

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23

„Torfkuhlenweg-West“

Gemeinde Lotte

Offenlegung

Anlagen:

Begründungen

Bebauungsplanänderung M 1: 5000

Anlage 1

Anlage 2

Inhaltsverzeichnis:

1.0	Einleitung	Seite 2
2.0	Bestehende Planung und Geltungsbereich der 1. Änderung	Seite 2
3.0	Ziel und Zweck	Seite 2
4.0	Änderungen	Seite 2
5.0	Aufhebung / Verrohrung eines Gewässers	Seite 3
6.0	Eingriff in Natur und Landschaft	Seite 3
6.1	Ermittlung der Ausgleichsfläche	Seite 4
6.2	Externe Ausgleichsflächen	Seite 5
6.2.1	Ausgleichsfläche der Aufhebung der Oberflächengewässer	Seite 5
6.2.2	Ausgleichsfläche des Planungseingriffs Bebauungsplanänderung	Seite 5
6.2.3	Bestand Ausgleichsfläche	Seite 5
6.3	Ausgleichsmaßnahmen	Seite 6
6.3.1	Pflanzungen	Seite 7
6.3.2	Zu verwendenden Pflanzen	Seite 7
6.3.2.1	Obstwiese	Seite 7
6.3.2.2	Feldgehölz	Seite 7
6.3.2.3	Strauchhecke	Seite 7
7.0	Leitungsrecht	Seite 7
8.0	Altlasten	Seite 8
9.0	Ver- und Entsgörung	Seite 8
10.0	Schlußbemerkung	Seite 8

1.0 Einleitung

Die Gemeinde Lotte hat am 30.03.1995 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.23 „Torfkuhlenweg-West“ beschlossen und das Ingenieurbüro Fietz mit der Planung beauftragt.

2.0 Bestehende Planung und Geltungsbereich der 1. Änderung

Der bestehende Bebauungsplan setzt südlich der geplanten Sammelstraße ein allgemeines Wohngebiet mit einer zwingenden Zweigeschossigkeit fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,3, die Geschossflächenzahl 0,6 und die Dachneigung wird mit 28° - 32° festgesetzt. Es sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig und eine offene Bauweise. Gestalterische Festsetzungen geben Drenpelhöhen und Dachdeckung vor.

Der Änderungsbereich liegt in der Flur 23, Gemarkung Lotte und wird im nördlichen Bereich durch die geplante Sammelstraße, im Süden durch die Abgrenzungslinie der unterschiedlichen Nutzung des geltenden B-Planes, im Osten durch den Torfkuhlenweg und im Westen durch die Geltungsbereichsgrenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes begrenzt.

3.0 Ziel und Zweck

Die Aufstellung des geltenden rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde am 13.05.1976 von der Gemeinde Lotte beschlossen. Mit beiliegender Änderung soll der Bebauungsplan den aktuellen Belangen der städtebaulichen, verkehrstechnischen, ökologischen und wasserrechtlichen Planung angepaßt werden.

4.0 Änderungen

In dem vorgenannten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes, wird die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt, um auch den Bedarf der eingeschossigen Einfamilienhäuser gerecht zu werden.

Um bei einer Eingeschossigkeit auch den Dachausbau zu ermöglichen, wird die Dachneigung auf 32° - 48° geändert. Bei einer zweigeschossigen Bauweise wird die Dachneigung auf 28° - 36° festgesetzt, um ein weiteres Geschoß im Dach zu vermeiden.

Die geänderte Verkehrsraumbreite der anliegenden Sammelstraße von 15,00 m auf 12,00 m ist für den aufzunehmenden Verkehr ausreichend. Durch die Verringerung der Breite um 3,0 m wird eine nicht notwendige Versiegelung vermieden.

Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern vermeidet große Wohnkomplexe bis 50,00 m, die städtebaulich nicht in das Gesamtbild der entstehenden Siedlungsstruktur passen würde.

5.0 Aufhebung / Verrohrung eines Gewässers

Das Gewässer II. Ordnung Nr. 3100 des Unterhaltungsverbandes „Düte“ durchquert das Plangebiet der 1. Bebauungsplanänderung und wird überplant.

Es wurde der Antrag auf Aufhebung dieses Gewässers durch die Technaqua GmbH gemäß § 31 WHG gestellt und die erforderlichen Ausgleichsflächen werden unter Pkt. 6.0 „Eingriff in Natur und Landschaft“ dieser Begründung detailliert beschrieben.

Der Wasserlauf 3100 wurde Ende der 60er Jahre im Rahmen der Flurbereinigung ausgebaut. Der Unterhaltungszustand ist gut, die hydraulischen Profile sind regelmäßige Trapezquerschnitte.

Der durch die Planung betroffene Bereich des Gewässers weist aufgrund der Ausweitung der Bebauung praktisch kein natürliches Einzugsgebiet mehr auf. Es sind mehr als 100 m Verrohrungsstrecke vorhanden, sodass der natürliche Charakter verlorengegangen ist.

Dieser Gewässerabschnitt hat überwiegend Sammelfunktion für die Ortsentwässerung, was faktisch einer Gewässeraufhebung gleichkommt.

Die Vorflutfunktion für das Gewässer 3130 wird durch die Weiterführung der vorhandenen Verrohrung bis zur geplanten Sammelstraße aufgehoben.

6.0 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Landschaftsgesetz (LG) des Landes Nordrhein-Westfalen sieht für den Fall eines unvermeidbaren Eingriffs in Natur und Landschaft einen vom Verursacher zu leistenden Ausgleich vor, sodass keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Der Eingriff ist unzulässig, wenn bei Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen, das heißt ein Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen nicht möglich ist.

Die Bauleitplanung bereitet in der Regel die Eingriffe planerisch vor, welche der Eingriffsregelung bedürfen, wenngleich die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff im Sinn des LG darstellt. Die Bebauungsplanänderung wird um jenen Abschnitt ergänzt, in welchem die Maßnahmen festgesetzt und dargestellt werden, die zur Regulierung der vorgesehenen Eingriffe notwendig sind.

Die Ökologische Bilanzierung stellt Art und Umfang der Eingriffe anhand des „Kompensationsmodells“ des Landkreises Osnabrück, Stand 1995 fest und gibt Auskunft über die geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

6.1. Ermittlung der Ausgleichsfläche

Die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsfläche basiert auf zwei Vorgaben:

a) Aufhebung der Oberflächengewässer

In einem von der Technaqua GmbH für die Gemeinde Lotte erstellten Antrag zur Aufhebung des Wasserlaufs 3100 im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 23 „Torfkuhlenweg-West“ wurde der Bedarf an Ausgleichsflächen für die in Frage kommenden Abschnitte des Bachlaufs ermittelt.

Es wurde errechnet, dass bei einer Aufwertung einer Ausgleichsfläche um 100 % eine Fläche von 0,299 ha erforderlich ist.

b) Ökologische Bilanzierung der Bebauungsplanänderung

Flächenbewertung Bestand

Grünland (extensive Nutzung, mittlerer Artenreichtum, vereinzelt Großgrün))	0,850 ha	1,2 WE/ha = 1,02 WE
Gartenfläche (weniger intensive Nutzung)	0,215 ha	0,7 WE/ha = 0,150 WE
Gebäude (vollversiegelt)	0,030 ha	0,0 WE/ha = 0,000 WE
Fahrbahn (vollversiegelt)	0,080 ha	0,0 WE/ha = 0,000 WE
Grünweg (verdichtet artenarm)	0,100 ha	0,8 WE/ha = 0,080 WE
Eingriffsflächenwert		1,250 WE

Planung:

Verkehrsfläche	0,380 ha	0,0 WE/ha	= 0,000 WE
Grünfläche	0,627 ha	0,8 WE/ha	= 0,502 WE
Gebäudefläche und Zufahrten (30% d. Grundstücksfl.)	0,268 ha	0,0 WE/ha	= 0,000 WE
Flächenwert			0,502 WE

Kompensationsrestwert des Planungseingriffs

$$1,250 \text{ WE} - 0,502 \text{ WE} = 0,748 \text{ WE}$$

6.2. Externe Ausgleichsfläche

Der Eingriff in die Landschaft, der mit der geplanten Bebauung und der Aufhebung des Oberflächengewässers verbunden sein wird, muß extern ausgeglichen werden.

Hierfür stehen Flächen zur Verfügung, die zum Teil direkt an den von der Änderung betroffenen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 angrenzen.

Die Ausgleichsmaßnahmen wird auf dem nördlich des Bebauungsplanbereichs gelegenen Flurstück 382 der Flur 23 in der Gemarkung Lotte erfolgen.

Ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen wird nördlich und westlich der Hoflage Munsberg Nr. 44 umgesetzt. Diese Flächen werden im Westen begrenzt durch die Flurstücke 53 und 54 und im Süden durch die geplante Trasse der Sammelstraße. Weitere Teile des Flurstücks 382 werden westlich des Eichen-Buchen-Mischwaldes in Anspruch genommen.

6.2.1. Ausgleichsfläche der Aufhebung der Oberflächengewässer

Der Ausgleich der Aufhebung des Oberflächengewässers 3100, Abschnitte 1 bis 3a wird durch die Umwandlung einer zur Zeit als Intensiv-/Dauergrünland (1,0 WE/ha) genutzten ca. 3.000 m² großen Fläche westlich des Eichen-Buchen-Mischwaldes in eine mit Feldgehölz bestandene Fläche (2,0 WE/ha) erreicht. Hierdurch erfährt diese Fläche eine Aufwertung um 100 %, von der im oben genannten Antrag ausgegangen wird.

6.2.2. Ausgleichsfläche des Planungseingriffs Bebauungsplanänderung

Von den geplanten Eingriffen (siehe Punkt 6.1.) ist eine Fläche von insgesamt 1,275 ha betroffen. Der Kompensationsrestwert liegt bei 0,748 WE. Der Großteil der Kompensation wird durch die Anlage einer Streuobstwiese (2,5 WE/ha) nördlich der Hoflage Munsberg beiderseits des Feldweges und westlich des Gartenbereichs erreicht. Zusammen werden 0,464 ha Intensiv-Dauergrünland (1,0 WE/ha) in eine Streuobstwiese umgewandelt. Südlich des Gartenbereiches wird ein 0,028 ha großer Streifen mit Strauchwerk versehen und dient künftig als Strauchhecke (2,0 WE/ha) dem Sicht- und Lärmschutz. Mit den genannten Maßnahmen wird eine Aufwertung der Flächenteile um 0,724 WE erreicht. Dies entspricht einem Ausgleich von ca. 97 %.

6.2.3. Bestand Ausgleichsfläche

Auf den für die Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen ist ein vorherrschend sandiger Boden anzutreffen, der teilweise auch lehmig sein kann. Durch den Bachlauf im Bereich des Bebauungsplanes und in der Nähe des Eichen-Buchen-

Mischwaldes ist ein Einfluss durch Staunässe nicht zu verzeichnen. Die Böden auf den genannten Flächenteilen sind durch ihre landwirtschaftliche Nutzung stark antropogen geprägt.

Entsprechend der Bodenverhältnisse wäre als potentielle natürliche Vegetation ein Bewuchs ähnlich der des Eichen-Buchen-Mischwaldes mit Flattergras zu erwarten. Abweichend können an eher sandigen Stellen Birken oder Eichen auftreten, wie es zum Beispiel der Straßen begleitende Bewuchs entlang des Hansarings zeigt.

Die Ausgleichsflächen werden derzeit als Intensiv-/Dauergrünland genutzt und sind entsprechend der teilweisen Nutzung als Viehweide durch Stacheldraht umzäunt.

Die Artenvielfalt ist Aufgrund der intensiven Nutzung auf verschiedene Weidengräser begrenzt. An wenigen Stellen sind Acker-Kratzdistel, Große Brennessel und Löwenzahn anzutreffen. Nahe der Hofstelle stehen einzelne Obstbäume (Apfel, Birne).

6.3.0. Ausgleichsmaßnahmen

Durch die nachgenannten Maßnahmen wird der Bestand der zur Verfügung stehenden Flächen um 1,0 WE/ha (Strauchhecke) bzw. 1,5 WE/ha (Feldgehölz, Streuobstwiese) aufgewertet.

6.3.1. Pflanzungen

Auf der Fläche nördlich und westlich der Hoflage Munsberg wird eine Streuobstwiese angelegt. Damit werden die fünf bereits bestehenden Obstbäume in eine Fläche einbezogen, die etwa je 100 m² einen hochstämmigen Obstbaum aufweisen soll. Die Bäume sind so zu setzen, dass eine Ausmaht (maximal zweimal im Jahr) und das Abräumen des Mähgutes möglich ist. Auf eine extensive Nutzung der Wiese wird großen Wert gelegt, da sich so wenig gestörte Lebensgemeinschaften entwickeln können. Daher sind auch keine hochgezüchteten, sondern lokal bedeutende und altbewährte, robuste Obstsorten zu verwenden.

Auf der Fläche westlich des Eichen-Buchen-Mischwaldes werden Feldgehölze gesetzt. Dazu zählen hochstämmige Jungbäume und verschiedene Straucharten. Während die Bäume in einer Dichte von etwa einem Exemplar je 200 qm gesetzt werden sollen, sind beim Strauchwerk 8 Pflanzen je 100 m² zu pflanzen. Es ist darauf zu achten, dass innerhalb der Fläche einzelne Bereiche freigehalten werden, auf denen sich ortstypische Pflanzen einstellen können.

Langfristig wird ein der potentiellen natürlichen Vegetation entsprechender Bewuchs angestrebt.

Der rechteckige Zuschnitt des bestehenden Waldes soll durch angewinkelte Grenzen der mit Feldgehölz bestandenen Fläche aufgebrochen und durch den unterschiedlich hohen Bewuchs ein für das Auge des Betrachters sanfter, abwechslungsreicher Übergang zum bestehenden Großgrün geschaffen werden.

Auf dem 6,5 m breiten, 46,5 m langen Grünstreifen südlich der Hoflage, auf dem sich ein Apfel- und ein Birnbaum befinden, wird eine dichte dreireihige Strauchhecke mit 12 Pflanzen je 100 m² angelegt. Dabei wird der Bereich der bestehenden Bäume von

weiterer Bepflanzung freigehalten.

6.3.2. Zu verwendenden Pflanzen

6.3.2.1. Obstwiese

- Apfel (malnus domestica)
- Birne (pyris communis)
- Süßkirsche (prunus avium)
- Pflaume (prunus cerasifera)

6.3.2.2. Feldgehölz

Als Großgrün:

- Rotbuche (fagus silvatica)
- Stieleiche (querus robur)
- Weißbirke (betula pendula)

Als Strauchgewächs:

- Schlehe (prunus spinosa)
- Brombeere (rubus fruticosus)
- Feldahorn (acer campestre)
- Eingriffeliger Weißdorn (crataegus monogyna)
- Salweide (salix caprea)
- Faulbaum (rhamnus frangula)
- Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
- Roter Hartriegel (cornus sanguinea)

6.3.2.3 Strauchhecke

- Schlehe (prunus spinosa)
- Eingriffeliger Weißdorn (crataegus monogyna)
- Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
- Hasel (corylus avellana)
- Salweide (salix caprea)
- Hainbuche (carpinus betulus)
- Kornelkirsche (cornus mas)

7.0 Leitungsrecht

Der Wasserlauf WL 3100 dient als Vorfluter für das Gewässer 3130 des Bebauungsplanes Nr. 23 „Torfkühlenweg-West“.

Durch die Aufhebung des Gewässers und Überplanung ist es erforderlich, die bereits vorhandene Verrohrung des WL 3130 im Bereich der 1. Änderung bis zur geplanten

Sammelstraße weiterzuführen. Um dieses zu sichern wird ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt, das von jeder Bebauung freizuhalten ist.

8.0 Altlasten

Innerhalb des Änderungsbereiches oder direkt angrenzend sind z.Zt. keine Bodenbelastungen und keine Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15.05.1992 bekannt.

9.0 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgungsleitungen des Plangebietes werden im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Es wird im Trennsystem entsorgt. Ein Leitungsrecht (siehe Pkt. 7.0) sichert eine Regenwasserleitung.

Der Müll wird von dem ortsüblichen Unternehmen entsorgt.

Die Versorgungsleitungen (Elt, Post, Trinkwasser etc.) werden im öffentlichen Verkehrsraum verlegt.

Im Torfkühlenweg befindet sich ein 10 KV-Erdkabel.

Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsleitungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.

Eine Transformationsstation befindet sich an der Dahlienstraße auf dem Flurstück 432.

10.0 Schlußbemerkung

Mit vorliegenden Änderungen wird der Randbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes den aktuellen Belangen der städtebaulichen und verkehrstechnischen Planung angepaßt.

Aufgestellt: 22.09.1995

geändert: 06.12.1996

geändert: 20.05.1997

B Fietz

Dipl. Ing. B. Fietz