

5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Jahnstraße“

**Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt**

Satzung

Anlagen:

Begründung
Änderungsplan M 1:1000
Umweltbericht
Schalltechnischer Bericht
Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen

Anlage 1
Anlage 2
Anlage 3
Kann bei der Gemeinde
eingesehen werden

Begründung zur 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr.47 „Jahnstraße“ Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt

1.0 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 13.12.2007 beschlossen, entsprechend dem Antrag der Fa. Aldi, Greven, gemäß §2 BauGB eine 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Jahnstraße“ zwecks Erweiterung des Aldi-Marktes mit seinen Stellplätzen durchzuführen.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Der bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (ALDI) an der Jahnstraße im OT Alt-Lotte soll umgebaut und erweitert werden. Das Vorhaben liegt in der Gemarkung Lotte in der Flur 27 auf den Flurstücken 123 und teilweise 124.

3.0. Ziel und Zweck

Durch die Erweiterung des Betriebes mit seiner Stellplatzanlage ist es notwendig, den rechtskräftigen Bebauungsplan zu ändern. Der Geltungsbereich wird entsprechend des Zukaufs der Firma Aldi erweitert. Die Erweiterungsfläche wird als Stellplatzfläche geplant. Die bestehende überbaubare Fläche wird geringfügig nach Osten erweitert und die textliche Festsetzung Nr. 3 „Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon ist das Mischgebiet MI südlich der Jahnstraße. In diesem Bereich ist maximal ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 qm zulässig“ wird geändert und dem Ziel angepasst.

4.0 Bestand

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der Änderungsbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Erweiterungsfläche ist als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und sollte in einer nächsten Flächennutzungsplanänderung zur Darstellung einer Mischbaufläche korrigiert werden.

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop- oder Waldgebiete werden durch die Änderung nicht berührt. Ebenfalls werden keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. berührt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt den Änderungsbereich als Mischgebiet (MI) fest mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 0,6 sowie einer offenen und eingeschossigen Bauweise. Für die Dachfläche ist eine Dachneigung von 30 –40 Grad festgesetzt.

An der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ist ein Pflanzgebot festgesetzt. Diese Festsetzung zur Pflanzung von standortgerechten und heimischen Laubgehölzen dient dem Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen und Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

Um die intensive Begrünung der Stellplatzfläche zu gewährleisten, ist über das allgemeine Pflanzgebot hinaus ein Laubbaum je vier Stellplätze festgesetzt.

Die überbaubare Fläche ist mit Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Planung

Der bestehende Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb (ALDI) an der Jahnstraße im OT Alt- Lotte soll umgebaut und die Stellplatzfläche den neuen Ansprüchen angepasst (vergrößert) werden. Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden wird hier gewährleistet. Es wird der Innenentwicklung Vorrang gegeben.

Die Baugrenze wird im östlichen Bereich um ca. 7,00 m - 9,00 m verschoben.

Durch die Erweiterung der Fläche entfallen die festgesetzten Pflanzgebote ohne Ersatzfestsetzung im Geltungsbereich. Hierdurch kommt es zu einem ökologischen Eingriff, der im beiliegenden Umweltbericht beschrieben und behandelt wird. Eine entsprechende externe Ausgleichsflächengröße wird benannt. Es sind nach ökologischer Bilanzierung 0,127 WE auszugleichen.

An der Straßenparzelle der Jahnstraße befinden sich Hochstämme, die erhalten werden sollen. Aus diesem Grund wird die Ein- und Ausfahrt zum Gebiet mit zwei Geboten festgesetzt.

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes haben weiterhin Bestand.

Ausgenommen ist die textliche Festsetzung Nr. 3:

„Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon ist das Mischgebiet MI südlich der Jahnstraße. In diesem Bereich ist maximal ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 750 qm zulässig“ (Bestand)

Sie wird geändert:

„Innerhalb des Mischgebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon ist das Mischgebiet MI südlich der Jahnstraße. In diesem Bereich sind Einzelhandelsbetriebe zulässig“ (Änderung). Die Größe der Verkaufsfläche entfällt und wird durch aktuelle Rechtsprechung benannt.

6.0 Umweltbericht

Zur Bestimmung der Eingriffserheblichkeit und zur Bemessung von Flächengrößen für Ausgleichsmaßnahmen wird das Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück - Amt für Naturschutz - (11/1997) angewandt.

Die umweltrelevanten Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan werden weiterhin verfolgt. Umweltrechtliche Fachpläne und Landschaftspläne brauchen bei der Änderung nicht berücksichtigt zu werden.

Ein FFH-Gebiet ist nicht betroffen.

Erhebliche Auswirkungen der Änderungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

Das ersatzlose Entfallen des Pflanzgebotes wird extern im Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Lotte ausgeglichen. Eine entsprechende Beschreibung liegt dieser Begründung bei

Durch die Realisierung dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung sind keine weiteren Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas sowie des Grundwassers zu erwarten (Prognose).

7.0 Immissionen

Für den Planbereich dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde ein schalltechnischer Bericht erstellt. Dieser Bericht der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen kann bei der Gemeinde Lotte eingesehen werden.

Dieser Bericht hat ergeben, dass durch die geplante Erweiterung des ALDI-Marktes bei Einhaltung der angegebenen Betriebsbedingungen und Nutzungszeiten keine unzulässigen Geräuschemissionen in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Spitzenpegelüberschreitungen sind aufgrund der reinen Tagesnutzung und der Abstände zu der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht zu erwarten.

8.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es sind keine Baudenkmale bzw. Bodendenkmale bekannt.

9.0 Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet oder in der Nähe bekannt, die gemäß Vorsorgeverpflichtung der Gemeinde Lotte untersucht werden müssen.

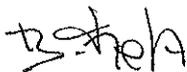
10.0 Schlussbetrachtung

Durch die vorliegende Änderung und Erweiterung wird für einen bestehenden Betrieb Raum zur Erweiterung geschaffen, ohne größere negative Belastung für das Umfeld.

Aufgestellt 24.01.2008

ergänzt 18.03.2008

ergänzt 24.06.2008



Ausgleichsflächenpool für externe Kompensationsmaßnahmen auf dem Gebiet der Gemeinde Lotte

Erklärungsbericht/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 Bestandwert 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 Bestandwert 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 Flächenkaster fort.

5. Flächenkataster und Anrechnung des Ausgleichflächenpools

Als eine zuzuordnende Maßnahme wird die Eingriffsbilanzierung aus dem **Bebauungsplan Nr. 47, „Jahnstraße“, 5. Änderung und Erweiterung**“ angeführt:

Das in der Begründung zur o. a. Änderung des Bebauungsplanes dargelegte Kompensationsdefizit beträgt 0,1270 WE. Die hieraus resultierende erforderliche Fläche aus dem Ausgleichflächenpool beträgt:

$0,1270 \text{ WE} : 1,5 \text{ WE/ha} = \mathbf{0,0847 \text{ ha}}$ oder 847 m^2

bei einem einhundertprozentigen Ausgleich.

