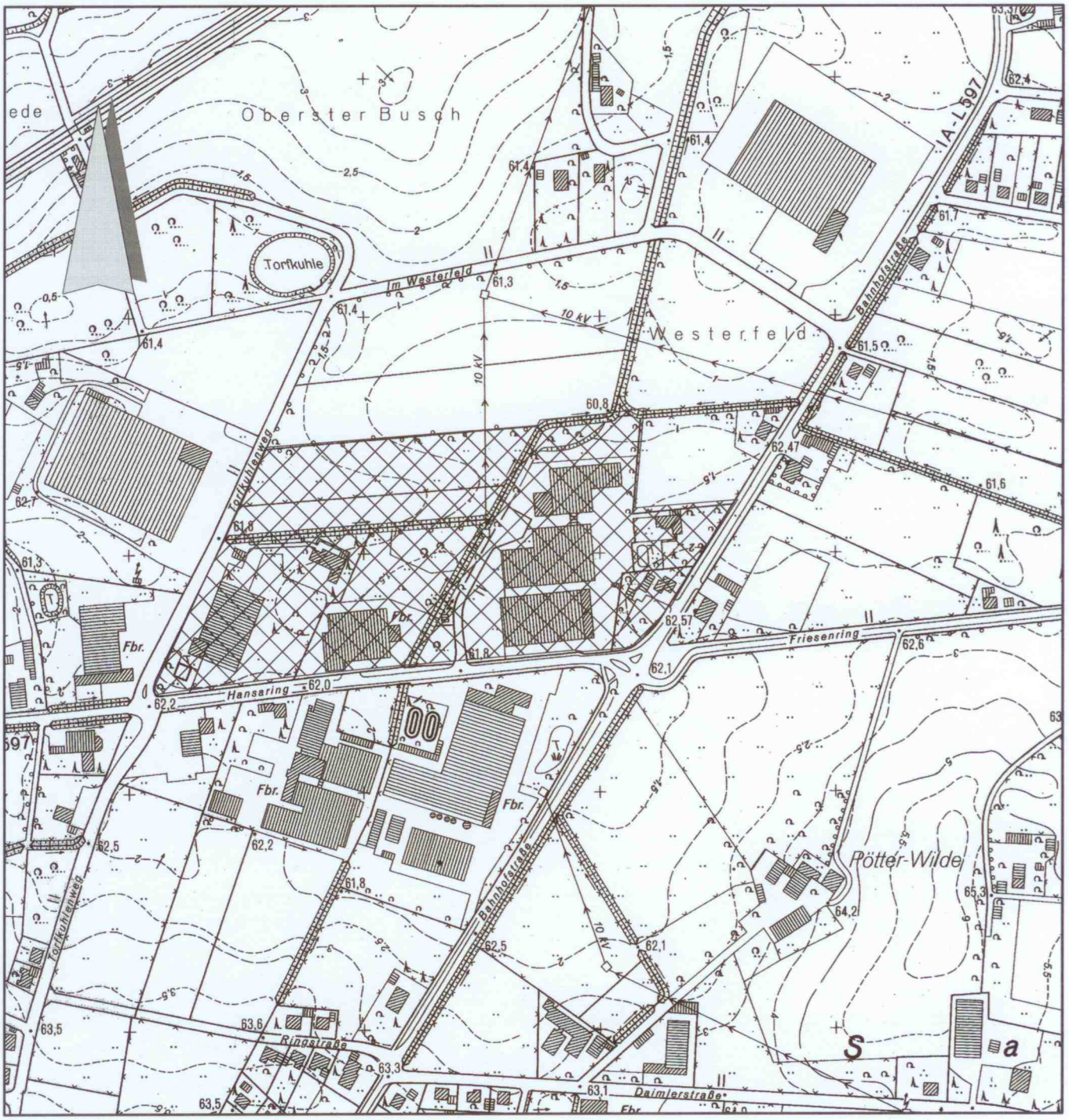
Gemeinde Lotte

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 " Gewerbegebiet Hansaring Nord I "

Begründung



pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH · VBI

Ingenieure und Architekten
Beratung · Planung · Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Tel. (0541) 1819 - 0
Fax. (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Gemeinde Lotte

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Hansaring Nord I“

Begründung zur 2. Offenlegung

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541 1819-0
Fax: 0541 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Ri/Sc-4188122-10/23.03.2005

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich 5

2. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis 5

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes 6

4. Verfahrensrechtliche und tatsächliche Situation des Geltungsbereiches 6

5. Planungsabsichten 7

   5.1 Art der Nutzung 7

   5.2 Maß der Nutzung, Bauweise 7

   5.3 Gestaltung 7

   5.4 Grünflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft 8

6. Erschließung 8

   6.1 Verkehrserschließung 8

   6.2 Ver- und Entsorgung 9

7. Planverwirklichung, Bodenordnung 9

8. Flächenbilanz 9

9. Erschließungskosten 9

II: Umweltbericht

1. Einleitung 10

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen 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 Bebauungsplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden 10

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 11

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 11

2.1.1 Geologie/Böden 11

2.1.2 Gewässer/Grundwasser 11

2.1.3 Klima/Lufthygiene 11

2.1.4 Arten/Lebensgemeinschaften 12

2.1.5 Orts-/Landschaftsbild 12

2.1.6 Mensch/Gesundheit 12

2.1.7 Kultur/Sachgüter 12

2.1.8 Wechselwirkungen 13

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung 13

2.2.1 Boden 13

2.2.2 Wasser 13
2.2.3 Klima/Lufthygiene 13
2.2.4 Arten/Lebensgemeinschaften 13
2.2.5 Orts-/Landschaftsbild 14
2.2.6 Mensch/Gesundheit 14
2.2.7 Planungsverzicht 14
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 14
2.4 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen 14
2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 20
3. Zusätzliche Angaben 21
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 21
3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt 21
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 21

III: Verfahrensvermerke

Anhang:

Planungsstand gemäß Satzungsbeschluss vom 26.11.1992

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 28.04.1992 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Hansaring Nord I" durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes, der am 18.07.1975 bekannt gemacht wurde.

Er wird begrenzt durch die jeweils äußeren Flurstücksgrenzen der Verkehrsflächen Torfkuhlenweg, Hansaring und Bahnhofstraße (L 589) sowie die Südgrenze der Flurstücke Nr. 98, Nr. 67 und Nr. 93.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Der Planzeichnung liegen eine aktuelle Liegenschaftskarte des Katasteramtes Steinfurt vom 26.01.2005 sowie eine topografische Ergänzungsvermessung für einen Teilraum vom 22.02.2005 zugrunde.

2. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Hansaring Nord I" der Gemeinde Lotte wurde am 12.05.1975 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt.

Im Rahmen einer ersten Änderung, die der Regierungspräsident Münster am 03.11.1982 genehmigte, wurde eine vom Wendeplatz der Benzstraße ausgehende Stichstraße zur Erschließung der westlich gelegenen Grundstücke festgesetzt.

Zwischenzeitlich ist jedoch der Grundstücksbedarf der bereits im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe so groß geworden, dass eine öffentliche Erschließungsstraße für die rückwärtigen Grundstücksteile und für benachbarte Grundstücke nicht mehr erforderlich ist.

Da nach den vorliegenden Planungen auch Teilflächen der bisherigen Benzstraße für gewerbliche Zwecke in Anspruch genommen werden sollen, hat der Rat der Gemeinde Lotte am 28.04.1992 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Hansaring Nord I" einer weiteren Änderung zu unterziehen.

Auch die ursprüngliche Absicht, hier einen Gleisanschluss zu errichten, wird aufgrund des fehlenden Interesses der hier ansässigen Betriebe nicht weiter verfolgt, sodass auch die bisher festgesetzten „Flächen für Bahnanlagen" und die Einschränkung des Gewerbegebietes (nur für Betriebe mit Bahnanschlussbedarf) aufgehoben werden soll.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte ist der Geltungsbereich des Plangebiets als „Gewerbliche Bauflächen" dargestellt. Eine Änderung des FNP ist deshalb nicht erforderlich.

4. Verfahrensrechtliche und tatsächliche Situation des Geltungsbereiches

Vom Rat der Gemeinde Lotte ist am 28.04.1992 beschlossen worden, entsprechend des Antrages einer im Gebiet ansässigen Firma eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Hansaring Nord I" durchzuführen. Danach wurde u.a. beantragt bzw. beabsichtigt, die Flächen für die Bahnanlagen aufzuheben bzw. die Benzstraße zu erwerben. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB wurde in der Zeit vom 25.05.1992 bis einschließlich 05.06.1992 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB bis zum 30.06.1992 durchgeführt. Eine Abwägung der eingegangenen Bedenken und Anregungen erfolgte in der Ratssitzung am 26.11.1992. Weiterhin wurden vom Rat der Bebauungsplan als Entwurf sowie die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die in der Zeit vom 22.02.1993 bis einschließlich 23.03.1993 erfolgte.

Entsprechende Beschlüsse zu den eingegangenen Bedenken und Anregungen wurden vom Rat der Gemeinde Lotte am 27.05.1993 gefasst. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Hansaring Nord I – 2. Änderung" wurde zwar als Satzung beschlossen, das Bebauungsplanverfahren seinerzeit jedoch nicht weitergeführt, weil seitens der beantragenden Firma kein Interesse mehr am Erwerb der Benzstraße bestand.

Da inzwischen ein erneutes Interesse an einer Umnutzung der Benzstraße sowie benachbarter Flächen vorliegt, wird das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Gewerbegebiet Hansaring Nord I" auf aktueller Rechtsgrundlage weitergeführt. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird der bisherige Satzungsbeschluss aufgehoben und eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB vorgenommen.

Inzwischen wurde eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 durchgeführt, um die rechtlich geänderten Aspekte der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den Plangeltungsbereich wirksam werden zu lassen.

Diese Änderung wurde mit Bekanntmachung am 28.11.1997 rechtsverbindlich.

Sowohl die rechtlichen Festsetzungen der 1. Änderung als auch diejenigen der 3. Änderung werden in die aktuelle Planversion der 2. Änderung integriert.

Der Geltungsbereich ist zwischenzeitlich überwiegend baulich genutzt. Insbesondere im Nahbereich der Benzstraße besteht eine intensive gewerbliche Nutzung. Teilbereiche der Flurstücke Nr. 31 und Nr. 139 ermöglichen noch bauliche Erweiterungen. Die Flurstücke Nr. 96 und 97 sind (als Wiesenfläche) noch in Gänze bebaubar.

5. Planungsabsichten

Insbesondere veränderte gewerbliche Anforderungen in Kombination mit Erschließungsaspekten führen zu veränderten Festsetzungen.

Nicht explizit begründete und zeichnerisch nicht veränderte bisherige Festsetzungen behalten weiterhin unverändert ihre Gültigkeit.

5.1 Art der Nutzung

Durch textliche Festsetzungen wird der Bebauungsplan in der Weise ergänzt, dass innerhalb des Gewerbegebietes Vergnügungsstätten sowie Einzelhandelsbetriebe mit ortskerntypischen Sortimenten ausgeschlossen werden.

Ein Ausschluss von Vergnügungsstätten ist ebenfalls erforderlich, da dieses Gewerbegebiet der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dienen soll, die aufgrund ihrer Emissionen nicht in unmittelbarer Nähe der Ortslage zugelassen werden können. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten liefe dieser städtebaulichen Zielsetzung zuwider. Für diese Betriebe stehen in anderen Bereichen der Gemeinde noch ausreichende Flächen zur Verfügung.

Der Ausschluss ortskerntypischer Einzelhandelsbetriebe dient dem Ziel, den Ortskern von Alt-Lotte als Handels- und Dienstleistungszentrum zu stärken. Durch die Ansiedlung derartiger Einzelhandelsbetriebe innerhalb dieses Gewerbegebietes könnte diese Funktion gefährdet werden, sodass damit negative städtebauliche Auswirkungen zu befürchten sind. Nur ausnahmsweise werden flächenmäßig beschränkte Verkaufsflächen zugelassen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen.

Durch die Ansiedlung anderer Branchen (z. B. Kfz-Handel) sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen für den Ortskern von Lotte zu befürchten, da derartige Betriebe im Allgemeinen ohnehin nicht in Zentrumsnähe angesiedelt werden.

Die Baugebietsfläche (Gewerbegebiet) wird durch Rücknahme anderer Nutzungsarten (Verkehrsfläche, Grünfläche) vergrößert, um eine intensivere gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bleiben unverändert.

Die Baugrenzen werden aufgrund nachfolgend beschriebener Änderungen bei den Erschließungsanlagen verschoben und in der Regel erweitert.

5.3 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben sollen an dieser Stelle der Gemeinde für die gewerbliche Nutzung auch weiterhin nicht formuliert werden.

5.4 Grünflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft

Die bislang als Grünflächen entlang der Gewässer festgesetzten Streifen, die im Wesentlichen die Unterhaltung der Wasserläufe gewährleisten sollten, werden entsprechend der zusätzlichen gewässerökologischen Bedeutung als „Flächen für die Wasserwirtschaft" neu festgesetzt. Der im Laufe der Zeit entstandene Bewuchs ist von dieser Festsetzungsänderung unberührt. Durch eine ergänzende textliche Festsetzung wird die Bepflanzung zusätzlich geschützt. Eine gewisse Modifizierung ergibt sich im Nahbereich der bisherigen Benzstraße. Dort soll einerseits mehr Raum für gewerbliche Nutzungen (vorrangig Pkw-Stellpätze) geschaffen werden – andererseits der ökologisch wichtige Gehölzbestand dieses Bereiches besonders geschützt werden. Die Baumstandorte wurden gesondert eingemessen, sodass eine Einzelfestsetzung erfolgen kann. Es handelt sich dabei um 11 Weiden, die als Kopfweiden geschnitten sind. Sie weisen mit ihrer Ausprägung (Stammdurchmesser 0,3 – 0,5) und ihrem Standort (oberer Bereich der flach auslaufenden Gewässerböschung) und in Verbindung mit den benachbarten Linearstrukturen eine ökologische Bedeutung auf, die nicht beeinträchtigt werden soll.

Die Grünflächenreduzierung um 1,5 m parallel der versiegelten Fläche der Benzstraße entspricht in etwa dem Bereich, der auch bislang bereits von parkenden Kfz genutzt wurde. Der Abstand zu den Weiden beträgt ca. 2,0 – 2,5 m.

Der Jungholzbestand südlich des Transformatorengebäudes im Einmündungsbereich der Benzstraße soll bis auf einen 5,5 m breiten Streifen entlang des Hansaringes (als äußere Eingrünung des Gewerbegebietes) zugunsten einer Stellplatzanlage (als Bestandteil des Gewerbegebietes) entfallen. Allein zwei, das Ortsbild besonders prägende, Einzelbäume (Eiche D 0,4 / Buche D 0,6) werden einzeln als zu erhalten festgesetzt. Die baulichen Anlagen der Stellplatzanlagen haben einen Mindestabstand von 3,0 m zum Gewässer (Böschungsoberkante) einzuhalten.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Da die bisher im Bebauungsplan als „öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzte Benzstraße angesichts der Eigentumsverhältnisse und der betrieblichen Absichten für die Erschließung der umliegenden Grundstücke nicht mehr benötigt wird, soll die Festsetzung dieser Verkehrsfläche zu Gunsten einer gewerblichen Nutzung aufgehoben werden.

Die ursprüngliche Absicht, Gleisanschlüsse für den Warenverkehr zu errichten, wird aufgrund des fehlenden Bedarfs der hier ansässigen Betriebe nicht weiter verfolgt, sodass auch die bisher festgesetzten „Flächen für Bahnanlagen" aufgehoben werden können. Auch die Einschränkung des Gewerbegebietes (nur für Betriebe mit Bahnanschlussbedarf) wird deshalb aufgehoben.

Da die im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes ansässige Firma auch erwägt, Grundstücke nördlich des Bebauungsplangebietes in die gewerbliche Nutzung einzubeziehen, soll zur Schaffung einer Verbindung über den vorhandenen Wasserlauf hinweg eine Brücke errichtet werden. Im Änderungsplan wird eine entsprechende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Auch die, in der ersten Änderung bereits festgesetzte, Gewässerquerung zwischen den Flurstücken Nr. 96 und 139 soll als mögliche Verknüpfung zu einer Erweiterungsfläche als „Geh-/Fahr- und Leitungsrecht" beibehalten bleiben. Dabei erfolgt eine leichte Verschiebung nach Süden, um ein zwischenzeitlich realisiertes wasserwirtschaftliches Bauwerk nicht zu tangieren.

Um die Erschließung des Flurstückes Nr. 177 rechtlich abzusichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anwohners sowie Versorgungsunternehmen in der Planzeichnung ergänzt.

Grundsätzliche Änderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes ergeben sich nicht. Zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses wird jedoch empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der vorhandenen Einzelanschlussleitungen (Erdkabel) erfolgt im Einvernehmen mit der RWE, da die Sicherung dieser - Leitungen auf privater Basis erfolgt.

Die für die Ver- und Entsorgung des Gebietes erforderlichen Leitungstrassen auf nicht öffentlichen Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

7. Planverwirklichung, Bodenordnung

Der komplette Teil der „Öffentlichen Verkehrsfläche" (Benzstraße) sowie die entfallenden Teile der Grünflächen sollen an den neuen Nutzer veräußert werden. Die Entwidmung der Benzstraße ist bereits eingeleitet.

8. Flächenbilanz

Nutzungsart	Änderung der Fläche in m² ca.
Gewerbegebiet	+ 4.828
Verkehrsfläche	- 2.024
Grünfläche/Fläche für die Wasserwirtschaft	- 234
Fläche für Bahnanlagen	- 2.570

9. Erschließungskosten

In den Haushalt der Gemeinde Lotte einzustellende Erschließungskosten entstehen nicht.

II. Umweltbericht

1. Einleitung

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

Durch die Änderung des B-Plans sollen die planungsrechtlichen Vorgaben geschaffen werden, um Flächen einer intensiveren und einer bedarfsangepassten gewerblichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Beabsichtigt ist im Wesentlichen eine Rücknahme bahnspezifischer Festsetzungen sowie einer entbehrlichen öffentlichen Verkehrsfläche und die Reduzierung einer im Gebietsmittelteil gelegenen Grünfläche unter Beachtung der ökologischen Gegebenheiten und der Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Bei dem Standort handelt es sich um den nördlich an die Ortslage von Alt-Lotte angrenzenden Gewerbestandort der Gemeinde Lotte. Dort soll die Nutzung der Fläche zur Standortsicherung der bestehenden Betriebe verbessert werden. Die zusätzlich bebaubaren Flächen weisen eine Größe von ca. 0,5 ha auf. Durch die überwiegende Nutzung bereits versiegelter / versiegelbarer Flächen ist eine Neuversiegelung nur in geringem Umfang erforderlich.

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

Der Gebietsentwicklungsplan hat nach dem Landschaftsgesetz NW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes. Sowohl der Plangeltungsbereich als auch die dreiseitig angrenzende Fläche sind als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche“ dargestellt. Ein in nordwestlicher Richtung gelegener „Bereich für den Schutz der Landschaft“ weist einen Minimumabstand von ca. 100 m auf. Ein aus diesen Vorgaben ableitbarer Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Auch spezielle Schutzausweisungen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten existieren nicht.

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

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich für den Geltungsbereich ebenfalls keine besonders zu beachtenden Umweltschutzziele.

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

2. Beschreibung und Bewertung der 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 Geologie/Böden

Die Gemeinde Lotte ist der Nordwestfälisch-Lippischen Schwelle mit Sedimentablagerungen von Muschelkalk, Buntstein und Perm zuzuordnen.

Die Bodentypen des Planungsraumes können grob der Niederterrasse der Weichsel-Kaltzeit zugeschrieben werden.

Konkrete Bodenuntersuchungen in dem Plangebiet liegen der Gemeinde nicht vor.

Altlasten, Altablagerungen oder Altstandorte sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

2.1.2 Gewässer/Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Gewässerläufe Nr. 3100 und 3120 des Unterhaltungsverbandes Düte. Diese Gewässer schneiden teilweise tief in das Gelände ein. Sie sind geradlinig und mit gleichförmig steilen Böschungen ausgebaut.

Weitere Gewässer sind im Planbereich bzw. unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Exakte Erkenntnisse zum Grundwasser in dem berührten Bereich liegen nicht vor. Die zulässig hohe Versiegelung schränkt eine Versickerung der Oberflächenwässer in die Grundwasserleiter lokal stark ein.

2.1.3 Klima/Lufthygiene

Aufgrund des großen, zulässigen Versiegelungsanteils ist grundsätzlich mit keiner hohen Frischluftproduktion zu rechnen. Ein topografisch bewirkter Abfluss derartiger Frischluft ist angesichts der geringen Geländeneigung zudem nicht gegeben.

Beeinträchtigungen der Lufthygiene durch menschliche Aktivitäten im nahen Umfeld und daraus resultierende Immissionen liegen in gewissem Umfang (Kfz-Verkehr, Gebäudeheizung, etc.) vor.

2.1.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Die Karte der potenziellen natürlichen Vegetation[1] zeigt im Geltungsbereich in Abhängigkeit von der Bodengesellschaft einen Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald (stellenweise Erlenbruchwald und Eichen-Hainbuchenwald)

Die tatsächliche Vegetation im Bereich der festgesetzten Grünflächen besteht vorwiegend aus Kopfweiden sowie frei wachsenden standortgerechten Gehölzstreifen parallel der Gewässer.

Aus faunistischer Sicht bieten die Gehölzstrukturen überwiegend für Kleinsäuger, Insekten und Vögel Lebens- und Nahrungsräume.

Im Bereich der Gewässer ist mit einem Amphibienbestand zu rechnen.

Durch die intensiven benachbarten Nutzungen sind die Artenvorkommen in einem hohen Maß von Störungen betroffen.

Spezielle faunistische und floristische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Es handelt sich um einen derzeit bereits weitgehend bebauten und im Rahmen der Festsetzungen zusätzlich noch verdichtbaren Siedlungsraum. Eine intensive Nutzung über drei Vollgeschosse ist zulässig.

Die Flächen sind jedoch nicht weithin wahrnehmbar, da auch angrenzend Baustrukturen ähnlicher Ausprägung vorhanden sind.

2.1.6 Mensch/Gesundheit

Die Lebensqualität im Umfeld des Geltungsbereiches wird durch zulässige Immissionen in gewissem Maße beeinflusst. Bei Einhaltung planungs-, immissionsschutz- und bauordnungsrechtlicher Vorgaben liegen jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen vor.

2.1.7 Kultur/Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Als Sachgüter sind die vorhandenen baulichen Anlagen zu verstehen.

[1] Akadamie für Raumforschung und Landesplanung/Landesplanungsbehörde, Deutscher Planungsatlas, Band 1, Hannover 1982

2.1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht vorhanden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Boden

Durch die neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes tritt keine nennenswerte Versiegelung ein. Die Versiegelung der neuen Gewerbegebietsfläche wird ebenfalls bei maximal 80 % liegen. Ein Verlust des Oberbodens wird jedoch kaum eintreten, da dieser Bereich überwiegend bereits versiegelt bzw. versiegelbar ist. Im Bereich der Verkehrsflächen ist mit einer ca. 90 %igen Versiegelung auszugehen. Bankettflächen und Verkehrsflächenbegrünung tragen zum Erhalt unversiegelter Teilbereiche bei.

2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der zulässigen Versiegelung großflächig abgeleitet. Eine Klärung sowie Rückhaltung kann in den nördlich des Gebietes bereits vorhandenen wasserwirtschaftlichen Einrichtungen geklärt und verzögert weitergeleitet werden.

Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die Versiegelung ggf. lokal beschränkt zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der Filterstrecke des Bodens in den vorhandenen Betriebsstrukturen nicht zu erwarten.

2.2.3 Klima/Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich getroffenen Neufestsetzungen werden keine nennenswerten Klimaveränderungen erwartet.

2.2.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Nachhaltige Populationsverschiebungen sind aufgrund der gleichartigen Vorbelastung des Lebensraumes nicht zu befürchten. Die Gehölzstrukturen als lineare Lebens- und Wanderbiotope entlang der Gewässer bleiben in ihrer Funktion erhalten. Die Kopfweiden sowie zwei große Einzelbäume werden zusätzlich planungsrechtlich gesichert.

2.2.5 Orts-/Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Die besiedelte Fläche wird nur geringfügig (nach innen) vergrößert. Eine Außenwirksamkeit ist daher nicht gegeben.

2.2.6 Mensch/Gesundheit

Potenzielle Gefahrenquellen für eine nachhaltige Beeinträchtigung der menschlichen Gesundheit ergeben sich bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften im Planbereich und angrenzend nicht. Durch die Aufhebung der Möglichkeit eines Bahnanschlusses wird diese potenzielle Emissionsquelle ausgeschlossen, sodass zumindest in diesem Punkt von einer mmissionsreduzierung auszugehen ist.

2.2.7 Planungsverzicht

Bei einer Nichtdurchführung der Planungsänderung wird die derzeitige Umweltsituation im Plangeltungsbereich im Wesentlichen so erhalten bleiben, wie sie durch die Festsetzung bereits rechtlich ermöglicht ist.

Angesichts des Expansionsbedarfes des vorhandenen Betriebes wäre dann jedoch eine Verlagerung und damit vsl. Baulandneuausweisung an anderer Stelle erforderlich. Somit wäre dort von vsl. vergleichbaren oder evtl. sogar höheren Belastungen auszugehen, da ggf. zusätzliche Naturraumfläche in Anspruch genommen werden müsste.

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

Zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft sollen die wesentlichen Gehölze im Bereich der Änderung einen expliziten Schutz erhalten. Einer gewünschten Beseitigung der Kopfweiden zur Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen wurde nicht zugesitmmt.

2.4 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von Straßenrandbereichen und mit Gehölzen bestandene Flächen im Bereich der Verkehrsfläche. Das vorhandene Gewerbegebiet erfährt eine Erweiterung der Gewerbefläche im Inneren des Geltungsbereiches und ist im Hinblick auf den Expansionsbedarf der Betriebe unvermeidbar.

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 geigneter 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- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten 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 Biozinosen 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 nachfolgend ermittelt. Danach sind ggf. 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 tlw. ausgeglichen werden.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen, die sich insbesondere entlang der Gewässer befinden, sind bereits heute durch anthropogene Einflüsse beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung für die Fauna bezieht sich hauptsächlich auf die Nähe der gewerblichen Nutzung und deren zukünftige Ausdehnung.

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 mit berücksichtigt.

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 Biotoptyp gesondert vorgenommen.

Da im Änderungsbereich des B-Planes bereits planungsrechtlich zulässige Eingriffsmöglichkeiten durch den Ursprungs-B-Plan sowie dessen 1. Änderung vorhanden sind, ist in diesem Fall ein Vergleich der betroffenen Flächen mit den Festsetzungen des zukünftigen B-Planes erforderlich. Hinweis: Die 3. Änderung bewirkte keine Verschiebung im Umfang bereits zulässiger Eingriffe.

Ermittlung des Eingriffsflächenwertes:

- Verlust des Biotoptyps Verkehrsflächen

Bei diesen Flächen handelt es sich um überwiegend versiegelte Bereiche, die den Wertfaktor 0 erhalten und damit als ökologisch wertlos eingestuft werden.

In der Regel verbleiben jedoch Flächenanteile von ca. 10 % als Bankette bzw. Straßenbegleitgrün. Für diese Teile (die u. a. für das Kleinklima ausgleichende Funktionen übernehmen) wird der Wertfaktor von 0,7 angesetzt.

- Verlust des Biotoptyps Lineargewässer

Es handelt sich um geradlinig geführte Fließgewässer mit regelmäßig steilen Böschungen und intensiver Gewässerpflege. Die vier Querungsstellen durch Überbrückung mit Verkehrsanlagen stellen eine Wertreduzierung um den Faktor 0,2 für je ca. 40 – 60 m² Fläche dar.

- Verlust des Biotoptyps Grünflächen

Die Grünflächen befinden sich zwischen Bachlauf und Gewerbegebiet. Sie sind teilweise (einseitig) mit standortgerechten Gehölzen bewachsen.

Diese Grünflächen im besiedelten Bereich sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 und 1,5 anzusiedeln. Gezielte Festsetzungen in dem vorhandenen Bebauungsplan bezüglich zusätzlicher Schutzmaßnahmen liegen nicht vor. Deshalb erfolgt eine Werteinstufung mit dem Faktor 1,1.

- Verlust des Biotoptyps Bahnanlagen

Bei diesem Flächentyp handelt es sich um Bereiche, die innerhalb der überbauberen Flächen bis zu 100 % versiegelt sein können. Im Bereich der Grünflächen ist von einem Schotterbett auszugehen.

Auf diesen schmalen teilversiegelten Streifen können sich keine Vegetationsstrukturen bilden aber eine eingeschränkte Grundwasserneubildung ist möglich.

Um zu einer einheitlichen Bewertung zu gelangen, wird von einem min. 80 %igen Versiegelungsanteil ausgegangen. Entsprechend des Kompensationsmodells erfolgt eine Gesamtbewertung der derart festgesetzten Flächen mit 0,2.

Ermittlung des Kompensationsumfanges:

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 1.505 Werteinheiten (WE) stehen auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerische Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung, die in den nachfolgenden Biotopbeschreibungen zum Ausdruck kommen.

- Biotoptyp Gewerbegebiet

Die Grundflächenzahl von 0,7 in Kombination mit § 19 (4) BauNVO bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung mit max. 80 % festzustellen. Die nicht versiegelten Flächen stehen für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung. Entsprechend Landesbauordnung (Bau ONW) besteht eine Verpflichtung für eine gärtnerische Gestaltung.

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

Für die gärtnerisch gestalteten Flächen wird eine Wertzuweisung von 0,8 vorgenommen. Dies beinhaltet auch die Verwendung nicht heimischer Pflanzen sowie die aus der Nutzung resultierenden Belastungen.

- Biotoptyp Flächen für die Wasserwirtschaft (Grünflächen)

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes ergibt sich keine messbare Wertverschiebung der Grünflächen. Die planungsrechtliche Änderung in „Flächen für die Wasserwirtschaft" bewirkt keine Veränderung der Wertigkeit der Strukturen. Deshalb wird wie bei der Eingriffsermittlung der Wert 1,1 zugewiesen.

- Biotoptyp Lineargewässer

Das vorhandene Gewässer erhält keine planungsrechtlichen Einschränkungen. Die Grünflächenreduzierungen im Randbereich werden durch einen Verzicht von zwei Querungen wieder ausgeglichen.

- Biotoptyp Erhaltungsgebot

Im Nahbereich des Hansaringes wird die bisherige „Grünfläche" zurückgenommen und durch „Gewerbegebiet" ersetzt. Ein 5,5 m breiter Streifen mit Anschluss an das Gewässer und Integration eines großkronigen Baumes (Buche D 0,6 m) wird jedoch durch Erhaltungsgebot gesondert festgesetzt. Gegenüber der gärtnerischen Gestaltung (0,8 WE) der übrigen unversiegelten Gewerbegebietsfläche wird eine zusätzliche Werterhöhung um 0,6 WE auf 1,4 veranschlagt.

Eingriffsflächenwertberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP*	WERT-FAKTOR	FLÄCHE** (in m²)	WERTEINHEITEN (WE)
Vorh. B-Plan Nr.9 incl. 1. Änderung			
Verkehrsfläche		2.024	
- Versiegelter Bereich (90 %)	0,0	1.822	0
- Verkehrsgrün	0,7	202	142
Grünfläche	1,1	884	972
Bahnanlagen	0,2	2.570	514
Gesamt		5.478	1.628
EINGRIFFSFLÄCHENWERT		5.478	1.628

* nur diejenigen Biotoptypen, die in ihrem Umfang reduziert werden

** nur in dem Umfang, der einer Veränderung unterliegt

Kompensationsberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE in m^2	WERTEINHEITEN (WE)
Gewerbegebiet		4.828	
- versiegelter Bereich (80 %)	0,0	3.862	0
- Gartenbereich	0,8	966	772
Pflanzgebot (Wertergänzung)	0,6	180	108
Fläche für die Wasserwirtschaft (Grünfläche)	1,1	650	715
Kompensationswert		5.478	1.595
Eingriffsflächenwert		5.478	1.628
Kompensationsdefizit			-33

Als zusätzliche wertbildende Maßnahme werden ökologisch bedeutsame Einzelbäume zusätzlich planungsrechtlich geschützt

Die Kompensationsberechnung ergibt, dass durch die Änderung der Planung keine nennenswerten in der Summe zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht werden.

Aus der Berechnung resultiert, bedingt durch Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, ein nur sehr geringer rechnerischer Wertverlust für die Belange von Natur und Landschaft.

Nicht in die Berechnung eingeflossen sind jedoch die zusätzlichen Schutzmaßnahmen durch die Festsetzung erhaltenswerter Einzelbäume sowie der Kopfweidenreihe. Angesichts der nahezu wertneutralen Veränderungen sind (externe) Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen entbehrlich.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist der Eingriff unvermeidbar, da ein Expansionsbedarf des örtlich ansässigen Betriebes vorhanden ist.

Eine Flächenvergrößerung im unmittelbaren Nahbereich ist ansonsten nicht bzw. allenfalls mit größeren Aufwendungen (z. B. Brückenbau) möglich und wird nur für einen noch weiter steigenden Expansionsbedarf erwogen.

Ansonsten sind nur Betriebsverlagerungen mit möglicherweise zusätzlichen umweltrelevanten Problemen denkbar.

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

Als Verfahren zur Bestimmung von Eingriff und Ausgleich wurde das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück verwandt. Dieses Verfahren wird seit ca. 10 Jahren bei der Bewertung von „Standardfällen" angewandt und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Gutachten zu speziellen Sachverhalten (wie Boden, Grundwasser, Verkehrsemissionen) liegen nicht vor, sodass deren Bewertungen auf allgemein vorliegenden Informationen beruhen. Im Bereich Flora/Fauna lagen keine speziellen Begutachtungen vor, sodass ebenfalls nur allgemein vorhandene Kenntnisse berücksichtigt wurden.

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

Durch die geänderte planungsrechtliche Zulässigkeit werden wie zuvor dargelegt keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen wird u.a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen. Auch nachträgliche Verstöße werden im Verdachtsfall geprüft und ordnungsbehördlich verfolgt.

Eine permanente Unterhaltung der Gewässer erfolgt zudem durch den Unterhaltungsverband im Rahmen der regelmäßigen Gewässerpflege.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die unvermeidbare Neuausweisung von Gewerbeflächen zur Ermöglichung einer betriebsnotwendigen Expansion bedingt teilweise Eingriffe in Natur und Landschaft. An dieser Stelle erfolgt dies tlw. durch die Versiegelung bislang unbebauter Flächen, tlw. durch Umwidmung bisheriger Verkehrsfläche.

Nicht vermeidbare Eingriffe können jedoch durch Reduzierung bereits planungsrechtlich zulässiger Eingriffstatbestände innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Die ökologische Situation innerhalb des Geltungsbereiches verändert sich (in positiver Richtung) nur in unwesentlichem Umfang.

Gemeinde Lotte

Aufgestellt:
Osnabrück, 23.03.2005
Ri/Sc-4188-10

Planungsbüro Hahm GmbH

III: Verfahrensvermerke

~~Der Bau- und Wegeausschuss der Gemeinde Lotte hat der Begründung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes am ..... zugestimmt.~~

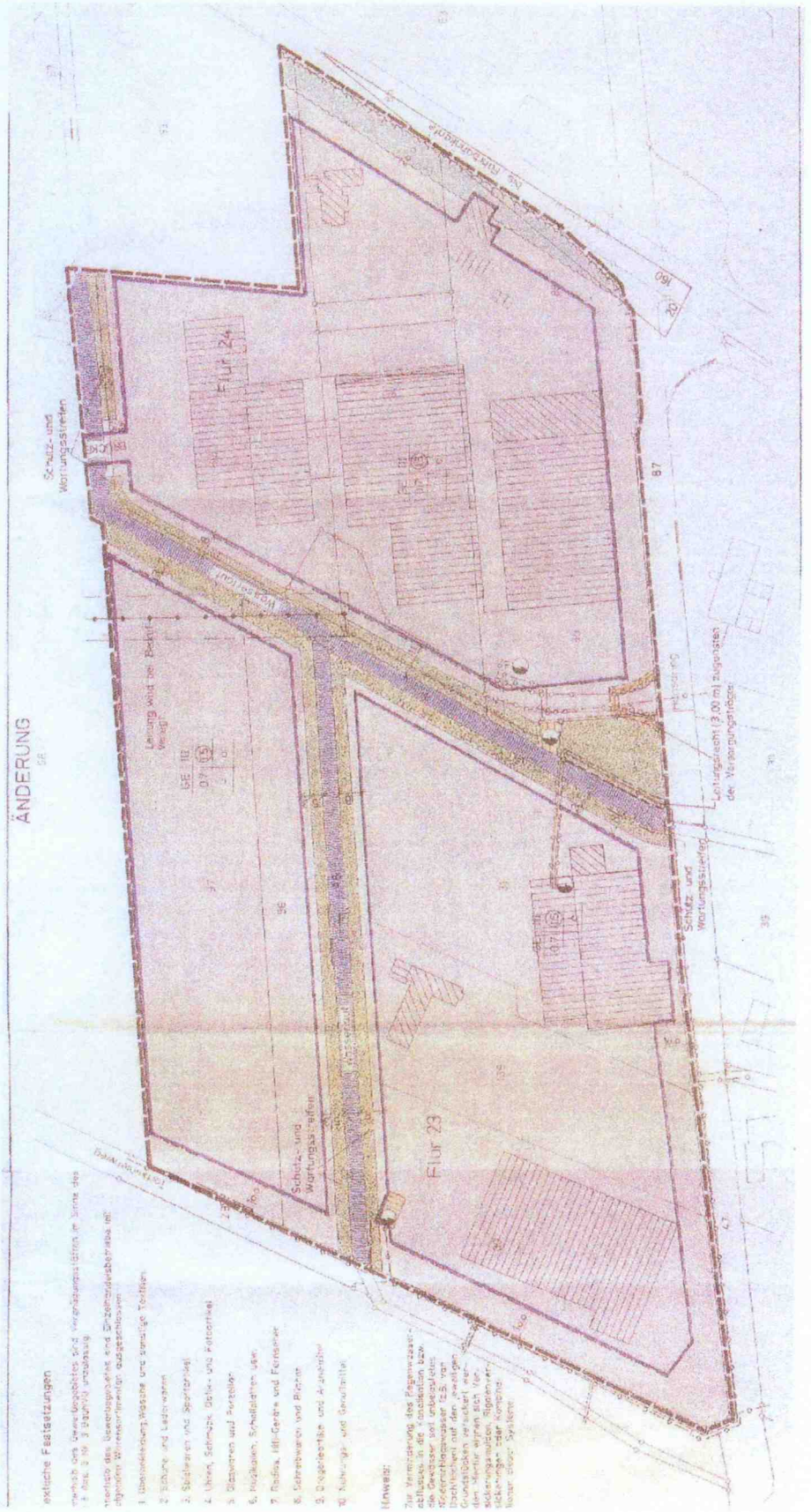
Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 06.06.05 bis 08.07.05 einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 11.11.05 als Begründung der Satzung gebilligt.

Lotte, den 11.11.2005

Gemeinde Lotte
Der Bürgermeister

.....

GEMEINDE LOTTE · KREIS STEINFURT ·

Planungsstand 2. Änderung B-Plan Nr. 9 gem. Satzungsbeschluss vom 26.11.1992