Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 73
"Saerbecker Damm- Nord"

Begründung

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM GMBH · VBI

Ingenieure und Architekten
Beratung · Planung · Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Tel. (0541) 1819 - 0
Fax. (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 73 „Saerbecker Damm-Nord“

Begründung

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541 1819-0
Fax: 0541 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Ri/Sc-06015011-14 / 21.09.2006
ergänzt: 01.03.2007

Inhalt:

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich 5

2. Planungsanlass / Planungserfordernis 5

3. Darstellung des Flächennutzungsplanes 6

4. Situation des Planbereiches 6

5. Städtebauliches Planungskonzept 6

5.1 Art der Bebauung 6

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise 6

5.3 Gestaltung 7

6. Erschließung 7

6.1 Verkehrserschließung 7

6.2 Ver- und Entsorgung 7

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit 8

7.1 Immissionsschutz 8

7.2 Altlasten 9

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung 9

8. Denkmalschutz 10

9. Planverwirklichung / Bodenordnung 10

10. Flächenbilanz 10

III. Umweltbericht

1. Einleitung 11

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens 11

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden 11

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 16

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden 16

2.1.1 Geologie / Boden 16

2.1.2 Gewässer / Grundwasser 16

2.1.3 Klima / Lufthygiene 17

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften 17

2.1.5 Orts-/Landschaftsbild 17

2.1.6 Mensch / Gesundheit 18

2.1.7 Kultur / Sachgüter 18

2.1.8 Wechselwirkungen 18

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung 18

2.2.1 Boden 18

2.2.2 Wasser 18

2.2.3 Klima / Lufthygiene 19

2.2.4 Arten/Lebensgemeinschaften 19

2.2.5 Orts-/Landschaftsbild 19

2.2.6 Mensch / Gesundheit 19

2.2.7 Kultur / Sachgüter 20

2.2.8 Wechselwirkungen 20

2.3 Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen 21

2.4 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen 21

2.4.1 Eingriffsermittlung 22

2.4.2 Kompensationsermittlung 24

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) ..25

3. Zusätzliche Angaben 26

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind 26

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt 26

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltauswirkungen 26

III: Verfahren

I: Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 02.03.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 73 „Saerbecker Damm-Nord" beschlossen.

Sein Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Lotte, Flur 21 und 25, am nordöstlichen Rand der Ortslage von Alt-Lotte. Das Plangebiet wird folgendermaßen begrenzt:

im Westen: durch den westlichen Rand der Verkehrsfläche Saerbecker Damm innerhalb der Flur 21

im Norden: durch den nördlichen Rand des Flurstückes Nr. 175 (Flur 25) sowie dessen Verlängerung zum westlichen Rand des Saerbecker Dammes

im Osten: durch den östlichen Rand des Flurstückes Nr. 175 sowie dessen südliche Verlängerung bis zur östlichen Verlängerung der Nordgrenze von Flurstück Nr. 157 und Flurstück Nr. 176 (jeweils Flur 25)

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr. 157 sowie deren Verlängerung nach Osten (jeweils Flur 25)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Vermessungs- und Katasteramtes Kreis Steinfurt vom 24.04.2006.

2. Planungsanlass / Planungserfordernis

Anlass für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Absicht der Gemeinde, zusätzliche Wohnbauflächen in geringem Umfang zur Verfügung zu stellen.

Damit soll der Nachfrage nach Bauland für freistehende Einfamilienhäuser / Doppelhäuser im Ortsteil Alt-Lotte entsprochen werden. Mit der rechtlichen Absicherung dieses Planungserfordernisses soll die vorhandene Wohnbebauung entlang des Saerbecker Dammes maßvoll ergänzt werden.

3. Darstellung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Da somit die beabsichtigten Festsetzungen des B-Planes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, ist dessen Änderung erforderlich. Dies soll als 39. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB erfolgen.

4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand des bebauten Gebietes des Ortsteiles Alt-Lotte. Er grenzt an zwei öffentliche Verkehrsflächen. Südlich anschließend befinden sich die ersten Wohnhäuser der bebauten Ortslage. Östlich benachbart befindet sich eine Hofstelle mit landwirtschaftlich genutzten Anlagen und offenen Hof- und Gartenflächen. Nordwestlich des Planbereiches jenseits des Saerbecker Dammes stehen gewerblich genutzte Hallengebäude. Die Flächen unmittelbar westlich des Saerbecker Dammes werden nicht erkennbar genutzt.

Der Plangeltungsbereich weist keine topografischen Besonderheiten auf. Es handelt sich überwiegend um Grünlandflächen. Im Süden befinden sich einige jüngere Obstbäume sowie zwei Birken, die eine der beiden Hofzufahrten markieren. Am Nordrand der Flächen stehen einige hochstämmige und großkronige Einzelbäume.

5. Städtebauliches Planungskonzept

5.1 Art der Bebauung

Die südlich und südöstlich angrenzenden wohnbaulichen Strukturen sollen ergänzt werden. In unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) südlich und einem Reinen Wohngebiet (WR) südwestlich sowie einem auf den Störgrad eines Mischgebietes (MI) beschränkten Gewerbegebietes (GE) westlich wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Von den nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Nutzungen sollen nur die Tankstellen sowie die Gartenbaubetriebe ausgeschlossen werden, um nicht den Bereich des Saerbecker Dammes mit erhöhten Verkehrsmengen zu belasten.

5.2 Maß der Bebauung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung soll entsprechend derjenigen der angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich deshalb mit 0,4 an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt bei max. zwei Vollgeschossen 0,8.

Wie im Umfeld vorhanden, wird eine offene Bauweise festgesetzt, sodass die Abstandsregelungen der Bauordnung (BauO NW) zum Tragen kommen. Neben der Einzelhausbebauung wird auch eine Doppelhausbebauung zugelassen. Um in diesem eher randlich

gelegenen Siedlungsbereich jedoch nicht eine zu große Siedlungsverdichtung zu erhalten, wird gleichzeitig eine Wohneinheitenreduzierung pro Gebäude festgesetzt.

Die Baugrenzen orientieren sich an den benachbarten Verkehrsflächen und berücksichtigen darüber hinaus den Baumbestand an der Nordseite der Fläche.

5.3 Gestaltung

Die Bebauung der näheren Umgebung weist eine sehr unterschiedliche Gestaltung in Form und Materialwahl auf. Deshalb lassen sich für den Plangeltungsbereich auch keine engeren Vorgaben ableiten.

Allein die Vorgabe eines Neigungsdaches mit großzügiger Neigungsspanne soll vorgesehen werden sowie eine Fixierung der First- und Traufhöhe, um bei der rechtlich zulässigen Zweigeschossigkeit keine optisch wirksame Dreigeschossigkeit zu erhalten. Zusätzlich wird eine Höhenbegrenzung für die Oberkante des Erdgeschossfertigfussbodens (= Ausgangspunkt für Firsthöhenbemessung) vorgesehen, um keine ortsuntypischen Eingangssituationen und Gebäudeausprägungen zu erhalten. Um eine harmonische Gestaltung zu bewirken, sollen Nebenanlagen optisch an die Hauptgebäude angepasst werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung der neuen wohnbaulichen Nutzung wird primär über den Saerbecker Damm erfolgen. Diese Straße verfügt über eine hinreichende Leistungsfähigkeit.

Eine Anbindung an die Verkehrsfläche Feldmark ist verkehrlich entbehrlich. Zum Schutz der vorhandenen Gehölze soll sie deshalb textlich ausgeschlossen werden.

Die Hofstelle kann zukünftig von der (bestehenden) nördlichen Zufahrt angefahren werden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versogung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden über die vorhandene Kanalisation abgeleitet und der Kläranlage zugeführt. Zur Schmutzwasserentsorgung der Hofstelle wird ein Leitungsrecht durch den nördlichsten Teil der Baugebietsfläche fesgesetzt.

Die ggf. erforderliche Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Wasserleitungsnetz erfolgen.

Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser kann aufgrund der Bodenzusammensetzung (regelmäßig Staunässe) im Plangebiet vsl. nicht dauerhaft versickert werden. Deshalb wird eine Ableitung in das benachbarte Trennsystem zugelassen.

7. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Durch diese Bauleitplanung werden grundsätzlich keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen der näheren Umgebung haben könnten. Die Erhöhung des Kraftfahrzeugverkehrs ist derart gering, dass relevante Auswirkungen auf das Umfeld nicht zu erwarten sind.

Für die neuen Nutzungen sind durch bereits vorhandene Nachbarnutzungen in gewissem Umfang Beeinflussungen zu erwarten. Verkehrliche Immissionen resultieren in geringem Umfang aus den wenig belasteten unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen. Daneben sind (abhängig von Witterungseinflüssen) Schallimissionen von der östlich gelegenen Autobahn (BAB 1) zu erwarten. Die Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr weist in ihrer Stellungnahme vom 10.07.2006 darauf hin, dass von der Bundesautobahn 1 erhebliche Emissionen ausgehen und dass für die neu geplanten Nutzungen gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden können. Angesichts der Entfernung sowie insbesondere des bereits vorhandenen aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwall) ist jedoch nicht durchgängig von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Da Grenzwertüberschreitungen jedoch nicht komplett ausgeschlossen werden können, sollen vorsorglich passive Schutzmaßnahmen an den nördlichen und östlichen Gebäudefassaden der neuen Wohngebäude durchgeführt werden (vgl. Umweltbericht).

Unmittelbar östlich angrenzend befindet sich eine Hofstelle, die den Charakter eines Nebenerwerbsbetriebes aufweist. Es werden dort Kühe, Schweine und Hühner in geringer Menge gehalten. Eine Expansion des bestehenden Nutzungsumfanges ist seitens des Eigentümers nicht vorgesehen. Für potenzielle Investitionen steht zudem eine zweite Hofstelle (Am Osterberg) zur Verfügung. Eine unmittelbar an den Plangeltungsbereich heranreichende Siloplatte wurde auf dem Grundstück in östlicher Richtung verlagert. Mit dem Auftreten ortsüblicher Gerüche ist jedoch weiterhin zu rechnen (vgl. Umweltbericht).

Das westlich des Saerbecker Dammes (südlich Krümpelstraße) gelegene Gewerbegebiet ist durch textliche Festsetzung auf den Störgrad eines Mischgebietes beschränkt. Für das neue Allgemeine Wohngebiet jenseits der Verkehrsfläche werden davon ausgehend keine erheblichen Emissionsbelastungen gesehen. Der nordwestlich des Saerbecker Dammes (nördlich Krümpelstraße) gelegene Teil des gleichen Gewerbegebietes (B-Plan Nr. 3 „Mersch") weist jedoch keinerlei bauleitplanerisch festgesetzte Beschränkungen auf. Von daher resultieren Einschränkungen für das zulässige (und ggf. zu erwartende) Emissionsverhalten lediglich aus den rechtlich zulässigen Nutzungen in der näheren Umgebung. Maßgeblich ist an dieser Stelle das südlich des Gewerbegebietes befindliche Reine Wohngebiet (B-Plan Nr. 8 „Am Krümpel"). Dessen überbaubarer Bereich weist zum überbaubaren Bereich des Gewerbegebietes Abstände von ca. 115 – 120 m auf. Die aus dieser Situation ableitbaren zulässigen Emissionen des Gewerbegebietes erlauben aus Immissionsschutzgründen das Heranrücken eines Allgemeinen Wohngebietes bis auf den halben Abstand. Dies resultiert aus der Annahme, dass die maximal zulässigen Emissionen des Gewerbegebietes bereits durch den Schutzanspruch des Reinen Wohngebietes mit einem Immissionsrichtwert von 50/35 dB(A) tags/nachts beschränkt sind. Bei Einhaltung dieser Richtwerte durch die gewerblichen Nutzungen ist davon auszugehen, dass – aufgrund der Entfernungsabnahme in vergleichbarer

Ausbreitungsrichtung – bei einem halbierten Abstand maximal 6 dB(A) höhere Immissionspegel am Rand des Plangebiets hervorgerufen werden können.

Da sich jedoch nicht sämtliche Quellen am südlichen Rand des Gewerbegebietes im Nahfeld zum Reinen Wohngebiet befinden, ist – bezogen auf die mittleren Emissionsschwerpunkte – von einem geringeren Verhältnis der Abstände dieser Emissionsschwerpunkte zum Allgemeinen und Reinen Wohngebiet auszugehen. Bereits bei einem Abstandsverhältnis von 1:1,5 (z. B. Abstand Allgemeines Wohngebiet zum Emissionsschwerpunkt der Gewerbeflächen: 100 m; Abstand Reines Wohngebiet zum Emissionsschwerpunkt der Gewerbefächen: 150 m) ist nur noch von einer Erhöhung des Beurteilungspegels am Rand des Allgemeinen Wohngebietes um 3,5 dB(A) auszugehen. Somit sind an der nördlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes Beurteilungspegel zu erwarten, die den Richtwert eines Reinen Wohngebietes um maximal 5 dB(A) überschreiten. Somit wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 55/40 dB(A) tags/nachts unter dieser Annahme eingehalten.

Entgegen der im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes vorgenommenen Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes bis an die Straße Feldmark erfolgt deshalb eine Baugebietsreduzierung und Festsetzung des überbaubaren Bereiches mit einem Minimumabstand von ca. 60 m zum überbaubaren Bereich des Gewerbegebietes nördlich der Krümpelstraße. Damit ist sowohl eine nicht erheblich beeinträchtigte Wohnnutzung wie auch eine nicht über die vorliegende Rechtssituation hinausgehende Nutzungsbeschränkung für die Gewerbebetriebe gewährleistet.

7.2 Altlasten

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministerums für Stadtentwicklung und Verkehr, des Ministeriums für Bauen und Wohnen und des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 15.05.1992 innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

7.3 Natur und Landschaft / Begrünung

Bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt vor allem durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der für die Realisierung der zukünftig zulässigen Baumaßnahmen erforderliche Eingriff in Natur und Landschaft ist grundsätzlich nicht vermeidbar, da eine Wohngebietserweiterung aufgurn der Flächennachfrage erforderlich ist.

Um innerhalb des Geltungsbereiches unnötige Eingriffe zu vermeiden, wird der nördlichste Teil der Flächen, der mit großkronigen Eichen und Buchen bestanden ist, nicht in den Plangeltungsbereich mit einbezogen.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die Eigentümer sind in den planungsrechtlichen Prozess involviert.

10. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m² ca.	Fläche in % ca.
Verkehrsfläche	620	26
Allgemeines Wohngebiet davon Pflanzgebot	1.755 (195)	74
Gesamtfläche	**2.375**	**100**

II. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 ist die rechtliche Vorbereitung der Entwicklung von Wohnbauflächen im Ortsteil Alt-Lotte der Gemeinde Lotte.

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 überschläglich ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

Rechtsquelle	Zielaussage
• Geologie/Böden	
Bundesboden-schutzgesetz incl. Bundesboden-schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenver-änderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässer-verunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.
• Gewässer/ Grundwasser	
Wasserhaushalts-gesetz Landeswasser-gesetz Baugesetzbuch	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.

Rechtsquelle	Zielaussage
• Klima/ Lufthygiene	
Bundesimmissions-schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
Landschafts-gesetz NW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
• Orts und Land-schaftsplanung	
Bundesnatur-schutzgesetz / Landschafts-gesetz NW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.

Rechtsquelle	Zielaussage
• **Arten/Lebens-gemeinschaften**	
Bundesnatur-schutzgesetz/ Landschafts-gesetz NW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter - die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die - Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und dasWirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie - Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) - Biologische Vielfalt
FFH-RL	Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen
VogelSchRL	Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume

Rechtsquelle	Zielaussage
• **Mensch/ Gesundheit**	
Baugesetzbuch	Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Bundesimmissions-schutzgesetz incl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA-Lärm 1998	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.
Geruchsim-missionsricht-linie/VDI-Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnatur-schutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage
• **Kultur/Sach-güter**	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnatur-schutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakterischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) hat nach dem Landschaftsgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle Schutzausweisungen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten existieren nicht.

Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären.

Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz sowie dem Landschaftsgesetz NRW ergeben.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

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

2.1.1 Geologie / Boden

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit der Nordwestfälischen-Lippischen Schwelle.

Die geologische Karte zeigt für den nördlichen Bereich von Alt-Lotte Talsand der Weichsel-Kaltzeit im Pleistozän im Übergang zu Steinablagerungen des Keuper im Trias.

Die vorherrschenden Böden sind Pseudogley, Podsol-Gley, Seltener Braunerde bzw. Sand bis lehmiger Sand.

Nach Aussagen des Eigentümers ist die Versickerungsfähigkeit der Böden zeitweise stark eingeschränkt, so dass es zu Staunässebildung kommt.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Nach der Gewässerstationierungskarte des Landes NRW befindet sich kein Fließgewässer im Nahbereich des Plangebietes. Großflächig gehört das Plangebiet zum Einzugsbereich des nördlich verlaufenden Hischebaches.

Durch die bisherige Nutzung (z. B. Hofzufahrt) der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers bereits teilweise eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch die Nutzung sind nicht bekannt. Insbesondere Nährstoffanreicherungen sind durch die landwirtschaftliche Nutzung jedoch nicht auszuschließen.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Insbesondere durch die Versiegelung der umgebenden Verkehrsflächen liegen klimatische Vorbelastungen vor. Eine erhöhte Frischluftproduktion kann von den großkronigen, hochstämmigen Laubbäumen am Nordrand des Plangebietes erwartet werden.

Angesichts der geringen Flächenneigung besteht jedoch kein relevanter Frischluftabfluss.

Ausgesprochene Kaltluftleitbahnen sind auch nicht festzustellen.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem feuchten Eichen-Buchen-Wald. Folgende bodenständige Gehölze sind für Pflanzungen in der offenen Landschaft geeignet: Stieleiche, Sandbirke, Moorbirke, Espe, Vogelbeere, Salweide, Grauweide, Ohrweide und Faulbaum.

Die tatsächliche Vegetation besteht im Geltungsbereich hauptsächlich aus einer mesophilen Grünlandfläche. Im Bereich der Hofzufahrt vom Saerbecker Damm stehen 2 Birken sowie einzelne Obstbäume auf einer Rasenfläche.

Nördlich des Geltungsbereiches im Bereich der Feldmark befindet sich eine Baumhecke. Die zum Teil alten Eichen prägen die Baumhecke und werden ergänzt durch Rotbuche und Unterwuchs aus Schlehen, Hasel sowie einer ruderalen Gras- und Staudenflur.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insbesondere die ca. 25 m nördlich des Geltungsbereiches befindliche Heckenstruktur bietet jedoch einen Lebens- und Wanderraum für Kleinsäuger und Vögel.

2.1.5 Orts-/Landschaftsbild

Das Ortsbild im näheren Umfeld stellt sich als sehr inhomogen dar. Teilweise wird es durch unterschiedlich große Baukörper (Wohnhäuser, Landwirtschaftsgebäude, Gewerbehallen) mit sehr wechselhaftem Erscheinungsbild teils durch landschaftstypische Strukturen (Weiden, großkronige Baumreihen) geprägt.

Eine nachvollziehbare Gliederung in Landschaftsraum und Siedlungsraum ist nicht vorhanden. Durch die von den Verkehrsflächen zurücktretenden baulichen Anlagen der alten Hofstelle wirken die Flächen vom Saerbecker Damm wie eine große Baulücke.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Gesundheitliche Beeinträchtigungen sind im Plangeltungsbereich nicht offensichtlich. Das Emissionsband der BAB 1 wird durch einen hohen Lärmschutzwall abgeschirmt. Dennoch auftretende Immissionen im Bereich der benachbart vorhandenen Gebäude wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum 6-streifigen Ausbau der BAB 1 (Unterlage 11.2.2) ermittelt. Erhebliche gewerbliche Immissionsbelastungen sind nicht bekannt.

Landwirtschaftliche Geruchsimmissionen liegen durch den östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb im ortsüblichen Umfang vor.

2.1.7 Kultur / Sachgüter

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

Auch Sachgüter mit besonderem wirtschaftlichem Wert existieren nicht.

2.1.8 Wechselwirkungen

Die vorhandenen baulichen Nutzungen in den Nachbarbereichen beeinflussen in geringem Umfang die Arten- und Lebensgemeinschaften des Planungsraumes sowie das Kleinklima. Weitergehende besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind jedoch nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

2.2.1 Boden

Durch die Baugebietsfestsetzung im Bebauungsplan wird eine erhöhte Versiegelung der Flächen vorbereitet. Ein Verlust des Oberbodens wird jedoch insgesamt vsl. nicht eintreten, da ein Verbringen von Aushubmassen i. d. R. im Nahbereich wieder möglich ist. Die örtliche Horizontfolge wird allerdings gestört und führt zu gewissen lokalen Beeinträchtigungen.

Bei einem Verzicht auf eine Maßnahmendurchführung ist eine Bodeninanspruchnahme nur in dem bislang zulässigen Umfang im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) möglich.

2.2.2 Wasser

Das auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen auftreffende Niederschlagswasser kann aufgrund der Topografie und der Bodenbeschaffenheit (dünne Oberbodenauflage auf weniger durchlässigen Horizonten) auf der Fläche wie bislang nur in geringem Umfang selbst versickert werden. Eine zusätzliche Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist daher nicht zu erwarten.

Eine Nichtdurchführung der Planänderung hätte nur unwesentliche Auswirkungen auf die Belange des Umweltmediums Wasser.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die Festsetzung der Baugebietsflächen können kleinräumige Klimabeeinflussungen geringen Umfangs entstehen. Durch die zusätzliche Versiegelung der Oberflächen ist eine Reduzierung der Frischluftproduktion zu prognostizieren. Gleichzeitig wird von etwas stärkeren Temperaturschwankungen und einer geringeren Luftfeuchtigkeit auszugehen sein. Die klimatische Situation der gesamten Ortslage erfährt allerdings keine nennenswerte Veränderung, da der Geltungsbereich sehr klein ist.

2.2.4 Arten/Lebensgemeinschaften

Vornehmlich Kulturfolgerarten, die auf den unversiegelten Flächen ihren Lebensraum haben, werden durch die neue Flächennutzung verdrängt. Nachhaltige Populationsverluste sind aufgrund der Ausweichmöglichkeiten z. B. in nördlicher Richtung nicht zu befürchten. Auch in diesem „Auffangraum" sind keine gefährdete Arten mit Verdrängungsgefahren bekannt.

Die nördliche Baumreihe bleibt von der Planung aufgrund eines hinreichenden Abstandes unberührt als Linearbiotop.

2.2.5 Orts-/Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind zu erwarten, weil die Baustrukturen dichter an die Verkehrsflächen heranrücken werden. Der bislang ungegliederte Raum entlang des Saerbecker Dammes erhält damit eine randliche Fassung. Bei einer Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auf diese Fläche würde voraussichtlich das unstrukturierte Bild bewahrt bleiben.

Der prägende Großbaumbestand an der Feldmark bleibt erhalten.

Unmittelbare Auswirkungen auf die freie Landschaft ergeben sich nicht, da es sich südwestlich vom Lärmschutzwall und hochliegender Verkehrsfläche Feldmark (Damm zur BAB-Brücke) um einen „optisch gefangenen Raum" handelt.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit sind durch die beabsichtigte Nutzungsänderung nicht zu erwarten.

Nutzungsbedingte Erhöhungen der Verkehrsmengen werden allenfalls in sehr geringem Maße eintreten.

Ohne Nutzungsänderung des landwirtschaftlichen Betriebes weiterhin zu erwartende Gerüche werden in einem Gutachten[1] so bewertet, dass aus geruchstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes" bestehen, da der maßgebliche Immissionswert im Bebauungsplanbereich sicher eingehalten wird.

Die Unterlage 11.2.2 des Planfeststellungsverfahrens zum 6-streifigen Ausbau der A 1 zeigt, dass in dem bestehenden Wohngebiet entlang des Saerbecker Dammes an den Fassaden vorwiegend nachts teilweise Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV vorliegen. So beträgt beispielsweise bei Haus Saerbecker Damm 33a (Ostfassade entspricht östlicher Baugrenze der Neufestsetzung) die nächtliche Überschreitung in der 2. Etage an der Ostfassade 1,6 und an der Nordfassade 0,6 dB(A). Tags wurde nur an der Ostseite eine rechnerische Überschreitung von 0,5 dB(A) ermittelt.

Da die Abstände der neuen Baukörper zum Emissionsband der BAB i. d. R. größer sind als zu dem benannten Referenzobjekt, zudem das Gelände leicht fällt und die Hofstelle mit ihren Gebäuden zwischen Immissionsort und BAB liegt, wird unterstellt, dass die Belastungen innerhalb des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 73 nicht höher, sondern tendenziell eher niedriger sind als an den südlicher gelegenen Gebäuden. Weil jedoch Grenzwertüberschreitungen nicht komplett ausgeschlossen werden können, sollen vorsorglich passive Schutzmaßnahmen vorliegende Belastungen innerhalb der Gebäude reduzieren. Hierzu werden für die nach Norden und nach Osten orientierten Fassaden Materialien der Schallschutzklasse 2 der VDI-Richtlinie 2719 festgesetzt. Zudem sind Fassadenöffnungen von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (auch Kinderzimmer) in diesem Bereich zusätzlich mit mechanischen oder elektrischen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Spezielle Schutzmaßnahmen für die Außenbereiche werden nicht vorgesehen, da erdgeschossig allenfalls geringere Überschreitungen vorliegen und ggf. eine Platzierung von Aufenthaltsbereichen (z. B. Terrassen) in geschützten Bereichen möglich ist.

2.2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Hochbauliche Anlagen werden durch die Planänderung nicht tangiert. Eine Zuwegung zur Hofstelle wird entfallen, die ansonsten wohl weiterhin genutzt würde.

2.2.8 Wechselwirkungen

Insbesondere durch die Versiegelung werden Wechselwirkungen dahingehend zu erwarten sein, dass kleinflächig die Wasserspeicherfähigkeit des Oberbodens verloren geht und geringfügige Änderungen im Grundwasserzufluss eintreten. Im Hinblick auf den geringen Maßnahmenumfang ist dies auf die ökologische Gesamtsituation jedoch ohne erkennbaren Belang.

[1] Zech Ingenieurgesellschaft, Geruchstechnischer Bericht Nr. LG 3651.1/01 über die Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Bereich des Bebauungsplans Nr. 73 „Saerbecker Damm" in der Gemeinde Lotte, Lingen, 23.02.2007

2.3 Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen

Aufgrund der städtebaulich erforderlichen Vergrößerung vorhandener Wohnbauflächen ist der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft grundsätzlich unvermeidbar. Durch die Nutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen (vor allem Verkehrsflächen) wird der Eingriff jedoch erheblich minimiert.

Durch die Einhaltung eines deutlichen Abstandes der Baugrenze von den Stämmen der nördlichen Gehölzreihe werden negative Auswirkungen auf den großkronigen Baumbestand vermieden.

2.4 Ermittlung des Umfangs des unvermeidlichen Eingriffs und der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich vorwiegend auf die Versiegelung der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach den im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert)

2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert)

3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen

umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Siedlungsbereiches festgestellt.

- Ausgleichsmaßnahmen

Sie sollen den Verlust von Lebensräumen funktionsbezogen durch die Herstellung adäquater Strukturen ausgleichen. Ausgleichsmaßnahmen erfolgen z. B. über die Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotenzial des jeweiligen Standortes, d. h. sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich heute ohne Störung durch anthropogene Einflüsse eingestellt hätten. Bei Rückgriff auf die Arten dieser Gesellschaft wird ein Höchstmaß an Wüchsigkeit und Standortgerechtigkeit sowie Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Pflegeminimierung erreicht und nachhaltig gesichert. Des Weiteren bietet sie die Möglichkeit zur Schaffung von Art und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Herstellung von funktionsfähigen Biozinosen innerhalb des Ökosystems.

- Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind dann vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollständig ausgeglichen werden kann und andere Belange denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Range vorgehen. Anderenfalls ist der Eingriff unzulässig.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entstanden ist, wird durch die nachfolgende Kompensationsberechnung ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen entsprechend vorzusehen.

Das für die Eingriffsermittlung verwandte Osnabrücker Kompensationsmodell ordnet den unterschiedlichen Biotoptypen nach Ausprägung bestimmte Werte zu, die im Einzelfall zu konkretisieren sind. Die Differenzierung richtet sich nach den Kategorien 0 bis 5, d. h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

2.4.1 Eingriffsermittlung

- Verlust des Biotoptyps Verkehrsfläche

Die Verkehrsflächen sind bislang zu ca. 90 % versiegelt und stellen damit kaum Lebensraum dar. Dabei handelt es sich um die versiegelte Fahrbahn einschließlich der Gehwege des Saerbecker Dammes sowie um die asphaltierte Zufahrt zur Hofanlage. Die ökologische Wertigkeit wird mit dem Faktor 0 eingestuft.

- Verlust des Biotoptyps Bankettstreifen und Scherrasen, halbruderal

Der Bankettstreifen im unmittelbaren Randbereich der Straße sowie die Scherrasenflächen im Bereich der Hofanlage bestehen aus einer halbruderalen Gras- und Staudenflur. Die weniger

intensiv genutzten und gepflegten relativ artenreichen Rasenflächen lassen eine ökologische Wertigkeit von 0,9 zu.

- Verlust des Biotoptyps Grünland

Der Großteil der betroffenen Fläche im Geltungsbereich besteht aus mesophilem Grünland. Die Weide auf mäßig trockenem bis mäßig feuchtem Standort lässt relativ geringe Düngergaben vermuten. Der Bestand ist relativ artenreich mit relativ hohem Anteil an Unter- und Mittelgräsern sowie vereinzelt auffällig blühenden Kräutern. Der Wertfaktor von 1,2 scheint gerchtfertigt.

- Verlust des Biotoptyps Einzelbaum

Die Einzelbäume im Plangebiet: 4 Birken und 4 Obstbäume im Bereich der Rasenflächen an der Hofanlage haben einen zusätzlichen ökologischen Wert, der extra berücksichtigt werden soll.

Eingriffsflächenwertberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE (in m²)	WERTEINHEITEN (WE)
Straße, Zufahrt, asphaltiert und Pflaster	0,0	560	0
Bankett und Rasen, halbruderal	0,9	785	707
Grünland, mesophil	1,2	1.030	1.236
8 Einzelbäume (Obstbäume, Birken) 25 m²/Baum*	1,0	(200)	200
Gesamt		2.375	2.143
EINGRIFFSFLÄCHENWERT		2.375	2.143

* Die in Klammern gesetzten Flächenbereiche werden aufgrund zusätzlich zu berücksichtigenden Bewertungskriterien mehrfach beurteilt

2.4.2 Kompensationsermittlung

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 3.912 Werteinheiten stehen auf Grundlage des geänderten Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung.

Verkehrsflächen

Durch den aktuellen Bebauungsplan sind ca. 620 m² als Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese Flächen sind zum größten Teil mit einer Bitumendecke oder mit Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell als wertlos einzustufen ist. Wertlose Flächen erhalten einen Faktor von 0.

Ca. 10 % der ausgewiesenen Verkehrsflächen werden als Grünflächen angelegt. Diese Grünflächen werden als Straßenbegleitgrün intensiv gestaltet, sind aber den negativen Einflüssen der Verkehrsflächen ausgesetzt. Eine Bewertung erfolgt mit 0,8.

Allgemeines Wohngebiet

Ein großes Kompensationspotenzial bilden die nicht versiegelten Flächen des Allgemeinen Wohngebietes.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das WA-Gebiet von 0,4 bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der Versiegelung festzustellen.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei den Grünflächen auf den Grundstücken neben der eigentlichen Pflicht zur Begrünung gemäß Bauordnung NRW auch um Flächen mit Pflanzgebot handelt, können folgende Aufteilungen festgestellt werden:

Gesamtfläche:	WA-Gebiet:	1.755 m² (versiegelbare Flächen für Wohngebiet bis max. GRZ 0,4 + 50 %)
- davon versiegelt (60 %):		1.053 m²
- davon Pflanzgebot:		195 m²
- davon Gartenflächen:		507 m²

Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft werden, wird der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die Grünflächen (Gärten) im Wohngebiet sind lt. Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln. Wie im Bestand wird mit dem Faktor 1,0 gerechnet.

Entlang der östlichen Baugrenzen ist eine ca. 3 m breite freiwachsende Hecke vorgesehen. Dieser Pflanzgebotsstreifen bildet ergänzend zur vorhandenen Baumhecke eine zusammenhängende Grünfläche aus standortgerechten heimischen Pflanzen, die Lebensraum für Tiere bieten und das Wohngebiet besser in das Landschaftsbild einbinden. Ein Wertfaktor von 1,3 scheint angemessen.

Kompensationsberechnung - Zusammenstellung

BIOTOPTYP	WERT-FAKTOR	FLÄCHE in m²	WERTEINHEITEN (WE)
Verkehrsflächen		620	
-versiegelter Bereich (90 %)	0,0	558	0
-Straßenbegleitgrün (10 %)	0,8	62	50
Allgemeines Wohngebiet		1.755	
-versiegelter Bereich (60 %)	0,0	1.053	0
-Gartenbereich	1,0	507	507
-Pflanzgebot	1,3	195	254
Kompensationswert		2.375	810
Eingriffsflächenwert		2.375	3.912
Kompensationsdefizit			-3.102

Ausgleichsflächenberechnung

Kompensationsdefizit	3.102
Aufwertungsfaktor (z.B. Umwandlung von Intensivgrünland)	0,3
Flächengröße in m² rd.	10.340

Für den externen Ausgleich wird bei einer Aufwertung der Ausgleichsfläche um den Faktor 0,3 wird eine Ausgleichsfläche von rund 10340 m² benötigt.

Ausgleichsbenennung:

Als externe Kompensationsmaßnahme soll die Intensivgrünlandfläche Gemarkung Lotte, Flur 31, Flurstück Nr. 125 mit ca. 12.000 m² zur Verfügung gestellt und zukünftig als Extensivweide mit Großvieheinheitenbeschränkung genutzt werden.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Aufgrund der Baulandnachfrage ist grundsätzlich eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erforderlich.

Da zurzeit in der Gemeinde Lotte keine aufgegebenen Standorte oder Brachflächen in der erforderlichen Art zur Verfügung stehen, die sich besser eigneten als die hofnahen und in kleinen Teilen bereits versiegelten Flächen, bietet sich der gewählte Standort auch aus Sicht der Ökologie für die vorgesehene Nutzung an.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht fußt auf allgemein zugänglichen Informationen zu den unterschiedlichen Umweltmedien sowie auf Angaben der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren mit Ausnahme der Informationen zu schalltechnischen Ergebnissen im Zuge einer Planfeststellung durchgeführter Untersuchungen nicht vorgebracht. Diese Planfeststellungsunterlagen (festgestellt am 28.03.2003) liegen der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vor.

Fachgutachten zu spezifischen Umweltaspekten wurden darüber hinaus nur zu Geruchsimmissionen durchgeführt, da ansonsten keine deutlichen Anhaltspunkte für einen weitergehenden Untersuchungsbedarf vorlagen.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt

Derzeit sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Konkretisierung und Realisierung der neuen Nutzung in nachfolgenden Planverfahren und Genehmigungsverfahren geprüft.

Insbesondere die für die Belange von Natur und Landschaft zuständigen Behörden und Interessenvertreter werden in die weitere Realisierung der Planung und der Kompensationsmaßnahmen eingebunden. Bei beabsichtigten Erhöhungen des Viehbestandes in der unmittelbaren Nachbarschaft ist eine geruchstechnische Beurteilung erforderlich. Bei über die prognostizierten Werte hinaus steigenden Verkehrsmengen auf der Autobahn (BAB A 1) ist eine Überprüfung der Auswirkungen erforderlich.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 werden bisherige Flächen einer Hofstelle in Wohnbauland umgewandelt. Dadurch wird eine Erweiterung des vorhandenen Einfamilienhausbesatzes entlang des Saerbecker Dammes in Alt-Lotte bewirkt. Die angesichts der Nachfragesituation erforderliche Vergrößerung des Siedlungsbereiches bewirkt eine zusätzliche Versiegelung der bislang nur in geringem Umfang baulich in Anspruch genommenen Flächen.

Die insgesamt und in den bewerteten Einzelaspekten beschriebenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden jedoch als nicht erheblich eingestuft.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation jedoch mehr Eingriffe als Ausgleiche in Natur und Landschaft. Somit ergibt sich eine für die Belange der Umwelt insgesamt geringfügig verschlechterte Situation.

Durch den Eingriff entsteht ein ökologischer Wertverlust in einer Größenordnung von ca. 3.100 Werteinheiten. Landschaftspflegerische Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes können zum Zwecke der Kompensation nur unzureichend durchgeführt werden. Die Kompensation soll deshalb zur Wahrung des ökologischen Gleichgewichtes in der Gemeinde in vollem Umfang auf einer externen Fläche durchgeführt werden.

Aufgestellt:
Osnabrück, 21.09.2006
ergänzt: 01.03.2007
Ri/Sc-06015-14

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahren

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 11.12.2006 bis einschließlich 15.01.2007 öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Lotte in seiner Sitzung am 10.05.2007 als Begründung der Satzung gebilligt.

Lotte, den 29.10.2007.....

Gemeinde Lotte
Der Bürgermeister

.....
(Lammers)

GEMEINDE LOTTE · KREIS STEINFURT ·

Anhang

Pflanzenkatalog als Empfehlung für Pflanzmaßnahmen im Plangebiet

Die Artenzusammensetzung zeigt heimische standortgerechte Gehölze.

Bäume

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus hippocastanum	- Roßkastanie
Alnus glutinosa	- Rot-Erle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winter-Linde

Sträucher

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
Salix aurita	- Ohr-Weide
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix rosmarinifolia	- Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball