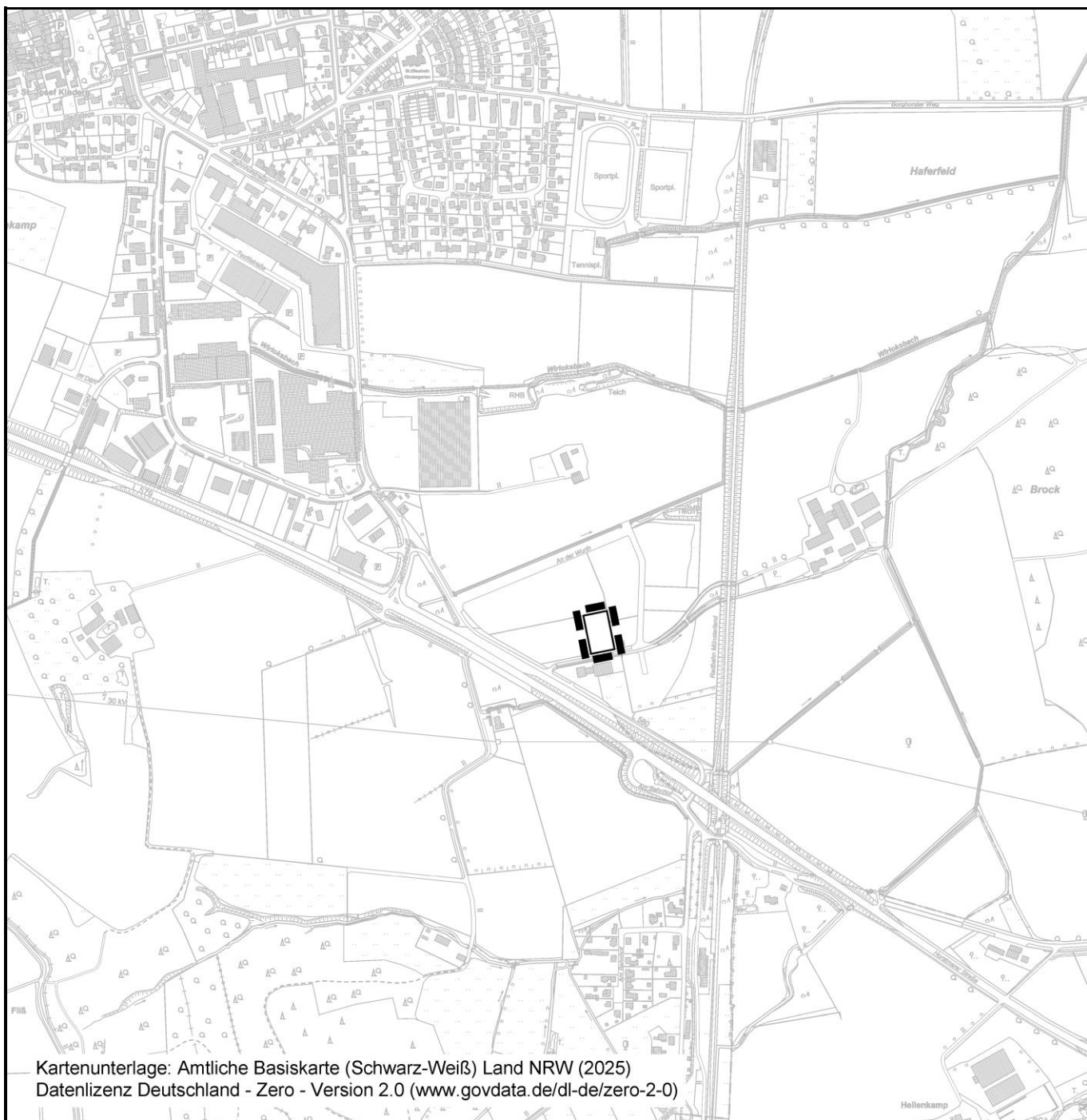


Stadt Horstmar

Bebauungsplan Nr. 39 "Gewerbegebiet Wirloksbach II" - 2. Änderung

Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2025)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Stadt Horstmar

Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Wirloksbach II“
- 2. Änderung

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Bg/We-24226011-01 / 15.01.2025

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplan	5
1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich / Verfahren	5
2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3. Anpassungen an Planungsvorgaben	6
3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.2 Bestehendes Planungsrecht	6
4. Ausgangssituation.....	6
5. Planungskonzeption	7
5.1 Art der baulichen Nutzung	7
5.2 Verkehr und Infrastruktur	8
5.3 Immissionen	8
5.4 Altlasten / Kampfmittel.....	8
5.5 Natur und Landschaft / Begrünung	9
5.6 Denkmalschutz / Denkmalpflege.....	9
6. Hochwasserschutz.....	9
7. Planverwirklichung / Bodenordnung	10
8. Flächenbilanz	10
II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	11
1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	11
1.1 Boden / Fläche.....	11
1.2 Gewässer / Grundwasser	11
1.3 Klima / Lufthygiene.....	12
1.4 Arten / Lebensgemeinschaften.....	12
1.5 Orts- / Landschaftsbild	12
1.6 Mensch / Gesundheit.....	13
1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	13
1.8 Wechselwirkungen	13
2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.1 Fläche / Boden.....	14
2.2 Gewässer / Grundwasser	14
2.3 Klima / Lufthygiene.....	14

2.4	Arten- / Lebensgemeinschaften	14
2.5	Orts- / Landschaftsbild	14
2.6	Mensch / Gesundheit.....	15
2.7	Kulturgüter / Sonstige Sachgüter	15
2.8	Wechselwirkungen	15
3.	Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
3.1	Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen	15
3.2	Ausgleichmaßnahmen	15
3.3	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	15

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich / Verfahren

Der Rat der Stadt Horstmar hat am ____ die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbegebiet Wirloksbach II“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Der Plangeltungsbereich in der Gemarkung Horstmar, Flur 7 ist im Deckblatt dieser Begründung dargestellt und umfasst insgesamt ca. 0,5 ha. Er befindet sich südlich der besiedelten Ortslage der Stadt Horstmar innerhalb des Gewerbegebietes Wirloksbach. Das Plangebiet wird im Süden über die Straße „Niedern“ erschlossen.

Das vorliegende Änderungsverfahren betrifft allein die Art der baulichen Nutzung. Die Planzeichnung zur 2. Änderung basieren auf der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Wirloksbach II“. Die ursprünglichen zeichnerischen Festsetzungen werden in der Planzeichnung abgebildet und grau hinterlegt, um die Lage der 2. Änderung im Gesamtzusammenhang des Bebauungsplanes Nr. 39 besser nachvollziehen zu können.

Die vorliegende Änderung wird im Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Wirloksbach II“ vorgenommen. Dieser wird dadurch zum Teil überlagert. Durch Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 werden die geänderten Teile des Ursprungsplanes unwirksam. Die vorgenommenen Änderungen beziehen sich ausschließlich auf Teile des Flurstücks Nr. 525 der Flur 7 in der Gemarkung Horstmar.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Innerhalb des Gewerbegebietes Wirloksbach haben sich eine Reihe von Unternehmen mit einer internationalen Belegschaft angesiedelt. Vor diesem Hintergrund wurde der Wunsch nach einem gemeinsamen Gebetsraum für die tägliche Andacht von den ansässigen Unternehmen geäußert. Um insbesondere eine Beeinträchtigung der Betriebsabläufe zu vermeiden, soll die Einrichtung fußläufig erreichbar sein und daher zentral innerhalb des Gewerbegebietes liegen. Die Einrichtung soll zur Förderung und Stärkung des kulturelles Miteinanders für kirchliche/religiös motivierte Zwecke auch am Wochenende zugänglich sein.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Anlagen für kirchliche Zwecke geschaffen werden.

3. Anpassungen an Planungsvorgaben

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Für das Plangebiet gilt die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2018. Diese stellt den Geltungsbereich der vorliegenden Änderung sowie das Umfeld als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Östlich des Plangebietes wird bereits die geplante Umgehungsstraße (L 580n) dargestellt.

Mit den beabsichtigten Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan den planungsrechtlichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Wirloksbach II“ sieht in dem zu ändernden Bereich „Gewerbegebiete“ (GE2) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 vor. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst ein großzügiges Baufenster, welches über den Plangeltungsbereich hinausgeht. Zu der südlich des Änderungsbereiches gelegenen Straßenverkehrsfläche hält das Baufenster einen Abstand von 3 m ein. Innerhalb des Gewerbegebietes sind maximal drei Vollgeschosse bei einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m zulässig. Die Gebäude sind in „Offener Bauweise“ zu errichten, wobei abweichend von dieser eine Überschreitung von 50,0 m Baukörperlänge allgemein zulässig ist.

Die innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes gelegenen Gewerbegebiete sind nach dem Abstandserlass NRW gegliedert. Innerhalb des GE2 sind danach die Abstandsklassen I bis VI bzw. VII unzulässig. Ebenso schließt der Ursprungsbebauungsplan Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sowie Anlagen, die unter die Störfallverordnung fallen, aus.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt textlich fest, dass alle nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind. Demnach sind u.a. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig.

Der Ursprungsbebauungsplan trifft darüber hinaus Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen sowie zur Errichtung von Werbeanlagen.

4. Ausgangssituation

Der Plangeltungsbereich der Änderung befindet sich innerhalb des Gewerbegebietes Wirloksbach und wird im Süden über die Straße „Niedern“ erschlossen. Im Bestand stellt sich das Plangebiet als Brachfläche dar. Die angrenzenden Flächen werden bereits baulich genutzt oder für eine bauliche Nutzung vorbereitet. Im Umfeld befinden sich überwiegend Hallenkörper in Leichtbauweise.

Das Plangebiet ist etwa 300 m von der Einmündung der „Bahnhofstraße / Niedern“ entfernt. Über die Bahnhofstraße (L 580) kann die südlich des Gewerbegebietes Wirloksbach verlaufende „Horstmarer Straße“ (L 579) erreicht werden. Die die im Bebauungsplan Nr. 39 festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind bereits als Baustraße hergestellt worden, sodass die Erreichbarkeit des Plangebietes gewährleistet ist.

Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle nach Norden auf. Es erreicht im Norden Höhen von ca. 88,5 m über Normalhöhennull (NHN) und im Süden von ca. 88,9 m ü. NHN. Außerdem fällt das Gelände nach Osten hin ab. Im Westen liegt es bei ca. 88,9 m ü. NHN, im Osten bei ca. 88,2 m ü. NHN.

5. Planungskonzeption

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Hinblick auf den Planungsanlass (siehe Kapitel 2), die Errichtung von Räumlichkeiten für kirchliche/religiöse Zwecke zu ermöglichen, wird das GE2* gebildet. Innerhalb des GE2* gelten alle textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes für das GE2. Eine Ausnahme bildet hierbei die textliche Festsetzung Nr. 4, da sich bei deren unveränderter Beibehaltung ein inhaltlicher Widerspruch ergeben würde. Im Zuge der vorliegenden Änderung wird der Katalog der zulässigen Nutzungen dahingehend ergänzt, dass allein Anlagen für kirchliche Zwecke ausnahmsweise zulässig sind. Die textlichen Festsetzungen werden hierzu entsprechend ergänzt.

Auf die Aufnahme dieser Ausnahme in den Festsetzungskatalog wurde im Zuge der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes verzichtet, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Erkenntnisse über mögliche Anforderungen, die über den einzelnen Gewerbebetrieb hinausgehen, vorhanden waren. Die Internationalität der inzwischen angesiedelten Unternehmen führt zu einem bisher nicht gekannten Raumbedarf für kirchliche/religiöse Zwecke innerhalb des Gewerbegebietes.

Der Nutzungsbegriff Anlage für kirchliche Zwecke erfasst gemäß der Kommentierung zur BauNVO (s. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Stock, 155. EL August 2024, BauNVO, § 4, Rn. 81) unabhängig von der Konfession die von den Kirchen und Religionsgemeinschaften genutzten Anlagen. Anlagen für kirchliche Zwecke sind insbesondere Anlagen, die unmittelbar religiösen Zwecken, wie dem Gottesdienst und der Seelsorge dienen. Der innerhalb des Plangebietes vorgesehene Gebetsraum stellt eine selbständige kirchliche Nutzung dar. Das zunehmende Auftreten von Kirchen mit oder ohne Krypta innerhalb von Gewerbegebieten, lässt gemäß der Kommentierung zur BauNVO (König/Roeser/Stock/Stock, 5. Aufl. 2022, BauNVO, § 8, Rn. 49) den Schluss zu, dass kirchliche Träger selbst keinen Widerspruch zwischen dem Standort in einem Gewerbegebiet und der angestrebten Ruhe, Besinnung und inneren Einkehr sehen. Die geplante Nutzung ist somit mit dem Charakter eines Gewerbegebietes vereinbar.

5.2 Verkehr und Infrastruktur

Der zu ändernde Bereich wird im Süden über die Straße „Niedern“ erschlossen. Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Leitungen gesichert. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt gemäß den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes über ein nordöstlich des Plangeltungsbereiches – bereits hergestelltes – Hochwasserrückhaltebecken. Durch die vorliegende Änderung wird die zulässige Versiegelung innerhalb des Plangebietes nicht erhöht, sodass eine ausreichende Dimensionierung des Beckens angenommen werden kann.

5.3 Immissionen

Konflikte mit der Nachbarschaft können im Zusammenhang mit kirchlichen Nutzungen vor allem durch Geräuschimmissionen auftreten, die z.B. die Nachtruhe durch Glockengeläut oder das Morgengebet vor Sonnenaufgang oder durch den verursachten Verkehrslärm (An- und Abfahrt, Türensclagen etc.) stören. Unter Berücksichtigung der im Ursprungsbebauungsplan vorgenommenen Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Abstandserlass NRW ist festzustellen, dass eine deutlich vom zulässigen Gewerbelärm abweichende wechselseitige Beeinträchtigungen der zulässigen Nutzungen durch die ermöglichten Nutzungen nicht zu erwarten sind.

Immissionsvorbelastungen bestehen insbesondere durch die das Plangebiet umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und gewerblichen Nutzungen. Vorhandene landwirtschaftliche Immissionen beeinflussen die Umgebung, wirken aber nicht in einem erheblichen Umfang, da relevante landwirtschaftliche Betriebe im unmittelbaren nahen Umfeld nicht vorhanden sind bzw. nicht in Hauptwindrichtung und hinter der erhöhten stillgelegten Bahntrasse – östlich des Plangebietes – liegen. Allenfalls bei Ostwind wären Geruchsimmissionen zu erwarten. Sie sind an der südlichen Ortsrandlage als ortsüblich zu beschreiben und hinzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen werden für die im Zuge der vorliegenden Änderung ausnahmsweise ermöglichten Nutzung nicht erwartet.

Die gewerblichen Immissionen des Gewerbegebietes Wirloksbach werden im Ursprungsbebauungsplan durch die Festsetzung von (unzulässigen) Abstandsklassen begrenzt, sodass nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen ist. Südlich grenzt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbegebiet Wirloksbach II“ an den Ursprungsbebauungsplan an. Diese enthält für den betreffenden Teilbereich keine Abstandsklassengliederung. Beschränkungen des gewerblichen Emissionsverhaltens resultieren jedoch aus den im Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen, sodass auch in diesem Zusammenhang keine wechselseitigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Darüber hinaus können bei der Realisierung der Ortsumgehung (L 580n), östlich des Plangeltungsbereiches, weitere verkehrlich bedingte Emissionen auftreten.

5.4 Altlasten / Kampfmittel

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind nicht bekannt.

5.5 Natur und Landschaft / Begrünung

Durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten werden keine planungsrechtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt, da der zu ändernde Bereich bereits im Bestand planungsrechtlich in Anspruch genommen werden kann. Aufgrund der (im Umfeld) bereits vorhandenen Bebauung wird zudem die Inanspruchnahme wertvoller Freiflächen vermieden.

Ausgewiesene Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ist innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ergibt sich auch keine erhöhte Wahrscheinlichkeit artenschutzrechtlich relevanter Arten.

5.6 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Horstmar enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

6. Hochwasserschutz

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

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine offenen Wasserstrukturen vorhanden.

Die Starkregenhinweiskarte für NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) stellt eine Ergänzung zu den deutschlandweit verfügbaren Hochwasserkarten und Hochwasserrisikokarten dar. Innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung sind keine Sammelflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes (gem. § 76 Abs. 1 WHG). Das Plangebiet befindet gemäß der Gewässerstationierungskarte des Landes Nordrhein-Westfalen innerhalb des Einzugsgebietes 9286262 mit einem namenlosen Gewässer (gem. § 3 Nr. 13 WHG). Der Schutz vor Meeresüberflutungen ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches gewährleistet.

Raumbedeutsame Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. nicht vorgesehen.

Eine grenzüberschreitende Koordinierung der Planung und Maßnahmen zum Hochwasserschutz zur Minimierung der Hochwasserrisiken ist aufgrund der Lage des Geltungsbereiches nicht erforderlich.

Anhand vorliegender Erkenntnisse sind durch die Lage und die bauliche Prägung des Geltungsbereiches keine Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse zu erwarten.

Einrichtungen der kritischen Infrastruktur sind im Plangeltungsbereich nicht vorgesehen. Lokale Energieversorgungsanlagen sind durch den Betreiber gegebenenfalls punktuell zu schützen.

7. Planverwirklichung / Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind voraussichtlich nicht erforderlich. Die Flächen befinden sich im privaten Eigentum und stehen für die planungsrechtlich ermöglichte Nutzung zur Verfügung.

8. Flächenbilanz

Der Plangeltungsbereich dieser Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha.

II. Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Gewerbegebiet Wirloksbach II“ wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Demnach gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Die Umweltbelange werden dennoch auf Grundlage allgemein verfügbarer Materialien ermittelt und mögliche Umweltauswirkungen bewertet (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).

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

1.1 Boden / Fläche

Die geologische Übersichtskarte enthält für den Plangeltungsbereich die Darstellung Grundmoräne (Schluff bis Ton, sandig, kiesig, steinig, vereinzelt Blöcke, größtenteils entkalkt, gelbbraun bis grau) der Serie Mittelpleistozän (System Quartär).

Die Bodenübersichtskarte beinhaltet für das Plangebiet vollständig den Bodentyp Pseudogley (stark lehmig-sandig). Der Geltungsbereich liegt nicht im Suchraum für schutzwürdige Böden. Die Wertzahlen der Bodenschätzung liegen zwischen 45 bis 56 (Pseudogley) im mittleren Bereich.

Altlasten (Altstandorte, Ablagerungen) oder entsprechende Verdachtsflächen sind im Plangeltungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbegebiet Wirloksbach II“ kann der Plangeltungsbereich bereits baulich in Anspruch genommen werden. Der mögliche Eingriff bemisst sich nach der festgesetzten GRZ von 0,8. Durch die bereits erfolgten Baumaßnahmen auf dem restlichen Flurstück ist der anstehende Oberboden durch die damit verbundenen Fahrbewegungen bereits gestört.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet verlaufen keine offenen Gewässerstrukturen und es sind keine Überschwemmungsgebiete vorhanden. Etwa 110 m nördlich des Plangebietes verläuft nördlich der Straße „An der Wurth“ ein sonstiges Fließgewässer. Nordöstlich des Plangeltungsbereiches befindet sich ein Hochwasserrückhaltebecken, welches ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbegebiet Wirloksbach II“ hergestellt worden ist.

Unmittelbar an das Plangebiet grenzen keine Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete an.

1.3 Klima / Lufthygiene

Der Klimaatlas Nordrhein-Westfalen zeigt für das Plangebiet eine mittlere Jahrestemperatur von 10 °C bis 11 °C und einen mittleren Jahresniederschlag von 800 mm bis 900 mm. Die klimatische Wasserbilanz wird mit 200 mm bis 300 mm angegeben. Sie stellt die Differenz zwischen Niederschlag und potenzieller Verdunstung dar und ist ein Indikator für einen humiden Standort.

Im Plangebiet ist aufgrund der im Umfeld vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Versiegelung von einem Wärmeineffekt, einer geringen Luftfeuchtigkeit sowie geringen Windgeschwindigkeiten auszugehen. Durch das im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot zur Begrünung der Stellplätze wird die Aufheizung der Umgebung des Plangebietes geringfügig reduziert.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Kernmünsterland Großlandschaft Westfälische Bucht“ und im Übergangsbereich der beiden Landschaftsräume „Rückenlandschaft um Horstmar“ und „Hohenholter Lehmebene“. Natura-2000-Gebiete, Naturschutzgebiete sowie Naturdenkmäler sind nicht in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Baumberge“ liegt ca. 450 m südwestlich.

Die Landschaftsinformationssammlung zeigt östlich des Plangeltungsbereiches für die stillgelegte Bahnlinie zwischen Burgsteinfurt und Horstmar eine Verbundfläche besonderer Bedeutung. Hierbei handelt es sich als überlagernde Darstellung wegen seiner Eigenart um ein schutzwürdiges Biotop.

Die heutige potenzielle Vegetation besteht aus Sternmieren-Hainbuchenwald (nährstoffreich). Demnach sind vor allem Arten wie Stieleiche, Hainbuche, Esche, Buche oder Feldahorn zu erwarten. Das Plangebiet selbst stellt sich als Brachfläche dar.

Mögliche artenschutzrechtliche Betroffenheiten wurden im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes geprüft und berücksichtigt. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebietes sind darüberhinausgehende artenschutzrechtliche Betroffenheiten vorliegend nicht zu erwarten.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der beiden Landschaftsräume „Rückenlandschaft um Horstmar“ und „Hohenholter Lehmebene“. Der Landschaftstyp wird als ackergeprägte offene Kulturlandschaft bzw. flachwelliges Hügelland beschrieben.

Sowohl das Plangebiet als auch dessen nähere Umgebung liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 „Gewerbegebiet Wirloksbach II“. Ausgehend von den dort getroffenen Festsetzungen ist teilweise bereits mit der baulichen Entwicklung des Gewerbegebietes begonnen

worden, sodass das Ortsbild überwiegend durch die umliegende gewerbliche Bebauung mit teils großvolumigen Hallen geprägt wird. Die stillgelegte Bahnlinie und die L 579 nehmen durch ihre erhöhte und damit präzente Lage eine dominante Rolle ein. Insbesondere die Landesstraße stellt eine gewisse Vorbelastung für das Landschaftsbild dar.

1.6 Mensch / Gesundheit

Von den umliegend vorhandenen und geplanten Gewerbebetrieben gehen Schallbelastungen aus. Diese wirken ebenso wie die Geruchsemissionen der umliegenden Landwirtschaftsflächen sowie (bei Ostwind) der östlich gelegenen Hofstelle auf den Geltungsbereich. Durch die bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Ortsumgehung (L 580n) sind verkehrliche Emissionen planungsrechtlich vorbereitet. Erhebliche Belastungen für die beabsichtigte Nutzung werden jedoch nicht angenommen.

Die stillgelegte Bahntrasse östlich des Plangebietes wird zur Naherholung durch Spaziergänger und Fahrradfahrer aufgesucht.

1.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Innerhalb des zu ändernden Bereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden. Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichen Wert existieren nicht.

1.8 Wechselwirkungen

Die einzelnen Schutzgüter beeinflussen sich grundsätzlich untereinander und stehen teilweise in einem engen gemeinsamen Wirkungszusammenhang. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Umweltauswirkungen können sich grundsätzlich auf alle Schutzgüter erstrecken. Dabei sind nach § 1 Abs. 6 S. 7 a, c und d BauGB neben den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt auch der Mensch sowie seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt, die Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die sonstigen Belange nach § 1 Abs. 6 S. 7 b, e – i BauGB und nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB zu untersuchen.

2.1 Fläche / Boden

Durch die Planung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan keine weitergehende Versiegelung ermöglicht. Dennoch verbleibt durch die planungsrechtlich ermöglichte Flächeninanspruchnahme insgesamt eine Belastung des Bodens. Eine Begrenzung der Flächeninanspruchnahme erfolgt weiterhin durch die unveränderte Festsetzung der Grundflächenzahl.

2.2 Gewässer / Grundwasser

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan sind keine wesentlichen Veränderungen bei der Grundwasserneubildung oder dem Oberflächenabfluss zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die vorliegende Änderung sind keine Auswirkungen auf das Klima oder die Lufthygiene zu erwarten.

2.4 Arten- / Lebensgemeinschaften

Durch die vorliegende Änderung sind keine Auswirkungen auf die Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die vorliegende Änderung sind keine Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

2.6 Mensch / Gesundheit

Durch die vorliegende Änderung wird die Errichtung von Anlagen für kirchliche Zwecke ermöglicht. Die ruhige Nutzung der Räumlichkeiten für kirchliche/religiöse Zwecke schafft einen Ort der Besinnung und der Regeneration, der insbesondere im Arbeitsumfeld einen positiven Beitrag zur psychosozialen Gesundheit der Mitarbeiter der umliegenden Gewerbebetriebe leisten kann.

2.7 Kulturgüter / Sonstige Sachgüter

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch mit keinen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes zu rechnen ist.

2.8 Wechselwirkungen

Durch die vorliegende Planung werden keine Auswirkungen erwartet, die Wechselwirkungen hervorrufen könnten.

3. Geplante Maßnahmen zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs-/Verhinderungs-/Verringerungsmaßnahmen

Durch die vorliegende Änderung wird eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vermieden.

3.2 Ausgleichmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da die rechtlich zulässige Versiegelung nicht verändert wird sind diesbezüglich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

3.3 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Planungsalternativen ergeben sich lediglich hinsichtlich des Standortes der geplanten Anlage für kirchliche Zwecke. Anlass für die vorliegende Änderung war jedoch der Wunsch der im Gewerbegebiet Wirloksbach ansässigen Gewerbetreibenden, ihren internationalen Mitarbeitern einen fußläufig erreichbaren Gebetsraum zur Verfügung stellen zu können. Eine Beeinträchtigung der Betriebsabläufe soll dadurch vermieden werden. Innerhalb des Gewerbegebietes Wirloksbach stehen derzeit jedoch

keine anderweitig geeigneten Flächen zur Verfügung, sodass auf Flächen außerhalb des Gewerbegebietes ausgewichen werden müsste. Dies hätte jedoch eine erhebliche Erhöhung des logistischen Aufwandes für die Gewerbetreibenden zur Folge und wäre vermutlich ein Grund dafür, dass von der Einrichtung einer gemeinsamen Räumlichkeit für kirchliche/religiöse Zwecke Abstand genommen wird. Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit sowie der angestrebten fußläufigen Erreichbarkeit der geplanten Nutzung stellt das Plangebiet somit den geeignetsten Standort dar.

Aufgestellt:
Osnabrück, 15.01.2025
Bg/We-24226011-01

Planungsbüro Hahm GmbH