingriff wird durch entsprechende Festsetzungen zu Anpflanzungen gemindert, kann aber auf der Fläche nicht vollständig ausgeglichen werden. Es sind externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Zum Ausgleich des Eingriffs werden externe Ausgleichsflächen angelegt (Festlegung zur öffentlichen Auslegung).

1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB ist den Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) eine Begründung beizufügen, in der ein Umweltbericht gemäß der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB enthalten ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Dabei sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Er erfasst die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB, beschreibt sie und bewertet die auf Grund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Darstellungen und Festsetzungen. Für mögliche Eingriffe müssen Vermeidungs-, Verminderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen formuliert werden. Weitere Hinweise zum Verfahren und den Aufgaben des Umweltberichtes finden sich in Kapitel 2 der Begründung. Der Gliederung dieses Umweltberichts liegt die Neufassung der Anlage 1 des BauGB vom 3. November 2017 zugrunde.

1.1 Lage und Beschreibung des Vorhabens und seiner potenziellen Auswirkungen (Kurzdarstellung)

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 1 a)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften im Ortsteil Harderberg der Stadt Georgsmarienhütte dient der Ausweisung eines Gewerbegebietes auf bereits gewerblich genutzten und teilweise brachgefallenen Flächen und landwirtschaftlichen Flächen. Das Plangebiet grenzt nordöstlich direkt an die Bundesautobahn A 33 mit der Abfahrt Harderberg und im weiteren Verlauf an die Bundesstraße 68 an, südwestlich begrenzt die *Bielefelder Straße* die Fläche. Westlich des Plangebietes befinden sich bereits gewerblich genutzte Flächen, im Süden, jenseits der *Bielefelder Straße* liegt eine Grünlandfläche, die einmal jährlich für ein Rock-Festival genutzt wird. Die landwirtschaftliche Fläche, aktuell als Grasacker eingesät, fungiert dabei als Parkplatz.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 186 hat eine Flächengröße von gut 1,3 ha und umfasst die Flurstücke der Flure 7 und 8 der Gemarkung Harderberg. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist in Kapitel 2 der Begründung beschrieben und in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand von Harderberg, einem Ortsteil der Stadt Georgsmarienhütte (LK Osnabrück). In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend

landwirtschaftliche Nutzflächen und gewerbliche Bebauung. Die nächste Wohnbebauung liegt ca. 900 m Luftlinie entfernt.
Neben den versiegelten Flächen und der ackerbaulich genutzten Fläche befinden sich auch Gehölze und halbruderal Gras- und Staudenflure im Geltungsbereich (siehe Biotoptypenplan im Anhang).

Bei dem Vorhaben, dessen Auswirkungen im Umweltbericht beurteilt werden, handelt es sich um die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“. In dem Plangebiet soll als Art der baulichen Nutzung zwei *Gewerbegebiete (GE1 und GE 2)* mit dem Maß der baulichen Nutzung von einer *Grundflächenzahl (GRZ)* von 0,8 und einer maximalen Firsthöhe von 12 m ausgewiesen werden. Nördlich, westlich und südlich werden Flächen für Anpflanzung festgesetzt. Die westlich und südlich begrenzenden Pflanzflächen liegen innerhalb der Gewerbeflächen. Es wird eine Versiegelung von ca. 4.000 m² bisher teilweise unversiegelter Fläche ermöglicht.

Es existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielfelder Straße“) für das Plangebiet, der für die gewerblich genutzte Fläche bereits ein Industriegebiet festsetzt und für die landwirtschaftlich genutzte Fläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken. Diese Festsetzungen sind maßgeblich bei der Eingriffsbeurteilung.

Der Bedarf an Grund und Boden ist in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Festsetzung	**Fläche**
Gewerbegebiet GE1	4.834 m²
Gewerbegebiet GE2	7.562 m²
Überlagerte Fläche für Anpflanzungen	1.196 m²
Fläche für Anpflanzungen	897 m²
Gesamt	**13.293 m²**

Es werden weitergehende Festsetzungen zu Zulässigkeit und auszuschließenden Nutzungen, zu abweichenden Bauweisen sowie örtliche Bauvorschriften zu Werbeanlagen getroffen. Das anfallende Niederschlagswasser soll im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften sind in Kapiteln 6 bis 9 der Begründung und in der Planzeichnung zu finden. Weitergehende Beschreibungen des Planungskonzeptes sowie Ziel und Zweck der Planung befinden sich in Kapitel 5 der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetze und Fachplänen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 1 b)

1.2.1 Fachgesetze

Die Zielvorgaben der bauleitplanerischen Rahmenbedingungen sowie die Vorgaben der einzelnen Fachgesetze fließen in die Analyse und Bewertung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 7a, b, c und d BauGB ein. Die Umweltschutzziele folgender Fachgesetze sind dabei zu beachten:

- ***Baugesetzbuch (BauGB)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634):*
  § 1, Abs. 6 Nr. 7 des BauGB regelt die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten sind. § 1a führt ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz auf. Die §§ 2 und 2a regeln die Aufstellung der Bauleitpläne, ihre Inhalte und die Bedeutung des Umweltberichts. In der Anlage 1 des BauGB ist die inhaltliche Gliederung des Umweltberichtes geregelt.
- ***Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)*** *in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 34/34)* und das
- ***Niedersächsisches Naturschutzgesetz****, abgelöst vom* ***Niedersächsischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG)****, gültig ab 01.03.2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104):*
  Die beiden Gesetze regeln die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einschließlich Schutzgebietsregelungen, Artenschutz, Landschaftsplanung mit ihren Plänen und die Eingriffsregelung (§§ 13 bis 17 BNatSchG).
- ***Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771):*
  Das Immissionsschutzgesetz mit seinen entsprechenden Verordnungen und technischen Normen regelt die Immissionen, die auf ein Gebiet und seine Nutzungen einwirken dürfen (z.B. Verkehrslärm nach DIN 18.005) und den Emissionen, die von dem Gebiet auf die Nachbarschaft einwirken.
- ***Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)*** *in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465):*
  Hier werden u.a. Regelungen zu Verhütung von schädlichen Einflüssen auf den Boden, insbesondere das Thema Altlasten behandelt. Die einschlägigen DIN-Normen z.B. zu Erdarbeiten, Bodenschutz u.a. finden im Umweltbericht Berücksichtigung.
- ***Wasserhaushaltsgesetz (WHG)*** *vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetztes von 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771):*

Das WHG ist im Rahmen der Bauleitplanung mit Umweltbericht vor allem für Aussage zu Wasserschutzgebieten, Heilquellenschutzgebieten und Überschwemmungsgebiete relevant. Auch die Regelungen zu Oberflächenwasserbewirtschaftung werden hier getroffen.

- *Richtlinie zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - **FFH-Richtlinie (Natura 2000-Schutzgebietssystem)** vom 21. Mai 1992 (Richtlinie 92/43/EWG):*
  Die Richtlinien der Natura 2000- Schutzgebiete (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) regeln den Artenschutz. Maßgeblich sind hier vor allem die Artenlisten der Anhänge IV und V.
- ***Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG)** vom 30. Mai 1978, zuletzt geändert durch § 22 vom 26. Mai 2011 (Nds. GVBI, S.135):*
  Wenn bei Bodenarbeiten archäologische Funde auftreten, gelten die §§ 12 bis 15 NDSchG. Die untere Denkmalbehörde ist zu unterrichten.

1.2.2 Regionalplanung und Bauleitplanung

Die Stadt Georgsmarienhütte wird im **Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP)** des Landkreises Osnabrück (2005) als Mittelzentrum mit den Schwerpunktaufgaben Wohnen, Arbeitsstätten und der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung eingestuft.
Das Plangebiet grenzt an den Naturpark „Teutoburger Wald und Wiehengebirge“. Der Bereich südlich der *Bielefelder Straße* ist als Vorranggebiet für Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Autobahn BAB 33 und die Anschlussstelle sind im RROP als festgelegt.

Der genehmigte **Flächennutzungsplan** der Stadt Georgsmarienhütte stellt im Geltungsbereich dieser Bauleitplanung als allgemeine Art der baulichen Nutzung *gewerbliche Bauflächen* sowie im westlichen Bereich auf der Ackerfläche *Flächen für die Wasserwirtschaft* dar. Der Flächennutzungsplan muss im Zuge der Bauleitplanung geändert werden. Dies geschieht im Parallelverfahren. Der FNP wird zukünftig für den Geltungsbereich *gewerbliche Bauflächen und Pflanzflächen* darstellen.

Es existiert bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 1989, der Festsetzungen im Geltungsbereich trifft. Er setzt im östlichen Teil ein Industriegebiet mit max. zwei Vollgeschossen und einer max. Firsthöhe von 12 m, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 sowie eine Baumassenzahl von 5,0 bei abweichender Bauweise (Gebäude dürfen länger als 50 m sein) fest. Auf der westlich gelegenen Fläche, die aktuell als Acker genutzt wird, ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzt. Flächen für Anpflanzungen befinden sich nördlich, südlich und westlich des GE (vgl. auch Kap. 4.3 der Begründung).

1.2.3 Naturschutz und Landschaftsplanung

Der **Landschaftsrahmenplan (LRP)** ist ein eigenständiger Fachplan auf der Ebene der Landkreise, der die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege beinhaltet. In Bezug auf die Schutzgebiete ist er die maßgebliche Planungsgrundlage hinsichtlich der zu entwickelnden Schutzgebietskonzepte. Zudem regelt er die Ziele des Biotopschutzes und des Artenschutzes. Der LRP des Landkreises Osnabrück wurde bereits 1993 beschlossen. Er trifft für das Plangebiet keine relevanten landschaftsplanerischen Aussagen.

Der **Landschaftsplan (LP)** ist eine Fachplanung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Der Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte stammt aus dem Jahr 1987 und ist somit als veraltet anzusehen. Es liegt kein aktualisierter Landschaftsplan vor.

Das Plangebiet wird als strukturarmer, landwirtschaftlich geprägter Erholungsraum beschrieben. Ein Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb des Naturparks „Teutoburger Wald – Wiehengebierge“ und eines Landschaftsschutzgebietes (LSG OS-S 00023). Weiter westlich liegt das Naturschutzgebiet „Harderburg“ (NSG WE 00164) Weitere relevante Aussagen für die Bauleitplanung trifft der LP nicht.

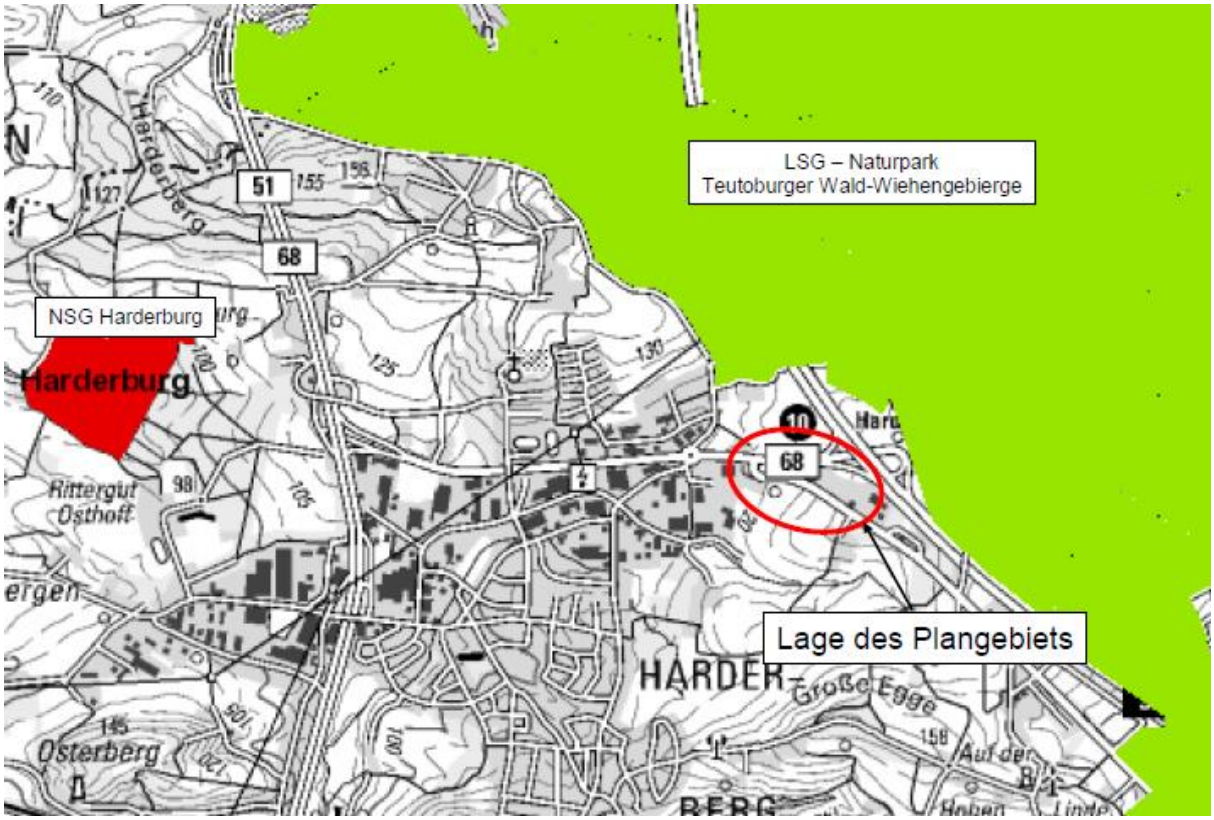


Abb. 1: Lage von Naturpark und Schutzgebieten (LSG, NSG) (Quelle: Umweltkarten Niedersachsen)

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile, Schutzgebiete oder Objekte sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Im weiteren Verlauf der Bielefelder Straße Richtung Südosten

liegen in ca. 500 m Entfernung laut LP mehrere Waldstücke mit Schutzfunktion Stufe 1 (stark genutzte Erholungswälder).

Das Plangebiet ist Bestandteil einer gewerblichen Siedlungsentwicklung im Ortsteil Harderberg mit unmittelbarer Nähe zur Autobahn und direktem Autobahnanschluss. Dies beinträchtigt Naturhaushalt und Landschaftsbild, insbesondere durch großflächige Bodenversiegelung mit den entsprechenden Folgen für Flora, Fauna und Retentionsfähigkeit der Böden, aber auch durch visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die großformatige Kubatur der gewerblichen Bauten.

1.2.4 Berücksichtigung der planerischen Rahmenbedingungen

Gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB hat der Umweltbericht Angaben über die Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes und der Umweltbelange der einschlägigen Fachgesetzte und Fachplanungen zu machen (vgl. Kap. 1.2.1 bis 1.2.3).

Wesentliche Kriterien bei der nachfolgenden Ermittlung und Bewertung möglicher Umwelteinwirkungen durch das Vorhaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“. Die Belange der einschlägigen Fachgesetze werden in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern berücksichtigt. Die Fachplanungen der Landschaftsplanung treffen für das Plangebiet keine relevanten Aussagen, die zu beachten sind.

Zur Grundlagenermittlung werden die Angaben des NIBIS-Kartenservers (abgerufen im August 2018) zur Beurteilung der Umweltauswirkungen ausgewertet.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltauswirkungen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 2 a und 2 b)

Die Ermittlung und Beschreibung des Bestands und der Umweltauswirkungen im Plangebiet erfolgt getrennt für die einzelnen Schutzgüter. Durch eine Beschreibung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander in Verbindung mit den Vorgaben der planerischen Rahmenbedingungen werden die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in ausreichender Form dargelegt. Im Weiteren erfolgt eine Bewertung der potenziellen Auswirkung des Vorhabens.

Der Bestand und die Analyse der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben werden nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter getrennt beschrieben und bewertet. Die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen erfolgt unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit folgender Abstufung:

- Risiko/Beeinträchtigung **hoch**
  ⇨ erhebliche Umweltauswirkung für Schutzgüter
- Risiko/Beeinträchtigung **mittel**
  ⇨ erhebliche Umweltauswirkung für Schutzgütern mit eingeschränkter Leistungs- und Funktionsfähigkeit.
- Risiko/Beeinträchtigung **vorhanden/gering**
  ⇨ vorhandene, hinsichtlich der Schwere und räumlichen Auswirkung jedoch relativ geringe Umweltauswirkung.
- Risiko/Beeinträchtigung **nicht vorhanden/keine**

Hinsichtlich der Bewertungsverfahren wird in dem vorliegenden Umweltbericht überwiegend auf verbal-argumentative ökologische Wirkungsanalysen zurückgegriffen. Die Ableitung der Bewertungsstufen erfolgt in Anlehnung nach dem Verfahren der so genannten „Ökologischen Risikoanalyse“ (Umweltbundesamt 2001).

2.1 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Biodiversität)

Bestandsanalyse:

Im August 2018 wurde für das Plangebiet eine Biotoptypenkartierung nach dem Kartierschlüssel von v. Drachenfels (2016) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Karte der Biotoptypen im Anhang dargestellt. Es kommen folgende Biotoptypen im Plangebiet vor:

Code	Kürzel	Biotoptyp	
2.7.1	BFR	Feuchtgebüsch nährstoffreicher Standorte	
2.10.2	HFB	Baumhecke	
10.4.2	UHM	Halbruderale Gras- und Staudenflur	
11.1	A	Acker	
12.2.2	BZN	Ziergebüsch aus überwiegend nichtheimischen Gehölzarten	
13.1.1	OVS	Straße	
13.11.2	OGG	Gewerbegebiet	
Gesamtfläche			**13.293 m²**
Code, Kürzel und Biotoptypenbezeichnungen nach v. Drachenfels (2016)			

Flora
Das Plangebiet ist hinsichtlich der Nutzung in zwei Teile gegliedert. Ein Teil besteht aus einer Ackerfläche (A), die sich zum Zeitpunkt der Kartierung als Grasacker darstellte. Dort befinden sich randlich Gehölzbestände (BFR), zu den Verkehrsflächen geht der Acker in ruderale Säume (UHM) über. Entlang der Autobahn (außerhalb des Geltungsbereichs) und auf einer kleineren Fläche am nordöstlichen Gebietsrand stocken Baumhecken mit heimischen Baumarten, teilweise auch Straucharten, wie *Alnus glutinosa* (Erle), *Fraxinus excelsior* (Esche) *Quercus robur* (Stieleiche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Populus tremula* (Espe), *Crataegus*

spec. (Weißdorn) u.a. Der östliche Teil des Plangebietes ist eine ältere, gewerblich genutzte Fläche, die offensichtlich nur noch in geringem Umfang genutzt wird, mit entsprechend hohem Versiegelungsanteil, gewerblichen Gebäuden (Hallen) und Wohngebäuden sowie randlichen Eingrünungen aus Gehölzen (Ziergebüsch aus überwiegend nicht heimischen Gehölzarten, BZN) und Ruderalsäumen (UHM).

Auf dem Grasacker dominierten *Lolium perenne* (Lolch) in Reinkultur als Grasart. Der östlich der Ackerfläche gelegene Gehölzsaum ist als Feuchgebüsch nährstoffreicher Standorte anzusprechen, in der Krautschicht stocken Ruderalstauden eher feuchter Standorte. Es dominieren bei den Gehölzen *Salix cinerea und spec*. (Weiden), *Cornus sanguinea (*Hartriegel) und *Rubus spec*.(Brombeere). Offensichtlich verlief im Bereich der Hecke einmal ein Graben, der im Gelände nicht mehr zu erkennen ist.

In der Krautschicht und den direkt angrenzenzenden Ackerbereichen sind als häufigste Arten *Carex hirta* (Raue Segge), *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Calamagrostis epigejos* (Reitgras), *Dactylis glomerata* (Knäulgras), *Juncus effusus* (Binse), *Tanacetum vulgare* (Rainfarn), *Equisetum arvense* (Acker-Schachtelhalm), *Cirsium arvense* (Kratzdistel), *Epilobium hirsutum* (Zott. Weidenröschen), *Urtica dioica* (Brennnessel) zu nennen.

Abb. 2: Halbruderale Gras- und Staudenflur feuchter Standorte und Gebüsch (wechselfeuchter Grabenstandort)

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV), d.h. die Pflanzengesellschaft, die ursprünglich ohne menschliche Tätigkeit vorhanden war, wäre laut LP als Sternmieren-Eichen-Buchenwald anzusprechen (LP Stadt Georgsmarienhütte, 1987. In der Karte der pnV des NLÖ (2003) wird der Bereich dem feuchten Birken-eichenwald zugeordnet.

Fauna

Auf der Grundlage einer einmaligen faunistischen Erfassung ausgewählter Artengruppen (Vögel, Heuschrecken, Tagfalter) im Juli 2018 und unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen sowie der Lage (angrenzende Verkehrsflächen) erfolgt eine Ersteinschätzung zur Bedeutung des Plangebietes als Lebensstätte für Tierarten.
Der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes besteht aus einem Gras-Acker (Lolium-Einsaat). Aufgrund der Arten- und Strukturarmut dieser Ackerfläche ist die faunistische Bedeutung als gering einzuschätzen. Ein Vorkommen von gefährdeten oder geschützten Tierarten der Ackerlandschaften (z.B. Feldlerche, Feldhamster) kann mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Von Bedeutung als Lebensstätten für Brutvögel sind die randlichen Gehölzbestände entlang der Autobahn, die sich überwiegend außerhalb des Plangebietes, z.T. aber auch in den Randbereichen des Plangebietes befinden. Hier kommen typische Vogelarten der Hecken und Feldgehölze, wie z.B. Gartengrasmücke, Kohlmeise, Rotkehlchen, Zaunkönig, Amsel, Singdrossel etc. vor. Gefährdete oder seltene Arten wurden nicht beobachtet. Aufgrund des geringen Alters der Baumbestände im Plangebiet wurden – trotz gezielter Nachsuche – keine Spechtbäume und auch keine Horstbäume festgestellt. Insofern ist davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Lebensstätten von Spechten sowie Tag- und Nachtgreifvögeln vorhanden sind.

Neben den Gehölzbeständen ist der östliche Randbereich der Ackerfäche mit den hier kleinteilig wechselnden fechten bis nassen Standortbedingungen und Vegetationsbeständen als Lebensraum für Tierarten hervorzuheben. Hier wurde eine relativ hohe Dichte von charakteristischen Heuschreckenarten (Gemeiner Grashüpfer, Nachtigall-Grashüpfer, Roesels Beißschrecke, Strauchschrecke) und Tagfalterarten (Rapsweißling, Zitronenfalter, Kleiner Kohlweißling, Ochsenauge, Landkärtchen) beobachtet. Arten der jeweiligen Roten Listen wurden nicht nachgewiesen und sind nach gutachtlicher Einschätzung aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der kleinräumigen Ausprägung der Vegetationsbestände und Biotopstrukturen auch nicht zu erwarten.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Plangebiet im Rahmen der stichprobenhaften Kartierung keine besondere Bedeutung des Plangebietes für Tierarten festzustellen ist und diese nach gutachtlicher Einschätzung auch nicht zu erwarten ist.

Biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt, auch Biodiversität genannt, versteht man die Vielfalt der Ökosysteme, die Vielfalt der Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten. Die heutige biologische Vielfalt hat sich im Laufe der Erdgeschichte entwickelt und hat zu artenreichen und hochkomplexen Ökosystemen in den Weltmeeren und auf den Kontinenten geführt. Für die Menschen ist die Biodiversität ein Garant für Lebensqualität und eine der wichtigsten Lebens- und Überlebensgrundlagen, sie profitieren und leben von der biologischen Vielfalt und sind ein Teil davon (aus: Bayerische Akademie für Naturschutz und Landschaftspflege 2017). Die

Bewahrung der Artenvielfalt ist eines der zentralen Ziele des Naturschutzes. Damit wird auch der Erhalt der Vielfältigkeit der Ökosysteme, also der Lebensräume der Arten verstanden.
Die biologische Vielfalt (Biodiversität) des Plangebietes ist als gering zu werten, da es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie eine gewerbliche, weitgehend versiegelte Fläche ohne besonderen Biotopwert handelt, auch die straßenbegleitenden Säume weisen keine besonderen Werte für Flora und Fauna auf, da sie zu kleinräumig sind und von Straßenraum und Ackerfläche begrenzt liegen. Lediglich das Feuchtgebüsch mit seinem Ruderalsaum besitzt einen gewissen Biotopwert und leitet zu den Gehölzbeständen, die die Autobahn begleiten, über. Die Fläche besitzt aber keine bedeutende biotopvernetzende Funktion, da sie von Verkehrs- und im Osten und Westen von Siedlungsflächen umgeben sind. Jenseits der Autobahn bzw. *Bielefelder Straße* öffnet sich die freie Feldflur.

Umweltauswirkungen:

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Zerstörung von Lebensräumen insbesondere durch Flächenversiegelung und Befestigung vorbereitet. Durch die geplante Bebauung sind Ackerflächen mit eingeschränkter Lebensraumfunktion betroffen. Insgesamt können durch die Festsetzungen auf einer Fläche von knapp 10.000 m² bisher teilweise unversiegelte Bereiche neu versiegelt werden, ca. 5.000 m² unversiegelte Flächen und damit potentielle Lebensraumflächen (Acker und Gehölze) gehen verloren.
- Die Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben, da es sich um eine direkt im Osten an die vorhandene Bebauung angrenzende Ackerfläche handelt, die ansonsten von Straßen und Gewerbeflächen begrenzt wird. Auch im weiteren Umfeld wird sie nicht von wertvollen oder für Flora und Fauna bedeutsamen Flächen umgeben.
- Im Plangebiet sind keine geschützten oder bedrohten Tier- und Pflanzenarten zu erwarten.
- Das Plangebiet kann als potentielles Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse angesehen werden. Brutvorkommen von bodenbrütenden Vogelarten, z.B. Feldlerche sind in diesem Bereich nicht zu erwarten, da es zu kleinräumig ist, von Verkehrsflächenumgeben ist und durch die temporäre Parkplatznutzung Störungen aufweist.

Bewertung:

Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tier- und Pflanzenarten: **gering**

Beeinträchtigung von gefährdeten bzw. geschützten Tier- und Pflanzenarten: **aktuell nicht vorhanden/keine**

Zerschneidung/Beeinträchtigung von zusammenhängenden Lebensräumen: **nicht vorhanden/keine**

2.2 Schutzgüter Boden und Fläche

Bestandsanalyse:

Bei den **Böden** des Plangebiets handelt es um Bodentyp Pseudogleye innerhalb eines Lössverbreitungsgebietes. Das landwirtschaftliche Ertragspotential für Ackerbau und Grünlandnutzung wird mit mittel bis gering angegeben. Die Böden im Geltungsbereich besitzen keine besonderen Werte und Funktionen. In ca. 1,5 km südlicher Richtung wird ein Suchraum für schutzwürdige Böden angegeben, hier kommen Plaggeneschböden als Böden von kulturgeschichtlicher Bedeutung vor. Das geophysikalische Schutzpotential dieser Böden ist als gering einzustufen (NIBIS-Kartenserver).

Altlasten sind laut NIBIS-Kartenserver im Gebiet selbst nicht anzutreffen (vgl. auch Kap. 12 der Begründung zum Bebauungsplan).

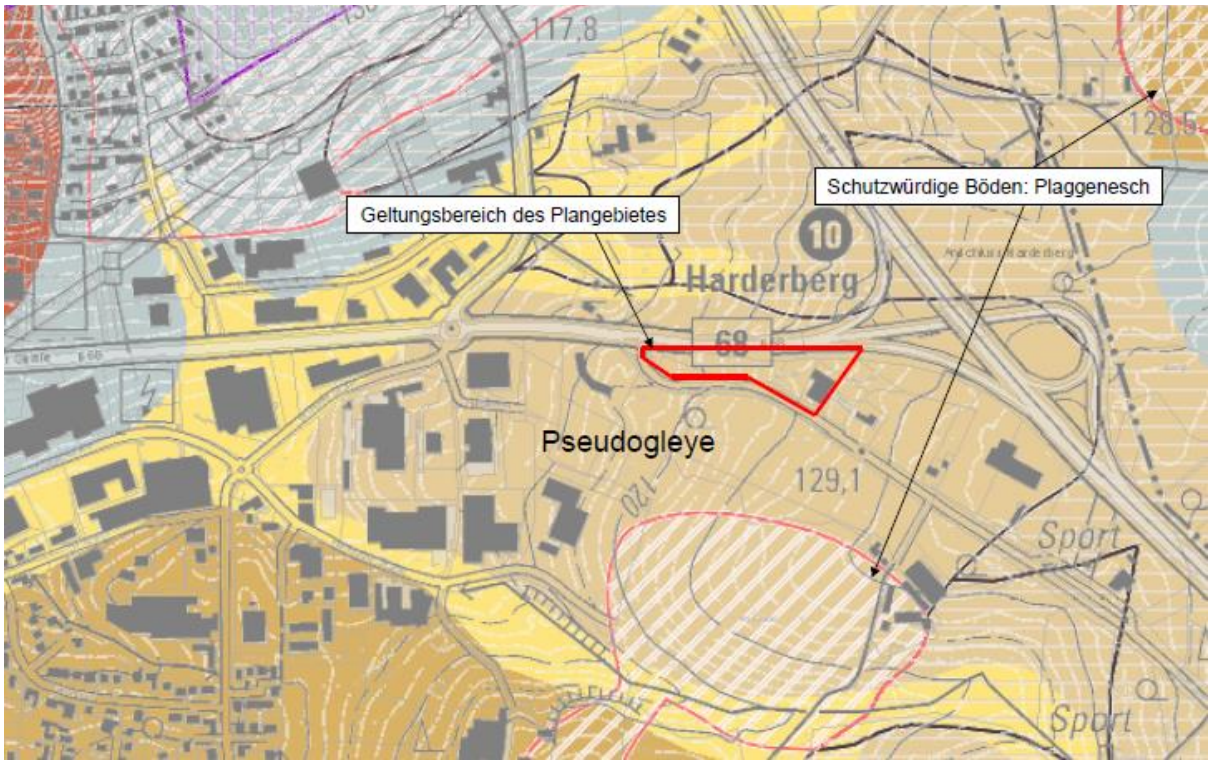


Abb. 3. Böden des Plangebietes (Quelle: nibis.lbeg.de)

Umweltauswirkungen:

- Die Böden des Plangebietes sind auf Grund der langjährigen ackerbaulichen und gewerblichen Nutzung des Geländes anthropogen überformt. Böden mit besonderen Werten liegen im Plangebiet nicht vor. Laut NIBIS-Kartenserver sind im Plangebiet keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften und keine seltenen Böden anzutreffen.
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt, Verdachtsmomente liegen nicht vor.

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden zu den vorhandenen Bodenversiegelungen zusätzliche in einer Größenordnung von knapp 4.000 m² ermöglicht.
- Schadstoffeinträge in den Boden während der Bauphasen sind möglich, die Gefahr ist aber eher als gering einzustufen.

Bewertung:

Beeinträchtigung durch Versiegelung und Bodenbefestigung: **hoch**

Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Erosion: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung durch Schadstoffeintrag: **vorhanden/gering**

Altlasten und Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden: **nicht vorhanden/keine**

Die **Flächen**inanspruchnahme beträgt für das Plangebiet durch die Bauleitplanung ca. 1,3 ha, davon entfallen ca. 5.000 m² auf bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche, Gras- und Staudensäume und Gehölzbestände. Insbesondere die landwirtschaftliche Fläche erfährt durch Versiegelung (Erschließung, Gebäude) eine grundlegende Veränderung. Der Bedarf an Grund und Boden ist auch in Kap. 9 der Begründung ausführlich dargelegt.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsanalyse:

Genaue Untersuchungen der Grundwasserverhältnisse liegen für den Geltungsbereich nicht vor, der Grundwasserspiegel befindet sich laut NIBIS-Kartenserver in einer Tiefe von 25 bis 30 m. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung wird mit mittel angegeben.

Der ackerbaulich genutzte Standort des Plangebiets mit seinen Pseudogleyen weist eine Grundwasserneubildungsrate von 150 - 200 mm/a auf. Es besteht aktuell kein Gefährdungspotential des Grundwassers durch Deponien, Nutzungen u. ä. in diesem Bereich.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet. Am nördlichen Gebietsrand verläuft ein (Entwässerungs-)Graben, der zum Zeitpunkt der Kartierung kein Wasser führte.

Umweltauswirkungen:

- In Siedlungsgebieten ist mit einem Gefährdungspotential des Grundwassers zu rechnen (Schadstoffe aus Baumaterial oder Bauschutt, Verkehrsemissionen, Kraftstoffe, Öl etc.), was in geringem Umfang auch auf das Plangebiet, zumindest während der Bauphase, zutreffen kann.

- Die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate und des Retentionsvermögens ist durch die Verpflichtung zur Versickerung des Oberflächenwassers auf den privaten und öffentlichen Flächen als relativ gering einzustufen.
- Oberflächengewässer sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden und daher nicht betroffen.
- Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

Bewertung:

Beeinträchtigung des Grundwassers: **vorhanden/gering**
Beeinträchtigung des Retentionsvermögens: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung von Oberflächengewässern: **keine**

Beeinträchtigung von Wasserschutzgebieten: **keine**

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsanalyse:

Großräumig gesehen liegt das Gebiet um Osnabrück klimatisch zwischen ozeanischen und kontinentalen Klimaeinflüssen.
Das Plangebiet selbst ist im Hinblick auf das Mesoklima dem Offenlandklima der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zuzuordnen und liegt am Rande eines Kaltluftentstehungsgebietes (Acker/Grünlandbereiche). Aufgrund der Kleinflächigkeit hat das Plangebiet jedoch als Kaltluft- bzw. Frischluftentstehungsgebiet nur eine untergeordnete Bedeutung. Klimatische Sonderstandorte sind im Plangebiet nicht anzutreffen. Die nahen Waldflächen sind Frischluftentstehungsgebiet und spielen als klimatische Ausgleichsfläche eine große Rolle. Klimatische sonderstandorte liegen nicht vor.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9° Celsius, die Niederschlagsmenge beträgt pro Jahr 883 mm (NIBIS Kartenserver, abgerufen im August 2018).

Umweltauswirkungen:

- Durch die Bauleitplanung sind keine Beeinträchtigungen der mesoklimatischen Funktionen zu erwarten. Der Anteil der Neuversiegelung durch Festsetzungen im B-Plan ist durch die geringe Größe im Hinblick auf klimatische Funktionen zu vernachlässigen.
- Kleinklimatisch gesehen werden sich im Plangebiet durch die Grundflächenzahl von max. 0,8 die Werte der Strahlungswärme erhöhen, die Verdunstungsrate wird herabgesetzt.
- Es sind die siedlungsgewerbetypischen Schadstoffemissionen von z. B. Abluft, Heizung und Verkehr zu erwarten. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind die

Auswirkungen, insbesondere im Zusammenhang mit den umgebenden Verkehrsflächen allerdings als gering einzustufen.

Bewertung:

Beeinträchtigung von Klimafunktionen: **vorhanden/gering**

2.5 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Unter Wirkungsgefüge versteht man die naturgesetzliche geregelte Zusammenwirkung der Elemente (z.B. Boden, Wasser, Luft) und Komponenten (z.B. Klima, Lebensgemeinschaften) in einer funktionellen Einheit des Geokomplexes, heute auch als Geoökosystem mit Speichern, Reglern und Prozessen beschrieben (www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/).

Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter bzw. deren Einschränkung oder Beeinträchtigung beeinflusst daher auch immer die Funktionsfähigkeit des gesamten Naturhaushaltes aufgrund des Wirkungsgefüges. Für das Plangebiet kann das Wirkungsgefüge der Schutzgüter durch anthropogene Einflüsse (landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung, allgemeine Schadstoffeinträge u.a.) als bereits beeinträchtigt angesehen werden. Durch die Bauleitplanung werden Bodenversiegelungen vorbereitet, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere haben und als erhebliche Beeinträchtigungen für diese gewertet werden können. Damit ist auch das Wirkungsgefüge der Schutzgüter untereinander erheblich beeinträchtigt. Die Auswirkungen von Versiegelung durch Bebauung und damit auch Vegetationsverlust, menschliche Nutzung u.a. auf das Schutzgut Klima ist durch die vorliegende Planung als nicht erheblich zu werten, summiert sich allerdings in der Verbindung mit anderweitigen Planung u.U. zu relevanten Beeinträchtigungen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsanalyse:

Das Plangebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Region „Weser und Weser- und Leinebergland“ sowie der naturräumlichen Einheit „Osnabrücker Hügelland“ mit der Untereinheit „Holter Hügel- und Bergland“ (Naturräumliche Gliederung Deutschlands nach Meisel 1959, in LP Stadt Georgsmarienhütte 1987).

Im LP wird das Holter Hügelland als reizvolle, von Wald geprägte Landschaft mit unregelmäßig geformtem Relief und einer kleinteiligen Nutzungsstruktur beschreiben. Es hat damit eine hohe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Durch Autobahn, weitere Straßen und Gewerbeflächen ist der Raum um das Plangebiet negativ vorgeprägt und beeinträchtigt. Wohnbebauung grenzt nicht direkt an, sondern befindet

sich erst in ca. 1 km Entfernung. Die Blickkulisse wird durch Waldflächen in einiger Entfernung, angrenzende Ackerflächen und die straßenbegleitenden Gehölze der Autobahn gebildet.

Nordöstlich grenzt direkt der Naturpark und das Landschaftsschutzgebiet „Teutoburger Wald und ‚Wiehengebirge“ an. Im Plangebiet selbst befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder Schutzgebiete nach BNatSchG.

Umweltauswirkungen:

- Aufgrund der Kleinräumigkeit des Plangebietes sind die visuellen Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild als gering einzustufen.
- Die umgebende Ortsstruktur wird in ihrem Erscheinungsbild nicht verändert, das zukünftige Gewerbegebiet passt sich mit Grundflächenzahl und Gestaltungsvorschriften den örtlichen Gegebenheiten an.
- Durch Gehölzpflanzungen wird der visuelle Eingriff in das Landschaftsbild vermindert.

Bewertung:

Beeinträchtigungen Schutzgut Landschaftsbild: **vorhanden/gering**

2.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete

Für den Geltungsbereich liegen keine Erhaltungsziele für Natur und Umwelt vor. Nach europäischem Recht geschützte Schutzgebiete (FFH-Gebiet oder EU Vogelschutzgebiete) sind nicht betroffen.

2.8 Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit, Bevölkerung

Bestandsanalyse:

Wohn- und Wohnumfeldfunktion: Der Untersuchungsraum ist zum Teil bebaut bzw. versiegelt und unterliegt Gewerbenutzung, der andere Teil wird landwirtschaftlich genutzt. Insbesondere von den gewerblichen Nutzungen können nicht nur visuelle Beeinträchtigungen, sondern auch Lärm- und Schadstoffemissionen ausgehen. Umweltbezogene Erholungs- und/oder Freizeitnutzung ist innerhalb dieser Bereiche nicht möglich und liegt auch nicht vor. Ebenso besteht im Plangebiet aktuell keine Wohnnutzung. Die nächste Wohnnutzung ist ca. 1 km entfernt. Direkt angrenzend befinden sich ebenfalls gewerblich bzw. industriell genutzte Flächen oder stark befahrene Straßen, so dass keine unmittelbaren negativen Auswirkungen auf den Menschen in benachbarten Wohngebieten zu erwarten sind. Die Arbeitsplätze im Plangebiet befinden sich überwiegend innerhalb der Gebäude, wo der Schutz des Arbeitsplatzes greifen würde. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Gelände konnten keine Geruchsemissionen festgestellt werden, die Verlärmung insbesondere durch die Autobahn ist gegeben.

Erholungs- und Freizeitnutzung: Bei dem Plangebiet selbst handelt es sich nicht um ein überörtlich bedeutsames Erholungs- und Freizeitgebiet, es grenzt aber unmittelbar an den Naturpark an. Der Landschaftsplan beschreibt den Landschaftsraum, in dem das Plangebiet liegt, als strukturreichen, landwirtschaftlich geprägten Erholungsraum, der allerdings durch die Hauptverkehrsstraßen verlärmt und zerschnitten wird. Nach Südosten schließt sich ein attraktiver Bereich mit einer vielfältig gegliederten Landschaft an, das reich an natur- und kulturlandschaftlichen Grünstrukturen mit attraktiven Blickbeziehungen ist. Daran grenzen im weiteren Verlauf Waldflächen an.

Das Plangebiet selbst hat keine Bedeutung für Erholungs- und Freizeitnutzung.

Umweltauswirkungen:

- Für das Plangebiet entsteht der gewerbegebietstypische, zusätzliche Ziel- und Quellverkehr. Für die Zeit der Bautätigkeiten ist mit erhöhtem Verkehrsaufkommen durch LKWs sowie dem üblichen Baulärm zu rechnen. Die verkehrliche Erschließung des Baugebiets erfolgt über die *Bielefelder Straße*, die direkt südlich an das Plangebiet angrenzt und einen direkte Verbindung zur Bundesstraße 68 und Bundesautobahn 33 hat.
- Eine Einschränkung der Erholungsnutzung durch das Vorhaben ist nicht gegeben, es sind keine erholungsrelevanten Infrastrukturen vorhanden.
- Die Beeinträchtigungen des Landschaftserlebens sind gegeben. Durch die geplante gewerbliche Bebauung bis 12 m möglicher Gebäudehöhe werden Blickbeziehungen zur freien Landschaft unterbrochen.
- Von der gewerblichen Nutzung können ggf. Emissionen ausgehen, die angrenzende Nutzungen (keine Wohnbebauung) beeinträchtigen können.

Bewertung:

Beeinträchtigung von Wohnfunktionen: **aktuell nicht vorhanden/keine**

Beeinträchtigung der Erholungsfunktion: **vorhanden/gering**

Beeinträchtigung sonstiger Nutzungen: **nicht vorhanden/keine**

2.9 Auswirkungen auf Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

Bestandsanalyse und Umweltauswirkungen:

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Kultur- und sonstigen Sachgüter erfasst. Denkmalgeschützte Industriebauten sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Es werden nach

aktueller Sachstandslage keine Kultur- oder Sachgüter, wie Bau- oder Bodendenkmalen sowie sonstige kulturhistorisch bedeutsamen Objekten, durch die Bauleitplanung beeinträchtigt.

Die Belange der archäologischen Denkmalpflege sind unabhängig von gesicherten Erkenntnissen zu archäologischen Funden zu beachten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten archäologische ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht oder Denkmale der Erdgeschichte (hier: Überreste oder Spuren, z. B. Versteinerungen, die Aufschluss über die Entwicklung tierischen oder pflanzlichen Lebens in vergangenen Erdperioden oder die Entwicklung der Erde geben) freigelegt werden, sind diese gemäß § 14 Abs. 1 des NDSchG meldepflichtig und müssen der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Stadt- und Kreisarchäologie im Osnabrücker Land, Lotter Straße 2, 49078 Osnabrück, Tel. 0541/323-2277 oder -4433) sowie dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie unmittelbar und unverzüglich gemeldet werden. Meldepflichtig ist der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG (Pflicht zur Erhaltung) wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Zuwiderhandeln können Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 35 NDSchG) (vgl. auch Kap. 10.6 in der Begründung).

Es liegen sonst keine weiteren, konkreten Angaben über Kultur- oder sonstige Sachgüter im Planungsraum vor.

Bewertung:

Beeinträchtigung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter: **aktuell nicht vorhanden/keine**

2.10 Wechselwirkungen

Das UMWELTBUNDESAMT (2001) definiert Wechselwirkungen im Sinne der EG-Richtlinie und des UVP-Gesetzes als „erhebliche Auswirkungsverlagerungen und Sekundärwirkungen zwischen verschiedenen Umweltmedien und auch innerhalb dieser, die sich gegenseitig in ihrer Wirkung addieren, verstärken, potenzieren, aber auch vermindern bzw. sogar aufheben können. Die Wirkungen lassen sich anhand bestimmter Pfade verfolgen, aufzeigen und bewerten oder sind bedingt als Auswirkungen auf das Gesamtsystem bzw. als Gesamtergebnis darstellbar."

In Bezug auf die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens sind **relevante** Wechselwirkungen nicht erkennbar.

3 Prognose über die Umweltentwicklung und anderweitige Planungsmöglichkeiten

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 2 a, b und d)

3.1 Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 a)

Gemäß der Anlage 1 zum BauGB 2 a ist dem Umweltbericht auch eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung darzustellen.
Bei Nichtdurchführung der Planung würde der aktuelle Zustand voraussichtlich erhalten bleiben. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen würde weiterhin Ackerbau (bzw. temporärer Parkplatzbetrieb während des Festivals) betrieben, die bereits jetzt gewerblich genutzte Fläche würde weiterhin als solche genutzt werden. Die festgesetzte Nutzung des Regenrückhaltebeckens ist nicht mehr notwendig, nachdem die Oberflächenwasserbewirtschaftung anderweitig gelöst wurde (vgl. Kap. 3 der Begründung).

3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 b)

3.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter während der Bau- und Betriebsphase

Gemäß Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe b zum BauGB ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens während der **Bau- und Betriebsphase** auf die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben. Die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen bzw. Wirkfaktoren werden nach Art, Umfang und zeitlicher Dauer des Auftretens abgeleitet. Sie werden nach ihren Ursachen in zwei Gruppen unterschieden:

- baubedingte Wirkungen, d. h. temporäre Wirkungen, die während der Bauphase auftreten,
- betriebsbedingte Wirkungen, d. h. dauerhafte Wirkungen, die durch den Betrieb und die Unterhaltung des Gewerbegebietes verursacht werden.

Aus dem geplanten Vorhaben ergeben sich Veränderungen des Umweltzustandes zum derzeit bestehenden Basisszenario. Wesentliche Wirkfaktoren sind die Flächeninanspruchnahme und Versiegelungen durch Gebäude, baulichen Anlagen, Zufahrten etc. und der damit verbundene Verlust bzw. vielmehr die Veränderung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere sowie die Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens. Bisher unversiegelte Flächen werden für die weitere gewerbliche Siedlungstätigkeit in Anspruch genommen. Daraus ergeben sich auch Veränderungen im Wasserhaushalt.

Folgende Auswirkungen sind durch das geplante Gewerbegebiet zu erwarten:

Baubedingte Wirkungen

Wirkfaktor / Art der Wirkung	Wirkzone / Ausdehnung der Wirkung	Wirkungsintensität und betroffene Schutzgüter
Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen	nicht quantifizierbar	Temporärer Funktionsverlust bzw. Funktionsverminderung auf den beanspruchten Flächen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser
Arbeiten im Nahbereich verbleibender Gehölzbestände	Gehölzbestände an der Autobahn	Gefahr der Schädigung von Gehölzen (Schutzgut Pflanzen) im vorhandenen Grünstreifen, Gefahr der Bodenverdichtung (Schutzgut Boden)
Schadstoffimmissionen, Lärm, und Lichtreize durch den Baubetrieb	Randbereiche angrenzender Biotopstrukturen	temporäre Zunahme der Belastung gegenüber der bereits vorhandenen Belastung (Schutzgüter Tiere und Mensch)
Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	nicht quantifizierbar	bei sachgerechter Lagerung und Entsorgung der Abfälle keine Gefahr der Schutzgüter

Betriebsbedingte Wirkungen

Wirkfaktor / Art der Wirkung	Wirkzone / Ausdehnung der Wirkung	Wirkungsintensität und betroffene Schutzgüter
zusätzliche Versiegelung von Boden	rd. m²	Versiegelte Flächen: Vollständiger und dauerhafter Verlust des Schutzgutes Boden
zusätzliche Flächeninanspruchnahme	Gewerbegebiet auf insgesamt rd. 1,3 ha	Vollständiger und dauerhafter Verlust durch die Inanspruchnahme bisher landwirtschaftliche genutzter, unversiegelter Fläche sowie Verlust von Lebensräumen von Flora und Fauna.
visuelle Veränderung des Landschaftsbildes	angrenzende Landschaft, Ortsbild	Funktionsbeeinträchtigung des Landschaftsbildes durch großformatige Gewerbebauten
Schadstoffimmissionen, Lärm, und Lichtreize	Randbereiche angrenzender Biotopstrukturen	Gering Zunahme der Belastung gegenüber der bereits vorhandenen Belastung durch das Gewerbegebiet (Schutzgüter Pflanzen und Tiere)
Abfälle	nicht quantifizierbar	Bei sachgerechter Lagerung und Entsorgung der Abfälle ist keine Gefährdung der Schutzgüter zu erwarten.
Risiken für die Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	nicht quantifizierbar	Risiken für Gesundheit, bei Beachtung der Festsetzungen, der örtl. Bauvorschriften und Hinweise für Kultur- und Sachgüter gering.

Ansonsten ergeben sich die in den entsprechenden Kapiteln zu den Schutzgütern beschriebenen Umweltauswirkungen.

3.2.2 Kumulierung mit anderen Vorhaben

Kumulierende Auswirkungen äußern sich aufgrund der Umsetzung und Ausübung eines Vorhabens in Verbindung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben. Denn die Umweltauswirkungen der benachbarten Vorhaben können dazu führen, dass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.
Das Plangebiet ist Teil eines größeren Gewerbegebietes, das sich in östliche Richtung entlang der *Bielefelder Straße* erstreckt. Richtung Harderberg sind weitere Gewerbeflächen

vorhanden. Auch Richtung Südwesten kann bei Bedarf die gewerbliche Bebauung fortgesetzt werden.

In Verbindung mir den angrenzenden Bauflächen stellt das Plangebiet eine erheblichere Belastung für die Umwelt durch Flächenverbrauch, Emissionen und Auswirkungen auf die Schutzgüter dar, als für sich alleine betrachtet.

3.2.3 Auswirkungen auf das Klima

Die Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, die Treibhausgas-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 40 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 zu senken. Damit geht sie über bestehende internationale Zielvereinbarungen für 2020 hinaus. Um das Ziel zu erreichen, hat die Bundesregierung klima- und energiepolitische Programme beschlossen. Langfristig sollen die Emissionen um 80 bis 95 % gesenkt werden (www.umweltbundesamt.de).

Der Bebauungsplan setzt keine Maßnahmen fest, die der Reduktion klimarelevanter Gase entgegenstehen. Trotzdem stellt jedes Baugebiet eine zusätzliche Belastung für das Klima dar. Anders als bei Wohnbaugebieten sind die klimaschützenden Maßnahmen wie optimale Dämmung der Gebäude etc. bei gewerblichen Bauten schwer umzusetzen. Reduzierung der Versiegelung, wasserdurchlässige Bodenbefestigungen, Pflanzen von heimischen Gehölzen helfen, Auswirkungen auf das Klima zu minimieren. Relevante Folgen für den Klimawandel sind aber durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

3.2.4 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Weder durch den Bau noch durch den Betrieb des Vorhabens sind erhebliche Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe zu erwarten. Die durch den Baustellenbetrieb verursachten Auswirkungen können bei Gewährleistung einer optimalen Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe, dem sachgerechten Umgang mit Öl und Treibstoffen, der regelmäßigen Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäßer Lagerung wassergefährdender Stoffe als unerheblich eingestuft werden.
Durch den Betrieb der durch den Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben werden bei sachgerechtem Umgang mit umweltschädlichen Stoffen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsabsichten liegen für den Raum nicht vor. Eine Wohnbaunutzung ist aufgrund der Flächennutzungsplandarstellungen sowie der räumlichen Nähe zur Autobahn und Gewerbegebieten nicht realistisch.

4 Darstellung von Maßnahmen zu Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und spezieller Artenschutz

(Gemäß Anlage 1 BauGB 2 c und § 15 BNatSchG)

Es sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

Bodenversiegelungen
Durch die Festsetzungen des B-Plans werden Neuversiegelungen in einer Größenordnung von ca. 4.000 m² ermöglicht. Diese können sich vor allem auf den Boden- und Wasserhaushalt negativ auswirken.

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
Die großformatige Kubatur der Gewerbebauten kann Landschaftsbild beeinträchtigen.

Zerstörung von Pflanzengesellschaften
Durch die Bodenbefestigungen und –versiegelungen wird in erster Linie landwirtschaftliche Nutzfläche beansprucht bzw. zerstört. Ebenso befinden sich Gehölzflächen im Geltungsbereich. Für die Erschließung werden partiell die Ruderalflure des Straßenseitenraumes beansprucht. Geschützte Arten und Biotope sind voraussichtlich nicht betroffen.

Vor allem die Bodenversiegelung ist als erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, so dass die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG bei der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden ist.

4.1 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet

Durch zeichnerische und textliche Festsetzungen werden die Belange von Natur und Landschaft bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Im Bebauungsplan sind geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB festgesetzt:

- Durch das Gebot der Verwendung heimischer und standortgerechter Laubgehölze zur Anpflanzung wird der Eingriff in das Landschaftsbild und die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzfläche gemindert.
- Die verbleibenden Freiflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind gärtnerisch zu gestalten, um den Eingriff auf den Boden zu mindern.
- Mit Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Kompensationsfläche werden die verbleibenden Eingriffe durch die Bodenversiegelung im Baugebiet ausgeglichen (Maßnahme wird zur Entwurfsfassung festgelegt und beschrieben).
- Die erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres in der Pflanzzeit für Gehölze (Herbst/Winter bzw. Frühjahr vor der Vegetationsperiode) nach Fertigstellung der Gebäude durchzuführen, um frühzeitig einen positiven Effekt für die Eingrünung

des Gewerbegebietes zu erzielen. Geeignete Gehölze für die Neupflanzungen sind der Gehölztabelle zu entnehmen.
- Die Gebäudehöhe wird auf 12 m begrenzt, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern.

4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Weitergehende Anforderungen können sich aus der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§§ 14 bis 18 BNatSchG i. V. m. § 1 a BauGB) ergeben. Die Eingriffsbeurteilung erfolgt durch die Gegenüberstellung von Bestand und Planung. Maßgeblich ist hierbei im Wesentlichen das ermöglichte Maß der Flächenversiegelung.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 186 Gewerbegebiet Bielefelder Straße“ werden Versiegelungen in der Größenordnung von ca. 10.000 m² planerisch vorbereitet. Davon sind fast 4.000 m² Neuversiegelung. Diese werden als erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft gewertet, so dass die Eingriffsregelung gemäß § 15 BNatSchG in der Bauleitplanung anzuwenden ist.

4.2.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Durch eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist nachzuweisen, ob die Eingriffe in ausreichendem Umfang im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kompensiert werden können. Die Bilanzierung erfolgt auf der Grundlage der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“ sowie der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 186 „Gewerbegebiet Bielefelder Straße“ in Verbindung mit der Biotoptypenkartierung vom Juli 2018. Als Bewertungsgrundlage wird die „Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ des Niedersächsischen Städtetags (2013) herangezogen. Die Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ergibt, dass der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden kann (vgl. nachfolgende Bilanzierungstabelle). Es ergibt sich ein rechnerisches Defizit von **– 1.364 Werteinheiten.**

Bilanzierungstabelle

Gegenüberstellung von Eingriffen und Ausgleichsmaßnahmen (Ist-Soll-Bilanz)			
Bestand (gemäß Bebauungsplanfestsetzungen, alt)	**Fläche[1)] in m²**	**Wertfaktor[2)]**	**Werteinheiten[3)]**
Biotoptypen			
Industriegebiet, insgesamt 8.460 m²:	-	-	-
- Versiegelte Flächen, GRZ 0,8	6.768	0	0
- Freiflächen	2.000	1	2.000
Grünfläche, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken	4.833	1	4.833
Summe Ist-Zustand:	**13.293**		**6.833**
Planung (gem. Bebauungsplanfestsetzungen)			
GE 1 und GE 2, insgesamt 12.396 m²:	-	-	-
- versiegelte Fläche, GRZ 0,8	9.917	0	0
- Freifläche, gärtnerisch gestaltet	1.283	1	1.283
Flächen für Anpflanzungen innerhalb des GE	1.196	2	2.392
Pflanzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	897	2	1.794
Summe Soll-Zustand:	**13.293**		**5.469**
Ist-Soll- Bilanz			
➔ Werteinheiten Planung neue B-Plan-Festsetzungen			**5.469**
➔ abzüglich Werteinheiten Bestand B-Plan			**6.833**
➔ **Ist-Soll-Bilanz:**			**- 1.364**

Erläuterungen:
[1)] Alle Flächenangaben gerundet; [2)] Wertfaktoren in Anlehnung an NDS. STÄDTETAG (2013); [3)] Zahlen gerundet; Flächenangaben in Klammer sind nicht in die Addition eingerechnet.

4.2.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind externen Kompensationsmaßnahmen notwendig, da der Eingriff nicht vollständig auf der Fläche ausgeglichen werden kann. Die Maßnahme muss noch festgelegt und beschrieben werden (geschieht zur Entwurfsfassung und öffentlichen Auslegung).

4.3 Spezieller Artenschutz

Aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme sind zum aktuellen Stand keine Hinweise zum Artenschutz erforderlich.

Die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG gelten aber unabhängig vom Bebauungsplan und unabhängig von Baugenehmigungen. Die Vorgaben des Artenschutzes

(insbesondere §44 BNatSchG) sind auch im Geltungsbereich von bereits rechtskräftigen B-Plänen anzuwenden. Daher ist bei Bebaubeginn bislang unbebauter Flächen durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass es zu keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG kommt. Seitens des Bauherren/Genehmigungs-inhabers ist bei den Planungen zu berücksichtigen, dass im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Abrissarbeiten, Gehölzfällungen, Gehölzrodungen, Bodenabtrag oder sonstigen Arbeiten der Baufeldfreimachung durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass es zu keinen artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen kommt (§39 und §44 Bundesnaturschutzgesetz, z.B. Tötung von Vögeln, Zerstörung von Gelegen, erhebliche Beeinträchtigung oder Störung geschützter wild lebender Tier- und Pflanzenarten).

5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen

(gemäß Anlage 1 BauGB 2 e)

Angaben zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt gemäß Anlage 1 BauGB 2 e im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB (schwere Unfälle und Katastrophen) können nicht beschrieben werden, da von dem Vorhaben, nämlich der Festsetzung eines Gewerbegebietes zunächst kein erhöhtes Risiko ausgeht. Es sind keine UVP-pflichtigen Gewerbe- oder Industrieanlagen zulässig. Lediglich von Tankstellen kann ein gewisses Risikopotential (Explosion, Austreten von Öl und anderen Treibstoffen etc.) ausgehen. Tankstellen werden im GE 1 zugelassen, im GE 2 sind sie ausgeschlossen. Die baulichen Regelungen zur Verhütung von Unfällen werden in der konkreten Baugenehmigung getroffen. Hier müssen alle Maßnahmen, die zu einem Ausschluss von erheblichen Umweltauswirkungen führen können, beschrieben und dann in der Durchführung des Bauvorhabens umgesetzt werden.

Daher sind zum jetzigen Zeitpunkt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch die Bauleitplanung zu erwarten.

6 Zusätzliche Angaben

6.1 Verwendete technische Merkmale sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

(Gemäß Anlage 1 BauGB 3 a)

Im Umweltbericht sind als zusätzliche Angaben eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, wie zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse, zu machen. Soweit die für die Umweltprüfung relevanten technischen Verfahren für das Ergebnis des Umweltberichts von Belang sind, wird dies bei den jeweiligen Schutzgütern aufgeführt. Bei der Bearbeitung des Umweltberichts sind keine planungsrelevanten Schwierigkeiten bezüglich der Zusammenstellung der Angaben im Hinblick auf Informationsbeschaffung oder Unterlageneinsicht aufgetreten.

Die technischen Verfahren, soweit angewendet, entsprechen den gesetzlichen bzw. fachlichen Bestimmungen.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt, Monitoring

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 3 b)

Die Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die bei der Durchführung der Bauleitplanung auftreten können, obliegt gemäß § 4c BauGB den Gemeinden. Schon im Rahmen der Bauleitplanverfahren sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu dient auch der vorliegende Umweltbericht.

Gemeinsam mit den Unteren Naturschutzbehörden können Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna ergriffen werden.

Nach den Ausführungen des Umweltberichts sind zum jetzigen Zeitpunkt durch die Bauleitplanung keine weiteren erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

7 Verwendete Unterlagen, Gutachten und Quellen

(Gemäß Anlage 1 BauGB, 3 d)

BAYERISCHE AKADEMIE FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	2017	http://www.anl.bayern.de/fachinformationen/biodiversitaet/definition_biodiv.htm
DRACHENFELS, OLAF v.	2013	Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter besonderer Berücksichtigung der gesetzlich geschützten Biotope sowie der Lebensraumtypen von Anhang I der FFH-Richtlinie. Hrsg.: NLWKN - Fachbehörde für Naturschutz-; Hannover.
LANDKREIS OSNABRÜCK	1993	Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Osnabrück.
NIEDERSÄCHSISCHER STÄDTETAG	2013	Arbeitshilfe zur Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung. 9. Völlig überarb. Auflage; Hannover.
STADT GEORGSMARIENHÜTTE	1987	Landschaftsplan der Stadt Georgsmarienhütte; bearb.: Daber Landschaftsplanung, Osnabrück und Roßdorf.

UMWELTBUNDESAMT 2001 Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Ökologie-Zentrum der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.

UMWELTBUNDESAMT 2001 Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung. Ökologie-Zentrum der Christian-Albrechts-Universität zu Kiel.

https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/

https://nibis.lbeg.de/cardomap3/

https://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/

https://www.umweltbundesamt.de/service/

http://geoinfo.lkos.de/webinfo/synserver

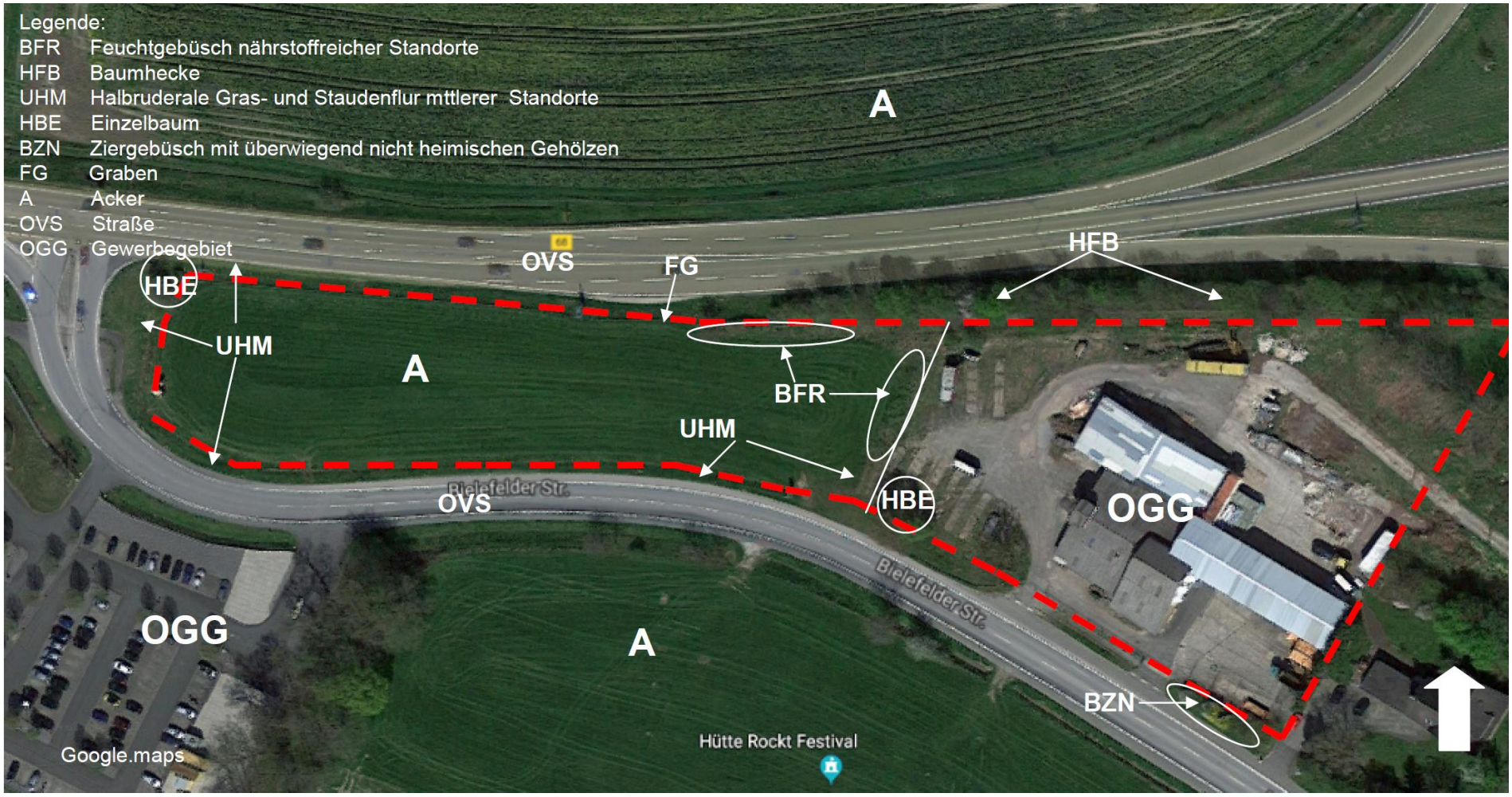
C Beschluss

Die vorstehende Begründung hat der Rat der Stadt Georgsmarienhütte in seiner Sitzung am als Begründung gem. 9 Abs. 8 BauGB beschlossen

Georgsmarienhütte den,

Bürgermeister

A 1 Gehölzliste: Standortgerechte, heimische Gehölze

Große Bäume (> 15 m):		**Große Sträucher:**	
Acer platanoides	- Spitzahorn	Corylus avellana	- Hasel
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Crataegus laevigata	- Zweigriffl. Weißdorn*
Fagus sylvatica	- Rotbuche*	Crataegus monogyn.	- Eingriffl. Weißdorn*
Prunus avium	- Vogelkirsche	Prunus padus	- Traubenkirsche
Quercus robur	- Stieleiche	Salix caprea	- Salweide
Quercus petraea	- Traubeneiche	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Tilia cordata	- Winterlinde	Viburnum opulus	- Gem. Schneeball
Mittelgroße Bäume (10 – 20 m):		**Kleine Sträucher:**	
Acer campestre	- Feldahorn*	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Carpinus betulus	- Hainbuche*	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	- Holzapfel	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Populus tremula	- Zitterpappel	Prunus spinosa	- Schlehe
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Rosa canina	- Hundsrose
*** für Schnitthecken geeignete Gehölze**			

A 2 Biotoptypenplan