

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Achmerstraße“

Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt

Satzung

Anlagen:

Begründung
Änderungsplan

M 1 : 1.000

Anlage 1
Anlage 2

Anhang:

Beschreibung der externen Ausgleichsmaßnahme

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Achmerstraße“, Gemeinde Lotte

1.0 Einleitung

Der Bebauungsplan Nr. 45 „Achmerstraße“ wurde am 11.05.1995 als Satzung beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 11.12.2003 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2.0 Ziel und Zweck

Vom Rat der Gemeinde Lotte ist am 11.05.1995 der Bebauungsplan Nr. 45 „Achmerstraße“ als Satzung beschlossen worden. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen wurden innerhalb des Bebauungsplangebietes u.a. durch Ausweisung von Flächen

- zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- zum Anlegen von Obstwiesen
- zur Anlegung eines Feuchtbereiches mit Wasserfläche

festgesetzt.

Von Grundstückseigentümern im Änderungsbereich wurden Anträge gestellt, die Ausgleichsflächen aufzuheben und die Baugrenzen entsprechend anzupassen und zu erweitern.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 11.12.2003 beschlossen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Achmerstraße“ durchzuführen mit dem Ziel, unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine Verdichtung der Bebauung im Bereich der Achmerstraße festzusetzen.

Hierbei ist der Immissionsschutz zu berücksichtigen. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung sowie die Geschossigkeit sind der bestehenden Siedlungsstruktur anzupassen.

3.0 Bestand

Es wurde vor Ort der Bestand aufgenommen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zum Anlegen von Obstwiesen und zur Anlegung eines Feuchtbereiches mit Wasserfläche wurden noch nicht realisiert

Die vorhandene Siedlungsstruktur ist eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss.

Einige bestehende Gebäude befinden sich teilweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist die Bauflächen als allgemeine Wohngebiete (WA) und im Süden als Mischgebiet (MI) aus.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, wurden gestalterische Vorschriften mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung / Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschossfußbodens im Eingangsbereich und der Traufhöhe wurden festgesetzt.

4.0 Planung

Die Flächen mit Pflanzgeboten bzw. –erhaltungsgeboten werden zu Gunsten einer verdichteten Bebauung aufgehoben und durch Festsetzung von überbaubaren Flächen einer Bebauung zugeführt.

Die Art der Nutzung (MI/WA) wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Das Maß der Bebauung wird der vorhandenen Bebauung und den aktuellen städtebaulichen Zielen angepasst.

Zur Erreichung eines einheitlichen Siedlungscharakters wird im gesamten Änderungsbereich die Eingeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt.

Entsprechend wird die Geschossflächenzahl und die Grundflächenzahl angepasst. Ein zweites Vollgeschoss ist nur im Dachraum möglich bei Einhaltung der festgesetzten Geschossflächenzahl.

Die Darstellung der überbaubaren Bereiche als Bauteppich wird durch Baugrenzen festgesetzt, die sich mit drei Metern Abstand zu den anliegenden Nutzungen orientieren. Die bestehenden Gebäude werden durch diese Flächen alle erfasst.

5.0 Immissionsschutz

Östlich angrenzend an den Planbereich verläuft die eingleisige Bahnstrecke Oldenburg – Osnabrück. Wegen der Nähe zur vorgenannten Bahnanlage sind zum Schutz der geplanten Wohnnutzung schall- und schwingungstechnische Untersuchungen erstellt worden (Kötter beratende Ingenieure, Rheine, Schall- und Schwingungstechnische Untersuchung Nr. 10844 und Ergänzung Nr. 11537 – 1.001). Vorgenannte Untersuchungen haben ergeben, dass zum Schutz der geplanten Wohnbebauung eine 4 m hohe Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall entlang der Bahnstrecke anzulegen ist. Dies ist im Rahmen der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Für die Verdichtung der Bebauung ist somit der Immissionsschutz durchgehend gesichert.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölke-

zung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Abstimmungsgespräche mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt haben ergeben, dass der Verzicht auf die vorgenannten ökologischen Festsetzungen zu Gunsten einer überbaubaren Fläche unterstützt wird, wenn an sinnvoller Stelle, z.B. im Flächenpool der Gemeinde Lotte im „Osterberg“ die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Als Grundlage zur Bestandsbewertung sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Werteinheiten übernommen worden. Der reale Bestand ist nicht relevant. So ergibt sich gemäß Osnabrücker Modell folgende ökologische Bilanzierung:

Bestand

Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
Anlage von Obstwiesen	1,5	0,132	0,198
Feuchtbereich mit Wasserfläche	1,5	0,023	0,034
Erhaltungsgebot	1,3	0,046	0,060
Anpflanzung geplant	1,3	0,079	0,103
Summe		0,280	0,395

Planung

Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
überbaubare Fläche (0,4 GRZ)	0,0	0,112	0,000
Privatgärten	1,0	0,168	0,168
Summe		0,280	0,168

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Änderungsplanung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,227. Dieses Defizit wird im Flächenpool der Gemeinde Lotte „Osterberg“ ausgeglichen. Die Veranlasser der Planung tragen die Kosten der Ausgleichsmaßnahme.

Im Anhang wird die externe Ausgleichsmaßnahme beschrieben.

7.0 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Änderungsbereich bekannt, die einer Untersuchung bedürfen.

Innerhalb des Plangebietes befand sich der Altstandort „RPV-Kunststoffverarbeitung“. Für den Altstandort wurden im Jahre 1990 Bodenuntersuchungen durch das Büro Dr. Weißling, Altenberge, durchgeführt. Die Untersuchungen zeigten im Wesentlichen keine umweltrelevanten Auffälligkeiten. Aufgrund eines Brandes im Februar 1995 wurden weitere Untersuchungen veranlasst. Es wurden keine Belastungen durch Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Polychlorierte Dibenzoparadioxine/-furane (PCDD/F) nachgewiesen.

8.0 Denkmalpflege und Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Der Planbereich betrifft eine mittelalterl.-frühneuzeitliche Streusiedlung.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, auch Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Lotte und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mind. drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

9.0 Schlussbetrachtung

Zu Gunsten einer Verdichtung der Wohnbebauung wird auf die Ausweisung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb eines Wohnsiedlungsbereiches verzichtet. Die Ausgleichsmaßnahmen werden an einer ökologisch sinnvollerer Stelle eingerichtet.

Aufgestellt: 22.04.2004

ergänzt: 22.06.2004

Bfietz

Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur

Ausgleichsflächenpool für externe Kompensationsmaßnahmen auf dem Gebiet der Gemeinde Lotte

Erläuterungsbericht/Begründung Bebauungsplan 45, Achmerstraße, 2. Änderung

1. Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 28.06.2001 beschlossen, im Gegensatz zur bis dahin gängigen Praxis (Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im naturräumlichen Kontext ohne zwingende Beachtung der Gemeindegrenzen) alle externen Kompensationsmaßnahmen für vorrangig aus Bebauungsplänen resultierende Eingriffe nur noch innerhalb des Gemeindegebietes durchzuführen.

Die Absicherung dieses Zieles ist nur möglich, indem die Gemeinde Lotte selbst Flächen auf ihrem Gebiet für Ausgleichsmaßnahmen anpachtet oder kauft und die Maßnahmen auch selbst durchführt, da das Baugesetzbuch eine entsprechende Auflage für Bauherren und Erschließungsträger, Maßnahmen nur auf dem unmittelbaren Gemeindegebiet umzusetzen, nicht hergibt und Eigentümer von Bebauungsplanflächen auch nicht unbedingt über weitere, für die externe Kompensation geeignete Flächen in der Gemeinde Lotte verfügen.

Aus diesem Grund hat die Gemeinde Lotte einen ersten Ausgleichsflächenpool angelegt, in dem externe Ausgleichsmaßnahmen in Form einer zusammenhängenden Erstaufforstung durchgeführt werden. Der Maßnahmenumfang auf diesen zusammenhängenden Flächen stellt sich wesentlich größer dar als es ursprünglich eigentlich erforderlich war. Das hat zur Folge, dass die Anrechnung durch die Bevorratung erst nach und nach erfolgt. Das entsprechende Flächenkataster wird in der Gemeindeverwaltung fortgeführt und ist stets Anlage im Rahmen der Anrechnung der Ausgleichsflächen.

Da auf diese Art und Weise eine große zusammenhängende Maßnahme statt vieler kleiner Einzelmaßnahmen durchgeführt wird, kann eine größere ökologische, z. B. Verbundwirkung erzielt werden, die u. a. einer größeren Artenvielfalt dienlich ist.

Für diese Maßnahme wird daher eine höhere Aufwertung als für viele kleine Einzelmaßnahmen angesetzt.

2. Bestand

In der Gemarkung Lotte, Flur 30, Flurstück 48 teilweise, stand eine 34.463 m² große, seinerzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche südöstlich des Hagenbergs und nördlich des Hohen Hügels für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung. Die Fläche nördlich der Gabelung der Wirtschaftswege Hoher Hügel/Hohler Weg war bereits in Wald eingebettet. Das Planungsgebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit des „Osnabrücker Hügellandes“ zuzuordnen. Auf den nährstoffreichen Standorten würde sich ohne menschlichen Einfluss als natürliche Waldgesellschaft (potentielle natürliche Vegetation) ein Buchen-Eichenwald mit den Hauptholzarten Rotbuche und Stieleiche ansiedeln.

Etwa 15.700 m² der Fläche (im Osten am Hohen Hügel) war von intensiv genutztem Grünland (Futtergräser) bedeckt, die übrigen etwa 18.700 m² bestanden aus Acker. Ein Waldsaum zu den angrenzenden Waldparzellen war nur teilweise vorhanden. Im Südwesten an der Weide entlang des Hohlen Wegs zog sich eine unvollständige Gehölzreihe lang. Der vorhandene, wenn auch lückenhafte Waldsaum und die Gehölzreihe blieben in der Aufwertung durch die Aufforstung unberücksichtigt. Des weiteren befand sich eine junge Aufforstung im Süden der als Acker genutzten Fläche, die ebenfalls hinsichtlich der aus der Erstaufforstung resultierenden Aufwertung unberücksichtigt blieb. Jedoch wurde die der Aufforstung dienende landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einem niedrigen Bestandswert entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell bewertet, der den weniger empfindlichen Bereichen zuzuordnen ist. Dies lässt sich hinsichtlich der als Acker genutzten Fläche durch die Intensität der Bewirt-

schaftung (Getreideanbau) und den Eintrag an Düngemitteln in die direkten Randzonen (Waldsaum) begründen, die starke Auswirkungen der Eutrophierung aufweisen. Auch die überplante Weide wurde mit einem niedrigen Bestandswert versehen, da sie intensiv genutzt wurde und zudem eingezäunt war, sodass Wanderbewegungen für Wild hier nur eingeschränkt möglich waren.

3. Maßnahme

Die Maßnahme bestand in der Erstaufforstung der Fläche mit Edellaubhölzern aus gesicherten Provenienzen in anerkannter Forstqualität 80/120. Der Abstand der Pflanzen zwischen den Reihen beträgt 2 m, in den Reihen 0,6 m, das entspricht ca. 8.000 Pflanzen/ha. Der neu geschaffene bzw. verbesserte Waldsaum am Hohlen Weg und am Hohen Hügel ist jeweils 10 m breit bei einem Reihenabstand von einem und einem Pflanzabstand von 1,5 m. Die Pflanzung erfolgte in kleinen Gruppen mit heimischen Gehölzarten. Die gesamte Pflanzung ist mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss geschützt. Die konkrete Pflanzzusammenstellung wurde in Absprache mit der zuständigen Forstbehörde, die auch die Erstaufforstungsgenehmigung erteilte, im Zuge der Ausführung festgelegt.

Aus der Maßnahme resultiert in mehrfacher Hinsicht eine erhebliche Aufwertung. So wurde ein Teilbereich einer im vorhandenen Waldgebiet liegenden störenden Kulturlandschaft aufgehoben. Aus der Aufforstung resultiert ein Verbundsystem „Waldflächen“, das einem reichhaltigen Artenspektrum Lebensraum verschafft, dies vorrangig unter dem Gesichtspunkt einer ungestörten Entwicklung, da die Erstaufforstungsflächen nicht tangiert werden durch schädigende Einflüsse durch Nutzung zum Zwecke der Erholung.

Die gesamte kleinklimatische Struktur wurde durch Schließung der bisher vorhandenen Lücke verbessert ebenso wie das Landschaftsbild, das hinsichtlich der Biotopverbundwirkung und damit der Entwicklung der heimischen Flora und Fauna durch die Maßnahme eine entscheidende Aufwertung erlangte.

4. Bilanzierung des Flächenpools

Die Fläche, d. h. sowohl Weide als auch Acker, wurde innerhalb von nur 2 Jahren (zunächst die vegetationsbautechnisch zurückliegende Weide, danach der Acker) aufgeforstet, um ein Maximum an ökologischer Effektivität zu erreichen. Bei dieser – hinsichtlich der sukzessiven Inanspruchnahme der Anrechnung - vorrätigen Umsetzung war jedoch letztendlich nicht jeder m² zukünftigen Waldes unbedingt bildlich (wohl aber rechnerisch) einer bestimmten Ausgleichsmaßnahme zuzuordnen. Aus diesem Grunde wie auch aufgrund späterer Überschneidungen der anrechenbaren Flächen im Bestand war es sinnvoll, die Bewertung in einer „Mischkalkulation“ vorzunehmen.

Aus den oben angeführten Gründen (insbesondere relikthafte Einbettung intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen in Wald) wurde für die Weide- und Ackerflächen (AC/W) einheitlich ein Bestandswert von 0,9 WE/ha angesetzt. Dem stand eine Bewertung von 2,4 WE/ha für Wald entgegen. Diese hohe Bewertung resultierte aus den unter Punkt 3 dargelegten Aussagen wie auch aus der Einbettung in das vorhandene Waldareal, wobei – wie zuvor erwähnt – die Aufwertung der vorhandenen Randbereiche (Waldsaum) in der Bilanzierung unberücksichtigt blieb. - Der für die Flächenermittlung relevante Aufwertungsfaktor betrug somit 1,5 WE/ha.

Wie bereits oben erwähnt, schreibt die Gemeinde Lotte bei jeder rechnerischen Inanspruchnahme von Teilen der Aufforstungsflächen das zur Gesamtmaßnahme gehörende Flächenkataster fort.

5. Flächenkataster und Anrechnung des Ausgleichsflächenpools

Als eine zuzuordnende Maßnahme wird die Eingriffsbilanzierung aus dem **Bebauungsplan Nr. 45, „Achmerstraße“, 2. Änderung**“ angeführt:

Das in der Begründung zur o. a. Änderung des Bebauungsplanes dargelegte Kompensationsdefizit beträgt 0,227 WE. Die hieraus resultierende erforderliche Fläche aus dem Ausgleichsflächenpool beträgt:

$0,227 \text{ WE} : 1,5 \text{ WE/ha} = 0,151 \text{ ha}$ oder 1.513 m^2

bei einem einhundertprozentigen Ausgleich.

