

„Julius-Maggi-Straße West“

Begründung

Stand §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Stadt Lüdinghausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl	9	
3.2.2	Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit	9	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	9	
4	Erschließung	10	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	10	
4.2	Ruhender Verkehr	10	
4.3	Rad- und Fußwegenetz	10	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	10	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	10	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	10	
5.2	Eingriffsregelung	10	
5.3	Biotop- und Artenschutz	11	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	12	
5.5	Forstliche Belange	13	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	13	
5.7	Belange des Bodenschutzes/ Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche und Wald	14	
6	Ver- und Entsorgung	15	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	15	
6.2	Abwasserentsorgung	15	
6.3	Abfallentsorgung	15	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	15	
7.1	Altlasten	15	
7.2	Kampfmittelvorkommen	16	
8	Immissionsschutz	16	
9	Denkmalschutz	16	
10	Flächenbilanz	17	
11	Umweltbericht	17	
11.1	Einleitung	17	

11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	19
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	27
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	28
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	29
11.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	29
11.7	Zusätzliche Angaben	29
11.8	Zusammenfassung	30
11.9	Literaturverzeichnis	31

Anhang

- Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung
- Abstandsliste

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am _____._____._____ beschlossen, den Bebauungsplan „Julius-Maggi-Straße West“ nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet wird begrenzt durch:

- Die Julius-Maggi-Straße im Osten,
- ein Regenrückhaltebecken im Norden
- den Dortmund-Ems-Kanal im Westen und
- einen Gewerbebetrieb im Süden im Süden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 231, 235, 293, 294, 295, 296, 297, 300 und 306 der Flur 23, Gemarkung Lüdinghausen-Stadt.

Die Grenzen sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Großbäckereibetrieb mit angeschlossenem Café. Aufgrund der positiven betrieblichen Entwicklung beabsichtigt der Betrieb nun, seine Betriebsanlagen zu erweitern. Da auf dem bestehenden Betriebsgelände Flächenreserven bereits erschöpft sind, ist nun eine Erweiterung des Betriebsgeländes auf angrenzenden Flächen erforderlich, um das Vorhaben durchzuführen.

Da für die westlich angrenzenden Flächen kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und sich diese nicht innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befinden, regelt sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben derzeit nach § 35 BauGB und eine Bebaubarkeit des westlichen Teils des Plangebietes ist bisher nicht gegeben.

Um dem vorhandenen Betrieb nun weitere Entwicklungsperspektiven am vorhandenen Standort aufzuzeigen, hat die Stadt Lüdinghausen beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der ansässigen Großbäckerei zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist im Osten derzeit maßgeblich durch einen bestehenden Bäckereibetrieb mit Mitarbeiterstellplätzen und Rangierflächen für LKW geprägt. An der Julius-Maggi-Straße befindet sich zudem ein angeschlossener Cafébetrieb und Backshop mit Kundenparkplätzen.

Der westliche Teil des Plangebiets stellt sich als Wiesenfläche dar. Westlich des Plangebiets verläuft der Dortmund-Ems-Kanal mit einer Anlegestelle auf Höhe des Plangebiets. Der Seppenrader Bach fließt von Norden nach Süden durch das Plangebiet.

Mittig durch das Plangebiet verläuft begleitend zum Bachlauf eine Gehölzstruktur, bei der es sich zum Teil um Wald i.S. des Gesetzes handelt. Für eine detailliertere Beschreibung der Biotopstrukturen wird an dieser Stelle auf den Umweltbericht verwiesen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Landes- und Regionalplanung

Der wirksame Regionalplan Münsterland legt das Plangebiet als „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) fest.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden soll sich gemäß Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) bedarfsgerecht innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollziehen. Dem wird hier entsprochen. Die vorliegende Planung dient aufgrund der unmittelbar anschließenden Gewerbestrukturen sowie der Erweiterung eines bestehenden Betriebes der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums an anderer Stelle. Durch die Arrondierung des Siedlungsbestandes wird dem Grundsatz 7.1-3 LEP NRW und einer kompakten Siedlungsgestaltung gem. Grundsatz 6.1-5 LEP NRW Rechnung getragen.

Die Bauleitplanung ist somit mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung vereinbar.

• Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt das Plangebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Die vorliegende Bauleitplanung ist somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

• Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

• Landschaftsplan

Der westliche Teil des Plangebiets liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Lüdinghausen“ (Rechtskraft 2016).

In der Entwicklungskarte ist als Entwicklungsziel für die Landschaft die „temporäre Erhaltung bis zum Zeitpunkt der städtebaulichen Überplanung“ definiert. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Der Landschaftsplan tritt mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes an seine Außengrenzen zurück.

• Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, hat der Bund 2021 als Ergänzung zum Fachrecht den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) beschlossen. Die Ziele und Grundsätze des BRPH sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gem. § 1 (4) BauGB zu berücksichtigen.

Die Stadt Lüdinghausen befindet sich nach dem Kommunensteckbrief Lüdinghausen (Stand Dezember 2021), der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, im Einflussgebiet vom Stever System mit den Risikogewässern Kleuterbach, Nonnenbach und Stever.

Das Plangebiet selbst ist gem. Hochwassergefahrenhinweiskarte nicht von Hochwasserereignissen betroffen und liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Gemäß Hinweiskarte für Starkregengefahren des Landes NRW werden für das Plangebiet im Falle eines seltenen Starkregenereignisses (Wiederkehrintervall 100 Jahre) Wasserhöhen von 0.1 – 0.5 m prognostiziert. Im Bereich des Seppenrader Bachs werden Wasserhöhen zwischen 1 – 2 m angegeben. Fließgeschwindigkeiten sind für das Plangebiet nicht angegeben. Für extreme Ereignisse (90 mm/h) werden ebenfalls Wasserhöhen von 0.1 – 0.5 m und im Bereich des Seppenrader Bachs von 1 – 2 m prognostiziert. Fließgeschwindigkeiten sind nicht angegeben.

Den prognostizierten Gewässerhöhen im Bereich des Seppenrader Bachs werden im Rahmen der Umlegung des Gewässers und der Profilierung der gewerblichen Bauflächen Rechnung getragen. Aufgrund der zunehmenden Starkregen- und Extremwetterereignisse sind innerhalb des Plangebietes Schutzvorkehrungen hinsichtlich des Überflutungsschutzes zu treffen.

Demnach wurde den Zielen I.1.1 und I.2.2 des neuen Bundesraumordnungsprogramms für den Hochwasserschutz (BRPH) insoweit Rechnung getragen, als dass die Risiken von Hochwassern und Starkregenereignissen im Rahmen der Bauleitplanung geprüft wurden.

2 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erschließung des Plangebiets von Osten über die Julius-Maggi-Straße vor, über die der bereits vorhandene Gewerbebetrieb sowie das Café und der Backshop erschlossen werden. Die geplanten baulichen Erweiterungen finden auf den heutigen Rangier- und Stellflächen statt und schließen unmittelbar an die bestehenden Anlagen des Großbäckereibetriebs an. Gleichzeitig sollen die notwendigen Bewegungs- und Stellplatzflächen weiter nach Westen verlagert werden. Um dem Betrieb ausreichend Erweiterungsflächen zu schaffen und gleichzeitig den das Plangebiet querenden Bachlauf in angemessener Qualität zu sichern, wird eine Verlagerung des Bachlaufes unvermeidbar.

Zur Sicherung des Immissionsschutzes der benachbarten Wohnnutzungen, werden die Bauflächen im Gewerbegebiet auf Grundlage der sog. Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW* gegliedert.

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

Um die Flächen innerhalb des Plangebietes für produzierendes Gewerbe, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorzuhalten, werden die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Ebenso sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Abweichend davon sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen und produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zulässig, die im unmittelbar räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen („Annex-Handel“).

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

• Gliederung nach Abstandserlass NRW

Die festgesetzten Bauflächen werden in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Nutzungsarten eingeschränkt. Grundlage für diese Festsetzung ist der so genannte Abstandserlass NRW*.

Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstände sind die südwestlich des Plangebietes bestehenden Wohnnutzungen im Außenbereich, für die der Schutzanspruch eines Mischgebietes anzusetzen ist. Die Abstandsliste des Abstandserlass 2007 ist als Anlage der Begründung beigefügt. Im Gewerbegebiet ist entsprechend folgendes festgesetzt:

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen weisen überwiegend einen Abstand von weniger als 300 m zu den südwestlich befindlichen Wohnnutzungen im Außenbereich auf. Der westliche Teil des Gewerbegebietes befindet sich in einer Entfernung von weniger als 200 m zu vorgenannten Wohnnutzungen.

Unzulässig sind daher in den festgesetzten Gewerbegebieten GE1 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V (Ifd. Nr. 1 - 160 der Abstandsliste in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659)

Davon ausgenommen sind die mit (*) gekennzeichneten Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V (Ifd. Nr. 83, 90, 95, 96, 97, 98, 134, 135, 137, 142, 145, 150, 151, 152, 154, 155, 157, 158, 159, 160) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsgrad.

Aufgrund des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastungen muss bei der Anwendung der Abstandsliste in späteren Genehmigungsverfahren eine angemessene Flexibilität gesichert werden. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V, die ein vergleichbares Emissionsverhalten besitzen, zulässig sind, wenn

im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Für die in einem Abstand von mehr als 100 m und maximal 200 m von der nächstgelegenen Wohnnutzung gelegene Fläche, die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt und mit GE2 gekennzeichnet ist, werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI (Ifd. Nr. 1 – 199) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V3 – 8804.25.1) mit Ausnahme der mit (*) gekennzeichneten Betriebe der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 181, 182, 183, 185, 189, 192, 196) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (Ifd. Nr. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

- **Ausschluss sonstiger Nutzungen**

Damit negative städtebauliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur in Lüdinghausen vermieden werden können, werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Um Betrieben die Möglichkeit zu geben, die von Ihnen produzierten oder im Zusammenhang mit ihrer gewerblichen Tätigkeit stehenden Produkte zu vertreiben, wird abweichend davon festgesetzt, dass an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben sowie Handwerksbetrieben zulässig sind, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen, eine sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht und die Verkaufsfläche des Annex-Handels der Betriebsfläche des Hauptbetriebes flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist. Zulässig sind nur Verkaufsstätten, die überwiegend selbst hergestellte Waren veräußern, sowie solche Waren, die als branchenübliches Zubehör zu betrachten sind und im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Damit wird der bestehende und der Großbäckerei subsumierte Cafébetrieb sowie Backwarenverkauf weiterhin gesichert.

Um die Bauflächen im Plangebiet für produzierende Betriebe vorzuhalten, werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um die Flächen für die o.g. Betriebe vorzuhalten und auch um damit der Gefahr von Trading Down Effekten an dem Gewerbestandort entgegenzuwirken.

Aus den o.g. Gründen werden auch die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) sowie Betriebe, die der gewerblich

betriebsenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Baumassenzahl

Innerhalb des Plangebietes wird die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,8 festgesetzt, um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine möglichst hohe Ausnutzung der festgesetzten Bauflächen zu ermöglichen. Entsprechend wird eine Geschossflächenzahl von 2,4 sowie eine Baumassenzahl von 10,0 festgesetzt.

3.2.2 Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet. Anstelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen sind das Ergebnis der Abwägung zwischen einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung und den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bezogen auf die Erschließungsstraßen im südlichen Teil des Plangebiets mit maximal 70,30 m über NHN festgesetzt. Die zugehörigen Höhenbezugspunkte sind in der Planzeichnung dargestellt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist aufgrund dieser Höhenfestsetzungen nicht zu erwarten. Bezogen auf die definierten Geländehöhen entspricht dies einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 16,00 m

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen großzügig eingefasst, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist. Die Baugrenzen halten zu den Straßenverkehrsflächen einen Abstand von 5,0 m ein.

Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Errichtung von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten im Plangebiet zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer

grundsätzlich offenen Bauweise im Plangebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über das bestehende Straßennetz der Julius-Maggi-Straße. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt leistungsfähig über einen Kreisverkehr südwestlich des Plangebiets an die Seppenrader Straße (B 58).

4.2 Ruhender Verkehr

Die für die geplanten gewerblichen Nutzungen erforderlichen privaten Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.3 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über die entlang der Julius-Maggi-Straße und der Seppenrader Straße straßenbegleitend verlaufenden Rad- und Fußwege für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die auf der Seppenrader Straße verkehrende Buslinie S91 ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Darley-Park“ befindet sich in einer Entfernung von ca. 270 m.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung ist im Plangebiet zwangsläufig von einer hohen Flächenversiegelung auszugehen. Als wesentliche Maßnahme zur Grüngestaltung ist eine Eingrünung des Plangebietes Richtung Westen und Südwesten, im Bereich der bestehenden Fettwiese, vorgesehen. Entsprechend wird entlang der „Fläche für die Wasserwirtschaft“ im Westen und Süden zur wirksamen Eingrünung eine Fläche zur Anpflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt. Die gem. zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

5.2 Eingriffsregelung

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen ist. Die

Eingriffsbilanzierung erfolgt auf Grundlage der erfolgten Bestandserfassung im Juni 2022. Mit der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von 15.410 Biotopwertpunkten, welches nicht plangebietsintern ausgeglichen werden kann. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern.

Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Aufwertung aufgrund der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Nachtigall in Höhe von 7.500 Biotopwertpunkten (s. Anhang) verbleibt ein Defizit von rund 7.910 Biotopwertpunkten.

Der naturschutzfachliche Ausgleich der verbleibenden Biotopwertpunkte erfolgt über den Erwerb von Ökowertpunkten aus einem lokalen Ökokonto in der Gemarkung Lüdinghausen-Seppenrade, Flur 41, Flurstück 22 und 24 teilw..

Der forstrechtliche Ausgleich wird zum einen im Bürgerwald der Stadt Lüdinghausen (177 m², Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 27, Flurstück 778 teilw.) und zum anderen über einen Vertrag mit den Wirtschaftsbetrieben Kreis Coesfeld im Biotop „Westerbaarholt“ (2.466 m², Gemarkung Darup, Flur 4, Flurstück 352 teilw.) durchgeführt.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im Plangebiet ausschlaggebend.

In vorliegenden Fall ist eine Artenschutzprüfung (Stufe II, vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände) durch ein externes Fachgutachterbüro** erarbeitet worden.

Hiernach wurden auf Basis der avifaunistischen Untersuchungen im Kartierjahr 2023 planungsrelevante Vogelarten (Bluthänfling, Nachtigall, Star) im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld erfasst. Darüber hinaus können Vorkommen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind auf Basis der Artenschutzprüfung nachfolgende Maßnahmen im Rahmen einer Planumsetzung zu beachten:

- Eine Entfernung / Rodung von Gehölzen ist zur Vermeidung eines Tötungstatbestandes gegenüber europäischen

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

** Ökoplanung münster (30.11.2023/ 04.12.2023): Faunistischer Fachbeitrag und artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan „Julius-Maggi-Straße West“ der Stadt Lüdinghausen. Münster.

Vogelarten (dazu gehört auch die Nachtigall) nur zwischen dem 01.10. und dem 28. / 29.02. des Folgejahres durchzuführen. Ggf. ist nach einer artenschutzrechtlichen Kontrolle und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auch eine Ausnahme von der zeitlichen Vorgabe möglich, wenn Artenschutzkonflikte hiernach sicher ausgeschlossen werden können.

- Zum Schutz baumbewohnender Fledermausarten sind die geplanten Rodungsarbeiten zudem durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten / kontrollieren. Die zur Fällung vorgesehenen Gehölzbestände sind dabei im Vorfeld auf für Fledermäuse als Quartier geeignete tiefe Spalten und Höhlen abzusuchen. Liegen keine Vorkommen von Fledermäusen vor, können die entsprechenden Gehölze nach gutachterlicher Einschätzung für 7 Folgetage zur Fällung freigegeben werden. Bei einem Vorkommen von Fledermäusen ist ein Ausflug der Tiere abzuwarten oder eine fachgerechte Umsiedlung durchzuführen. Quartierhöhlen sind im lokalen Umfeld des Vorhabens (1 km Umkreis) im Verhältnis 1:5 mittels künstlicher Quartierhilfen (Fledermauskästen) auszugleichen.
- Aufgrund eines im Plangebiet befindlichen Revierpaares der Nachtigall sind zudem zur Vermeidung eines Artenschutzkonflikts (Zerstörung von Lebensstätten) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zur Sicherung der ökologischen Funktion umzusetzen. Hierzu ist für die Art eine Ausgleichsfläche von mindestens 0,4 ha in Verbindung mit einer Strauchfläche von mindestens 600 m² funktionsbereit herzustellen. Konkrete Vorgaben zur Ausgestaltung der Maßnahme können der vorliegenden Artenschutzprüfung entnommen werden.

Die CEF-Maßnahme muss funktionsbereit für die Zielart (Nachtigall) hergestellt sein, bevor ein Eingriff in das Brutrevier erfolgt.

Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes gegenüber der im Plangebiet vorkommenden Nachtigall erfolgen in der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 17, Flurstücke 19 und 65. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Coesfeld ist hier entlang der Stever die Anpflanzung von Sträuchern und die Entwicklung eines linearen Staudensaums durch Aufgabe der Heumahd vorgesehen.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd Richtung das klassifizierte Gewässer „Seppenrader Bach“. Im Zuge der Planung wird das Gewässer an die westliche und nördliche Grenze des Plangebietes umgelegt.

Im Bebauungsplan wird die hierfür benötigte Fläche als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt und so gesichert. Die Umlegung erfolgt im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Der mit der Neugestaltung des Gewässers verbundene Eingriff wird im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Im Bereich des westlichen Plangebiets ist eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens vorgesehen, die als „Fläche für Ver- und Entsorgung“ festgesetzt wird. Hierbei ist ein Überlauf in den umzulegenden Seppenrader Bach vorgesehen.

5.5 Forstliche Belange

Im Zuge des Planvorhabens wird Wald i.S. des Gesetzes in einer Größe von 1.760 m² überplant. Die vorhandene Waldfläche umgibt den Seppenrader Bach auf der östlichen Uferseite. Durch die vorliegende Planung erfolgt eine sinnvolle Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes. Plankonforme Alternativen stehen dem Planungsziel aufgrund der konkreten örtlichen Situation und der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen somit nicht gegenüber.

Die Ersatzaufforstung (Verhältnis 1: 1,5 d.h. insgesamt ca. 2.640 m²) erfolgt zum einen auf den Flächen des Bürgerwaldes (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 27, Flurstück 778, 177 m²) sowie zum anderen im Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld (Gemarkung Darup, Flur 4, Flurstück 352 teilw.). Der forstliche Ausgleich im Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe wird entsprechend vertraglich gesichert.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung eines ansässigen Betriebes geschaffen. Mit Umsetzung des Vorhabens ist eine Nutzung von bisher unversiegelter Fläche verbunden (Fettwiese, Wald, Bach). Die Grünstrukturen haben einen positiven Einfluss auf das lokale Klima. Etwaige negative Auswirkungen durch die zukünftigen Versiegelungen können im Rahmen des erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs – welcher z.B. mit Extensivierungsmaßnahmen oder Anpflanzungen verbunden ist, die wiederum auch positive klimatische Auswirkungen aufweisen – abgemildert werden. Darüber hinaus werden Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet zur Eingrünung festgesetzt, die sich wiederum positiv auf das lokale Klima auswirken. Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien anzulegen, was durch die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser in den Boden ebenfalls positive Auswirkungen auf das Mikroklima hat.

Soweit Gebäude neu errichtet werden, sind diese gem. § 42 (1) BauO NRW mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu versehen.

Des Weiteren ist bei offenen Parkplätzen mit mehr als 35 Stellplätzen

gem. § 48 (1a) BauO NRW über den Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die Errichtung einer Photovoltaikanlage dient der Erzeugung von Strom aus regenerativen Energiequellen. Die damit verbundenen Einsparungsmöglichkeiten in der Stromerzeugung durch fossile Energieträger verbessern die CO₂-Bilanz und dienen daher dem Klimaschutz.

Das Plangebiet ist bereits verkehrlich und infrastrukturell erschlossen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden.

Des Weiteren sind An- und Neubauten nach den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetz (GEG) zu errichten. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass mit der Planung weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt werden, noch Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen sind.

5.7 Belange des Bodenschutzes/ Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche und Wald

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Julius-Maggi-Straße West“ wird eine Inanspruchnahme von unversiegelter Fläche vorbereitet. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits als „gewerbliche Baufläche“ dar.

Im Westen des Plangebietes wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Fettwiese) sowie zentral im Plangebiet eine Waldfläche sowie ein Bach in Anspruch genommen.

In vorliegenden Fall wird die Inanspruchnahme von Boden in die Abwägung mit den Belangen der Bedarfsdeckung an weiterer gewerblicher Baufläche eines ansässigen Betriebes gestellt.

So dient die vorliegende Planung durch die Arrondierung des Gewerbebestandes auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums an anderer Stelle.

Das Plangebiet ist aufgrund des konkreten Bedarfs an Baufläche eines ansässigen Betriebes sowie der angrenzenden Lage an bestehende Gewerbestrukturen in hohem Maße für eine gewerbliche Nutzung geeignet. Vergleichbare Planungsmöglichkeiten stehen dem Planungsziel aufgrund der konkreten örtlichen Situation und der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen somit nicht gegenüber.

Der gewerblichen Nutzung wird in Abwägung mit den Belangen des Bodenschutzes ein Vorrang als gerechtfertigt angesehen.

Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung.

Die Umwandlung der Waldfläche erfordert eine Ersatzaufforstung.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas wird für das Plangebiet durch den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt.

Die Löschwasserversorgung wird über das vorhandene Trinkwassernetz und Unterflurhydranten an der Julius-Maggi-Straße sichergestellt. Ergänzend kann eine Löschwasserentnahme mit Aufstellung der Feuerwehr am Kanal erfolgen.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des Abwassers (Schmutzwasser und Niederschlagswasser des bestehenden Betriebsgeländes) erfolgt durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers der Erweiterungsflächen erfolgt durch Anschluss an das geplante Regenrückhaltebecken.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen konzessionierten Betreiber.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

7.1 Altlasten

Das Flurstück 231, Flur 23 der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt wird unter dem Az.: „382-Lu43 (vorheriges Az.: SBV-1050-Lu) – Erdwall Regenrückhaltebecken Eichenkamp“ im Kataster über Altlasten und schädliche Bodenveränderungen des Kreises Coesfeld geführt. Auf dem Flurstück wurde ein Erdwall aus verunreinigtem Bodenmaterial angelegt.

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld liegen folgende Unterlagen bzw. Untersuchungsergebnisse zu dem Erdwall vor:

- Dr. F. Krause Erdbaulabor Projekt: 2010/11443a – Gutachterliche Stellungnahme 4 vom 11.05.2011 und Gutachterliche Stellungnahme Nr. 6 vom 16.09.2011
- Dr. F. Krause Erdbaulabor Projekt-Nr.: 2014/12649-B – Gutachterliche Stellungnahme 2 vom 04.08.2021

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme 2 vom 04.08.2021 soll der Erdwall im Zuge des Umbaus und der Erweiterung des bestehenden Betriebes abgetragen werden. Im Rahmen der Untersuchung des Erdwalles wurden vier Bodenproben aus dem Erdwall sowie eine Probe des geogenen Bodens unterhalb des Walles auf die Parameter der Tabellen II.1.2-2/4 und II.1.2-3/5 der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden)“, Stand 05.11.2004, untersucht. Die Bodenproben aus dem Erdwall wurden aufgrund der Parameter TOC und Sulfat in die Zuordnungsklassen

Z1.1 bis Z2 eingestuft. Eine schädliche Bodenveränderung im geogenen Boden unterhalb des Erdwalls liegt nicht vor.

Im Zuge des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zum Umbau und zur Erweiterung des bestehenden Betriebes ist geplant, den Erdwall abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen (Verwertung oder Beseitigung im Sinne des KrWG). In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld ist vorab zu prüfen, ob das Bodenmaterial aus dem Erdwall als Ersatzbaustoff zur Erweiterung des Großbäckereibetriebes eingesetzt werden kann.

Da der Erdwall abgetragen wird, erfolgt im Bebauungsplan keine Kennzeichnung des Flurstücks 231 gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

Weitere Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

7.2 Kampfmittelvorkommen

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Stadt Lüdinghausen zu verständigen.

8 Immissionsschutz

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, werden die Bauflächen im Plangebiet anhand der Abstandsliste des Abstandserlass NRW von 2007 gegliedert und eingeschränkt. Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstände sind westlich des Plangebietes in einem Abstand von etwa 170 m bestehenden Wohnnutzungen im Bereich der Schillerstraße und der Seppenrader Straße.

9 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Denkmale.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,23 ha	–	100 %
davon:			
– Gewerbegebiet	1,60 ha	–	71,7 %
– Ver- und Entsorgung	0,30 ha	–	13,5 %
– Wasserwirtschaft	0,33 ha	–	14,8 %

11 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach, was für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

11.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am _____._____._____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Julius-Maggi-Straße West“ gefasst.

Ziel der Planung ist die betriebliche Erweiterung eines ansässigen Bäckereibetriebes sowie die Schaffung ergänzender Stellplatzflächen.

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet liegt im Westen der Stadt Lüdinghausen. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein ansässiger Bäckereibetrieb mit dazugehörigen Stellplatzanlagen. Der Bereich ist versiegelt bzw. teilversiegelt und im Zuge der bereits erfolgten baulichen Entwicklung in Anspruch genommen. Der westliche Bereich stellt sich größtenteils als Fettwiese dar. Zentral im Plangebiet verläuft der Seppenrader Bach, der beidseitig von standortgerechten Gehölzen (Eiche, Ahorn, Hasel) gesäumt ist. Hierbei handelt es sich zum Teil um Wald i.S. des Gesetzes.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Julius-Maggi-Straße und weitere gewerbliche Betriebe. Südöstlich grenzt ein weiterer Gewerbestandort an das Plangebiet. Im Südwesten liegen Grünstrukturen. Westlich grenzen weitere Grünstrukturen an. Darüber hinaus verläuft

im Westen der Dortmund-Ems-Kanal. Im Norden schließen Flächen zur Regenrückhaltung und Gehölzstrukturen an.

• **Ziele des Umweltschutzes**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Lüdinghausen“ (Rechtskraft 2016).

In der Entwicklungskarte ist als Entwicklungsziel für die Landschaft die „temporäre Erhaltung bis zum Zeitpunkt der städtebaulichen Überplanung“ definiert. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans tritt der Landschaftsplan entsprechend an seinen Außengrenzen zurück. Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304), welches an dieser Stelle deckungsgleich zum Vogelschutzgebiet „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE-4108-401) liegt, befindet sich in einer Entfernung von ca. 6 km westlich des Plangebietes. Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete sind aufgrund des beabsichtigten Planungsziels und insbesondere aufgrund der Entfernung auszuschließen.

Darüber hinaus werden die, auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden, Vorgaben für das Plangebiet, je nach Planungsrelevanz, inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Umweltschutzziele im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurden berücksichtigt. Im Ergebnis ist ein Kompensationsbedarf erforderlich (s. Anhang). Artenschutzrechtliche Belange werden im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe II berücksichtigt. Die Umwandlung der Waldfläche erfordert eine Ersatzaufforstung.
Boden, Fläche und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit

Umweltschutzziele	
	und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Dem Umweltschutzziel, eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (vgl. § 1 Landesbodenschutzgesetz) wird insofern beachtet, als dass mit der vorliegenden Planung eine betriebliche Erweiterung eines bereits ansässigen Betriebes erfolgt. Negative Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. Die Umlegung des Seppenrader Bachs erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben. Der vorliegende Bauleitplan trägt den entsprechenden Zielen insofern Rechnung, als dass keine Biotopverbundflächen und zum Teil bereits in Anspruch genommene Flächen, die an den Siedlungszusammenhang angrenzen, überplant werden.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz. Darüber hinaus erfolgt die Nutzung bestehender Infrastrukturen.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

11.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz- mittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter (vgl. Tab. 3).

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst das Betriebsgelände eines ansässigen Bäckereibetriebes sowie darüber hinaus die westlich angrenzende Fettwiese und den Seppenrader Bach, der im Biotopkataster NRW geführt wird, mit beidseitig säumenden Gehölzen. Bei den Gehölzstrukturen handelt es sich um eine Waldfläche i.S. des Gesetzes. - Das Plangebiet erfüllt eine Funktion als Arbeitsplatz. - Im Osten grenzt das Plangebiet an die Julius-Maggi-Straße und weitere Gewerbestandorte. - Im Südosten grenzt ein weiterer Gewerbestandort an. Im Südwesten grenzen Grünstrukturen an. - In westlicher Richtung verläuft der Dortmund-Ems-Kanal. - Im Norden liegen Flächen zur Regenrückhaltung und Gehölzstrukturen. - Lärmtechnische Vorbelastungen bestehen bereits durch die derzeitige Nutzung als Betriebsstandort einer Bäckerei sowie durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen und Straßen.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingte Auswirkungen sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens insbesondere auf die Fettwiese und den Seppenrader Bach sowie den Waldbestand anzunehmen. Abbrucharbeiten des bestehenden Gebäudes werden nicht vorbereitet. - Mit Umsetzung des Planvorhabens werden Flächen in Anspruch genommen, die u.a. der Futtermittelproduktion dienen. - Im Zuge einer nachfolgenden baulichen Entwicklung treten baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Anlieger i.S.v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auf. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird dabei voraussichtlich aufgrund der temporären Arbeiten und der zu erwartenden gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Insgesamt sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut anzunehmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die Arbeitsplatzfunktion bleibt im Rahmen des zukünftigen Betriebes erhalten. - Durch das Planvorhaben wird im Wesentlichen eine bauliche Erweiterung des ansässigen Betriebes sowie ergänzende Stellplatzflächen vorbereitet. Im Zuge der Planung ist die Inanspruchnahme der Fettwiese und der Gehölzstrukturen sowie die Umlagerung des Seppenrader Bachs vorgesehen. Die Umwandlung der Waldfläche erfordert einen forstrechtlichen Ausgleich durch eine Ersatzaufforstung. - Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme von Fahrzeugverkehren und einer erhöhten Geräuschkulisse auszugehen. - Der Immissionsschutz wird über die Einschränkungen der Gewerbebetriebe nach der Abstandsliste des Abstandserlass NRW von 2007 gewährleistet. - Insgesamt sind unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation und dem Planvorhaben keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu prognostizieren.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Hinsichtlich der zu betrachtenden Biotoptypen ist der östliche Teil des Plangebietes durch die derzeitige Nutzung als Bäckereibetrieb gekennzeichnet. Der Boden ist größtenteils versiegelt bzw. teilversiegelt. - Der westliche Teil des Plangebietes besteht größtenteils aus einer Fettwiese. Zentral im Plangebiet verläuft der Seppenrader Bach in Nord-Süd-Richtung, welcher beidseitig von standortgerechten Gehölzen (Eiche, Ahorn, Hasel) gesäumt ist. Auf der westlichen Uferseite stocken einzelne Eichen. Auf der östlichen Uferseite befinden sich dichtere Gehölzstrukturen mit einer ausgeprägten Krautschicht. Bei der Fläche handelt es sich um Wald i.S. des Gesetzes. Der Seppenrader Bach wird im Biotopkataster NRW als „Fließgewässer bei Lüdinghausen“ (BK-4110-0271) geführt. Als Schutzziel ist die Erhaltung eines Fließgewässers mit naturnahen Strukturen definiert. - Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304), welches an dieser Stelle deckungsgleich zum Vogelschutzgebiet „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE-4108-401) liegt, befindet sich in einer Entfernung von ca. 6 km westlich des Plangebietes. - Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde ein faunistisches Gutachten (Artenschutzprüfung, Stufe II, vgl. Ökoplanung münster (30.11.2023/ 04.12.2023) erstellt, in der die Auswirkungen der Planung i. S. des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten untersucht wurden. - Die zu erwartenden Tier- und Pflanzenarten im Nahbereich des ansässigen Bäckereibetriebes entsprechen voraussichtlich einem störungsunempfindlichen und an menschliche Nutzungen gewöhntes Spektrum.
Baubedingte Auswirkungen	- Auswirkungen auf die europäischen Schutzgebiete sind aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung nicht anzunehmen. - Baubedingte Auswirkungen können durch die im Rahmen der Planumsetzung entstehenden Störungen z. B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm, Staub) nicht ausgeschlossen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind jedoch voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten. - Mit Durchführung des Planvorhabens wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der im Sinne der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 14 ff. BNatSchG ausgeglichen werden muss. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang). - Die Waldumwandlung erfordert eine Ersatzaufforstung (s. Anhang). - Durch die Planung wird die Umlegung und Neugestaltung des Seppenrader Bachs erforderlich. Der Eingriff unterliegt der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und wird entsprechend ausgeglichen (s.o.). - Im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung – ausweislich der vorliegenden Artenschutzprüfung (Ökoplanung münster, 30.11. / 04.12.2023) - baubedingte Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Arten zu erwarten. Zur Vermeidung von Verbotsstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG sind daher die fachgutachterlich benannten Maßnahmen umzusetzen (s. Kap. 5.3, „Biotop- und Artenschutz“). - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind unter Berücksichtigung der Kompensations- und der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sowie des forstrechtlichen Ausgleichs keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme von Geräusch- und Lichtemissionen auszugehen. Aufgrund der bestehenden betriebsbedingten Vorbelastungen sind mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens – ausweislich der vorliegenden Artenschutzprüfung – keine erheblichen Auswirkungen auf geschützte Arten zu prognostizieren. - Die Geräuschemissionen sind aufgrund der bereits zuvor bestehenden Nutzung des Plangebietes sowie des Umfeldes nicht geeignet, erhebliche Beeinträchtigungen auf die o. g. Schutzgüter auszuüben. - Zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde ein Grünkonzept entwickelt (vgl. Kap. 5.1, „Festsetzungen zur Grüngestaltung“). Dieses umfasst die Anpflanzung von Sträuchern und Hecken zur Eingrünung des Plangebietes.

Schutzgut Boden	
Bestand	- Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1: 50.000) unterliegen dem Plangebiet im Wesentlichen Pseudogleye mit geringen und mittleren Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 20 bis 40 bzw. 30 bis 55. Eine Schutzwürdigkeit der Böden wurde nicht bewertet. - Es bestehen deutliche Vorbelastungen im östlichen Bereich des Plangebietes aufgrund der gewerblichen und baulichen Nutzung u.a. durch Versiegelungen und Bodenumlagerungen im Zuge einer bereits erfolgten baulichen Entwicklung. Von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse ist dementsprechend auszugehen. - Im Bereich der Fettwiese und des Seppenrader Bachs mit den Waldflächen ist der Boden zum Teil unversiegelt. Teile des Seppenrader Bachs sind betoniert (betonierte Sohle). Im Bereich der Fettwiese kann aufgrund der landwirtschaftlichen Bodennutzung von anthropogen überprägten Böden ausgegangen werden.
Baubedingte Auswirkungen	- Mit Umsetzung des Planvorhabens wird eine weitere Versiegelung eines nicht vermehrbaren Schutzgutes vorbereitet. Im Vorhabengebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Eine Versiegelung ist im Bereich zukünftiger Baukörper, Straßen und Stellplätzen zu erwarten. - Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich der bislang unversiegelten Flächen unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen infolgedessen verloren. Dieser Eingriff stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Bodenkörpers dar und ist im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung auszugleichen. - Durch Baufahrzeuge können im Plangebiet lokale Bodenverdichtungen durch Befahren – insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen – verbunden sein. - Die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut werden – unter Berücksichtigung des Eingriffsausgleichs, mit dem i.d.R. eine Bodenaufwertung verbunden ist – ausgeglichen.

Schutzgut Boden	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch die betriebliche Erweiterung und die ergänzenden Stellplatzflächen ist von zunehmendem Verkehr und infolgedessen von einer Erhöhung des Reifenabriebs in umliegende Flächen zu erwarten. Ein Eintrag von bodenverunreinigen Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleichs überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Boden voraussichtlich nicht.

Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,2 ha und befindet sich gem. Auskunftssystem des LANUV außerhalb eines unzerschnittenen verkehrsarmen Raumes (UZVR). Die östliche Fläche (Betriebsstandort Bäckerei) stellt sich als stark anthropogen geprägt dar. - Der westliche Teil des Plangebietes ist unversiegelt und wird zum Teil landwirtschaftlich genutzt, bzw. Gehölze säumen beidseitig den Seppenrader Bach. Dabei handelt es sich um Wald i.S. des Gesetzes. - Es bestehen Vorbelastungen durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet sowie im weiteren Umfeld.
Baubedingte Auswirkungen	- Bei Durchführung der Planung kommt es zu einer Neuinanspruchnahme von Fläche. - Der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Im Bereich der zukünftigen Baukörper und Stellplatzanlage ist von einer Flächeninanspruchnahme auszugehen. - Eine Flächeninanspruchnahme ist mit Umsetzung des Planvorhabens unvermeidbar und dementsprechend in die Abwägung mit städtebaulichen und umweltplanerischen Belangen einzustellen. - Baubedingte erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut i. S. einer weiteren Fragmentierung bisheriger Freiräume (UZVR) sind nicht anzunehmen. - Unter Berücksichtigung des Eingriffsausgleichs, mit dem i.d.R. Flächen an anderer Stelle gesichert werden sowie unter Berücksichtigung der Ersatzaufforstung sind keine voraussichtlich erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingt werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind auszuschließen.

Schutzgut Wasser	
Bestand	- Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder Hochwasserrisikogebiet. - Durch das Plangebiet verläuft das klassifizierte kleinere Fließgewässer Seppenrader Bach in Nord-Süd-Richtung. Der Seppenrader Bach ist beidseitig von standortgerechten Gehölzen (Eichen, Ahorn, Hasel) gesäumt. Gem. Biotopkataster des Landes Nordrhein-Westfalen handelt es sich hierbei um den Biotopkomplex „Fließgewässer bei Lüdinghausen“ (BK-4110-0271). Der Biotopkomplex stellt sich als 1986 naturnah gestalteter Vorfluter mit Mäandern, wechselnden Fließgeschwindigkeiten und Wassertiefen und kleineren Uferabbrüchen dar. Das Gewässer wird teilweise von Ufergehölzen gesäumt. Dichte Uferhochstaudenfluren und Röhrichtelemente sind vorhanden. Wertvolles (Vernetzungs-) Biotop für die Erhaltung typischer Arten naturnaher Fließgewässer in Siedlungsnähe. Schutzziel ist die Erhaltung und Förderung der naturnahen Strukturen innerhalb des Gewässers und in der Aue. - Teile des Seppenrader Bachs sind betoniert (betonierte Sohle). - In einer Entfernung von ca. 50 m westlich des Plangebietes verläuft der Dortmund-Ems-Kanal. - Das Plangebiet liegt gem. ELWAS-WEB im Bereich des Grundwasserkörpers „Dülm-Schichten/ Nord“. Hierbei handelt es sich um einen Poren/ Kluftgrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und silikatischen, karbonatischen Gesteinstyp. Der mengenmäßige Zustand wird als „gut“ und der chemische Zustand als „schlecht“ eingestuft (Gesamtergebnis 3. Monitoringzyklus 2013-2018). - Im östlichen Teil des Plangebietes können die lokalen Grundwasserverhältnisse aufgrund der weitreichenden Versiegelungen bereits verändert worden sein.
Baubedingte Auswirkungen	- Da keine Wasserschutz-, Trinkwasserschutz- oder Hochwasserrisikogebiete im Plangebiet vorkommen kann eine erhebliche Betroffenheit ausgeschlossen werden. - Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und Baumaschinen sind baubedingte Verschmutzungen des Schutzgutes, z.B. durch Schmier und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Durch die Überplanung von Freiflächen werden sich die natürlichen Grund- und Niederschlagsverhältnisse verändern. Unter Berücksichtigung der großräumigen Wirkung der Grundwasserströme werden diese Veränderungen voraussichtlich nicht erheblich sein. - Mit Umsetzung des Planvorhabens wird eine Umlegung des Seppenrader Bachs erforderlich. Die Umlegung des Gewässers erfordert eine wasserrechtliche Genehmigung. Im Bebauungsplan wird die benötigte Fläche als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt und so gesichert. Der Eingriff unterliegt der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung und wird durch den naturschutzfachlichen Ausgleich kompensiert. Im Westen des Plangebietes ist eine Erweiterung des bestehenden Regenrückhaltebeckens vorgesehen, die ebenfalls Bestandteil der Gewässerplanung des Seppenrader Bachs ist. Hierbei ist ein Überlauf in den Bach vorgesehen. - Insgesamt sind unter Beachtung der wasserrechtlichen Genehmigung und dem naturschutzfachlichen Ausgleich für den Eingriff in den Seppenrader Bach keine voraussichtlichen, erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Wasser	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Die Versorgung mit Wasser wird durch den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt. - Ein Eintrag von wasserverunreinigenden Stoffen ist bei ordnungsgemäßem Betrieb der Kunden-, Mitarbeiter- und Zuliefererverkehre auszuschließen. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Das Plangebiet ist gem. FIS Klimaanpassung NRW zum Großteil (östlicher Bereich) dem Klimatop „Gewerbe-, Industrieklima“ zuzuordnen. Der Seppenrader Bach mit den beidseitig säumenden Gehölzstrukturen wird dem Klimatop „Klima innenstädtischer Grünflächen“ zugeordnet. Die Fettwiese ist dem Klimatop „Freilandklima“ zugeordnet. - Die thermische Situation im östlichen Teil des Plangebietes (bestehender Bäckereibetrieb) wird als weniger günstig beschrieben. Die Grünfläche hat eine sehr hohe und die Gehölzbestände die höchste thermische Ausgleichsfunktion. Eine Funktion als Klimawandelvorsorgebereich liegt im Plangebiet nicht vor. - Die Grünstrukturen, insbesondere die Gehölzstrukturen, wirken sich positiv auf das lokale Klima aus. - Es bestehen Vorbelastungen durch die versiegelten Bereiche.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingt sind mit Umsetzung des Vorhabens verschiedene Emissionen (Abgase, Staub, etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Im Zuge der Planung werden höherwertige Gehölzstrukturen, die sich positiv auf das lokale Klima auswirken, überplant. Die Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung. - Durch die Überbauung von Freiflächen gehen reale und potenzielle Senken für CO₂ in geringem Umfang verloren. Aufgrund der überwiegenden Biotopausstattung (Fettwiese) ist jedoch insgesamt nicht mit einer erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigung des Klimas zu rechnen. - Die bereits bestehende Versiegelungsrate wird erhöht. - Mit Umsetzung der Planung wird sich das Freilandklima und das Klima innenstädtischer Grünflächen voraussichtlich zu einem Gewerbe- und Industrieklima entwickeln.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingt ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch Fahrzeugbewegungen zu rechnen. - Bei den zukünftigen Gebäuden entstehen durch den Betrieb – jedoch in Abhängigkeit von der tatsächlichen Bauweise – verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. Neubauten sind jedoch entsprechend den aktuellen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu errichten. Zudem sind Neubauten gem. § 42 (1) BauO NRW mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie zu versehen. - Bei Parkplätzen über 35 Stellplätzen ist gem. § 48 (1a) BauO NRW eine Errichtung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von Solarenergie über den Stellplätzen vorzunehmen. Die Nutzung von Solarenergie leistet langfristig einen Beitrag zur Verminderung des CO₂-Ausstoßes und damit zur langfristigen Verbesserung des globalen Klimas. - Im Zuge des naturschutzfachlichen Eingriffs sind Ausgleichsmaßnahmen verbunden, die die betriebsbedingten Auswirkungen mit Umsetzung des Planvorhabens auf das Schutzgut mindern.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Plangebiet liegt im bzw. angrenzend an ein bestehendes Gewerbegebiet in Lüdinghausen. Es ist im östlichen Teilbereich durch die betriebliche Nutzung eines Bäckereibetriebes bereits deutlich anthropogen geprägt. Der westliche Teilbereich stellt sich größtenteils als Fettwiese dar. - Im Plangebiet verläuft der Seppenrader Bach, der beidseitig von standortgerechten Baumarten gesäumt ist. - Weitere gewerbliche Nutzungen befinden sich im direkten Umfeld. - Der westliche Teil des Plangebietes (Fettwiese, Seppenrader Bach, Waldfläche) liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Lüdinghausen“ (Rechtskraft 2016). In der Entwicklungskarte ist als Entwicklungsziel für die Landschaft die „temporäre Erhaltung bis zum Zeitpunkt der städtebaulichen Überplanung“ definiert.
Baubedingte Auswirkungen	- Visuell sind Beeinträchtigungen (z.B. durch Baukräne) während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, zu erwarten. - Aufgrund der bestehenden Vorbelastung (Betriebsstandorte im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld) sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht zu erwarten. - Der Landschaftsplan tritt mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes an seine Außengrenzen zurück. - Durch die bauliche Erweiterung wird die gewerbliche Nutzung weiter ausgedehnt. - Das Landschaftsbild wird bei Durchführung der Planung im westlichen Teilbereich neu gestaltet. Eine Eingrünung des Plangebietes im westlichen Teilbereich mindert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild ab. Der östliche Bereich stellt sich bereits als Gewerbebestandort des ansässigen Betriebes dar. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht anzunehmen.

Schutzgut Landschaft	
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im Plangebiet und unter Berücksichtigung des Eingriffsausgleichs sind mit dem Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kulturgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Planung betroffen. - Der ansässige Bäckereibetrieb stellt ein Sachgut dar. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Eine erhebliche Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern ist nicht zu erwarten. Der ansässige Bäckereibetrieb wird in die Planung integriert und erweitert. - Im Fall von kulturhistorisch/ kulturgeschichtlich wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Bei entsprechenden Bodenfunden sind die Erdarbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Denkmalbehörde zu informieren. - Insgesamt sind keine voraussichtlichen, erheblichen baubedingten Auswirkungen zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit in Bezug auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die derzeitige Nutzung (Bäckereibetrieb, Fettwiese, Bach und Gehölze). Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische/ abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass keine negative Kumulation von Auswirkungen in der Bauphase zu erwarten ist.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang,

d.h. maßgeblich als Betriebsfläche des ansässigen Betriebes und als Fettwiese genutzt. Der Seppenrader Bach und die Gehölzstrukturen würden weiterhin bestehen bleiben.

Nutzungsbedingt wäre im Bereich des Bäckereibetriebes sowie im Bereich der Fettwiese keine natürliche Entwicklung, d.h. ökologische Verbesserung der Biotopstrukturen zu erwarten.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- Da bei Umsetzung des Planvorhabens eine Entfernung von Gehölzen notwendig wird, kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S. des § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Entfernung von Gehölzen ist im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09) durchzuführen. - Etwaige Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden bei Vorliegen der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II im weiteren Verfahren ergänzt. - Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere sollte der Oberboden bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder profilgerecht an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich).
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen anzunehmen. - Es besteht die Möglichkeit nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch dem Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten. - Die Errichtung einer Photovoltaikanlage über den Stellplätzen (> 35 Stellplätze) wirkt sich aufgrund der regenerativen Stromerzeugung positiv auf das Klima aus.

Betriebsphase	
Ausgleich	- Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auszugleichen ist. Für die Inanspruchnahme des Gehölzbestandes mit Waldcharakter i. S. des Forstgesetzes ist ein waldrechtlicher Ausgleich notwendig (vgl. Anhang). - Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konflikts sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für ein Brutvorkommen der Nachtigall umzusetzen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes gegenüber der im Plangebiet vorkommenden Nachtigall erfolgen in der Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 17, Flurstücke 19 und 65. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Coesfeld ist hier entlang der Stever die Anpflanzung von Sträuchern und die Entwicklung eines linearen Staudensaums durch Aufgabe der Heumahd vorgesehen.

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Julius-Maggi-Straße West“ wird die betriebliche Erweiterung des bestehenden Gewerbestandortes sowie ergänzende Stellplatzanlagen planungsrechtlich vorbereitet.

Vergleichbare Planungsmöglichkeiten stehen dem Planungsziel aufgrund der konkreten örtlichen Situation und der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Infrastrukturen nicht gegenüber.

Die vorliegende Planung stellt eine sinnvolle bauliche Entwicklung eines bestehenden Gewerbestandortes in Lüdinghausen dar und trägt durch die Sicherung des Gewerbestandortes in Lüdinghausen auch der Vermeidung der Zerschneidung des Freiraums an anderer Stelle Rechnung.

11.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen

Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen kein erhöhtes Risiko für schwere Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Auswirkungen führen. Erhöhte Brandpotenziale der zu errichtenden Gebäude sind nicht zu erwarten. Eine ausreichende Löschwasserversorgung wird im weiteren Verfahren geklärt und sichergestellt. Weitere Gefahrgutunfälle durch Industrietätigkeiten im Sinne der Seveso-Richtlinie und/ oder verkehrsbedingten Gefahrgutunfällen sind in vorliegendem Fall ebenfalls nicht zu erwarten.

11.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte an-

hand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Eine Zusammenstellung der genutzten Quellen ist dem Literaturverzeichnis zu entnehmen.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben für den Umweltbericht traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Fachbehörden unterstützt.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

11.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am _____._____._____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Julius-Maggi-Straße West“ gefasst.

Ziel der Planung ist die betriebliche Erweiterung eines ansässigen Bäckereibetriebes sowie die Schaffung ergänzender Stellplatzflächen.

Das ca. 2,2 ha große Plangebiet liegt im Westen der Stadt Lüdinghausen. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein Bäckereibetrieb mit dazugehörigen Stellplatzanlagen. Der Bereich ist versiegelt und im Zuge der bereits erfolgten baulichen Entwicklung in Anspruch genommen. Der westliche Bereich stellt größtenteils eine Fettwiese dar. Zentral im Plangebiet verläuft der Seppenrader Bach, der beidseitig von standortgerechten Gehölzen gesäumt ist. Bei den Gehölzen handelt es sich um Wald i.S. des Forstrechts.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Julius-Maggi-Straße und weitere gewerbliche Betriebe. Südöstlich grenzt ein weiterer Gewerbestandort an das Plangebiet. Im Südwesten liegen Grünstrukturen. Westlich grenzen weitere Gehölzstrukturen an. Darüber hinaus verläuft im Westen der Dortmund-Ems-Kanal. Im Norden schließen Flächen zur Regenrückhaltung und Gehölzstrukturen an.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzfachliches Gutachten (Artenschutzprüfung Stufe II) erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf geschützte Arten untersucht wurden. Im Ergebnis der

fachgutachterlichen Untersuchung können artenschutzrechtliche Konflikte durch die Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vermieden werden. In dieser Hinsicht ist zur Sicherung der ökologischen Funktion für die Nachtigall ein Ersatzlebensraum in einer Größenordnung von mindestens 0,4 ha und 600 m² Gebüschstrukturen funktionsbereit herzustellen.

Der **Umweltbericht** fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Vorgaben (CEF-Maßnahmen) keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung verbleiben. Gleichwohl erfolgt mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens eine weitere Versiegelung des Schutzgutes Boden sowie eine Inanspruchnahme des Schutzgutes Fläche. Darüber hinaus wird die Umlegung des Seppenrader Bachs im Rahmen einer wasserrechtlichen Genehmigung erforderlich. Für die Waldumwandlung erfolgt eine Ersatzaufforstung.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG sowie die Inanspruchnahme von Wald i. S. des Forstrechts werden im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens kompensiert.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Fläche würde voraussichtlich künftig weiterhin als Betriebsstandort der Bäckerei sowie als Fettwiese, Wald und Bach genutzt / bestehen bleiben.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung. Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Städten zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

11.9 Literaturverzeichnis

- Geologischer Dienst NRW (o.J.): Bodenkarte 1: 50.000 Nordrhein-Westfalen. Online unter: www.gd.nrw.de. Abgerufen: Oktober 2022
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV)

Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem Klimaanpassung. Online unter: <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>. Abgerufen: Oktober 2022

- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: <http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>. Abgerufen: Oktober 2022
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>. Abgerufen: Oktober 2022
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>. Abgerufen: Oktober 2022
- Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem ELWAS mit Auswertewerkzeug ELWAS-WEB. Online unter: elwasweb.nrw.de. Abgerufen: Oktober 2022
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (Dezember 2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen
- Ökoplanung münster (30.11.2023/ 04.12.2023): Faunistischer Fachbeitrag und artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan „Julius-Maggi-Straße West“ der Stadt Lüdinghausen. Münster.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im Januar 2024

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der regional-spezifischen Anpassung für den Kreis Coesfeld* angewandt.

Dieses Verfahren wird gem. der erfolgten Bestandsaufnahme (Juni 2022) für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) gem. der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich ist.

Insgesamt entsteht mit einer nachfolgenden Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in Höhe von 15.410 Biotopwertpunkten.

Unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Aufwertung aufgrund der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Nachtigall in Höhe von 7.500 Biotopwertpunkten (s.u.) verbleibt ein Defizit von rund 7.910 Biotopwertpunkten.

Der naturschutzfachliche Ausgleich der verbleibenden Biotopwertpunkte erfolgt über den Erwerb von Ökowertpunkten aus einem lokalen Ökokonto in der Gemarkung Lüdinghausen-Seppenrade, Flur 41, Flurstück 22 und 24 teilw..

Durch die Rodung des Gehölzbestandes in einer Größenordnung von rund 1.760 m² ist mit Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in einen Waldbestand i. S. des Forstrechts verbunden. Bei einem anzusetzenden Ausgleichsverhältnis von 1: 1,5 ist damit eine Ersatzaufforstung von ca. 2.640 m² zu realisieren. Die Ersatzaufforstung erfolgt gem. Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW zum einen auf den Flächen des Bürgerwaldes (Gemarkung Lüdinghausen-Stadt, Flur 27, Flurstück 778, 177 m²) sowie im Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld im Biotop „Westerbaarholt“ (2.466 m², Gemarkung Darup, Flur 4, Flurstück 352 teilw.) Der forstliche Ausgleich im Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe wird entsprechend vertraglich gesichert.

* Kreis Coesfeld, Fachbereich 70
– Umwelt, Naturschutz und
Landschaftspflege: Biotopwert-
verfahren zur Bewertung von
Eingriffen und Bemessung von
Ausgleichsmaßnahmen im
Kreis Coesfeld. Coesfeld,
03.01.2006.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestandserfassung (Juni 2022)

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter					Biotoptyp gem. Bestandsplan
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
1.1	Versiegelte Fläche (Bäckerbeibetrieb)	8.059	0,0	1,0	0,0	0	SC0
1.3	Schotterfläche (Lagerplatz)	972	1,0	1,0	1,0	972	HT5
1.3	Wirtschaftsweg (teilversiegelt)	478	1,0	1,0	1,0	478	VB
2.1	Verkehrsrasen	45	2,0	1,0	2,0	90	HC4
2.3	Wegrain	222	3,0	1,0	3,0	666	HC
3.2	Intensivgrünland (Fettwiese)	8.180	3,0	1,0	3,0	24.540	EA0
4.3	Grünflächen im Gewerbe	332	2,0	1,0	2,0	664	HM4 / BB2
4.5	Annuellenflur	125	2,5	1,0	2,5	313	LA
4.5	Uferrandstreifen	1.029	2,5	1,0	2,5	2.573	HH8
6.6	Standortheimischer Laubmischwald	1.760	9,0	1,0	9,0	15.840	AG
7.2	nur geringfügig verbaute Fließgewässer	351	6,0	1,0	6,0	2.106	FM0
8.1	Einzelbäume (6 Stk. Je 30m ² ; überlagernde Darstellun	180	7,0	1,0	7,0	1.260	BF3
8.1	Ufergehölz standorth.	745	7,0	1,0	7,0	5.215	BE5
Summe Bestand G1		22.298				54.716	

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans "Julius-Maggi-Straße West"

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grund- wert	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
Gewerbegebiet		15.971				
1.1	versiegelte Fläche	12.777	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grün im Gewerbegebiet	2.854	2,0	1,0	2,0	5.708
8.1	Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	340	6,0	1,0	6,0	2.040
Flächen für die Wasserwirtschaft						
7.1	Ausgebautes (umgebautes) Fließgewässer inkl. Uferbereich	3.265	2,0	1,0	2,0	6.529
Flächen für Ver- und Entsorgung						
7.7	Regenrückhaltebecken	3.063	3,0	1,0	3,0	9.188
6.7	Ersatzaufforstung (Plangebietsextern; 1:1,5)	2.640	6,0	1,0	6,0	15.840
Summe Planung G2		22.298				39.305

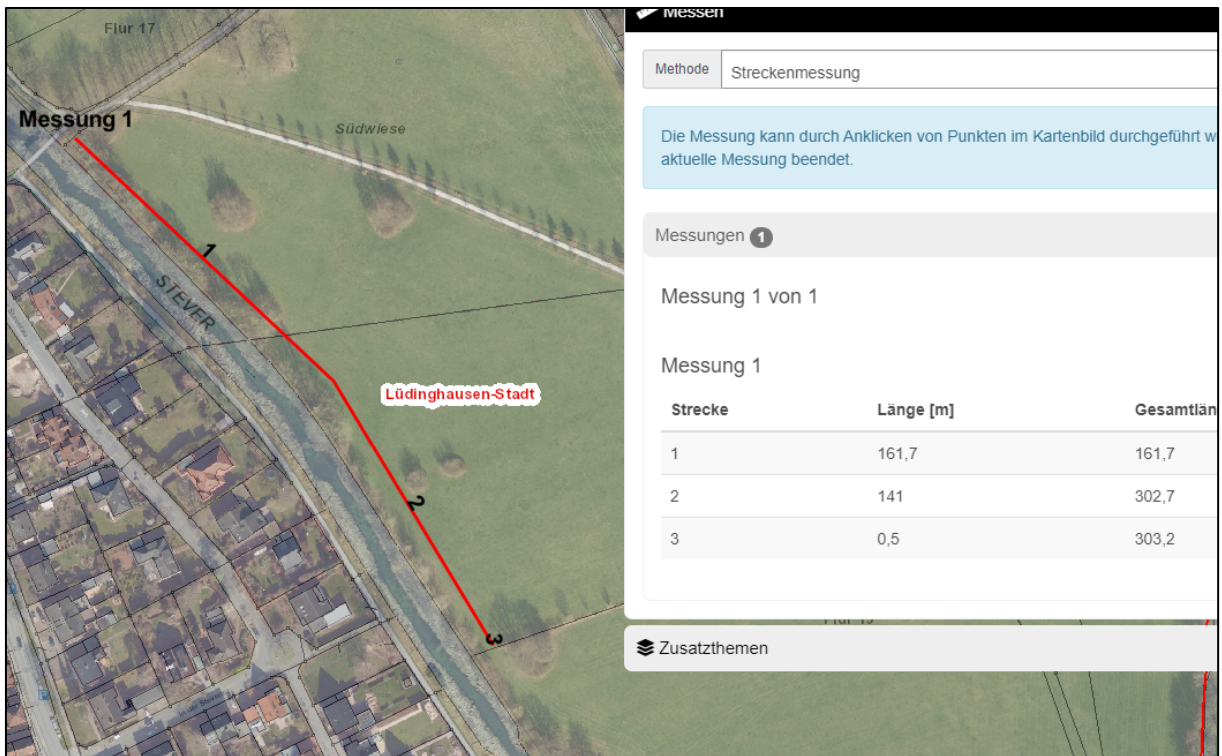
Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	39.305	-54.716	=	-15.411
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-15.410	Biotopwertpunkten.	

CEF-Maßnahmen für Nachtigall/ Bilanzierung

Aufwertung Gehölzsaum auf der Südwiese, Länge ca. 303 m, Breite ca. 13,2 m; rd. 4000 m²

- Strauchnachpflanzung als Optimierung der lückenhaften Gehölzreihe ca. 500 m²
- Anlage eines Hochstaudensaumes durch Entfall der Heumahd 303 x 3-7 m



1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert	Korrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
8.1	Gehölze	2.000	7		7	14.000
3.2	Wiese Intensiv	2.000	3		3	6.000
	Fläche	4000		Bestand:		20.000

2	3	4	5	6	7	8
Code	Biotoptyp	Fläche m²	Grundwert	Korrektur	Gesamtwert	Einzelflächenwert
8.1	Gehölze	2000	7		7	14.000
8.1	Gehölze Neu	500	6		6	3.000
6.9	Naturnahe Waldrand, Krautsaum	1500	7		7	10.500
	Fläche	4000		Planung:		27.500

rechner. Aufwertung: **7.500**