GEMEINDE LOTTE

- 1. ÄNDERUNG -
BEBAUUNGSPLAN NR. 61
" ERWEITERUNG GOLFPLATZ WERSEN "

BEGRÜNDUNG

pbh PLANUNGSBÜRO HAHN GMBH - VBI
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG - PLANUNG - BAULEITUNG
OSNABRÜCK - MINDENER STR. 205
TELEFON: 0541/7102251 FAX: 0541/7102218

PROJ. NR. 3 177 122

Ri/Sc-3177122-36
07.07.2004

GEMEINDE LOTTE

1. Änderung

BEBAUUNGSPLAN NR. 61

„Erweiterung Golfplatz Wersen“

BEGRÜNDUNG

Planverfasser:	Planungsbüro Hahm GmbH
Stand:	März 2004 ergänzt Juni und Juli 2004

Inhalt:

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich 4

2. Planungsanlass 4

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes 5

4. Ausgangssituation 5

5. Planungsinhalte/Festsetzungen 6

5.1 Art der Nutzung 6

5.2 Verkehr 6

5.3 Grünflächen/Freiflächengestaltung 6

5.4 Infrastruktur 7

6. Umweltbericht 7

6.1 Bestandsbeschreibung/-bewertung 7

6.1.1 Geologie/Boden 7
6.1.2 Wasser 8
6.1.3 Klima/Lufthygiene 8
6.1.4 Arten/Lebensgemeinschaften 8
6.1.5 Orts-/Landschaftsbild 8
6.1.6 Mensch/Gesundheit 9
6.1.7 Kultur/Sachgüter 9
6.1.8 Wechselwirkungen 9

6.2 Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen 9

6.3 Beschreibung/Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen 10

6.3.1 Boden 10
6.3.2 Wasser 10
6.3.3 Klima/Lufthygiene 10
6.3.4 Arten/Lebensgemeinschaften 10
6.3.5 Orts-/Landschaftsbild 11
6.3.6 Mensch/Gesundheit 11

6.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 11

6.5 Übersicht über die wichtigsten Alternativen 12

7. Flächenbilanz 12

8. Erschließungskosten 14

9. Planverwirklichung/Bodenordnung 14

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 11.12.2003 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Erweiterung Golfplatz Wersen" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans befindet sich zwischen den Ortsteilen Wersen und Lotte und schließt unmittelbar westlich an die Landesstraße L 597 (Wersener Straße) an.

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 61.

Die Fläche befindet sich innerhalb der Gemarkung Wersen in der Flur Nr. 14 und stellt einen Teil des Flurstückes Nr. 176 dar.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden:	durch den südlichen Rand der Wegeverbindung zwischen L 597 und dem Haus Wersener Straße Nr. 20
Im Osten:	durch die Westseite der L 597 (Flurstück Nr. 93)
Im Süden:	durch die Südseite der Wegeverbindung zwischen L 597 und dem Haus Wersener Straße Nr. 19 in einer geradlinigen Verlängerung des östlichen Teilstückes sowie deren nach Süden (bis auf die nördliche Grenze von Flurstück Nr. 173) versetzte Verlängerung Richtung Wald.
Im Südwesten:	durch die östliche Grenze der Waldfläche mit Katasterbezeichnung Sandkamp
Im Nordwesten:	durch die der östlichen Waldkante vorgelagerte Grenze des Flurstückes Nr. 176

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes geometrisch eindeutig festgesetzt. Im Überblick ist dieser auf dem Deckblatt dieser Begründung dargestellt. Der Katasterplan als Planungsgrundlage wurde am 18.12.2003 erstellt.

2. Planungsanlass

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 sind veränderte städtebauliche Zielvorstellungen und sich daraus ergebende Anforderungen an die bestehenden Nutzungen.

Durch Veränderungen im Freizeitverhalten ist die Nachfrage zur Ausübung des Golfsportes erheblich angewachsen. Der vorhandene Golfplatz kann dem Nutzungsdruck auf den vorhandenen Flächen nur teilweise abhelfen. Insbesondere für Neugolfer sollen Übungsbahnen den zukünftigen Spielbetrieb angemessen gewährleisten.

Im Frühjahr 1998 wurden seitens des Golfclubs Planungen vorbereitet, den Golfplatz zu einer 18-Loch-Anlage mit Kurzbahnen für Anfänger zu erweitern. Ein Mitgliederzuwachs von durchschnittlich 28 Personen/Jahr (seit 1983) machte eine Erweiterung zu diesem Zeitpunkt erforderlich. Die Anlegung von Kurzbahnen wurde jedoch als städtebaulich entbehrlich und im Hinblick auf die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes als vermeidlicher Eingriff gewertet.

Seit dieser politischen Entscheidung sind jedoch die Mitgliederzahlen des Golfclubs erheblich angestiegen (ca. 75 %) und betrugen durchschnittlich 54 Personen/Jahr. Angesichts des relativ geringen Alters des Vereins ist der Anteil spielender/aktiver Mitglieder hoch. Mit derzeit 766 Mitgliedern weist der Verein damit einen über den Durchschnitt vergleichbarer Golfanlagen liegenden Spielerstand auf, welche teilweise bereits über zusätzliche Kurzbahnen verfügen.

Der Bebauungsplan soll deshalb die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der Entwicklungsvorstellungen entsprechend des städtebaulichen Erfordernisses schaffen.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Die aktuellen Planungsvorstellungen manifestieren sich in den bereits vorhandenen Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP).

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Erweiterung Golfplatz Wersen" wurde die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lotte (Parallelverfahren) durchgeführt.

Diese Flächennutzungsplanänderung stellt für den zur Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Bereich bereits eine „Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Golfplatz" dar.

Eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes ist im Hinblick auf die beabsichtigte verbindliche Bauleitplanung deshalb nicht erforderlich.

4. Ausgangssituation

Das Plangebiet schließt sich direkt nördlich an die bestehenden Erweiterungsflächen des Golfclubs Osnabrück-Dütetal e. V. an.

Der ursprüngliche Golfplatzstandort mit dem Clubhaus und den Pflege- und Verwaltungseinrichtungen befindet sich unmittelbar östlich / jenseits der Wersener Straße (L 597). Eine fußläufige Verbindung existiert über eine Holzbrücke. Bei dem Planänderungsbereich handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (zurzeit Maisacker). Im südlichen Randbereich befindet sich eine wassergebundene Wegefläche, die von der L 597 zunächst geradlinig und dann mit einem scharfen Knick zum Haus Wersener Straße Nr. 19 verläuft. Das Wohngebäude befindet sich in ca. 18 m Abstand südlich des Änderungsbereiches. Nördlich, jedoch außerhalb des Änderungsbereiches, verläuft ein gleichartiger Weg, der Haus Nr. 20 (ca. 15 m nördlich) erschließt und in den westlich benachbarten Hochwald führt. Nördlich des Weges grenzen weitere überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Sowohl der bereits als Golfclub genutzte als auch der hier zur Änderung anstehende Teil des B-Planes befindet sich innerhalb eines großflächigen Landschaftsschutzgebietes (Westerkappelner Flachwellenland). Das nördlich vorhandene Naturschutzgebiet Diekwiesen befindet sich jenseits des Wohngebäudes Wersener Straße Nr. 20 und weist dort einen Abstand von über 32 m zum Plangeltungsbereich auf. Östlich des Baugrundstückes beträgt der Abstand mehr als 85 m im Minimum.

Die Plangebietsfläche befindet sich gegenüber den anliegenden Bereichen in leicht erhabener Position.

Planungsrechtlich besteht für den zentralen Hauptteil des Änderungsbereiches die Festsetzung „Flächen für die Landwirtschaft". In den Randbereichen befinden sich Pflanz- und Erhaltungs- sowie

Entwicklungsflächen; parallel zur Landesstraße, die mit einer Ausnahme durch einen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt" gesichert ist, verläuft eine festgesetzte Wasserleitung.

5. Planungsinhalte/Festsetzungen

5.1 Art der Nutzung

Festsetzungen von Art und Maß einer hochbaulichen Nutzung sind im Bereich der Änderung nicht erforderlich. Innerhalb einer „privaten Grünfläche" mit der Zweckbestimmung „Golfplatz" sollen Übungsflächen (z. B. Kurzbahnen, Puttinggreens) für Golfsporttreibende errichtet werden. Die Übungsflächen werden derart in die Fläche integriert, dass umliegende Nutzungen nicht negativ beeinflusst werden. Dies soll insbesondere durch randliche Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen sowie durch die Ausrichtung der Sportanlagen erfolgen. Die Ausrichtung der vorgeschlagenen Spielbahnen (keine Festsetzung, sondern Realisierungskonzept) gewährleisten eine hinreichende Sicherheit vor Ballflug auf empfindliche Nachbarnutzungen.

5.2 Verkehr

Die Golfplatznutzer erreichen die neuen Übungsflächen, wie die übrigen Erweiterungsflächen westlich der Landesstraße 597, über eine Brücke. Die Gefahr einer ungeordneten Querung der Wersener Straße durch Fußgänger ist nicht zu erwarten, da die Nutzung der Brücke keinen Umweg darstellt und die Spielabläufe auf diesen Zwangspunkt abgestimmt sind. Die Beibehaltung des Verbotes der Ein- und Ausfahrt unmittelbar entlang der Fläche des Änderungsbereiches gewährleistet auch eine Vermeidung ungewollter Zufahrten zur Landesstraße. Es verbleibt nur die eine bislang bereits bestehende Wirtschaftswegeverbindung, die für die Zufahrt von Pflege- und Unterhaltungsfahrzeugen erforderlich ist.

Der Wirtschaftsweg dient auch als einzige Zuwegung zum Wohnhaus Wersener Straße 19, deshalb wird für diese Fläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers festgesetzt. Dieses ist privatrechtlich bislang durch ein dingliches Recht gesichert. Im Zuge dieser Festsetzung wird eine Optimierung der Wegeführung durch Begradigung durchgeführt.

5.3 Grünflächen/Freiflächengestaltung

Die eigentlichen Spielflächen unterteilen sich im Wesentlichen in Green (Vorgrün/Grün), Fairway, Semirough, Abschlag; wobei diese Flächen durch das Rough umgeben werden. Die unterschiedlichen Flächen unterliegen einer differenzierten Nutzung und Pflege. Diese sind im Bereich des Greens und der Abschläge am intensivsten und im Bereich von Semirough und Rough am geringsten.

Die nicht unmittelbar für den Spielbetrieb benötigten Flächen werden bepflanzt, sodass insbesondere zu den Außenbereichen eine heckenartige Eingrünung erfolgt. Zum Hochwald hin erfolgt dies in minimal 5,0 m Breite und übernimmt die Funktion eines Waldsaumes. Dort sollen verstärkt dornige Pflanzen genutzt werden, um ein Betreten des Waldes außerhalb der Wege zu vermeiden. Im Maximum erreicht die Vorpflanzung eine Breite von 29 m. Die Spielbahnen weichen noch weiter ab.

Die randliche Bepflanzung des Änderungsbereiches erfolgt als freiwachsende Hecke. Parallel der Wersener Straße sind im Bereich der vorhandenen Leitung nur bodennahe Gehölzstrukturen und Krautfluren vorzusehen.

Entlang des Wirtschaftsweges soll eine beidseitige Baumreihe eine alleeartige Struktur ergeben. Die geringen Abstände der Bäume erlauben langfristig einen Kronenschluss.

5.4 Infrastruktur

Eine spezielle Niederschlagswasserableitung ist nicht erforderlich, da das Regenwasser unmittelbar auf der Fläche versickern kann.

Eine Bewässerung von Teilflächen kann über das bestehende Bewässerungssystem erfolgen. Dieses wird vornehmlich aus einer Brunnenanlage gespeist.

Die parallel zur Landesstraße verlaufende Wasserleitung (DN 150) wird durch ein Leitungsrecht in ihrem Bestand gesichert.

Eine etwa parallel zur Waldkante zwischen den Gebäuden Haus Nr. 19 und Nr. 20 verlaufende Elektrizitätsfreileitung (Niederspannung) kann in das Nutzungskonzept integriert werden. Eine Notwendigkeit zur Erdverlegung ist nicht gegeben, eine Verlegung ist im Bedarfsfall jedoch möglich.

6. Umweltbericht

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

6.1 Bestandsbeschreibung/-bewertung

6.1.1 Geologie/Boden

Naturräumlich ist der Planungsraum dem westlichen Osnabrücker Hügelland zuzurechnen. Geologisch ist dieser Bereich der Gemeinde Lotte den Niederterrassen (Sande, kiesige Sande, Kiese und Steine) des Quartär der Weichsel-Kaltzeit zuzurechnen. Bei den Böden handelt es sich um Podsol-Braunerde und Braunerde, teils Parabraunerde – schwach, teils mittel basenhaltig. Als Bodenart herrschen Sand und schwach lehmiger Sand – tiefgründig, teils mittelgründig, arm und trocken vor.

Bei der Wirtschaftswegeverbindung sind gewisse Funktionsstörungen zu unterstellen, da zumindest Teile der belebten Bodenschicht nicht mehr vorhanden sind.

Altlasten (Altstandorte, Altablagerungen) sind weder im Plangeltungsbereich noch in dessen unmittelbarer Nachbarschaft bekannt.

6.1.2 Wasser

Gewässer sind im Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Durch die Nutzung der Fläche als Maisacker ist eine gewisse Beeinträchtigung des Grundwassers zu erwarten.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld jedoch nicht.

6.1.3 Klima/Lufthygiene

Aufgrund der nicht vorhandenen Versiegelung ist mit einer relativ hohen Frischluftproduktion zu rechnen.

Angesichts der geringen Flächenneigung bestehen jedoch keine nennenswerten Frischluftabflüsse.

Gewisse Klimabeeinträchtigungen ergeben sich durch die tangierende Landesstraße (Luftverwirbelungen, -belastungen).

6.1.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem trockenen Buchen-Eichenwald (Buchenwald mit Traubeneiche) mit den Nebenbaumarten: Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Faulbaum, Ohrweide, Grauweide.

Die tatsächliche Situation ist jedoch durch eine langjährige ackerbauliche Nutzung geprägt. Die Katasterbezeichnungen (Im Placken, Esch vor dem Hofe) deuten auf anthropogen geformte Plaggeneschstandorte hin. Zum Zeitpunkt der Bestandserhebung handelte es sich um einen Maisacker ohne Ackerrandfluren.

Die bisherige Artenvielfalt ist stark beschränkt, und zwar auf Arten der offenen Ackerlandschaft sowie im westlichen Teilbereich zusätzlich auf die Arten des Waldes. Fehlende Gliederungsstrukturen innerhalb des Gebietes verhindern bzw. erschweren Wanderungsbewegungen verschiedenster Lebewesen.

Vergrämungswirkungen für bedrohte Tierarten in erheblichem Umfang werden nicht erwartet.

6.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Ortsbild ist im Änderungsbereich sowie nördlich angrenzend durch die Offenheit der Agrarlandschaft geprägt. Das geringe Flächenrelief erlaubt weite Blickbeziehungen. Der benachbarte Wald bildet dagegen eine deutliche räumliche Kante.

Zur Landesstraße wird der Geltungsbereich durch eine Gehölzreihe gefasst. Durch die tlw. Tieflage der Straße wird die trennende Wirkung der Verkehrsachse betont.

6.1.6 Mensch/Gesundheit

Bedingt durch die aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Wersener Straße resultierenden Emissionen bestehen im östlichsten Bereich gewisse Belastungen. Durch die Tieflage der Straße werden die Immissionen jedoch reduziert.

6.1.7 Kultur/Sachgüter

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

Sachgüter besonderer Art werden nicht berührt.

Erste Erdbewegungen sollen 2 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Münster – Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitgeteilt werden.

Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologisch Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

6.1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen von Umwelteinflüssen auf die verschiedenen Medien sind nicht zu befürchten.

6.2 Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund des städtebaulichen Erfordernisses zur Regelung der Freizeitbedürfnisse in der vorgesehenen Weise ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich unvermeidbar.

Durch die Wahl des Plangeltungsbereiches erfolgt der Eingriff auf ökologisch weniger bedeutsamen Flächen. Geeignete Alternativstandorte stehen nicht zur Verfügung. Die vorgesehene Art der Nutzung lässt sich grundsätzlich umweltverträglich ausführen. Schützenswerte Bereiche weisen große Abstände auf.

6.3 Beschreibung/Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

6.3.1 Boden

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine Versiegelung der Flächen (wie z. B. bei Straßen und Gebäuden) nicht zugelassen. Dennoch ist von einer Bodeninanspruchnahme durch Geländemodellierungen auszugehen. Ein Verlust des Oberbodens wird jedoch nicht eintreten, da ein Verbringen von Aushubmassen innerhalb des Plangeltungsbereiches möglich ist.

6.3.2 Wasser

Das Niederschlagswasser kann aufgrund einer nicht erforderlichen Versiegelung wie bislang auf der Fläche selbst versickern. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist deshalb nicht zu erwarten. Durch die flächenmäßige und mengenmäßige Verringerung des Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatzes ist sogar von einer deutlichen Qualitätsverbesserung der Grundwässer auszugehen.

Aus ökologischen Gründen soll im Bereich der nördlichen Wallhecke eine feuchte Mulde mit differenziert gestalteter Böschungslinie angelegt werden. Diese Mulde kann z. B. als Amphibienlaichbiotop dienen. Am südlichen Rand des B-Plan-Änderungsbereiches soll ebenfalls ein periodisch Wasser führender Senkenbereich angelegt werden, der ökologische und gestalterische Funktionen übernimmt. Gegebenenfalls erforderliche Wasserrechtsverfahren sollen im Zuge der Baugenehmigung durchgeführt werden.

6.3.3 Klima/Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen werden keine nennenswerten Klimaveränderungen entstehen. Durch eine Erhöhung der Rauigkeit des Geländereliefs (Bodenmodellierungen, Bepflanzung) ist allenfalls eine Reduzierung der bodennahen Windgeschwindigkeiten zu erwarten. Erosionserscheinungen an zeitweise unbewachsenen Ackerflächen werden dadurch verhindert.

6.3.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Offenlandarten werden durch die neue Flächennutzung nach außen verdrängt und Arten kleingliederiger „Parklandschaften" in den Plangeltungsbereich nachrücken. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund der Ausweichmöglichkeiten nicht zu befürchten[1]. Schnittmaßnahmen an den anzulegenden Gehölzbeständen sollen ggf. in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde außerhalb der Schutzzeiten erfolgen.

Durch die Anlegung von Linearbiotopen (Hecken, Wallhecken) werden Wanderbewegungen von Kleinlebewesen gefördert und Biotope miteinander verknüpft.

Durch die Neufestsetzung des Waldsaumes erfährt die benachbarte Hochwaldfläche die gleiche Wertsteigerung, wie diese mit der Festsetzung im bestehenden Rechtsplan vorgesehen war. Der Mindestabstand zwischen Golfspielflächen und vorhandenem Waldrand beträgt 45 – 50 m. Anstelle einer konkreten Sukzessionsfläche werden im neuen Rechtsplan wechselfeuchte Bereiche festgesetzt – diese werden ebenfalls sehr extensiv gepflegt.

[1] vgl. Planungsbüro Hahm, Untersuchungen zur Vogelfauna, Osnabrück, Juli 2004

6.3.5 Orts-/Landschaftsbild

Grundsätzliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind in der Form zu erwarten, dass der Offenlandbereich verringert wird. Eine landschaftliche Vielfältigkeit, wie im südlich angrenzenden Bereich bereits vorhanden, wird erzeugt. Die teilweise großflächig ausgeräumte Kulturlandschaft erhält an dieser Stelle eine gegliederte Kleinteiligkeit.

Die Zuwegung zu Haus Nr. 19 soll in Anlehnung an die optische Ausprägung regionaltypischer Hofzufahrten mit Alleebäumen gesäumt werden.

6.3.6 Mensch/Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die beabsichtigte Nutzung nicht zu erwarten. Die erforderlichen Pflegemaßnahmen übersteigen nicht die Intensität der bisherigen landwirtschaftlich bedingten Immissionen. Gegenüber den landwirtschaftlich bedingten Schallimmissionen wird eine Verstetigung (regelmäßige Pflege) eintreten, die bedingt durch rechtliche Regelungen (u. a. gemeindliche Verordnung, Landesimmissionsschutzgesetz, Bundesimmissionsschutzverordnung) zusätzlich zeitlich beschränkt ist.

Durch die Vergrößerung der parkartig gestalteten Landschaftsflächen ist von einer Erhöhung der Erholungsfunktion auszugehen. Bestehende Erholungsfunktionen im Zusammenhang mit der nahen Waldfläche werden nicht gestört.

Eine erhöhte Gefährdung benachbarter Wohngrundstücke durch Ballflug ist nicht zu erwarten, da die Abstände zwischen den Spielbahnen und den Grundstücken mehr als 43 bzw. 45 m betragen. Das Niedergehen abirrender Golfbälle auf benachbarten Flächen kann nicht komplett ausgeschlossen werden. Durch ein Abrücken der Abschläge sowie Zielpunkte innerhalb der Greens auf mindestens 30 m von der im Norden verlaufenden privaten Wegefläche ist das Risiko jedoch sehr gering. Ein zusätzlicher Schutz wird durch die festgesetzte Wallhecke erzielt, die parallel des Weges verläuft. Ergänzend können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Regelungen für Einzäunungen im Bereich der Abschläge fixiert werden, um (vergleichbar einer Diskus-/Hammerwurfanlage) den Abschlagwinkel zu begrenzen.

6.4 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gem. Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I. S. 2350) ebenso wenig erforderlich, wie eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3c Abs. 1, Satz 1 UVPG).

Die bislang von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Auswirkungen auf die Umwelt entfallen. Zukünftig wird die Umweltsituation von der Erholungs- und Freizeitnutzung „Golfsport" geprägt.

Die aus dieser neuen Nutzung andersartig zu bewertenden Auswirkungen und Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangeltungsbereiches in vollem Umfang ausgeglichen werden. Die festgesetzten sowie die darüber hinausgehend geplanten Maßnahmen übersteigen dabei den für den kompensatorischen Wert notwendigen Umfang.

6.5 Übersicht über die wichtigsten Alternativen

Bei der Standortwahl wurden bereits Aspekte der Eingriffsvermeidung und –minimierung berücksichtigt.

Angesichts der Standortgebundenheit (Erweiterungsmaßnahme) sind gleichwertige Alternativen mit geringeren Eingriffstatbeständen zu den durchgeführten Festsetzungen nicht gegeben.

7. Flächenbilanz

In der nachfolgenden Zusammenstellung werden die planungsrechtlich gegebenen und der nach der neuen Rechtssituation zu erwartende Zustand in Gewichtung der Bedeutung für Natur und Landschaft gegenübergestellt.

Die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage des „Osnabrücker Kompensationsmodells".

Eingriffsflächenwertberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP nach B-Plan Nr. 61	WERTE- FAKTOR	FLÄCHE (ca. in m²)	WERTEEINHEITEN (WE)
1. Flächen für die Landwirtschaft	1,1	46.800	51.480
2. Pflanzgebot (Gehölze als Waldsaum)	1,5	16.500	24.750
3. Erhaltungsgebot	1,2	1.400	1.680
4. Maßnahmenfläche (Extensivgrünland)	1,4	4.100	5.740
5. Wegefläche (teilversiegelt)	0,5	1.200	600
EINGRIFFSFLÄCHENWERT		70.000	84.250

Kompensationsberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERTE-FAKTOR	FLÄCHE ca. in m^2	WERTEEINHEITEN (WE)
1. Private Grünfläche (Golfplatz)			
Rough (incl. Obstbäume)	1,2	23.200	27.840
Semirough	1,1	7.000	7.700
Fairway (incl.Bunker)	0,9	9.300	8.370
Green (incl.Abschlag)	0,7	3.600	2.520
Wechselfeuchte Blänken	1,5	2.000	3.000
Wegefläche (teilversiegelt)	0,5	900	450
2. Pflanzgebote			
Gehölze als Waldsaum	1,5	17.900	26.850
Wallhecke (10 m breit)	1,5	3.050	4.575
Gehölze als Linearbiotop (zur Straße)	1,2	2.350	2.820
Gehölze als Linearbiotop	1,3	600	780
Kompensationswert		69.900	84.905
Eingriffsflächenwert		107.700	84.250
Kompensationsüberschuss			655

Das Resultat zeigt, dass die Eingriffe, die bei der Realisierung der geplanten Maßnahme zu erwarten sind, auf die Fläche selbst wieder ausgeglichen werden können.

- Die Berechnung wurde angepasst an die nach der Offenlegung durchgeführten Änderungen in der Planzeichnung -

8. Erschließungskosten

Erschließungskosten, die in den kommunalen Haushalt einzustellen wären, fallen nicht an.

9. Planverwirklichung/Bodenordnung

Der komplette Teil der Flächen befindet sich in der Verfügbarkeit der späteren Nutzer. Die landwirtschaftlichen Pachtverträge enden vor der geplanten Neunutzung der Flächen.

Bodenordnungsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Gemeinde Lotte

Der Bürgermeister
(Srock)

Planungsbüro Hahm GmbH