

Bebauungsplan Nr. 72 „Bergstraße – Nord“

Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt

Satzung

Anlagen:

Begründung

Bebauungsplan M 1.1000

Umweltbericht

Schalltechnischer Bericht (LL 2655.1/01)
eingesehen werden)

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3

Anlage 4 (kann bei der Gemeinde

Anlage 1

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Bergstraße – Nord“, Gemeinde Lotte

1.0 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 02.03.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Hier soll in städtebaulich günstiger Lage die bestehende Siedlungsstruktur ergänzt werden.

Die Eheleute Lötter, Eigentümer der überwiegenden Fläche, sind in den Osten Deutschland umgesiedelt. Nach eingehender Vorprüfung der technischen Infrastruktur, sowie Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes, das Aussagen macht über Immissionen (Bahn, Bergstraße), den ökologischen Bestand, die verkehrliche Erschließung, die zu erwartenden Netto-Baulandflächen, Auswirkungen auf Infrastruktur (Schulkinder, Nahversorgung, zu erwartende Ansiedler etc.) und gestalterische Aspekte, und nach Absprache mit der Bezirksregierung Münster, hat sich die Gemeinde Lotte entschieden, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Fläche als benötigtes Wohnland in Anspruch zu nehmen. (Die entsprechenden städtebaulichen Untersuchungen können bei der Gemeinde Lotte eingesehen werden)

Die Fläche wird nur teilweise im GEP als Wohnbaufläche dargestellt. Die Fläche kann ohne GEP-Änderungsverfahren mittels Änderung des Flächennutzungsplanes unter Zustimmung der Bezirksregierung überplant werden.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte berücksichtigt in seiner 38. Änderung die Darstellung als Wohnbaufläche. Das Verfahren läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.

2.0 Lage im Raum

Die Planfläche befindet sich zwischen der Bahnstrecke Osnabrück-Oldenburg und der Kreisstraße Nr. 47 „Bergstraße“ und ist ca. 2,4 ha groß. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wersen und beinhaltet die Flurstücke 32, 37 und 533 der Flur 11

3.0 Bestand

Der Planbereich wird landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Entlang der im Süden angrenzenden Straße „Bergstraße“ liegt innerhalb der Straßenparzelle ein Graben mit Grünstreifen. Innerhalb dieses Streifens stehen Hochstämme, diese befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Sie werden in der Planung berücksichtigt.

Im Norden grenzt die Bahnstrecke Oldenburg-Osnabrück an. Diese befindet sich ca. 3 m tiefer als das Plangelände. Der Böschungsbereich, der außerhalb des Geltungsbereiches liegt, ist mit Gehölzen bewachsen.

Altlasten sind nicht bekannt.

Durch die anliegenden Verkehrswege „Bergstraße“ und Eisenbahn kommt es zu Emissionen. Von der Ingenieurgesellschaft Zech wurde die Verkehrslärmsituation untersucht und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren geändert und stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar.

Das Überschwemmungsgebiet der Hase geht nicht über den Gleiskörper hinaus und betrifft somit das Plangebiet nicht.

Es wurde von der Prüftechnik ZBL GmbH eine orientierende Baugrunduntersuchung im Februar 2006 durchgeführt. Diese ist nicht Anlage der Bebauungsplanung, kann aber bei der Gemeinde Lotte eingesehen werden. Auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ist im gesamten Planbereich keine dezentrale Versickerung von Niederschlagsabflüssen gem. dem DWA-Regelwerk „Arbeitsblatt DWA-A 138“ möglich.

4.0 Planung

Der Wohnbedarf in der Gemeinde Lotte macht es notwendig, den Ortsteil Büren an dieser Stelle zu arrondieren und Wohnbauland auszuweisen. Dieses ist Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.

Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren entsprechend geändert und dem aktuellen Ziel angepasst.

Ebenfalls werden Art und Maß der Nutzungen dem aktuellen Bedarf städtebaulich sinnvoll angepasst.

Durch die Rücksichtnahme auf bestehende Gehölze und die Neuanlage von Hausgärten entsteht ein durchgrüntes Baugebiet, welches trotz der Bebauung und anliegenden Emissionsquellen eine hohe Wohnqualität aufweist.

4.1. Art der baulichen Nutzung

Der Bereich des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

4.2. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird die Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Dieses ist eine rechnerische Zweigeschossigkeit, da durch die Textliche Festsetzung „Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 0,9 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt. Diese Vorschrift gilt auch, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss ausgeführt wird“ das zweite Geschoss im Dachraum liegen muss. Diese Festsetzung wird aus städtebaulichen Gründen getroffen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Plangebiet mit 0,4 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

4.3. Bauweise und Baugrenzen

Es wird überwiegend eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zugelassen. Dies entspricht dem umliegenden städtebaulichen Bild. In einem Teilbereich entlang der K 47 "Bergstraße" wird die besondere Bauweise festgesetzt. Hier kann eine kompaktere Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 30 m entstehen. Diese Bauweise kann einen Sichtschutz der anliegenden Wohnbebauung auf die Bergstraße bieten.

Die Dachneigung der festgesetzten Wohnbebauung darf eine Neigung von 48° nicht überschreiten und eine Dachneigung von 35° nicht unterschreiten. Garagen und Nebengebäude sind hiervon ausgeschlossen.

Die Baugrenzen werden mit Ausnahmen in einem Abstand von 3 m an die jeweiligen Nutzungsfestsetzungen herangeführt. Es ergeben sich so große überbaubare Flächen, die individuell überplant werden können. Die Abstände innerhalb der Baugrundstücke regeln sich nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

4.4. Grünflächen und Pflanzgebote

Für Kinder und ihre Begleitung gut erreichbar über Fuß- und Radwege wird im Osten ein ca. 450 m² großer Spielplatz ausgewiesen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Baugebietes erzeugt keinen hohen Spielplatzbedarf der ansiedelnden Kinder. Durch die Gestaltung der Freiflächen als Hausgärten und die Planung der Verkehrsflächen als "Spielstraße" wird der Bedarf der Kinder, gedeckt.

Seine Lage lässt die Nutzung dieser Spielfläche auch für Kinder aus den Nachbargebieten zu und ist über einen Fuß-Radweg zu erreichen.
Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass nicht giftige Pflanzungen Verwendung finden.

Parallel zur Böschung an der Bahntrasse wird ein 5 m breites Pflanzgebot und eine 3 m breite Verkehrsfläche mit der Nutzung „Parken“ festgesetzt. Die geplanten Bepflanzungen in der Nähe der Bahn sind mit der DB AG gesondert abzustimmen. Das Merkblatt –Bepflanzung an Bahnstrecken– ist hierbei zu berücksichtigen, erhältlich bei der DB Netz AG, Niederlassung Nord, Lindemannallee 3, 30173 Hannover.

Entlang der „Bergstraße“ ist ein durchgehender Fuß- und Radweg 2,5 m breit festgesetzt. Hieran schließt sich die Festsetzung eines 2,5 m breiten Pflanzgebotes an. Die Baugrenze hält 3,0 m Abstand zum Pflanzgebot. Durch diese Festsetzungen wird mit der Bebauung zu den bestehenden Gehölzen an der „Bergstraße“ ein Abstand von 8,0 m gehalten.

4.5. Textliche Festsetzungen

Die Darstellungen des Bebauungsplanes werden durch folgende textliche Festsetzungen ergänzt:

1. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,0m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig.
2. Die Zu- und Abfahrt von der Straße „Bergstraße“ ist ausgeschlossen.
3. Für die Grundstücke mit einer Einzelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm festgesetzt. Für die Grundstücke mit einer Doppelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 720 qm festgesetzt.
4. Innerhalb der mit WA festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Geschosshöhe bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird.
5. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
6. Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB pro Einzelhaus nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Haushälfte, bei Doppelhäusern, ist eine Wohneinheit zulässig.
7. Je Wohneinheit sind auf privatem Grundstück 2 PKW-Stellplätze einzurichten.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW

8. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,4 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.

9. Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 0,9 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.
Diese Vorschrift gilt auch, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss ausgeführt wird.
- 10 Dachausbauten/ -gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäude-seite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.
11. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit einer Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.
12. Mülltonnen
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen ist.
- 13 Im gekennzeichneten Plangebiet sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

4.6. Erschließung

Die Straßen sollen verkehrsberuhigt gestaltet werden.

Die Verkehrsfläche wird durch ihre Gestaltung und durch die Beschilderung als Spielstraße (StVO 325 bzw. 326) den Kindern innerhalb des Plangebietes Raum zum Spiel schaffen, der zudem durch die privaten Grundstücke ergänzt wird. Der Ausbau und die entsprechende Beschilderung wird mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Es ist nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten und ortsfremde Verkehre sind fast auszuschließen. Es kann das Unfallrisiko als sehr gering angesehen werden.

Innerhalb des späteren Spielstraßenausbaus werden Stellplätze ausgewiesen. Diese sollen, zusätzlich zu den auf den privaten Grundstücken festgesetzten Stellplätzen, den Stellplatzbedarf decken.

Erschlossen wird das Wohngebiet über eine Anbindung von der „Bergstraße“. Der Planbereich wird durch eine innere Ringschließung befahren. Eine Erschließung der Baugrundstücke entlang der „Bergstraße“ erfolgt von dieser inneren

Wegeführung. Der Hauptweg erhält eine Breite von 8 m. Hiervon gehen Verkehrswege in einer Breite von 7 m ab, die sich im weiteren Verlauf nach Norden auf 4 m reduzieren und dann als Einbahnstraße ausgeschildert werden. Hierdurch kann auf Wendehammer verzichtet werden, ohne die Müllfahrzeugverkehre zu behindern.

Entlang der Böschung an der Bahntrasse wird ein 5 m breites Pflanzgebot und eine 3 m breite Verkehrsfläche mit der Nutzung „Parken“ festgesetzt.

Entlang der „Bergstraße“ ist ein durchgehender Fuß- und Radweg (2,5 m breit) festgesetzt. Hieran schließt sich ein 2,5 m breites Pflanzgebot an..

Der ausgewiesene Fuß- und Radweg im Osten des Plangebietes lässt eine Verbindung des Wohngebietes an den Radweg entlang der „Bergstraße“ zu. Hier wird ein Schmutzwasserkanal verlegt, der Anschluss an den vorhandenen Schacht in der „Bergstraße“ erhält.

Ein von der Prüftechnik erstelltes Bodengutachten hat ergeben, dass eine Versickerung im Baugebiet auf Grund der fast direkt anstehenden Lehmböden nicht möglich ist.

Nach der elektrooptischen Höhenvermessung des Plangebietes, der anschließenden Straßenflächen und der Schachtdeckel kann festgestellt werden, dass ein Großteil der Oberflächenentwässerung der geplanten Grundstücks- und Straßenflächen über Kanäle nach Norden zur Hase hin erfolgen muss, da ein Anschluss an die vorhandene RW-Kanalisation in der Berg- bzw. Kirchstraße aus topografischen Gründen nur eingeschränkt möglich ist.

Es werden keine anfallenden Niederschlagwasser auf das Bahngelände abgeleitet.

Eine konkrete Entwässerungsplanung liegt noch nicht vor. Sollte eine Einleitung in die Hase notwendig werden, wird ein Antrag auf Querung der Bahn rechtzeitig gestellt.

Eine Regenwasserrückhaltung ist auf Grund der Einleitungsmengen nach bisherigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Der Anschluss der geplanten SW-Kanalisation soll nach Möglichkeit im Freigefälle an den Schacht 503097b2 in der „Bergstraße“ erfolgen. Hierzu ist die Aufhöhung des Baugeländes um ca. 0,50-0,75 m auf einer Fläche von ca. 750 m² im Nordwesten des Gebietes (Tiefstbereich/Senke) erforderlich. Zur Verlegung des SW-Kanals ist im Südosten der Fuß- und Radweg festgesetzt, somit kann auf ein Leitungsrecht verzichtet werden.

5.0. Immissionen

Die Ingenieurgesellschaft Zech hat einen schalltechnischen Bericht Nr. LL2655.1/01 erarbeitet, der diesem Bebauungsplan beiliegt.

Die Darstellung des Verkehrslärms hat ergeben, dass entlang der Bahn bzw. „Bergstraße“ mit Immissionen zu rechnen ist.

Unter Anderem ist auf Grund des vorhandenen Baumbestandes sowie des geplanten Fuß- und Radweges entlang der „Bergstraße“ die Einrichtung von Lärmwällen und – Wänden im Bereich des Plangebietes aus städtebaulichen Gründen nicht möglich bzw. nicht erwünscht. Daher wurden zum Schutz der Wohn- und Aufenthaltsräume ausschließlich passive Lärmschutzmaßnahmen ermittelt und angegeben.

Die Bereiche, in denen nachts ein Beurteilungspegel größer 50 dB(A) erreicht wird, sind gekennzeichnet und folgende textliche Festsetzung *„Im gekennzeichneten Plangebiet sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern“* sichert den passiven Immissionsschutz.

Zusätzlich wurde die Geräuschsituation in den typischen Außenwohnbereichen wie Terrassen etc. ermittelt. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) wird im Allgemeinen Wohngebiet selbst unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung eingehalten, sodass grundsätzlich Außenwohnbereiche in der Erdeschosslage zulässig sind.

Es wird empfohlen die Außenwohnbereiche im Schallschatten der dazugehörigen Gebäude zu errichten.

Im Bereich der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, die eine allgemeine Wohnnutzung ohne Lärmschutz ausschließen, wird entlang der Bahnstrecke ein Pflanzgebot und eine Verkehrsfläche dargestellt. Der Abstand der Wohnaußenbereiche erhält hierdurch einen Abstand von min. 12 m zur Schallemissionsquelle. Für die Innenwohnbereiche wird ein passiver Lärmschutz (Fenster von Schlafräumen mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen) festgesetzt.

Das Gleiche wird auch für die Lärmpegelbereiche entlang der „Bergstraße“ festgesetzt. Hier erhalten die Außenwohnbereiche durch die Einrichtung eines Radweges und eines Pflanzgebotes einen Abstand von 5 m zur Schallemissionsquelle.

Durch die v.g. Festsetzungen wird eine ausreichende Lärmvorsorge erreicht.

6.0 Umweltbericht

Für den Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der die umweltrechtlichen Belange beschreibt und bewertet. Dieser ist Anlage 3 des Bebauungsplanes und wird in diesem Abschnitt auszugsweise zitiert.

Folgende übergeordnete Gesetze und Planungen sind beim Umweltbericht berücksichtigt worden:

- Eingriffsregelung des §1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. §21 BNatG (i.d.F. vom 25.03.2004)

- BimSchG i.V.m. der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte (FNP), 1976
- Regionales Raumordnungsprogramm, Kreis Steinfurt, 2004
- Landschaftsrahmenplan, Kreis Steinfurt, 1993
- Landschaftsplan Gemeinde Lotte (LAP), 1987

Der Landschaftsrahmenplan und der Landschaftsplan treffen mit Blick auf das überplante Areal keine einschränkenden Aussagen. FFH-Gebiete sind in der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich nicht ausgewiesen bzw. an die EU gemeldet worden.

Der Umweltzustand im unbeplanten Zustand wird im Umweltbericht auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise zu ihrer Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes im Umweltbericht dokumentiert und bewertet. Berücksichtigt werden die Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltschutzgüter, um im Anschluss die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz ableiten zu können.

Die Bebauungsplan-Satzung stellt selbst keinen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild dar. Der Eingriff wird zwar durch die vorliegende Planung vorbereitet, aber erst mit der Durchführung der Einzelmaßnahmen wirksam. Gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffs-, Ausgleichs- und Ersatzfrage in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Die vorhandenen Großbäume an der „Bergstraße“ und die Baumhecke auf dem nördlich gelegenen Flurstück sollen erhalten werden (Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme).

Die genaue Größe der Ersatzmaßnahme ergibt sich aus der Kompensationsberechnung, die nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück durchgeführt wird

Die Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen durch die Planung mit den landschaftspflegerischen Maßnahmen und die Ermittlung der Größe der Ersatzmaßnahme ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Biototyp-Bezeichnung	beanspruchte Fläche (qm)	Wertstufe (WE/qm)	Flächenwert (WE)
Acker	24.223	0,8	19.378
Summe	24.223		19.378

Biototyp-Bezeichnung	beanspruchte Fläche (qm)	Wertstufe (WE/qm)	Flächenwert (WE)
Verkehrsfläche	3.395	0,0	0
Parkstreifen	499	0,0	0
Fuß-Radweg (Bergstraße)	645	0,0	0
Fuß-Radweg (BG)	66	0,0	0
Hof- und Gebäudeflächen (GRZ = 0,4)	6.770	0,0	0
Hausgärten (60%)	10.155	1,0	10.155
Spielplatz	500	1,2	600
Pflanzgebot (3,5 m breit), Gehölzpflanzung, heim., Standort gerechte Arten	875	1,5	1.313
Pflanzgebot (5 m breit), Saumbereich mit heimischen Gräsern und Kräutern, punktuelle Pflanzung heimischer, Standort gerechter Gehölze	1.318	1,5	1.977
Summe	24.223		14.045

14.045 _____ -5.334

5.334 / 1,0 = 5.334

Es handelt sich bei der Planfläche um Acker ohne schützenswerte Bepflanzungen. In den zwei ausgewiesenen Pflanzgebieten kann ein Teil des internen Ausgleiches stattfinden. Die Hausgärten haben ebenfalls die Funktion eines kleinen internen Ausgleichs. Somit kommt es nur zu einem geringen Kompensationsdefizit, das extern ausgeglichen werden muss.

Die Gemeinde Lotte muss die vorhandenen bzw. bereits in der Umsetzung befindlichen Ausgleichsflächenpools ausschöpfen. Für den Planbereich wird im Umweltbericht eine detaillierte Kompensationsberechnung des Eingriffs vorgenommen.

Die Kompensation der Eingriffe wird extern auf dem Grundstück Gemarkung Leeden, Flur 6, Flurstücke 6 teilw. und 78 vorgenommen. Hier wurde eine ehemalige Ackerfläche aufgeforstet. In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde wird ein Aufwertungsfaktor von 1,5 angesetzt. Der Kompensationsbedarf wird über den vorliegenden Kompensationsüberschuss gedeckt.

Für diese Kompensationsmaßnahme mit einem Aufwertungsfaktor von 1,5 WE/ha ist bei einem 100 %igen Ausgleich eine externe Fläche von ca. 3.540 m² notwendig. (Erstaufforstung). Die Lage der entsprechenden Fläche wird im Anhang dargestellt.

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

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine weiteren Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas sowie der Geräuschimmissionen zu erwarten.

7.0 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude bekannt. Auf Grund einer steinzeitlichen Fundstelle sind folgende Auflagen zu berücksichtigen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege – Außenstelle Münster – Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.“

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

8.0. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtplangebiet	2,42 ha	100%
Wohnbauland	1,69 ha	71 %
Verkehrsfläche	0,46 ha	19%
Spielplatz	0,04 ha	2 %
Pflanzgebote	0,23 ha	8 %

9.0 Schlussbetrachtung

Bei der vorliegenden Planung eines Wohngebietes handelt es sich um eine sinnvolle Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche mit ausreichender Infrastruktur.

Aufgestellt 03.04.2006

geändert 29.09.2006

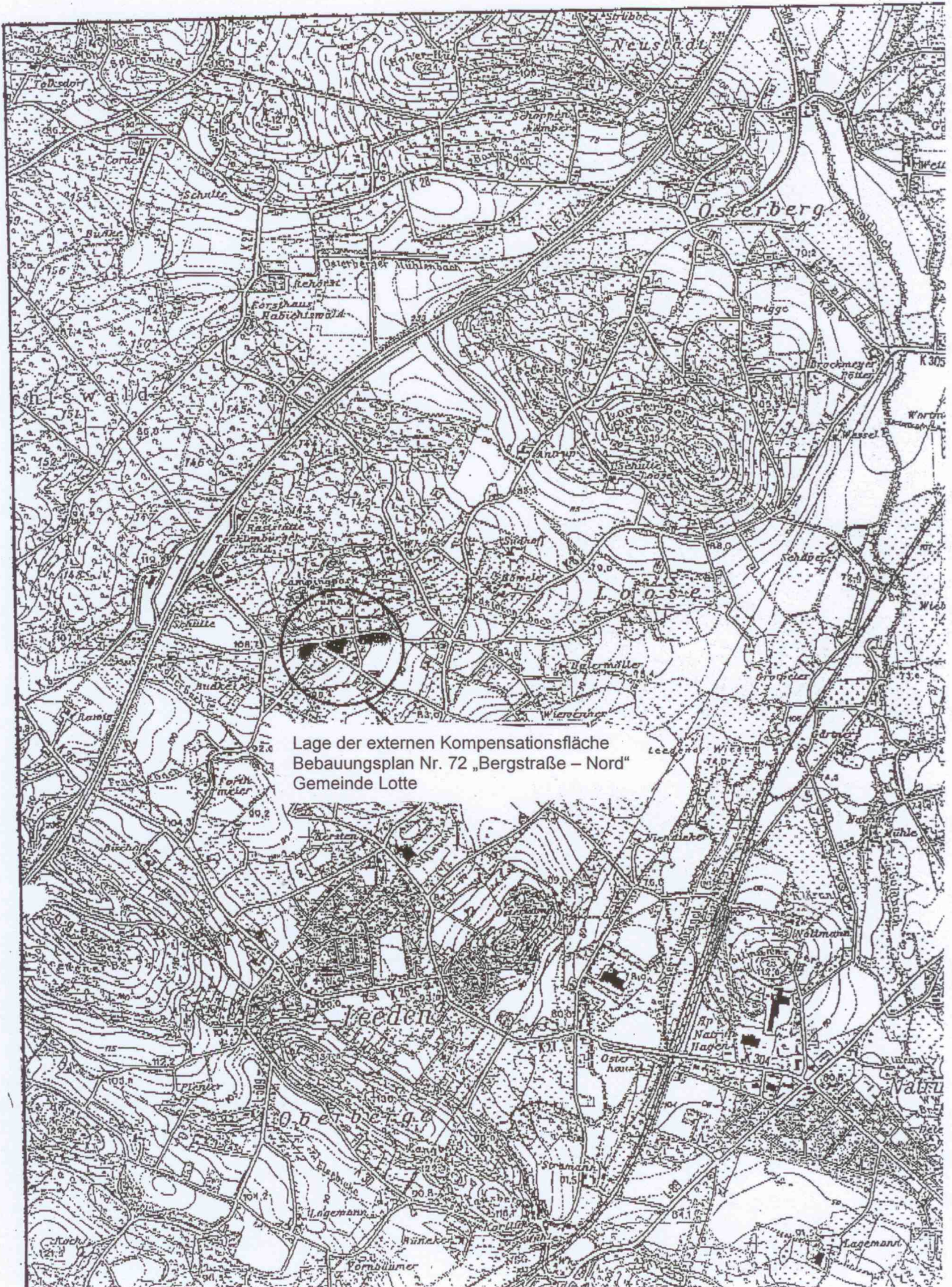
geändert 11.12.2006



Dipl. Ing. B. Fietz

Gemeinde : TECKLENBURG
Gemarkung: LEEDEH





Anlage 3

Gemeinde Lotte

Gemarkung Wersen

Bebauungsplan Nr. 72
„Bergstraße-Nord“

Entwurf

UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS:

1.0	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	2
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	2
1.2	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	2
2.0	Naturraum	3
3.0	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	3
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes	3
3.1.1	Schutzgut Mensch	3
3.1.2	Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften	4
3.1.3	Schutzgut Klima / Luft	4
3.1.4	Schutzgut Boden	5
3.1.5	Schutzgut Wasser	5
3.1.6	Schutzgut Landschaftsbild	6
3.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	7
3.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	7
3.1.9	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	7
3.2	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	8
3.2.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	8
3.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	8
4.0	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	8
4.1	Festsetzungen im Bebauungsplan	9
4.2	Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans	9
4.3	Planungsvarianten	10
5.0	Zusätzliche Angaben	10
6.0	Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen	10
7.0	Allgemein verständliche Zusammenfassung	11
	Bilanzierung	12

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Lotte hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 72 „Bergstraße-Nord“ beschlossen. Die B-Plan-Fläche wird nur teilweise im GEP als Wohnbaufläche dargestellt.

Hinsichtlich der Angaben zum Standort sowie der Ziele bzw. der Art des Vorhabens und geplanter gestalterischer Festsetzungen wird auf die Begründung des Bebauungsplanes verwiesen.

In der Übersicht werden folgende Angaben zum Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden gegeben:

Gesamtfläche des Geltungsbereichs:	2,422 ha
Straßenverkehrsflächen	0,460 ha
Öffentliche Grünflächen	0,050 ha
Pflanzgebote	0,219 ha
Wohnbaugrundstücke	1,693 ha

Planungsrechtlich können bei einer GRZ von 0,4 insgesamt ca. 0,677 ha neu versiegelt werden. Bei einer Überschreitung der Höchstgrenze um 50% könnten insgesamt ca. 1,015 ha neu versiegelt werden.

1.2 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Folgende übergeordnete Gesetze und Planungen sind beim Umweltbericht berücksichtigt worden:

- Eingriffsregelung des §1a Abs. 3 BauGB (i.d.F. vom 24.06.2004) i.V.m. §21 BNatG (i.d.F. vom 25.03.2004)
- BimSchG i.V.m. der 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz – Verkehrslärmschutzverordnung
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte (FNP), 1976
- Regionales Raumordnungsprogramm, Kreis Steinfurt, 2004
- Landschaftsrahmenplan, Kreis Steinfurt, 1993
- Landschaftsplan Gemeinde Lotte (LAP), 1987

Der Landschaftsrahmenplan und der Landschaftsplan treffen mit Blick auf das überplante Areal keine einschränkenden Aussagen. FFH-Gebiete sind in der räumlichen Nähe zum Geltungsbereich nicht ausgewiesen bzw. an die EU gemeldet worden.

2.0 Naturraum

Das Untersuchungsgebiet ist Bestandteil der naturräumlichen Haupteinheit „Westliches Osnabrücker Hügelland“ und gehört zur Untereinheit „Westerkappeler Flachwellenland“. Diese naturräumliche Einheit liegt am südlichen Rand der Halener Niederung mit dem Fluss Hase und dem Zweigkanal nach Osnabrück. Es handelt sich um einen flachwelligen bis hügeligen Übergangsraum zwischen Berg- und Flachland mit unregelmäßig verlaufenden Niederungen und einem stark wechselnden Mosaik aus Senken und Hügeln. Auf den Erhebungen sind Braunerden vorherrschend. Weit verbreitet sind ansonsten diluviale Ablagerungen sandiger bis sandig-lehmiger Art, meistens als basenarme, podsolige Braunerden, die häufig durch unterlagernde Tonschichten staufeucht verändert sind. Die Böden werden überwiegend als Ackerland und Grünland genutzt, verbreitet sind aber auch Wälder. Natürliche Waldgesellschaften sind Eichen-Hainbuchenwälder, in den Niederungen feuchter bis nasser Ausprägung, stellenweise auch Erlenbrücher und Auewälder.

Potenziell natürliche Vegetation ist der Flattergras-Buchenwald. Bodenständige Bäume und Sträucher sind: Stieleiche, Hainbuche, Espe, Salweide, Hasel, Weißdorn, Hundsrose.

3.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes

Der Umweltzustand im unbeplanten Zustand wird nachfolgend auf die jeweiligen Schutzgüter bezogen dargestellt, um die Empfindlichkeit gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise zu ihrer Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen geben zu können.

Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Berücksichtigt werden die Auswirkungen auf die jeweiligen Umweltschutzgüter, um im Anschluss die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung sowie zum Ausgleich und Ersatz ableiten zu können.

3.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im allgemeinen sowohl Wohnumfeld abhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion einschl. visueller Aspekte und Lärmschutz als auch wirtschaftliche Funktionen im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung. Mögliche Beeinträchtigungen für den Menschen können sich aus Folgen der Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (z.B. Klima/Luft) oder durch entstehende Einschränkungen der Lebensqualität (z.B. Freizeit und Erholung) ergeben.

Die auf das Gebiet einwirkenden Lärmbelastungen durch die relativ stark frequentierten Verkehrswege (Kreisstraße K 27, Bahnlinie Osnabrück – Oldenburg) wurden durch eine gutachterliche Untersuchung festgestellt und bewertet. Hieraus ergaben sich dann weitere Schlüsse bzgl. der Lärmimmissionen im Geltungsbereich.

Die intensive Nutzung der umgebenden Flächen verhindert eine landschaftsbezogene Erholung größeren Umfangs. Diese ist in einiger Entfernung in den westlich und nördlich gelegenen Gebieten möglich.

Das lokal begrenzte klimatische Regenerationspotenzial bzw. die lufthygienischen Ausgleichsfunktionen der bisher nicht überplanten Freiflächen wird beeinträchtigt, aber nicht unterbunden werden. Belastungen durch Lärmimmissionen aus benachbarten Flächen sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu bewältigen. Belastende Geruchsimmissionen werden nicht angenommen. Insgesamt ist daher von nur geringen Beeinträchtigungen bezogen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

3.1.2 Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften

Gemäß BNatG sind Tiere und Pflanzen und deren Lebensräume als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auswirkungen auf dieses Schutzgut sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die Baugebietsfläche selbst wird z.Zt. intensiv als Maisacker genutzt. Im Westen schließen weitere Ackernutzungen und Einzelhöfe an. Die Flora auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen weist meistens auf strukturarme, anthropogen veränderte Bereiche hin. Die geringe Zahl der Lebensgemeinschaften auf Ackerflächen kann leicht auf angrenzende Bereiche ausweichen, weil sich die dort vorkommenden Arten gut an die veränderten Gegebenheiten anpassen können.

An der ca. 3 – 4 m hohen Böschung zur im Tal liegenden Bahnstrecke ist eine Baumhecke aus Eichen, Sandbirken, Rotbuchen, Ahorn, untergeordnet Ebereschen, Kirschen und Salweiden vorhanden. Diese ein- bis dreireihige Gehölzpflanzung wird durch die Nährstoffe aus der Ackernutzung beeinflusst. Dies manifestiert sich im schmalen Saum zwischen Acker und Böschung, der von Nährstoffzeigern geprägt ist.

An der Bergstraße ist eine lückige (teilweise beidseitige) Baumreihe aus Ahornbäumen mit Stammdurchmessern zwischen 50 und 70 cm vorhanden. Die Bäume stehen außerhalb des Geltungsbereiches, werden aber u.U. durch den geplanten Radwegbau beeinflusst.

Für das Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften bedeutsame Gebiete sind nicht innerhalb des Geltungsbereiches, sondern nur im nördlich gelegenen Niederungsbereich der Hase vorhanden. Daher ist die Fläche des Geltungsbereiches nur von untergeordneter Bedeutung für die Fauna. Bei der vorliegenden Planung zu berücksichtigen ist der am Rand vorhandene Gehölzbestand. Der ökologischen Wertigkeit des Gebietes kann nur eine allgemeine Bedeutung zugewiesen werden. Dementsprechend gering sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu prognostizieren. Durch entsprechende Maßnahmen ist ein Ausgleich möglich.

3.1.3 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet liegt großräumig gesehen im Einflussbereich des atlantisch beeinflussten Klimas. Es weist somit verhältnismäßig wechselhafte Wetterlagen, mäßig warme Sommer und milde Winter auf. Hauptwindrichtung ist West bis Südwest.

Die landwirtschaftlichen Flächen sind Kaltluftentstehungsgebiete. Frischluft bildende und Schadstoff filternde Flächen in Form von größeren Waldflächen (über 5 ha) sind im Gebiet und in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Die nördlich gelegene Baumhecke

wirkt sich auf Grund seiner Lage und geringen Größe nicht wesentlich auf die Frischluftsituation des Gebietes aus.

Vorbelastungen entstehen durch die Emissionen der K 27 „Bergstraße“, die je nach Windrichtung das Gebiet belasten können. Die Bahnlinie wirkt sich hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft nicht belastend auf das Gebiet aus. Die östlich und südlich vorhandenen Wohngebiete bewirken ebenfalls kaum erhöhte Belastungen. Somit ist der überplanten Freifläche keine übergeordnete Klimafunktionalität zuzuordnen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben als Kaltluftentstehungsgebiete lediglich eine allgemeine Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima / Luft. Sofern geeignete Minimiermaßnahmen im weiteren Verfahren berücksichtigt werden (z.B. Pflanzung heimischer Laubbäume und Hecken), ist nur mit geringen Beeinträchtigungen des lokalen Klimas zu rechnen.

3.1.4 Schutzgut Boden

Der vorhandene Boden besteht im wesentlichen aus dem Bodentyp Braunerde, z.T. Pseudogley-Braunerde oder Gley-Braunerde. Es handelt sich um lehmige Böden, die eine ca. 50 cm dicke humose Auflage haben. Der Boden ist von geringer bis mittlerer Sorptionsfähigkeit. Die Wasserdurchlässigkeit ist gemäß vorliegendem Bodengutachten überwiegend gering.

Die Böden werden nach ihren verschiedenen Standortpotenzialen beurteilt: Seltenheit, Gestörtheitsgrad, Bodenfruchtbarkeit, Filter- und Pufferungsvermögen, Lebensraum. Durch intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen sind die Böden des Gebietes anthropogen verändert und somit vorbelastet. Dementsprechend ist der Gestörtheitsgrad hoch und die Bewertung des Schutzgutes Boden niedrig anzusetzen. Besonders nachhaltige Störungen durch Versiegelungen (Bebauung, Straßen) sind nur auf angrenzenden Flächen bereits vorhanden. Altlasten sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Des weiteren haben die vorliegenden Böden voraussichtlich keine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte, so dass der angestrebten Nutzung keine bodendenkmal-schutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Bei Realisierung des Vorhabens stehen diese Böden hinsichtlich ihrer ökologischen Funktionalität nicht mehr zur Verfügung. Auf den Freiflächen ist nach wie vor eine Durchlässigkeit gewährleistet. Die Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung ist hoch zu bewerten. Bei weiteren Versiegelungen in Größenordnungen von ca. 1,14 ha sind beim Schutzgut Boden bei Realisierung der Planung nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen zu erwarten.

3.1.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser ist zwischen den Aspekten Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasser:

Die Grundwasser-Neubildungsrate liegt zwischen 100 und 200 mm/a. Fließrichtung des Grundwassers ist von Süd nach Nord. Hoch anstehendes Grundwasser ist im Gebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sind im Planbereich nicht ausgewiesen.

Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Grundwassers entstehen durch Versiegelung und / oder Stoffeinträge aus vorhandenen Nutzungen. Offene, unversiegelte Flächen haben hohe Bedeutung für die Grundwasser-Neubildung. Die Qualität ist hierbei abhängig vom Ort der Versickerung und von stofflichen Belastungen wie diejenigen der Bergstraße. Die Empfindlichkeit und der Gefährdungsgrad sind wegen der relativ großen Überdeckung nicht hoch einzustufen. Mit den durch Realisierung des Vorhabens einhergehenden Neuversiegelungen ist ein erhöhter Oberflächenabfluss verbunden. Es stehen für eine Versickerung des Oberflächenwassers weniger Flächen zur Verfügung, sodass auch weniger Wasser an Ort und Stelle versickern kann. Diese Prozesse können auch durch Zwischenspeicherung, Rückhaltung oder Nutzung der anfallenden Niederschläge nicht ausgeglichen werden so dass sich für das Schutzgut Grundwasser durch die Erhöhung der Versiegelung in bisher nicht bebauten Bereichen eine erhebliche Beeinträchtigung ergeben wird.

Oberflächenwasser:

Durch die Entfernung zu den gesetzlichen Überschwemmungsgebieten der Hase wirkt sich das Wohngebiet nur indirekt auf den Retentionsraum aus, und zwar über vorhandene Gräben bzw. deren Zuleitungen.

Oberflächlich ablaufende Stoffeinträge können die Qualität der Gewässer herabsetzen. Mit der bereits angesprochenen Neuversiegelung wird es zu einem erhöhten Oberflächenwasser-Abfluss kommen, der die Vorfluter mehr belastet. Eine Begrenzung der Versiegelungsrate kann hier den Eingriff verringern.

Eine Bedeutung als Gewässerlebensraum ist im Plangebiet selbst nicht vorhanden. Eine hohe Bewertung des Schutzgutes Oberflächenwasser erübrigt sich dementsprechend. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Oberflächenwasser wird als nicht erheblich betrachtet.

3.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist i.d.R. umso wertvoller, je mehr es der naturraumtypischen Vielfalt, Eigenart und Schönheit entspricht. Ist ein Raum hinsichtlich der Landschaftsbild-Aspekte bereits verarmt, sind die noch verbliebenen naturraumtypischen Elemente als erhaltungswürdig einzustufen.

Die Landschaft im und um den Planbereich ist bereits durch die vorhandenen Siedlungsbereiche und die Bergstraße stark anthropogen geprägt. Die relativ stark befahrene Straße wird durch den Verkehrslärm als störend empfunden. Sie durchschneidet die Landschaft und die Ortslage. Die Bahnlinie wird wegen der Böschung lediglich akustisch wahrgenommen. Sie stellt allerdings für die Fauna ein Hindernis und einen Störungsfaktor dar. Als Naturraum typische Elemente sind Baumreihen und Baumhecken vorhanden. Der Planbereich selbst ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. Das Gewässer Hase wird aufgrund der Verdeckung durch die Gehölze kaum wahrgenommen.

Der von der Planung betroffene Landschaftsbereich lässt seine ursprüngliche Eigenart nur noch untergeordnet erkennen. Insgesamt ist bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild allenfalls von geringen Beeinträchtigungen durch die Planung auszugehen.

3.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen, sodass sich eine weitere Abhandlung oder Bewertung hierzu erübrigt.

3.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig und unterschiedlich stark durch Wechselwirkungen. Dahinter steht ein komplexes Wirkungsgefüge (Ökosystem).

Eine Überbauung der Böden im Planbereich beeinträchtigt die Lebensraumfunktion für Bodenorganismen und Pflanzen. Die Funktion als Filter, Puffer und Übertrager für die Grundwasserneubildung und Grundwasserreinhaltung werden gemindert. Der Speicher- raum der Böden für Nährstoffe und Niederschlagswasser wird ebenfalls beeinträchtigt.

Die Versiegelung vergrößert den Oberflächenwasser-Abfluss und verringert die Grund- wasser-Neubildung im Planbereich.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderungen wird die (bereits jetzt eingeschränkte) Be- deutung als siedlungsnaher Erholungsraum und die kleinklimatische Ausgleichsfunktion weiter verringert. Neben der Lärmimmissions-Problematik kann hieraus ein sehr begrenz- ter negativer Effekt für das Schutzgut Mensch abgeleitet werden.

Es werden Biotopstrukturen von allgemeiner ökologischer Bedeutung beansprucht.

3.1.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Bei den überplanten Flächen handelt es sich zu einem großen Teil um überwiegend in- tensiv genutzte, dementsprechend auch vorbelastete Ackerflächen. Das Gebiet ist von allgemeiner Bedeutung für alle abgehandelten Schutzgüter Mensch, Arten / Lebensge- meinschaften, Klima / Luft, Boden, Wasser, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und der Wechselwirkungen untereinander.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden und Was- ser, in geringerem Ausmaß für das Schutzgut Arten / Lebensgemeinschaften. Die Um- weltauswirkungen liegen hier vor allem in dem Verlust von Böden und ihrer ökologischen Funktionsvielfalt. Durch die geplanten Versiegelungen kommt es zu einem erhöhten O- berflächenabfluss und einer verringerten Grundwasser-Neubildung. Die Überplanung der bisherigen Freiflächen bezogen auf das Schutzgut Mensch führen zu einer unerheblichen Verringerung des Erholungspotenzials. Als unerheblich können auch die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft eingestuft werden. Die Lärmimmissionen sind durch eine besondere Gestaltung der Gebäude (Schallschutzmaßnahmen) und Einhaltung von Ab- ständen zu den vorhandenen Verkehrswegen zu berücksichtigen.

Tabelle 1: Darstellung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	B-Plan-Entwurf
Mensch	-
Flora	-
Fauna	-
Boden	++
Wasser	+
Klima / Luft	-
Landschaftsbild	-
Kultur- / Sachgüter	o

o = keine; - = geringe; + = erhebliche; ++ = sehr starke Beeinträchtigung

3.2 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

3.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die in Kap. 3.1 beschriebenen sehr starken bzw. erheblichen Beeinträchtigungen bezogen auf die Schutzgüter Boden und Wasser verbunden. Die anderen Schutzgüter sind weniger stark oder unerheblich betroffen. Mit der Realisierung des Vorhabens können Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Eingriff in die Leistungsfähigkeit und in das Landschaftsbild kompensieren. Mit der Realisierung des Wohngebietes sind auf der gegenwärtigen Ackerfläche keine dauerhaften Funktions- und Wertverluste im Landschaftsraum verbunden.

3.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Entwicklung würde der betroffene Landschaftsraum seine bisherige Charakteristik beibehalten. Die bisherige Nutzung und die damit verbundenen Einschränkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter würden sich grundsätzlich nicht ändern. Insbesondere die betroffenen Böden in Verbindung mit dem Schutzgut Wasser würden ihren Funktionen auch weiterhin gerecht werden. Sofern man von ausgeprägten Biotoptypen sprechen kann, würden die Lebensräume ihre Funktionen für die Flora und Fauna erhalten können. Eine positive Entwicklung wird durch Beibehaltung der Nutzungen nicht erwartet. Die Immissionen werden auf Grund der allgemeinen Zunahme des Verkehrs auch weiterhin leicht ansteigen.

4.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist zwischen Festsetzungen im Geltungsbereich des B-Planes und Maßnahmen auf externen Flächen zu unterscheiden.

4.1 Festsetzungen im Bebauungsplan

Mensch

Es wurde eine Verkehrslärmuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind bei den lärmpegelbezogenen Festsetzungen des B-Planes zu berücksichtigen.

Klima / Luft

Die Neuversiegelung von Grund und Boden sollte im allgemeinen Wohngebiet auf 40% begrenzt werden, um den Einfluss der Versiegelung auf das Schutzgut Klima / Luft zu begrenzen. Die Freiflächen können intern dann den Ausgleich schaffen. Zusätzlich sollten je angefangener 250 m² Grundstück ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere) oder Obstbaum gepflanzt werden.

Zur Bahn und zur Straße sollten Pflanzgebote eine klimatische Verbesserung herstellen.

Landschaftsbild, Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Die im Punkt Klima / Luft beschriebenen Maßnahmen dienen auch dem Ausgleich des Eingriffs in das Landschaftsbild und dem Eingriff in die Lebensräume für Flora und Fauna.

Der zur Bergstraße gelegene 3,5 m breite Pflanzgebotstreifen wird für die Pflanzung einer Hecke aus heimischen Gehölzen (Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere, Weißdorn, Hundsrose) vorgesehen. Das 5,0 m breite Pflanzgebot beinhaltet einen der bestehenden Baumhecke vorgelagerten Krautsaum mit punktuellen Pflanzungen derselben Gehölze.

4.2 Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans

Mit der Ausweisung bebaubarer Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 72 „Bergstraße-Nord“ sind Beeinträchtigungen verbunden hinsichtlich der anstehenden Böden und des Grundwassers (Neuversiegelung von Grund und Boden) sowie in geringem Umfang der Beanspruchung der vorhandenen Biotoptypen (Bäume, Ruderalflächen). Rein rechnerisch ist eine Ausweisung von ca. 3.540 m² Kompensationsfläche (Erstaufforstung von naturnaher Waldfläche aus heimischen, Standort gerechten Laubgehölzen: Stieleiche, Hainbuche, Rotbuche, Vogelbeere, Sandbirke, randlich mit Sträuchern: Weißdorn, Hundsrose, Salweide, Hasel) außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Die Gemeinde Lotte muss die vorhandenen bzw. bereits in der Umsetzung befindlichen Ausgleichsflächenpools ausschöpfen. Es wurde eine detaillierte Kompensationsberechnung des Eingriffs vorgenommen.

Die Kompensation der Eingriffe wird extern auf dem Grundstück Gemarkung Leeden, Flur 6, Flurstücke 62 und 78 vorgenommen. Hier wurde eine ehemalige Ackerfläche aufgeforstet. In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde wird ein Aufwertungsfaktor von 1,5 angesetzt.

Die Extensivierung dieser Fläche vergrößert die naturnahen Lebensräume und entlastet den Boden und das Grundwasser. Hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit kann dementsprechend eine Optimierung vorgenommen werden.

Insgesamt können die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe bei Realisierung der genannten Maßnahmen als kompensiert betrachtet werden.

4.3 Planungsvarianten

Grundsätzlich andere Lösungsmöglichkeiten, die eine Vermeidung der dargestellten negativen Auswirkungen bringen würden, wurden geprüft. Ein Ausschluss zusätzlicher Versiegelungen und der damit verbundenen Beeinträchtigungen wäre nur durch eine Nullvariante (Verzicht auf zusätzliche Bebauung) zu erreichen.

Die zusätzliche Bebauung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes, weil die hierfür vorgesehenen Flächen z.T. noch als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die FNP-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

5.0 Zusätzliche Angaben

Die Biotoptypenkartierung des ökologischen Fachbeitrags wurde nach dem Kartierschlüssel der Biotoptypen in Nordrhein-Westfalen durchgeführt.

Die Kompensationsberechnung wurde mittels des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück berechnet.

Hinsichtlich der Bewertung der Verkehrslärmeinwirkungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 zu Grunde gelegt. Die Festlegung der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche) werden i.S. der DIN 4109 ermittelt.

6.0 Durchführung der geplanten Kompensationsmaßnahmen

Im Rahmen der Fortschreibung des Kompensationsflächenkatasters der Gemeinde Lotte werden die dem Geltungsbereich zugeordneten Kompensationsmaßnahmen überwacht. So wird eine Entwicklung der geplanten Zielbiotope auf den vorgesehenen Flächen gewährleistet.

7.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Bergstraße-Nord“, Gemeinde Lotte, vorgesehenen Nutzung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet. Es werden neue überbaubare Flächen geschaffen, die vormals als Freiflächen festgesetzt waren. Für diese bebaubaren Flächen müssen auch Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsleitungen) hergestellt werden.

Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von bisher nicht versiegelten Böden und ihrer ökologischen Funktionen. Durch die geplanten Neuversiegelungen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und zu einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Die Beeinträchtigungen der durch die Überplanung beeinträchtigen Freiflächen sind bzgl. der Schutzgüter Mensch und Klima / Luft lediglich als gering einzuschätzen. Aufgrund der Vorbelastungen des Gebietes hinsichtlich des Verkehrslärms sind die neu hinzuziehenden Bevölkerungsteile durch geeignete passive Lärminderungsmaßnahmen zu schützen. Abgesehen vom Verlust an Lebensraum (insbesondere beim Schutzgut Boden wegen der Bodenfauna und der Pflanzen berücksichtigt), wird nur von geringen Beeinträchtigungen für Tiere und Pflanzen ausgegangen. Bedeutsame archäologische Bodenfunde im Geltungsbereich des B-Plans

sind nicht bekannt.

Bei Realisierung der zusätzlichen Bauflächen ergibt sich die Notwendigkeit, geeignete Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 3.540 m² auf einer außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Fläche vorzunehmen, um die noch verbleibenden Beeinträchtigungen ausgleichen zu können. Die angestrebte Entwicklung von naturnahen Waldflächen auf dieser externen Kompensationsfläche wird durch Überwachung gewährleistet. Insgesamt gesehen werden aufgrund der Realisierung der zusätzlichen Wohnbauflächen keine dauerhaften Funktions- und Wertverluste im betroffenen Landschaftsraum erwartet.

Bilanzierung

Die B-Plan-Satzung stellt selbst keinen Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild dar. Der Eingriff wird zwar durch die vorliegende Planung vorbereitet, aber erst mit der Durchführung der Einzelmaßnahmen wirksam. Gem. § 21 Bundesnaturschutzgesetz ist die Eingriffs-, Ausgleichs- und Ersatzfrage in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln.

Ein Ausgleich für den Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild ist am Eingriffsort nur begrenzt möglich. Es werden daher für die weiterhin erforderlichen Kompensationsmaßnahmen noch Ersatzflächen benötigt, Insbesondere sind Kompensationsmaßnahmen erforderlich für die Neuversiegelung von Grundflächen, die bei allgemeinen Wohngebieten (WA) mit maximal 40 % angesetzt werden. Eine Überschreitung soll nicht gewährt werden. Die restliche Grundstücksfläche (60 %) steht für eine grüngestalterische Nutzung als Hausgarten zur Verfügung.

Die vorhandenen Großbäume an der Bergstraße und die Baumhecke auf dem nördlich gelegenen Flurstück sollen erhalten werden (Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahme).

Die genaue Größe der Ersatzmaßnahme ergibt sich aus der Kompensationsberechnung, die nach dem Kompensationsmodell des Landkreises Osnabrück durchgeführt wird.

Die Kompensationsfläche wird mit dem vorgesehenen Planverfahren rechtlich abgesichert. Bezogen auf die naturräumlichen Gegebenheiten und die Eingriffssituation sollte sich die Maßnahme auf die Wiederherstellung und Stärkung gestörter Funktionen und der Entwicklung naturnaher Waldflächen richten. Dies dient der Vergrößerung des Lebensraumes und einer verbesserten Funktion der darunter extensivierten Böden.

Die Gegenüberstellung der Beeinträchtigungen durch die Planung mit den landschaftspflegerischen Maßnahmen und die Ermittlung der Größe der Ersatzmaßnahme ist den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

Aufgestellt 03.04.2006
geändert 29.09.2006



Dipl. Ing. B. Fietz