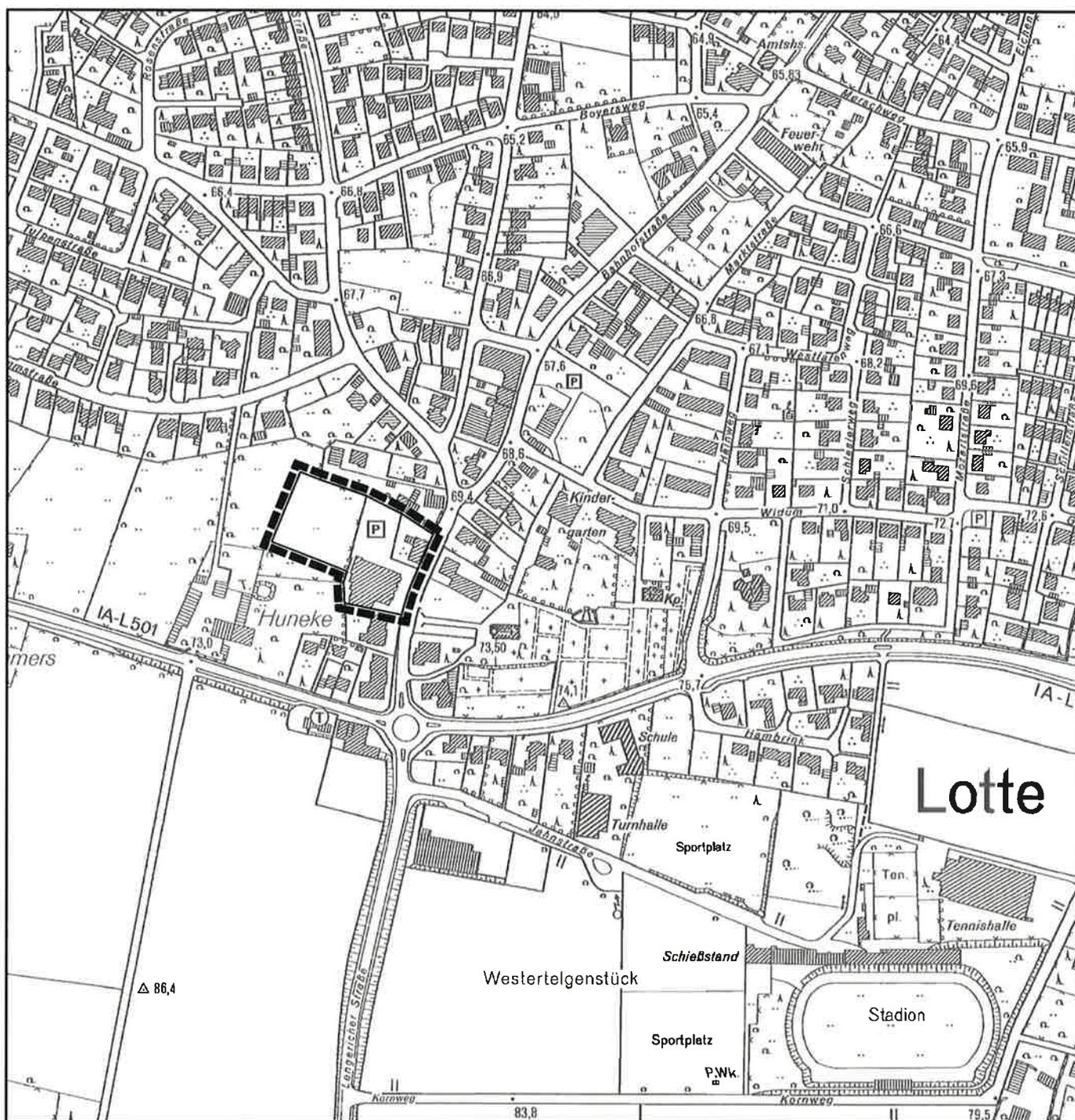




Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 5a "Ortskern Süd" - 3. Änderung / Ergänzung

Begründung (Original)



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 HAAM

Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 5a „Ortskern Süd“ – 3. Änderung / Ergänzung

Begründung

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Me-17120011-14 / 07.11.2018

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplan	4
1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	4
2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	4
3. Situation des Geltungsbereiches	5
4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	5
5. Planungsabsichten	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	6
6. Erschließung	8
6.1 Verkehrserschließung	8
6.2 Ver- und Entsorgung	8
6.3 Ökologie / Begrünung	8
7. Immissionsschutz	9
8. Planverwirklichung / Bodenordnung	9
9. Flächenbilanz	9
10. Erschließungskosten	9
II: Umweltbericht	10
1. Einleitung	10
1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	10
1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	10
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	15
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	15
2.1.1 Boden / Fläche	15
2.1.2 Gewässer / Grundwasser	16
2.1.3 Klima / Lufthygiene	17
2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften	17
2.1.5 Orts-/Landschaftsbild	18
2.1.6 Mensch / Gesundheit	18

2.1.7	Kultur / Sachgüter	19
2.1.8	Wechselwirkungen	19
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	20
2.2.1	Boden / Fläche	20
2.2.2	Gewässer / Grundwasser	20
2.2.3	Klima / Lufthygiene	21
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	21
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild	23
2.2.6	Mensch / Gesundheit	23
2.2.7	Kultur / Sachgüter	23
2.2.8	Wechselwirkungen	24
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen	24
2.3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen	24
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	24
2.3.2.1	Eingriffsflächenwertberechnung	26
2.3.2.2	Kompensationsberechnung	28
2.3.2.3	Kompensationsergebnis	30
2.3.3	Überwachungsmaßnahmen	30
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	31
3.	Zusätzliche Angaben	31
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	31
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	32
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	32
3.4	Referenzliste der Quellen	33
III.	Verfahrensvermerk	34

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 13.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ortskern Süd“ – 3. Änderung / Ergänzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung befindet sich in der südlichen Ortslage Alt-Lottes, unmittelbar westlich der Bahnhofstraße. Es handelt sich um den Standort eines Lebensmittelversorgungsmarktes mit angrenzenden Erweiterungsflächen.

Der Geltungsbereich beinhaltet in der Flur 22 die Flurstücke Nr. 319 und 571 in vollem Umfang und in der Flur 28 das Flurstück Nr. 111 in einem kleinen Teilstück.

Sämtliche Flurstücke liegen innerhalb der Gemarkung Lotte.

Der Katasterbestand wurde digital am 03.08.2017 vom ÖBVI Sundermann / Teichmann übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Mit der 3. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplans wird ein Teil der 1. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes überlagert. Der überlagerte Teil verliert damit seine Rechtswirksamkeit.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung / Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5a sind primär geänderte Anforderungen an die Größe der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung. Insbesondere die Präsentation der Waren und damit verbundene marktgängige Gestaltung der Verkaufsräume von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben (Verbreiterung der Gänge im Zusammenhang mit der Reduzierung der Regalhöhen) macht eine Umgestaltung des Marktstandortes, in Verbindung mit einer Vergrößerung der Verkaufsflächen von bislang ca. 800 m² bis auf 1850 m² erforderlich. Zudem sollen die Versorgungsstrukturen des Ortskernbereiches von Alt-Lotte stabilisiert werden.

Aufgrund dieser Verkaufsflächengröße ist die Ausweisung eines „Sondergebietes“ erforderlich. Mit der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Lebensmitteleinzelhandelsmarktes im zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde geschaffen werden.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes erlauben die erwünschte Entwicklung nicht und machen deshalb dessen Änderung erforderlich.

3. Situation des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich ist im südöstlichen Teil von Gebäuden des bisherigen Lebensmittelvollsortimentes EDEKA sowie mit einem zur Bahnhofstraße orientierten Wohn- und Geschäftsgebäudes geprägt. Während sich der Anbau des Lebensmittelgeschäftes eingeschossig und mit Flachdach versehen darstellt, weist das parallel zur Bahnhofstraße ausgerichtete Wohn- und Geschäftsgebäude Bahnhofstraße Nr. 6 zwei Vollgeschosse mit Satteldach auf.

Ein nördlich gelegenes Wohngebäude (Bahnhofstraße Nr. 8) wurde in der Vergangenheit abgerissen. Das zugehörige Flurstück Nr. 571 stellt sich als Ruderalfläche mit baulichen Restelementen und Spontanvegetation dar. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich die vollflächig versiegelte Stellplatzfläche des Lebensmittelmarktes. Weiter in westlicher Richtung gesehen erstreckt sich innerhalb des Geltungsbereiches und deutlich darüberhinausgehend eine Weidefläche. Zwischen Weide- und Stellplatzfläche befindet sich eine geschlossene Gehölzreihe, die Blickbeziehungen zwischen den Flächen verhindert. Der Stellplatz befindet sich gegenüber den benachbarten Flächen in einer erhöhten Geländesituation.

Nördlich an den Geltungsbereich grenzen mit Bahnhofstraße Nr. 10 eine ehemalige Hofstelle sowie ein Wohngebäude (Bahnhofstraße 10a) an. Südlich benachbart befindet sich ein zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus.

Der Ursprungsbebauungsplan setzt in seiner 1. Änderung im relevanten Teil „Mischgebiete“ mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 bei maximal zwei Vollgeschossen im westlichen und zwingend zwei Vollgeschossen im östlichen Teil der überbaubaren Flächen fest.

4. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist deshalb erforderlich und soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als 46. Änderung erfolgen.

5. Planungsabsichten

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes soll das Ortszentrum von Alt-Lotte hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion durch eine angemessene Erweiterung einer Einzelhandelseinrichtung mit „Magnetfunktion“ für das Zentrum gesichert und gestärkt werden. Der Plangeltungsbereich befindet sich im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde. In einer Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes¹ wurde ermittelt, dass das Kaufkraftpotenzial für eine Erweiterung des EDEKA-Marktes ausreicht und die in diesem Konzept dargestellte Potenzialfläche gegenüber weiteren untersuchten Flächen zu priorisieren ist.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Vergrößerung der bisherigen Verkaufsfläche von ca. 800 m² auf 1850 m² bewirkt eine „Großflächigkeit“ (i.S.d. § 11 (3) Nr. 2 BauNVO) und erfordert damit die Festsetzung der Art der Nutzung als „Sonstige Sondergebiete“. Das Gebiet soll der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem beschränkten Sortiment an Waren zum Verkauf an Endverbraucher dienen.

Das überwiegend Lebensmittel umfassende Sortiment, wurde gutachterlich hinsichtlich seiner Verträglichkeit überprüft. In das Vorhaben sollen eine Backwaren-Verkaufsstelle mit Cafè-Bereich sowie eine Postdienststelle integriert werden.

In Fortführung der bisherigen kleinteiligen Strukturen unmittelbar an der Bahnhofstraße, werden die bisherigen „Mischgebiete“ für den Bereich des Wohn- und Geschäftshauses erneut festgesetzt. Ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen verhindert die Ansiedlung von primär aus verkehrlichen Gründen unpassenden Nutzungen. Die Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten verhindert ein ansonsten evtl. eintretendes Absinken städtebaulicher Qualitäten im Nahbereich. Zudem werden Wohnnutzungen erdgeschossig ausgeschlossen, um einen möglichst durchgängigen Geschäfts- / Gewerbebesatz im untersten Vollgeschoss zu erhalten und die Belebtheit des Straßenseitenraumes der Bahnhofstraße zu fördern.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Bei der Ausnutzung der Grundstücksfläche soll eine intensive Inanspruchnahme ermöglicht werden. Deshalb wird im SO-Gebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Die Verkaufsflächengröße von maximal 1850 m² entspricht dem Bedarf vergleichbarer Vollsortiments-Einzelhandelseinrichtungen.

¹ Stadt + Handel, Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Gemeinde Lotte
– Fortentwicklung der Nahversorgung in den Ortsteilen Alt-Lotte und Wersen -, Dortmund, 20. Oktober 2016 (Entwurf)

Um zu gewährleisten, dass die beabsichtigte Größenordnung keine schädlichen Auswirkungen auf andere Versorgungsbereiche hat, wurde eine zusätzliche gutachterliche Prüfung² durchgeführt. Diese kam zu folgendem Ergebnis:

„Für die projektierte Erweiterung durch den Neubau des Planvorhabens EDEKA sind in Bezug auf die zuvor durchgeführte Abschätzung absatzwirtschaftliche und städtebauliche negative Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. wesentliche Auswirkungen i.S.d. LEP NRW 2017 absehbar nicht zu erwarten.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines ASB und innerhalb eines ZVB.

Das Vorhaben entspricht dem kommunalen Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lotte.“

Da an diesem Standort keine zusätzlichen Nutzungen (wie Wohnungen, Praxen etc.) vorgesehen sind, wird die Geschossigkeit im rückwärtigen Raum auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die maximal zulässige Bauhöhe begrenzt die optische Wirksamkeit gegenüber dem Außenbereich.

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise erfolgt nicht, da auf den eng zugeschnittenen Grundstücken durch die per Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche die Bebauung ausreichend begrenzt ist. Die Baugrenzen orientieren sich dreiseitig mit einem Abstand von 3,0 bzw. 4,0 m zur Grundstücksgrenze. Insgesamt ist die überbaubare Grundstücksfläche möglichst weit von der Bahnhofstraße abgerückt, um einen großzügigen Zugangsbereich zu ermöglichen.

Das im Süden des Geltungsbereiches gelegene „Mischgebiet“ soll ebenfalls intensiv bebaut werden können. Dazu werden die GRZ mit 0,6 und die GFZ mit 0,8 festgelegt. Durch eine zwingende Zweigeschossigkeit wird verhindert, dass die Raumkante entlang der Bahnhofstraße verloren geht. Die Bauweise wird im MI-Gebiet entsprechend des Umfeldes mit „offen“ festgelegt.

² Stadt + Handel, Geplanter Neubau und Erweiterung eines EDEKA-Marktes in Lotte, Bahnhofstraße, Stellungnahme, Dortmund, 10. Oktober 2017

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist, wie auch bislang, unmittelbar von der benachbarten Bahnhofstraße aus gegeben. Durch eine Bündelung der Zufahrten an zwei Stellen der Stellplatzanlage(n) wird eine verkehrliche Unübersichtlichkeit zum öffentlichen Straßenraum vermieden. Die Stellplatzanlage(n) sind so zugeschnitten, dass sie sowohl von den beiden Baugebieten gemeinsam als auch in ausreichendem Maße separat genutzt werden können. Details der Aufteilung können der bauordnungsrechtlichen Beurteilung vorbehalten bleiben.

Eine Erschließung des Plangebietes durch den Öffentlichen Personennahverkehr ist gewährleistet – eine Bushaltestelle befindet sich direkt angrenzend an dem Plangeltungsbereich.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die im Plangeltungsbereich anfallenden Niederschlagsmengen können in das vorhandene kommunale Niederschlagswasserleitungsnetz eingeleitet werden. Auch das Schmutzwasser kann weiterhin zur örtlichen Kläranlage abgeleitet werden. Die weitere mediale Versorgung kann von der benachbarten öffentlichen Verkehrsfläche aus unmittelbar erfolgen.

6.3 Ökologie / Begrünung

Durch eine erhöhte bauliche Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Verschiebung in bislang unbebaute Bereiche ergeben sich teilweise veränderte Auswirkungen auf die Naturraumpotenziale.

Die aus städtebaulichen Gründen gebotene Erweiterung in den Freiraumbereich führt zur Reduzierung der Siedlungsraum begrenzenden Gehölzstruktur und zu einer deutlichen Ausdehnung bebauter Flächen in den bisherigen Landschaftsraum.

Um den Siedlungsrand auch zukünftig mit einer linearen Grünstruktur abzugrenzen, soll im neuen Übergangsbereich zur freien Landschaft ein vergleichbar breiter Gehölzsaum geschaffen werden wie bislang. Dafür sind standortgerechte, heimische Gehölze vorgesehen. Die bestehende Gehölzreihe soll, soweit wie dies im städtebaulichen Kontext möglich ist, durch ein Erhaltungsgebot gesichert werden.

7. Immissionsschutz

Durch die Vergrößerung der Verkaufsfläche ist, auch bei einer ähnlichen Lage der Stellplatzanlage(n) tendenziell eine Erhöhung schalltechnischer Einflüsse auf benachbarte Bereiche zu erwarten. Deshalb wurde eine gutachterliche Betrachtung³ dieses Aspektes durchgeführt. Die Untersuchung belegt, dass die planungsrechtlich vorgesehene Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches immissionsverträglich realisiert werden kann (vgl. Kapitel II Nr. 2.2.6).

Zum Schutz nördlich unmittelbar angrenzender Gebäude ist, entlang des großflächigen Teils der Stellplatzanlage, eine Lärmschutzwand zu errichten. Weitergehend evtl. erforderliche Maßnahmen (z.B. Einhausung der Anlieferung des Einkaufsmarktes) können vorhabensabhängig in der nachfolgend erforderlichen Baugenehmigung fixiert werden. Zum Schutz der Nutzer des Gebietes vor verkehrlichen Immissionen werden Lärmpegelbereiche festgesetzt.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen des Plangeltungsbereiches befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher nicht notwendig.

9. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich weist eine Größe von ca. 8755 m² auf. Die Flächen „Sonstige Sondergebiete“ sind ca. 7700 m², die Flächen „Mischgebiete“ sind ca. 1055 m² groß.

10. Erschließungskosten

Eine Errichtung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ist für den Plangeltungsbereich nicht erforderlich.

³ RP Schalltechnik, Gemeinde Lotte, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ortskern Süd“ Fachbeitrag Schallschutz, Vorabzug Verkehrs- und Gewerbelärm, Osnabrück, 18.09.2017

II: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung einer marktkonformen Vergrößerung eines Lebensmitteleinzelhandelsgeschäftes sowie die Stärkung der Versorgungsfunktion des Ortes Alt-Lotte.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> • Geologie/Böden 	
<p>Bundesboden- schutzgesetz inkl. Bundesboden- schutzverordnung</p> <p>Baugesetzbuch</p> <p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer- verunreinigungen. - Förderung der Bodensanierung - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen und Nutzungsverträglichkeiten <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.</p> <p>Böden so erhalten, dass sie ihre Funktionen im Naturhaushalt erfüllen können. Pflanzendecken sichern bzw. standortgerechte Vegetationsentwicklung ermöglichen. Vermeidung von Bodenerosionen.</p>

<p>• Gewässer/ Grundwasser</p>	
<p>Wasserhaushalts- gesetz</p>	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes erhalten. Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses vermeiden.</p>
<p>Landeswassergesetz</p>	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Natürliche und naturnahe Gewässer, Rückhalteflächen und Uferzonen erhalten, entwickeln oder wiederherstellen. Änderungen des Grundwasserspiegels vermeiden. Ausbau von Gewässern so naturnah wie möglich gestalten.</p>
<p>• Klima/ Lufthygiene</p>	
<p>Bundesimmissions- schutzgesetz inkl. Verordnungen</p>	<p>Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).</p>
<p>TA Luft</p>	<p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität. Vermeidung von Emissionen. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie.</p>
<p>Landesnaturschutz- gesetz NRW</p>	<p>Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.</p>
<p>Bundesnatur- schutzgesetz</p>	<p>Vermeidung von Beeinträchtigungen des Klimas. Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung von Wald und sonstigen Gebieten mit günstiger klimatischer Wirkung sowie von Luftaustauschbahnen.</p>

<p>• Orts und Landschaftsbild</p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW</p>	<p>Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Baukulturelle Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.</p>
<p>Einzelhandelserlass NRW</p>	<p>Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)</p>
<p>• Arten/Lebensgemeinschaften</p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz NRW</p>	<p>Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. <p>Die Belange des Arten- und Biotopschutzes sind zu berücksichtigen.</p>
<p>Baugesetzbuch</p>	<p>Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt <p>Landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß in Anspruch nehmen (Umwidmungssperrklausel)</p>
<p>FFH-RL/VV FFH-RL NRW</p>	<p>Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen</p>
<p>VogelSchRL</p>	<p>(Anwendungsvorschrift NRW)</p> <p>Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
• Mensch / Gesundheit	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern. Vermeidung von Emissionen.
Bundesimmissions- schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll (Orientierungswerte für städtebauliche Planung).
Geruchsimmissions- richtlinie/VDI- Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge (z. B. VDI-Richtlinien 3471/3472: Emissionsminderung Tierhaltung Schweine/Hühner).
Bundesnatur- schutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
• Kultur / Sachgüter	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur- schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Der Regionalplan hat nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der relevante Teil des Gemeindegebietes befindet sich deutlich innerhalb eines „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ (ASB). Überlagernde Darstellungen existieren nicht.

Ein aus den regionalplanerischen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle Schutzgebietsausweisungen existieren nicht.

Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären.

Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landesnaturschutzgesetz NRW ergeben.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

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

2.1.1 Boden / Fläche

Bestandsaufnahme:

Der vorherrschende Bodentyp des Planungsraumes ist Braunerde (sandig/lehmig). Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches wechselt dies zu Podsol-Gley (sandig). Laut Bodengutachten⁴ stellt sich die geologische Rahmensituation folgendermaßen dar:

„Das Untersuchungsgebiet liegt nach Aussagen der Geologischen Karte von NRW (Blatt C 3910 Rheine, 1 : 100.000, Blatt 3713 Hasbergen, 1 : 25.000) im Bereich quartärer Böden, wobei im Baufeld Flugsande über Geschiebeablagerungen und Schmelzwassersanden (Pleistozän, Saale-Kaltzeit) anstehen. Der präquartäre, in den Sondierungen nicht aufgeschlossene Festgesteins-Untergrund besteht aus dunklen Ton- und Mergelsteinen des Unteren Keupers.“

⁴ GeoAnalytik, Baugrundgutachten zum Neubau des Edeka-Marktes Bahnhofstraße 6-8 in 49504 Lotte, Bünde, 21.07.2017

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW liegen keine schutzwürdigen Böden vor.

Aus der tatsächlichen Nutzung der Flächen innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ergibt sich eine nahezu vollständige Flächenversiegelung. Nur im Bereich von Gebäude Nr. 8 waren (bis zu dessen Abbruch) kleine Gartenflächen vorhanden.

Unterhalb der Auffüllungen aus dem Rückbau des Bestandes ist folgender Baugrund zu erwarten⁵:

„bis \geq 0,5 – 1,5 m GOK Flugsande, pleistozän, Sand, sehr schwach schluffig bis schwach schluffig, gelbbraun bis hellbraun, schwach feucht, locker gelagert, bedingt tragfähig, bis \geq 3,4 – 4,2 m GOK Geschiebeablagerungen, pleistozän, Sand, stark schluffig bis Ton, stark schluffig, feinsandig, schwach kiesig, hellbraun bis dunkelgraubraun, schwach feucht bis feucht, überwiegend steifkonsistent bis halbfest, ausreichend standfest und tragfähig, bis ET 4,0 – 4,5 m GOK, Schmelzwassersande, pleistozän, Sand, gelbbraun, feucht, dicht bis sehr dicht gelagert, standfest und gut tragfähig.“

Der westlich angrenzende Bereich stellt sich als unbebaute Weidefläche dar.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL. NW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten. Auch unmittelbar benachbart sind keine derartigen Belastungen bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei einem Verzicht auf die Planung würde die, durch die unterschiedlichen Nutzungen bedingte Bodenbeanspruchung grundsätzlich bleiben. Die planungsrechtlichen Festsetzungen erlauben eine 60 %ige Versiegelung des „Mischgebietes“.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:

Weder innerhalb noch im weiteren Umfeld um den Geltungsbereich sind Gewässer vorhanden. Erst in ca. 450 m nordwestlicher Entfernung beginnt das Gewässer Nr. 3400 mit nordwestlicher Fließrichtung – zum Hischebach.

Die nur stark eingeschränkt durchlässigen Böden sowie die hohe Versiegelung erschweren eine Versickerung der Oberflächenwässer in die Grundwasserleiter.

⁵ GeoAnalytik Dr. Loh, Baugrund-Gutachten zu Neubau des EDEKA-Marktes Bahnhofstraße 6-8 in 49504 Lotte, Bünde, 21.07.2017

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde innerhalb der Sondierungen kein frei bewegliches Grundwasser aufgeschlossen.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei Fortsetzung / Wiederaufnahme der rechtlich zulässigen Nutzung ist in dem „Mischgebiet“ weiterhin mit einer intensiven Versiegelung und Ableitung des Oberflächenwassers zu rechnen. Auch für den Teil des bisherigen Außenbereiches ist langfristig von derartigen Effekten auszugehen.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

Die versiegelten Flächen des Geltungsbereiches sowie des angrenzenden Ortskerns bewirken ein tendenziell trocken / warmes Kleinklima mit ausgeprägten Temperaturamplituden. Gleichzeitig ist aus dem westlichen Weidebereich und den nachfolgenden Grünflächen mit einem Zustrom von Kaltluft zu rechnen, der deutlich ausgleichende Wirkung für den Geltungsbereich und in Hauptwindrichtung gelegene Flächen hat. Angesichts der geringen Flächenneigung sind Luftaustausche maßgeblich von Windeinflüssen abhängig. Die dichte Gehölzreihe stellt allerdings ein Hemmnis für einen ungehinderten Austausch dar.

Ausgeprägte Frischluftschneisen, die für das Gemeindegebiet von Bedeutung wären und eine Qualitätseinbuße durch die beschriebene Situation erfahren, liegen im Bereich des Plangebietes und benachbart nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung:

Bei Beibehaltung der Gehölzreihe in der bestehenden Form werden vsl. zwei unterschiedliche Kleinklimabereiche bleiben. Eine Auslichtung könnte zu erhöhten Austauschwirkungen beitragen.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:

Der Plangeltungsbereich ist naturräumlich dem Osnabrücker Hügelland, Großlandschaft: Weserbergland zuzuordnen. Der Landschaftsraum trägt die Bezeichnung: Mettinger Vorland und Westerkappeler Flachwellenland mit Seester Platte.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich Trauben-Kirschen-Erlen-Eschenwald, stellenweise Erlenbuchenwald und Eichenhainbuchenwald zu nennen. Typische Arten sind Schwarzerle, Traubenkirsche, Esche (stellenweise), Moorbirke (stellenweise), Wasser-Schneeball, Grauweide, Hasel, Weißdorn, Hartriegel, Pfaffenhütchen.

Die tatsächliche Vegetation besteht aus aufkommender Sukzession (Gräser, Sauerampfer, Distel, Weide) im Bereich der ehemaligen baulichen Anlagen von Haus Nr. 8 und Wirtschaftsgräsern im Bereich der Weide sowie einer Baumreihe zwischen Parkplatz und Weide. Die Baumreihe wird vorwiegend aus

Buchen und Eichen mit Stammdurchmesser bis zu 0,8 m gebildet. Dazwischen befinden sich Weiden und Fichten.

Rechtlich festgesetzte Schutzgebiete sind im weiteren Umfeld nicht vorhanden. Ein Biotop des Biotopkatasters NRW (BK 3713-0106) befindet sich in ca. 1000 m südwestlicher Entfernung.

Voraussichtliche Entwicklung:

Die stark anthropogen geprägte Situation wird vsl. in vergleichbarer Intensität weiterhin auf die Fläche selbst und ihr Umfeld wirken. Die landwirtschaftliche Grünlandnutzung kann sich in Abhängigkeit der konkreten Bewirtschaftungsform in gewisser Art und Wirkung ändern. Theoretisch wäre sogar (im Rahmen der Zulässigkeit gem. § 35 BauGB) eine bauliche Inanspruchnahme (z.B. Pferdeunterstand) denkbar.

2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Das Landschaftsbild ist im näheren Umfeld einerseits durch die überwiegend zweigeschossigen Baukörper und den Straßenraum des Ortszentrums geprägt, andererseits von den offenen Grünlandstrukturen, die sich in westlicher Richtung erstrecken. Zwischen diesen beiden sehr unterschiedlich gearteten Räumen befindet sich die nahezu blickdichte Gehölzreihe.

Voraussichtliche Entwicklung:

Auf Basis der bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben sind bauliche Entwicklungen möglich (z.B. zwingend zweigeschossig an der Bahnhofstraße / maximal zweigeschossig im rückwärtigen Raum), die eine deutliche Veränderung des Ortsbildes, gegenüber dem tatsächlichen Bestand, bewirken könnten. Grundsätzlich ist jedoch davon auszugehen, dass die Bildabfolge: Grünlandfläche / Gehölzreihe / Baugebiet in ihrer unmittelbaren Folge zunächst bleiben wird.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bestandsaufnahme:

Bedingt durch die aus dem Betrieb der bisherigen Mischgebietsnutzung (EDEKA mit ca. 800 m² VK / Wohn- und Geschäftshaus) und den Kfz-Bewegungen auf der Bahnhofstraße resultierenden Emissionen existieren im Plangeltungsbereich und dessen nahem Umfeld insbesondere verkehrliche Immissionsbelastungen. Erhebliche Belastungen sind aus den benannten Nutzungen jedoch nicht erkennbar.

Auch aus der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblich belastenden Wirkungen zu erwarten.

Empfindliche Nutzungen sind im Geltungsbereich nur in den Obergeschossen des Gebäudes Bahnhofstraße Nr. 6 sowie bei benachbarten Wohngebäuden vorhanden.

Der Plangeltungsbereich und seine unmittelbare Nachbarschaft haben keine freizeitrelevante Bedeutung.

Voraussichtliche Entwicklung:

Grundsätzliche Änderungen bei der landwirtschaftlichen Nutzung sind ebenso wenig zu erwarten, wie maßgebliche Änderungen verkehrlicher Auswirkungen.

2.1.7 Kultur / Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch festgesetzte Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Der LWL-Archäologie für Westfalen weist jedoch auf Folgendes hin:

Es „wird hier auf triassischen Keupersedimenten gebaut, die für Westfalen-Lippe vergleichsweise selten an die Oberfläche treten. Hier kann auch die geringste Abgrabung zu unerwarteten Funden von verschiedensten Fossilien (Wirbeltiere, Wirbellose, Pflanzen) und potenziellen Bodendenkmälern führen. Aus diesem Grund bittet uns Referat Paläontologie um Berücksichtigung folgender Hinweise:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde 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 (§§15 und 16 DSchG).
3. 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 (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“

Voraussichtliche Entwicklung:

Änderungen in diesem Umweltaspekt sind im nahen Umfeld nicht erkennbar.

2.1.8 Wechselwirkungen

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

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

2.2.1 Boden / Fläche

Durch die Intensität der zukünftigen Nutzung und die Neuinanspruchnahme bisheriger Grünlandfläche, ändert sich der Umfang der Versiegelung. Bislang durch die baulichen Anlagen des „Mischgebiets“ versiegelte Bereiche können zukünftig als „Sondergebiet“ 20 % intensiver genutzt werden. Auch in dem neu festgesetzten „Mischgebiet“ ist die zulässige Versiegelung um 20 % erhöht.

Somit tritt eine weitergehende Inanspruchnahme des Mediums Boden ein. Durch diese intensive Form der Nutzung wird jedoch eine noch weitergehende Flächeninanspruchnahme des angrenzenden Außenbereiches vermieden.

2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der hohen Versiegelung weiterhin in hohem Maße abgeleitet. Durch die zusätzliche Versiegelung tritt eine Erhöhung des Niederschlagswasserabflusses ein. Hinsichtlich einer Versickerung von Niederschlagswässern kommt das Bodengutachten⁶ zu folgender Aussage:

„Auf der Grundlage von Erfahrungswerten und der aus den Kornverteilungsanalysen abzuleitenden Durchlässigkeit ist davon auszugehen, dass die im Baufeld anstehenden Ton-Schluff-Böden *„sehr gering durchlässig durchlässig“* (DIN 18130) und somit für eine effektive Versickerung von Regenwasser nicht geeignet sind.“

Großflächige Beeinflussungen des Grundwassers sind durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des relativ kleinen Plangeltungsbereiches nicht zu erwarten.

⁶ GeoAnalytik, a.a.O.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die zulässigen baulichen Maßnahmen sind weitergehende Klimabeeinflussungen zu erwarten. Die erhöhte Flächenversiegelung sowie die zusätzliche Beanspruchung bislang unbebauter Flächen führen zu einer Ausdehnung des Bereiches mit einem innenstadttypischen Kleinklima.

Das heißt: Die Luft wird tendenziell trockener und wärmer und Temperaturunterschiede höher und weniger ausgeglichen. Dadurch, dass die planerischen Veränderungen sich auf einen relativ kleinen Raum beschränken und die Zuführung von Frischluft aus der Hauptwindrichtung verbleibt, sind jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf den Plangeltungsbereich oder die angrenzenden Gebiete zu erwarten.

Durch die Landwirtschaft erzeugte klimatische Beeinflussungen (Beweidung, Düngung) werden durch die Flächenreduzierung tendenziell verkleinert.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das vorhandene Artenspektrum sind durch die Realisierung der Planung nicht zu erwarten. Temporäre Störungen sind allenfalls während der Bauphase und der Wachstumsphase der neuen Gehölzstrukturen anzunehmen.

Zur Ermittlung möglicher Auswirkungen auf die im Planungsraum vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften wurde eine Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse⁷ mit folgendem Resultat durchgeführt:

„Bei einer Begehung am 05. September 2017 wurde das Plangebiet auf seine Eignung als Lebensraum (u.a. Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat) für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien untersucht. Zudem wurde die Untersuchung der Firma Grüner Zweig „Artenschutzrechtliche Überprüfung an Gehölzen und Gebäuden“ [...] miteinbezogen, um genauere Aussagen zu möglichen Auswirkungen auf die Artengruppe der Fledermäuse machen zu können.

Zum Zeitpunkt der Begehung konnten Ast-/ Stammspaltungen in den von der Planung betroffenen Gehölzen festgestellt werden. Diese weisen jedoch keine ausreichend großen Höhlenstrukturen auf, die Vögeln als Fortpflanzungsstätte sowie Fledermäusen aus Winterquartier dienen könnten. Das Potenzial für die Entstehung von geeigneten Höhlenstrukturen ist jedoch vorhanden.

Aus avifaunistischer Sicht sind die Bäume außerhalb der Brutzeit (also in der Zeit vom 01.10. – 28.02.) zu fällen, um mögliche anwesende Vogelindividuen nicht zu töten / zu verletzen oder während ihrer Brut zu stören.

⁷ Planungsbüro Hahm/BioConsult, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5a „Ortskern Süd“ in der Gemeinde Lotte, Osnabrück/BeIm, 26.09.2017

Um weiterhin Störungen für ein Brutvorkommen des Steinkauzes, angrenzend an das Plangebiet, während der Brutphase so gering wie möglich zu halten, ist das Baugeschehen auf das Plangebiet zu begrenzen. Die Lagerung von Baumaterialien oder Ähnlichem ist nicht außerhalb der Grenzen des Plangebietes durchzuführen. Weiterhin ist die an das Plangebiet angrenzende Grünlandfläche als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) dauerhaft für den Steinkauz zu sichern. Um den offenen Charakter der Landschaft für den Steinkauz zu erhalten, sollte eine Bebauung in diesem Bereich nicht geplant werden.

Um außerdem eine Störung, Verletzung oder Tötung von Fledermaus-Individuen weitestgehend ausschließen zu können, sind die Fällungen der Gehölze im Winterhalbjahr von Januar bis März durchzuführen [...]. Zudem sollte im unbelaubten Zustand eine Nachkontrolle der Kronenbereiche auf Stamm- und Astungshöhlen vorgenommen werden [...].

Ein Amphibienvorkommen kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden. Es sind weder geeignete Laichhabitate noch geeignete Landlebensräume im Plangebiet vorhanden.

Verbotstatbestände der Artengruppen Vögel und Fledermäuse können bei Beachtung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG weitestgehend ausgeschlossen werden.“

Zusätzlich erfolgte eine primär auf Fledermausvorkommen abzielende ergänzende Untersuchung⁸, die zu folgender Aussage kommt:

„Bei den Untersuchungen der Bäume konnten keine Nachweise von Fledermäusen, insbesondere an Bäumen überwinternde Arten oder artenschutzrechtlich besonders relevanten Brutvogelarten erbracht werden.

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vorgaben werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände weitestgehend ausgeschlossen. Eine Beeinträchtigung der lokalen Population [...] ist durch die Fällungen und Schnittmaßnahmen weitestgehend auszuschließen.

Unabhängig vom Maßnahmenzeitpunkt sollte eine naturschutzfachliche Begleitung der Baumarbeiten erfolgen, wodurch bei den Arbeiten eine direkte Kontrolle der Strukturen erfolgen kann. So können z.B. Störungen in der Winterruhe / -Schlaf minimiert werden. Werden trotz der Baumuntersuchungen während der Arbeiten Fledermäuse vorgefunden, muss eine direkte Versorgung der Tiere erfolgen und einer im Fledermausschutz sachkundigen Person anvertraut werden.“

⁸ Grüner Zweig, Artenschutzrechtliche Überprüfung an Gehölzen und Gebäuden, Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur Planaufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ortskern Süd“, Lotte, Tecklenburg, 22.09.2017

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die geplanten Maßnahmen bewirken keine maßgeblichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes. Der Siedlungsraum wird zwar in einem Teilbereich nach außen verschoben, er erhält jedoch eine Eingrünung, die mit der heutigen vergleichbar ist und einen ähnlichen optischen Eindruck vermittelt. Gegenüber der bisherigen (maximalen) Zweigeschossigkeit im rückwärtigen Raum ist zukünftig nur ein eingeschossiger Baukörper zulässig.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Durch die Planung werden Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, die schalltechnische Auswirkungen auf benachbart vorhandene sensible Nutzungen haben können. Deshalb wurden die voraussichtlichen Emissionen bestimmt und erforderliche Schutzmaßnahmen ermittelt. Daneben wurden ebenfalls die Schutzansprüche der innerhalb des Plangeltungsbereiches zulässigen sensiblen Nutzungen berechnet. Die Ergebnisse der schalltechnischen Betrachtung sind in einem dafür erstellten Gutachten⁹ folgendermaßen dargestellt:

„Ergebnisse Gewerbelärm:

Die Untersuchung des vorliegenden Planungskonzeptes hat ergeben, dass es durch die Anlieferung und den Parkplatz im Norden des Vorhabens zu Überschreitungen an den nördlich gelegenen Wohngebäuden oder Baugrenzen kommt. Durch den Bau einer Einhausung für die Anlieferung und einer Lärmschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze können die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Ergebnisse Verkehrslärm:

Die Berechnung des Verkehrslärms hat ergeben, dass am Bestandsgebäude Bahnhofstraße 6 mit einer Überschreitung der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht zu rechnen ist.

Für die Baufläche ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 notwendig. Es wird empfohlen, die Lärmpegelbereiche III und IV auf den betroffenen überbaubaren Bereichen im Bebauungsplan festzusetzen.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 50 dB (A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.“

2.2.7 Kultur / Sachgüter

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

⁹ RP Schalltechnik, Gemeinde Lotte, 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5a „Ortskern-Süd“ Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm), Osnabrück 18.09.2017

2.2.8 Wechselwirkungen

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

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

2.3.1 Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen

Durch die Inanspruchnahme bereits versiegelter Flächen und durch die Intensivierung der Flächennutzung werden weitergehende Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden.

Durch eine teilweise Neufestsetzung des Erhaltungsgebotes wird ein Teil der bestehenden Gehölzreihe gesichert und das Linearbiotop als Ansatzpunkt für eine Ergänzungsbepflanzung erhalten.

Mit Hilfe einer festgesetzten Lärmschutzwand wird der benachbarte bauliche Bestand geschützt und Überschreitungen der normierten Schutzwerte vermieden.

Durch die Durchführung von CEF-Maßnahmen können artenschutzrelevante Auswirkungen auf benachbarte Steinkauzvorkommen verhindert werden. Mittels einer Beachtung von Beschränkungen von Gehölzfällmaßnahmen können zudem Beeinträchtigungen von Vögeln und Fledermäusen vermieden werden.

2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff im Geltungsbereich und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Grünflächen. Die vorhandenen Bauflächen sollen erweitert werden.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines bereits vorhandenen Bebauungsplanes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert).
2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert).
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100%igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

Vermeidungs- / Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereitenden Planung stattfinden (z.B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z.B. Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z.B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d.h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozönosen innerhalb des Ökosystems.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch eine konkrete Kompensationsberechnung innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mitberücksichtigt.

Bodenrelevante Kriterien (wie Relief, Exposition, Nährstoffverhältnisse, Pufferkapazität, Wiederherstellbarkeit, Kulturhistorische Bedeutung) werden mitberücksichtigt.

Das Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d.h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotyp gesondert vorgenommen.

2.3.2.1 Eingriffsflächenwertberechnung

Da im Geltungsbereich des neuen B-Planes bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeiten durch einen vorhandenen B-Plan vorhanden sind, ist in diesem Fall ein Vergleich der betroffenen Flächen mit den Festsetzungen des vorhandenen B-Planes erforderlich.

Vorhandener B-Plan Nr. 5a „Ortskern-Süd“, 2. Änderung

- Verlust des Biotoptyps Mischgebiet

Durch den vorhandenen Bebauungsplan sind 4.475 m² als Mischgebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Mischgebiet von 0,4 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen.

Gesamtfläche Mischgebiet:	4.475 m ² (versiegelbare Flächen für das Mischgebiet bis max. GRZ 0,4 + 50%)
davon versiegelt:	2.685 m ²
davon Grünfläche:	1.790 m ²

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die sonstigen Grünflächen auf den Baugrundstücken werden in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus z.T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Diese Grünflächen im besiedelten Bereich sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln. Eine Bewertung mit dem Faktor 0,9 ist gerechtfertigt.

- Verlust des Biotoptyps Pflanzgebotstreifen

Am westlichen Rand des Geltungsbereiches des vorhandenen B-Planes ist ein ca. 3 m breiter Pflanzgebotstreifen festgesetzt. Der Streifen ist mit heimischen standortgerechten Gehölzen bestanden. Ein ökologischer Wertfaktor von 1,5 scheint angemessen.

Tatsächlicher Bestand

- Verlust des Biotoptyps Wiese

Die Wiesenfläche der Erweiterungsfläche des neuen B-Plans stellt sich als Grünfläche, intensiv gepflegt, mit Gräsern und Kräutern dar. Sie bietet Flora und Fauna Lebensraum und fügt sich ins angrenzende Landschaftsbild ein. Ein ökologischer Wertfaktor von 1,3 wird angesetzt.

- Verlust des Biotoptyps Baum-Strauch-Hecke

Angrenzend an den Pflanzgebotstreifen schließt sich eine lineare Gehölzstruktur an die vorhandene B-Plan-Grenze. Der Grünstreifen besteht aus Eichen, Fichten, Weiden, Hainbuchen, Schlehen, Brombeeren und Efeu. Aufgrund der Ausprägung mit Eichen - Überhältern erhält der Pflanzstreifen den ökologischen Wertfaktor von 1,8.

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Vorh. B-Plan Nr. 5a Ortskern Süd 2. Änderung:			
Mischgebiet (GRZ 0,4):	(4.475) m ²		
- versiegelt (60%)	2.685 m ²	0,0	0 WE
- Grünflächen	1.790 m ²	0,9	1.611 WE
Pflanzgebotsstreifen (Breite ca. 3 m)	280 m ²	1,5	420 WE
Bestand:			
Wiese	3.220 m ²	1,3	4.186 WE
Baum-Strauch-Hecke	275 m ²	1,8	495 WE
Eingriffsflächenwert	8.250 m²		6.712 WE

2.3.2.2 Kompensationsberechnung

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 6.712 Wert-einheiten (WE) stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplans folgende landschaftspflegerische Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung.

Sondergebiet

Einen großen Kompensationsanteil bieten die Flächen des Sondergebietes. Die Grundflächenzahl von 0,8 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen. Die nicht versiegelten Flächen stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung.

Gesamtfläche 7.695 m² (versiegelte Flächen als Sondergebiet mit GRZ 0,8):

davon versiegelt:	6.155 m ²
davon Pflanzgebot:	380 m ²
davon Pflanzershalt:	90 m ²
davon Grünflächen:	1.070 m ²

Für die versiegelten Flächen (=wertloser Bereich) wird entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell ein Wertfaktor von 0 angesetzt.

Die Festsetzungen des B-Planes beinhalten Pflanzgebots- und Pflanzehaltstreifen an den Rändern des Geltungsbereiches in einer Breite von mind. 3,00 m.

Die mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzenden bzw. bestandenen Flächen begrenzen das Gewerbegebiet und fügen es in das Landschaftsbild ein. Sie verbinden die vorhandenen Gehölzstrukturen und wirken als Puffer zwischen Sondergebiet und freier Landschaft. Ein Wertfaktor von 1,5 scheint angesichts der Ausdehnung und der Funktion angemessen.

Die verbleibenden Flächen sind gemäß Bauordnung NRW gärtnerisch zu gestalten. Für die gärtnerisch gestalteten Flächen wird eine Wertzuweisung von 0,9 vorgenommen. Dies beinhaltet auch die Verwendung nicht heimischer Pflanzen sowie die aus der Nutzung resultierenden Belastungen.

Mischgebiet

Einen weiteren Kompensationsanteil bieten die Flächen des Mischgebietes. Die Grundflächenzahl von 0,6 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen. Die nicht versiegelten Flächen stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung.

Gesamtfläche: 555 m² (versiegelte Flächen als Mischgebiet mit GRZ 0,6 + 50%, bis maximal 80%)
 davon versiegelt: 445 m²
 davon Grünflächen: 110 m²

Für die versiegelten Flächen (wertloser Bereich) wird entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell ein Wertfaktor von 0 angerechnet. Die vorbereiteten Flächen werden als Grünfläche analog zu den Grünflächen des Sondergebietes angelegt und mit dem Faktor 0,9 versehen.

2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Sonder-/Mischgebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Sondergebiet (GRZ 0,8):	(7.695) m ²		
- versiegelt (80 %)	6.155 m ²	0,0	0 WE
- Pflanzgebotsstreifen	380 m ²	1,5	570 WE
- Pflanzehaltstreifen	90 m ²	1,5	135 WE
- Grünflächen	1.070 m ²	0,9	963 WE
Mischgebiet (GRZ 0,6):	(555) m ²		
- versiegelt (80 %)	445 m ²	0,0	0 WE
- Grünflächen	110 m ²	0,9	99 WE
Kompensationswert	8.250 m²		1.767 WE

2.3.2.3 Kompensationsergebnis

3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz	Eingriffsflächenwert	6.712	WE
	Kompensationswert	1.767	WE
	Kompensationsdefizit	-4.945	WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 4.945 Werteinheiten (WE).

Das Kompensationsdefizit kann in vollem Umfang auf unmittelbar benachbarten Flächen (Gemarkung Lotte, Flur 28, Flurstück Nr. 111 tlw.) ausgeglichen werden. Es handelt sich um eine Wiese zwischen dem B-Plan-Bereich und der Hofstelle Huneke.

In diesem Bereich sollen als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality measure) Obstbäume gepflanzt werden, um den Lebensraum des Steinkauzes trotz der flächenmäßigen Verkleinerung durch das neue Sondergebiet weiterhin gleich attraktiv zu erhalten. Diese Artenschutzmaßnahme dient gleichzeitig dem Ausgleich des ermittelten Kompensationsdefizites. Dies belegt folgende Berechnung zur Bewertung der Schaffung einer Obstbaumwiese:

Verfügbare Wiesenfläche:	6.079 m ²
Werteinstufung:	1,3 WE
Aufwertung durch Obstbaum- bepflanzung:	1,2 WE (auf 2,5 WE)
Neuer Flächenwert:	7.295 WE
Kompensationsdefizit:	4.945 WE

Damit kann das Defizit in vollem Umfang ausgeglichen werden.

| 2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Insbesondere bei einer (unvermeidbaren) Beseitigung von Gehölzen sind neben zeitlichen Vorgaben Prüfungen auf einen möglichen Artenschutz durchzuführen. Dies kann zweckmäßigerweise am Besten im unbelaubten Zustand erfolgen. Zu weiteren Maßnahmen vgl. Kapitel II 3.2,

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche mögliche Alternativen für einen Einzelhandelsnahversorgungsmarkt im räumlichen Nahbereich sind derzeit nicht vorhanden, bzw. werden nach Durchführung einer Potenzialflächenuntersuchung¹⁰ als weniger geeignet eingestuft.

Angesichts der Möglichkeit der Wiedernutzung des bestehenden Einzelhandelsstandortes und dadurch bedingt eine Vermeidung von neuen Eingriffen an anderer Stelle ist eine weitergehende Alternativenbetrachtung entbehrlich.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten wurden durchgeführt und sind in die Planung integriert worden.

¹⁰ Stadt + Handel, a.a.O.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Derzeit sind keine überwachungsbedürftigen, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Realisierung und dem Betrieb der neuen Flächennutzungen in nachfolgenden Planverfahren (und z. B. bei Baugenehmigungen) und ggf. bei stark veränderten Rahmenbedingungen geprüft.

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
Geologie/Böden Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen/ Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
Gewässer/Grundwasser Beeinflussung des benachbarten Gewässers	Kreis Steinfurt Untere Wasserbehörde		jew. Einzelbauvorhaben konkreter Hinweis
Klima/Lufthygiene keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			
Orts-/Landschaftsbild Ortsbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben/ konkrete Hinweise
Arten/Lebensgemeinschaften Artenverdrängung durch Lebensraumveränderung	Kreis Steinfurt Untere Landschaftsbehörde	Kontrolle zu beseitigender Gehölze Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen Fortführung des Kompensations- katasters	vor Baumfällung im zeitlichen Zusammenhang mit Eingriffsmaßnahmen/ regelmäßige Pflege- und Entwicklungskontrolle
	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Realisierung der Pflanzgebote auf den Baugrundstücken	jew. Einzelbauvorhaben
Mensch/Gesundheit Schallimmissionen durch benachbarte Verkehrsanlage	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen bei Änderung im Bereich bestehender Wohnnutzung	jew. Einzelbauvorhaben
Kultur/Sachgüter keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt			

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umgestaltung und Vergrößerung der vorhandenen Einzelhandelseinrichtung erfolgen Eingriffe, die nicht nach den bisherigen Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung nur teilweise möglich wären. Deshalb wird der Umfang der Eingriffe in Natur und Landschaft nachfolgend - mit dem Ziel eines kompletten Ausgleichs - ermittelt.

Zusätzliche Umweltauswirkungen können temporär (im Rahmen der Bauphase) entstehen. Besondere Wirkungen auf die relevanten Umweltmedien werden jedoch nicht erwartet.

3.4 Referenzliste der Quellen

- GIS Portal Kreis Steinfurt (Geodatenatlas / Umwelt)
- NRW Umweltdaten vor Ort
- Karte Vegetation von Nordrhein-Westfalen (Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Hannover / Ministerpräsident des Landes NRW, Düsseldorf), Trautmann 1969

Aufgestellt:
Osnabrück, 07.11.2018
Ri/Me-1712001/14

Planungsbüro Hahm GmbH

Gemeinde Lotte
Lotte, **20. Nov. 2018**

(Der Bürgermeister)

III. Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde Lotte hat der Begründung des Entwurfes am 14.12.2017 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 30.04.2018 bis 01.06.2018 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Lotte in seiner Sitzung am 08.11.2018 als Begründung der Satzung vorgelegt.

Lotte, den **20. Nov. 2018**

Gemeinde Lotte
Der Bürgermeister

