



Gemeinde Lotte

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 45 "Achmerstraße"

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 45 „Achmerstraße“ – 3. Änderung

Begründung

Planungsbüro Hahm
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-10167011-04 / 07.02.2011
ergänzt: 17.05.2011

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	6
4.	Situation des Geltungsbereiches	7
5.	Planungsabsichten.....	8
	5.1 Art der Nutzung	8
	5.2 Maß der Nutzung	8
	5.3 Gestaltung	9
6.	Erschließung.....	10
	6.1 Verkehrserschließung	10
	6.2 Ver- und Entsorgung	10
7.	Immissionen	11
8.	Ökologie / Grünflächen	13
9.	Planverwirklichung / Bodenordnung	13
10.	Flächenbilanz.....	13
11.	Denkmalschutz / Denkmalpflege	14
12.	Abwägung möglicher Umweltauswirkungen.....	14
II:	Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen	15
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.	15
	1.1 Geologie / Böden.....	15
	1.2 Gewässer / Grundwasser	15
	1.3 Klima / Lufthygiene.....	15
	1.4 Arten / Lebensgemeinschaften.....	16
	1.5 Orts- / Landschaftsbild	16
	1.6 Mensch / Gesundheit.....	16
	1.7 Kultur / Sachgüter	16
	1.8 Wechselwirkungen	17
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	18
	2.1 Boden	18
	2.2 Wasser	18
	2.3 Klima / Lufthygiene	18
	2.4 Arten / Lebensgemeinschaften.....	18
	2.5 Orts- / Landschaftsbild	19
	2.6 Mensch / Gesundheit.....	19
	2.7 Kultur / Sachgüter	19
	2.8 Wechselwirkungen	19

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.....	20
3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	20
3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	21

Anhang:

Darstellung der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Die Gemeinde Lotte beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Achmerstraße“ – 3. Änderung. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.12.2010 durch den Rat der Gemeinde gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im östlichen Randbereich des Ortsteiles Halen. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch den nördlichen Rand des Flurstückes Nr. 197 (Straße Ossenmoor)
- im Osten: im Wesentlichen durch den westlichen Rand des Flurstücks Nr. 973 (Bahnlinie) sowie einer Verlängerung dessen längster Seite bis zum Bahnübergang
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 981 sowie deren östliche Verlängerung durch Flurstück Nr. 869 und deren westliche Verlängerung durch Flurstück Nr. 980
- im Westen: durch die Westgrenze des Flurstücks Nr. 980 (Achmerstraße)

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Wersen, Flur 3.

Der Katasterbestand wurde am 21.01.2011 digital vom Katasteramt Steinfurt übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass der Änderung des bestehenden Bebauungsplanes sind technische Probleme bei einer Realisierung des festgesetzten Schallschutzwalles, da die vorgesehene Wallbreite angesichts der in Teilbereichen erforderlichen Höhe über GOK und Regelneigung nicht ausreichend ist.

Anstelle einer denkbaren Wall-/Wandkombination soll im Hinblick auf eine dann verfügbar werdende Grundfläche eine durchgehende Schallschutzwand errichtet werden. Die für das neue technische Bauwerk nicht mehr benötigte Fläche kann in Erweiterung der südlich bereits vorhandenen Wohnnutzung als Wohngebiet mit mehreren Bauplätzen gestaltet werden. Damit soll auch eine Nachverdichtung der Siedlungsstruktur unter Auslastung bestehender Infrastruktureinrichtungen bewirkt werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 werden die dafür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Durch die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplanes werden der Ursprungsbebauungsplan sowie dessen 2. Änderung jeweils in Teilen überlagert. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 45 „Achmerstraße“- 3. Änderung verlieren die überlagerten Teile der bestehenden Bebauungspläne ihre Gültigkeit.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Nachverdichtung des bebauten Siedlungsbereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte mit seiner 12. Änderung ist der Geltungsbereich des Plangebietes teilweise als „Wohnbauflächen“ und teilweise als „Grünflächen“ mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ dargestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenstadtentwicklung mit seinen Festsetzungsinhalten (gemäß § 13a BauGB) nicht beeinträchtigt wird, kann diese Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 auch abweichend von den Darstellungen des FNP aufgestellt werden. Eine Anpassung des FNP ist jedoch als 2. Berichtigung vorgesehen (vgl. Anhang).

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich am östlichen Rand des Ortsteiles Halen, und zwar zwischen der Achmerstraße (als Teil des Geltungsbereiches) und der Bahnlinie (Osnabrück/Bramsche). Es handelt sich um einen lang gestreckten Bereich zwischen Bahnhof und dem nördlichen Ortsrand mit dem Bahnübergang Ossenmoor.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich neben den teilweise integrierten beiden Verkehrsflächen unbebaute, ruderalisierte Freiflächen und im südlichsten Bereich eine Hausgruppe auf drei Wohnbaugrundstücken.

Die Freiflächen sind sehr unregelmäßig mit unterschiedlichen Gehölzen vorwiegend jüngeren Wuchsalters bewachsen. Sie zeigen tlw. anthropogene Einflüsse (Mähgut, Gartenabfälle, Müll, Bauschutt). Das Gelände weist bei einer Höhenlage von ca. 53 m ü NN keine erkennbare Neigung auf.

Ein Vorkommen artenschutzrelevanter Faunen- oder Florenggruppen ist nicht bekannt.

5. Planungsabsichten

Auf Grundlage der Konzeption einer Schallschutzwand, die sich am westlichen Rand auf einer i.d.R. 4,5 m breiten Fläche entlang des Eisenbahngrundstückes erstreckt, sollen zusätzliche Wohnbaugrundstücke zur moderaten Nachverdichtung des Ortsteiles geschaffen werden.

5.1 Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung soll der, in der näheren Umgebung bereits vorhandene, Baugebietstyp des „Allgemeinen Wohngebietes“ innerhalb des Plangeltungsbereiches ergänzt werden, um weitere Wohnnutzungen in gut erschlossener Lage zu ermöglichen.

Der Ausschluss bestimmter nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässiger Nutzungen (z.B. Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ist an dieser Stelle des Ortes nicht erforderlich, da die Flächen ohnehin keine besondere Eignung für derartige Nutzungen aufweisen. Als weitere Nutzungsart werden die bereits festgesetzten „öffentlichen Verkehrsflächen“ unverändert aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen. Es verbleiben zwischen den Verkehrsflächen und der Bahnlinie Bereiche, die als „öffentliche Grünflächen“ festgesetzt sind und einerseits die Basis für die erforderliche Schallschutzanlage sowie andererseits Raum für eine Parkanlage (zu Naherholungszwecken) bieten.

5.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Hinblick auf das Ziel einer städtebaulichen Nachverdichtung eine erhöhte Dichte erfahren. Deshalb wird anstatt der südlich im Zuge der 2. Änderung festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 nun ein Dichtemaß vorgegeben, das mit 0,4 GRZ und 0,6 GFZ den Planwerten westlich der Achmerstraße entspricht.

Als Bauhöhe wird eine maximale Zweigeschossigkeit zugelassen, die durch eine begrenzte Drempehöhe (vgl.5.3) ein optisch erkennbares Geschoss und ein weiteres Geschoss im ausgebauten Dach ermöglicht.

Die Bauweise wird als offen festgesetzt, womit das lockere Siedlungsbild trotz Nachverdichtung erhalten bleibt.

5.3 Gestaltung

Als ortsbildbeeinflussend wird vor allem die Gebäudehöhe in Verbindung mit der Dachform gesehen. Eine Vorgabe existiert bereits durch Festsetzung von Geschossigkeit, Traufhöhe, Eingangshöhe und Dachneigung bei der tlw. überlagerten 2. Änderung des B-Planes. Zudem bestehen dort weitergehende Gestaltungsfestlegungen zu Dachausbauten, Garagen und Nebengebäuden sowie Mülltonnen und Einfriedungen, welche optisch auf den Verkehrsraum der Achmerstraße wirken.

Diese Gestaltungsfestsetzungen sollen auch im Bereich der 3. Änderung gelten und damit eine homogene Ergänzung des Siedlungsbildes ermöglichen.

Angesichts der weitgehend beidseitigen Eingrünung der Lärmschutzanlage werden gesonderte Gestaltungsfestsetzungen zum technischen Bauwerk nicht für erforderlich erachtet.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung für Kraftfahrzeuge ist über die Verkehrsfläche Achmerstraße mit südlichem Anschluss an die L 109 gegeben.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen ist im Hinblick auf einen nur minimalen Verkehrsmengenzuwachs durch neue Wohnnutzungen ausreichend.

Eine Personenbeförderung mit dem öffentlichen Personennahverkehr ist u.a. in Form des nahegelegenen Bahnhofpunktes im Einmündungsbereich des Niederseester Weges auf die Achmerstraße gewährleistet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Leitungsnetz kann weiterhin die Ver- und Entsorgung des gesamten Geltungsbereiches der Änderung gewährleisten.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der teilweise ermöglichten zusätzlichen Versiegelung und gleichzeitig geringen Versickerungsfähigkeit nicht innerhalb der Geltungsbereichsfläche versickern. Deshalb ist eine komplette Ableitung in das lokal vorhandene Trennsystem erforderlich. Durch die Wohngebietsvergrößerung ist gegenüber den bestehenden Planungsfestsetzungen mit einer geringfügig erhöhten Niederschlagswasserableitung zu rechnen. Die Niederschlagswasserableitungseinrichtung ist hinsichtlich der zu erwartenden Ableitungsmenge ausreichend dimensioniert.

Die Löschwasserversorgung soll aus dem Trinkwassernetz erfolgen.

Für ein ehemals östlich entlang der Achmerstraße verlaufendes Gewässer erfolgte ein Aufhebungsverfahren. Der Verlauf ist jedoch noch als Straßenseitengraben vorhanden.

Die DB Services Immobilien GmbH weist darauf hin, dass entlang der ehemaligen Gleisanlage der zurückgebauten Bahnhofsgleise ein 50 Hz-Versorgungskabel für den BÜ km 101,623 und dem SbK 1 km 101,551 der Strecke 1502 liegt.

7. Immissionen

Der Plangeltungsbereich und seine Umgebung sind durch die verkehrliche Frequentierung der angrenzenden Bahnstrecke vorbelastet. Die Auswirkungen des Bahnbetriebes wurden gutachterlich¹ ermittelt und folgendermaßen beschrieben:

a) Lärmimmissionen:

„Die ... Untersuchung hat ergeben, dass bei Einsatz der ... angegebenen Lärmschutzmaßnahmen keine unzulässigen Lärmeinwirkungen innerhalb der Wohngebäude ... zu erwarten sind. Unter Einbeziehung des geplanten Lärmschutzwalles bzw. Lärmschutzwand treten Überschreitungen der Orientierungswerte vornehmlich im 1. OG auf. Es wird der Einsatz ... Schallschutzfenster vorgeschlagen“.

b) Erschütterungsimmissionen:

„Belästigungen bzw. Störungen durch Erschütterungseinwirkungen im Nahbereich zur Bahnstrecke sind nicht auszuschließen, gesundheitliche Schäden und Schäden am Bauwerk sind jedoch nicht zu erwarten.“

Für den zur Bahnstrecke gelegenen erweiterten Bereich des Plangebietes sollen die Anwohner auf mögliche Erschütterungseinwirkungen hingewiesen werden. Bei neu zu errichtenden Wohnhäusern ist eine Verminderung der Erschütterungen z. B. durch eine Schwingungsisolierung der Gebäude zu erreichen“.

Die im Gutachten dreiseitig für die Wohngebäude vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen an der Außenhaut der Wohngebäude werden aus Vorsorgegründen – wie auch bereits bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes – für die gesamten Gebäudefronten vorgesehen.

In einer neueren schalltechnischen Untersuchung² wurde die Schienenverkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 45 „Achmerstraße“ auf der Basis von aktuellen Verkehrsdaten zum Schienenverkehr ermittelt und neu beurteilt.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung zeigen,

„... anhand der aktuellen Berechnungsergebnisse ist aus schalltechnischer Sicht die Errichtung er Lärmschutzwand (4 m über Gelände) mit Verlängerung durch einen Wall zu empfehlen.“

¹ Kötter Beratende Ingenieure, Schall- und Schwingungstechnische Untersuchung Nr. 11537-1.002 über die Lärm- und Erschütterungsimmissionen durch den Schienenverkehr im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 45 „Achmerstraße“ in 49504 Lotte-Halen, Rheine, 30.03.1994

² Zech Ingenieurgesellschaft, Schalltechnischer Bericht Nr. LL5029.1/02 über die Schienenverkehrslärmuntersuchung Nr. 45 „Achmerstraße“ der Gemeinde Lotte bei unterschiedlichen Ausführungen von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, Lingen 13.05.2009

Bei Errichtung einer Mauer von 4 m Höhe in Verlängerung dieser Wand zeigt sich, dass – bezogen auf das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss – im relevanten Bereich des Plangebietes vereinzelt Grundstücke bzw. Geschosse von verbleibenden Überschreitungen betroffen sind. In großen Teilen des Plangebietes ist dann tags und nachts von einer Einhaltung der Orientierungswerte auszugehen.

Gemäß den aktuell ermittelten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (s. Anlage 5) wären – je nach Variante – Festsetzungen entsprechend der Lärmpegelbereiche I bis III festzusetzen. Bei üblichen Bauausführungen der Außenfassaden und einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % entspricht diese Anforderung im Lärmpegelbereich I und II in der Regel bei Fenstern der Schallschutzklasse 1 sowie im Lärmpegelbereich III der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 [5]. Somit würden die aktuell ermittelten Anforderungen bereits durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 45 [8] erfüllt werden.

... bei Verlängerung der Lärmschutzmaßnahme durch eine Lärmschutzwand ($h = 4\text{ m}$) in Richtung Bahnübergang – wie im [Ursprungs-]Bebauungsplan festgesetzt – im Bereich der bereits errichteten Wohnhäuser tags und nachts sowie in den Außenwohnbereichen im Bereich des unbebauten Grundstückes (Flur 8) von einer Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte tags auszugehen. Lediglich im Bereich des unbebauten Grundstückes (Flur 8) wären nachts – in Abhängigkeit der Ausrichtung und Lage von Fassaden - Überschreitungen des Orientierungswertes um ca. 3 dB(A) nicht auszuschließen. Im Erdgeschoss betragen die Überschreitungen ca. 2 dB(A). Da jedoch auch für diesen Bereich bei den verbleibenden Überschreitungen die Anforderungen an den Lärmpegelbereich II gelten, sind auch hier keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen – bei z. B. einer Bebauungsplanänderung – erforderlich. Schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume wären hier nicht erforderlich.

Für diese Grundstücke zeigt die Verlängerung durch eine Lärmschutzwand im nördlichen Teilbereich keine erhebliche Verbesserung der Verkehrslärsituation. Tags würden sowohl bei der Variante ohne als auch mit Verlängerung durch diese Lärmschutzwand die schalltechnischen Orientierungswerte im gesamten Plangebiet eingehalten. Lediglich während der Nachtzeit sind die beschriebenen Grundstücke von verbleibenden Überschreitungen betroffen. Da hier jedoch – aufgrund des Beurteilungspegels $\leq 50\text{ dB(A)}$ nachts – gesundes Schlafen auch bei Fenstern in Kippstellung (natürliche Lüftung) gemäß den aktuellen Hinweisen in den Richtlinien [5] möglich ist und die Anforderungen an die Schallschutzklassen der Fenster bereits durch die aus Gründen der Energiesparverordnung üblichen Anforderungen eingehalten werden, führt der Wegfall dieser Lärmschutzwand aus schalltechnischer Sicht zu keinen unzumutbaren Lärmbelastigungen.“

Dieser schallschutztechnischen Argumentation soll gefolgt und auf eine Fortführung aktiver Schallschutzmaßnahmen auf dem zum Bahngelände gehörigen Flurstück Nr. 973 bis zur Straße Ossenmoor verzichtet werden. Gleichzeitig wird jedoch darauf hingewiesen, dass die bislang als Wall vorgesehene Schutzmaßnahme südlich des Flurstückes Nr. 973 mit den geänderten Festsetzungen als Wand zu errichten ist. Durch ein Heranrücken der Wand (gegenüber der Krone des bislang vorgesehenen Walles) an die Lärmquelle wird deren Schutzwirkung für einen größeren Teil der Wohnbebauung tendenziell erhöht. Seitens der DB wird auf die Vorbelastung durch Immissionen aus dem benachbarten Eisenbahnbetrieb hingewiesen.

8. Ökologie / Grünflächen

Im Plangeltungsbereich befindet sich neben relativ neu angelegten Gartenflächen im südlichen Plangeltungsbereich eine ca. 200 m lange und etwa 10 – 30 m breite Ruderalfläche. Diese weist – zwischen drei Verkehrsachsen gelegen – einen sehr lückigen, meist jüngeren Gehölzbestand unterschiedlicher heimischer Arten auf. Eine stärkere anthropogene Prägung ergibt sich u.a. aus den stellenweise auftretenden Ablagerungen von Gartenabfällen, Unrat und Bauschutt. Eine Gestaltung als Parkanlage, wie dies im Flächennutzungsplan dargestellt ist, hat bislang nicht stattgefunden. Aufgrund ihrer Lage unmittelbar am Siedlungsrand besteht jedoch grundsätzlich die Eignung für den vorgesehenen Zweck. Deshalb soll weiterhin das Ziel einer öffentlichen Parkanlage verfolgt werden.

Durch die Reduzierung der Flächenansprüche des technischen Bauwerkes (Wand anstatt Wall) entsteht ein zusätzlich nutzbarer Raum, der es erlaubt, die Grünfläche in einem Teilbereich zugunsten einer Wohnbaufläche zu verkleinern. Die im nördlichen Plangeltungsbereich verbleibende Grünfläche soll deshalb auch zukünftig als „Parkanlage“ festgesetzt werden.

Ein Vorkommen artenschutzrechtlicher Faunen- oder Florenggruppen ist nicht bekannt.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen sind auf den Flächen selbst und im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich großteils im gemeindlichen Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb voraussichtlich nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Nutzungsart	Fläche m ² Ursprungsplan	in %	Fläche m ² 3. Änderung	neu in %
Allgemeines Wohngebiet	780	9	2.590	31
Öffentliche Grünfläche (davon Wall/Wandfläche)	4.790 (2.420)	57	2.980 (1.190)	35
Straßenverkehrsfläche	2.835	34	2.835	34
Gesamtfläche	8.405	100	8.405	100

11. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Eine Beeinträchtigung dieses Denkmals ergibt sich durch die vorliegende Planung allerdings nicht.

12. Abwägung möglicher Umweltauswirkungen

Im Kapitel II (Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen) werden die möglicherweise zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung der zugelassenen Nutzungen beschrieben. Danach ergeben sich gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation keine oder allenfalls sehr geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen der Umweltmedien. Deshalb sollen die städtebaulichen Zielsetzungen, die sich in den Festsetzungen des Planes niederschlagen, in vollem Umfang realisiert werden können.

II: Beschreibung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen

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

1.1 Geologie / Böden

Naturräumlich und morphologisch ist der Planungsraum dem Naturraum der Halener Niederung zuzurechnen. Es handelt sich um das Westerkappeler Flachwellenland.

Im Plangebiet ist als Bodentyp Graubrauner Plaggensch, vereinzelt Grauer Plaggensch, vorhanden.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden NRW vom Geologischen Dienst NRW wird der Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Plaggensch) als besonders schutzwürdig eingestuft.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Plangeltungsbereich sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden. Ca. 170 m nördlich befindet sich ein Nebengewässer, das in östlicher Richtung zur Hase fließt. Diese weist einen Abstand von ca. 480 m zum Plangeltungsbereich auf. Eine Hochwassergefährdungssituation ist nicht gegeben.

Ein weiteres kleines Nebengewässer verläuft östlich parallel der Bahnlinie in südlicher Richtung ebenfalls zur Hase.

Durch die bisherige Versiegelung im südlichen Teilbereich der Flächen ist nur eine eingeschränkte Anreicherung des Grundwassers möglich. Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch diese oder unmittelbar benachbarte Nutzungen sind nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund der umliegenden Bebauung ist im Planungsbereich zumindest zeitweise von einem „Stadtklima“ (trocken, warm, hohe Temperaturamplitude) auszugehen. Ein kleinräumiger Ausgleich kann jedoch durch die unversiegelten Bereiche im Geltungsbereich selbst und vor allem die offene Landschaft jenseits der Bahnstrecke erfolgen.

Angesichts der geringen Flächenneigung sind Luftbewegungen überwiegend durch Windeinflüsse bewirkt. Ausgesprochene Kaltluftleitbahnen sind im Nahbereich nicht vorhanden. Durch die in westlicher und südlicher Richtung vorhandene Wohnbebauung ist von einer geringen Windexponiertheit auszugehen.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

In der Nachbarschaft erstreckt sich (jenseits der Bahn) in nordöstliche Richtung das Naturschutzgebiet „Haseniederung“ (ca. 50 m Minimumabstand) sowie (nordwestlich) in nördlicher Richtung das Naturschutzgebiet „Deipe Briäke“ (ca. 750 m Minimumabstand). Zudem beginnt unmittelbar nördlich der Straße Ossenmoor das sehr großflächige Vogelschutzgebiet „Düsterdieker Niederung“ (DE-3612-401). In dem planungsrelevanten Bereich wird dieses Vogelschutzgebiet von einem Biotopverbund mit landesweiter Bedeutung überlagert.

Ein Vorkommen gefährdeter Arten ist im Geltungsbereich allerdings nicht bekannt.

Durch die Nutzungen der Fläche sowie die benachbarten Siedlungsbereiche und Verkehrsstrassen ist eine stark anthropogene Überprägung festzustellen.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Planungsbereich durch den umgebenden Gebäudebestand sowie die Verkehrsflächen (insbesondere Bahnlinie) und unregelmäßige Grünstrukturen bestimmt.

Eine unmittelbare optische Verzahnung mit der freien Landschaft liegt wegen der dazwischen befindlichen Eisenbahntrasse nicht vor. Die lockeren Gehölzstrukturen bilden jedoch einen begrünten Rand der westlich angrenzenden Ortslage.

1.6 Mensch / Gesundheit

Bedingt durch die Versiegelung des Umfeldes des Geltungsbereiches bestehen geringe klimatische Vorbelastungen. Die verkehrlichen Aktivitäten der Bahntrasse erzeugen (u. a. durch Schalleinflüsse und Erschütterungen) eine spürbare Belastungssituation.

1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind weder Bau- und Bodendenkmäler noch Naturdenkmäler vorhanden.

Ökologisch bedeutsame Sachgüter sind nicht vorhanden.

| 1.8 Wechselwirkungen

Die anthropogenen Nutzungen beeinflussen sämtliche Umweltmedien und bewirken auch Wechselwirkungen zwischen den Medien. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die bereits beschriebenen hinausgehen, sind jedoch nicht erkennbar.

2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

2.1 Boden

Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird für einen Teil der Fläche eine weitergehende Versiegelung der Böden zugelassen. Den Maßstab der Bodeninanspruchnahme bildet vorrangig die GRZ, die eine entsprechend der Obergrenze der BauNVO intensive Inanspruchnahme der Wohnbaugrundstücke zulässt. Durch den Verzicht der Aufschüttung des Lärmschutzwalles zugunsten der Anlage einer Lärmschutzwand reduziert sich gleichzeitig die in Anspruch genommene Grundfläche.

2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann angesichts der zulässigen Versiegelung und der zu erwartenden Bodenstruktur bei gleichzeitig kleinen Grundstückspartellen kaum dauerhaft auf der Baugebietsfläche selbst versickern. Deshalb wird weiterhin eine weitergehende Ableitung des Niederschlagswassers erforderlich. Nur im Bereich der öffentlichen Parkanlage kann das Niederschlagswasser weiterhin in einer Mulde gesammelt und auf der Fläche versickert werden.

2.3 Klima / Luftthygiene

Durch die Vergrößerung eines Allgemeinen Wohngebietes mit der damit verbundenen baulichen Verdichtung können gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen der Flächen vsl. vergleichbare kleinräumige Klimabeeinflussungen entstehen. Der tendenziell vorhandene trocken/warme Siedlungsstandort mit kleinräumiger Ausgleichsmöglichkeit bleibt erhalten.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch die partiell vorgenommene Änderung der Flächennutzung entstehen keine strukturell veränderten Lebensbedingungen für die im Planungsraum vorhandenen Arten. Es wird weiterhin ein stark anthropogen geprägter Lebensraum bleiben, der ein unverändertes Artenspektrum aufnehmen kann. Nachhaltige Populationsverluste sind deshalb nicht zu befürchten. Planungsrelevante Arten werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht berührt.

Auch Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete sind nicht zu befürchten, da der Abstand zwischen neu festgesetzter Wohngebietsfläche und Schutzgebiet (bei gleichzeitig unmittelbar angrenzender Wohnbebauung) ca. 150 m beträgt.

| 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind allenfalls in geringem Umfang zu erwarten, da die bislang als Wall vorgesehene Schallschutzanlage zukünftig als Wand errichtet wird. Diese Wand kann jedoch durch eine Gehölzvorpflanzung eine optische Integration erfahren, sodass negative Auswirkungen nicht zu befürchten sind.

| 2.6 Mensch / Gesundheit

Erhebliche Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der Umgebung sind durch die beabsichtigten Nutzungsänderungen vsl. nicht zu erwarten.

Durch passive Schutzmaßnahmen können die Schallbelastungen durch die Bahntrasse auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Wesentliche Veränderungen des Verkehrsaufkommens auf den umgebenden Straßen werden durch die neuen Festsetzungen im Vergleich zum vorhandenen Planungsrecht nicht eintreten.

| 2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Baudenkmäler sind in der relevanten Nachbarschaft nicht vorhanden.

| 2.8 Wechselwirkungen

Die bereits vorhandenen Wechselbeziehungen der Umweltmedien werden durch das Planungsvorhaben allenfalls geringfügig verändert.

Über die bereits vorab beschriebenen Beeinflussungen werden keine erheblichen zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen erwartet.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene, verdichtete Nutzung des Siedlungsbereiches der Ortschaft Halen die Ausweisung von Bauflächen in Ortsrandlage tendenziell reduziert bzw. vermieden.

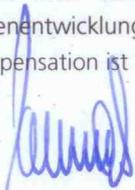
Da es sich bei der Maßnahme im Wesentlichen um die geringfügige Erweiterung einer bereits zulässigen baulichen Nutzung handelt, können vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straße, leitungsgebundene Versorgungsmedien) weiterhin genutzt und diesbezügliche Eingriffe an anderer Stelle vermieden werden.

Zusätzliche erhebliche Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild werden durch reglementierende Festsetzungen (Geschossigkeit, Traufhöhe, Dachneigung) ebenfalls vermieden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gemäß § 13a BauGB) gelten die durch die Änderung / Aufstellung des Bebauungsplanes bewirkten Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Damit wird dem Vorhaben der Verdichtung des Innenbereiches gegenüber einer örtlichen Außenentwicklung Rechnung getragen. Eine rechnerische Ermittlung von Eingriffen sowie deren Kompensation ist nicht erforderlich.

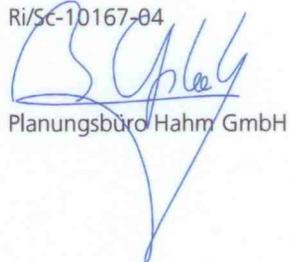


Gemeinde Lotte
Der Bürgermeister

Lotte, den **09. Juni 2011**



Aufgestellt:
Osnabrück, 17.05.2011
Ri/Sc-10167-04



Planungsbüro Hahm GmbH

Anhang

2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lotte

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan soll wie nachfolgend abgebildet, im Wege der Berichtigung an die durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 veränderte städtebauliche Situation angepasst werden.



Wirksamer Flächennutzungsplan (12. Änderung)



2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes