

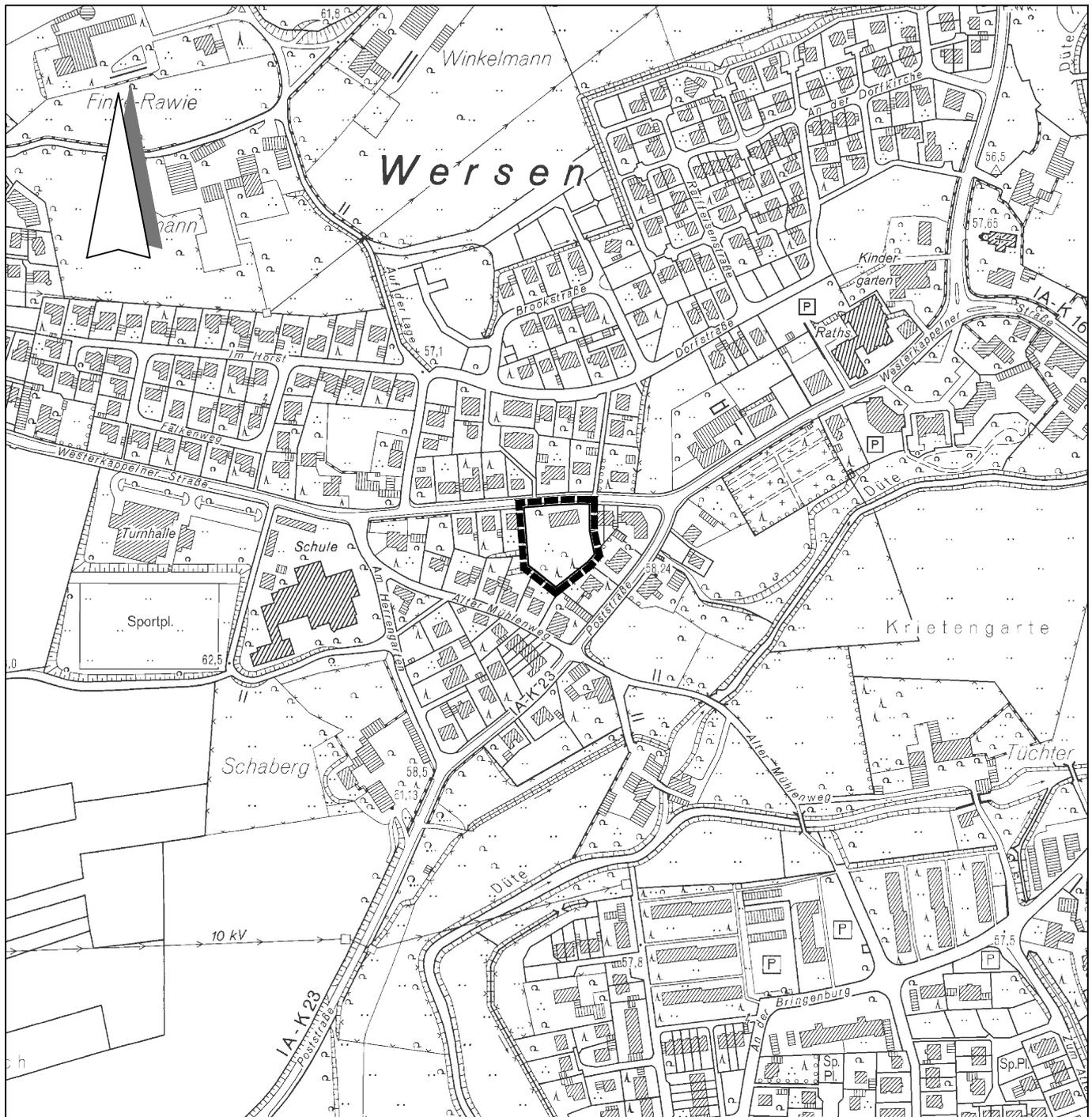


Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 75

"Südlich Westerkappeler Straße"

Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte –
Bebauungsplan Nr. 75 „Südlich Westerkappelner Straße“
Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-11096011-04 / 17.05.2013

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	4
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	5
4.	Situation des Geltungsbereiches.....	5
5.	Planungsabsichten	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	6
5.3	Gestaltung	7
6.	Erschließung	7
6.1	Verkehrerschließung	7
6.2	Ver- und Entsorgung	7
6.3	Ökologie / Begrünung	8
7.	Immissionsschutz	9
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung	10
9.	Flächenbilanz.....	10
11.	Bodenbelastungen / Denkmäler	10
II:	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen	11
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	11
1.1	Geologie / Boden.....	11
1.2	Gewässer / Grundwasser	11
1.3	Klima / Lufthygiene.....	11
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	12
1.5	Orts- / Landschaftsbild	12
1.6	Mensch / Gesundheit.....	12
1.7	Kultur / Sachgüter	12
1.8	Wechselwirkungen	13
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
2.1	Boden	13
2.2	Wasser	13

2.3	Klima / Lufthygiene.....	13
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	13
2.5	Orts- / Landschaftsbild	14
2.6	Mensch / Gesundheit.....	14
2.7	Kultur / Sachgüter	14
2.8	Wechselwirkungen	14
2.9	Nichtdurchführung der Planung.....	14
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen	15
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	15
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	16

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 10.11.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Südlich Westerkappeler Straße“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Wersen unmittelbar südlich der Westerkappeler Straße. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 88 und 340 der Flur 18 in der Gemarkung Wersen.

Der Katasterbestand wurde digital am 10.04.2013 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (AZ: 13-03205) übernommen. Das UTM-Koordinatensystem stellt die Kartenbasis dar.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan erfolgt keine Überlagerung bestehender Bebauungspläne.

Der Bebauungsplan Nr. 27 „Brookwiesen“ grenzt nördlich an.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 ist die andauernde Nachfrage nach Baugrundstücken.

Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung sowie für eine gewerbliche Bebauung, die das Wohnen nicht erheblich stört, als Ergänzung des bereits gemischt genutzten Quartiers hergestellt werden. Mit der Gebietsfestsetzung werden die Voraussetzungen für eine in den bisherigen „Blockinnenbereich“ hinreichende Bebauung ermöglicht. Dies wäre unter Anwendung des zurzeit geltenden Planungsrechts (§ 34 BauGB) nicht möglich.

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

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte befindet sich der Geltungsbereich des Plangebietes im Übergangsbereich von „Gemischte Bauflächen“ zu „Wohnbauflächen“. Aufgrund der bewussten Parzellenunschärfe der Darstellungen ist eine Zuordnung zum Bereich der „Gemischte Bauflächen“ möglich. Eine Anpassung des FNP im Weg einer Berichtigung ist deshalb nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Planes schließt unmittelbar an die Westerkappelner Straße an. Er ist bislang nur mit dem großvolumigen Gebäude Haus Nr. 42 bebaut, welches sich zur Verkehrsfläche orientiert.

Westlich bzw. nordwestlich des Wohngebäudes befinden sich 7 hochstämmige Einzelbäume. 5 davon stehen unmittelbar randlich der Verkehrsparzelle und prägen den Straßenraum. Der südliche Grundstücksbereich ist als Gartenfläche sehr offen gestaltet. Das Gelände steigt von der Straße aus in südlicher Richtung an. Der höchste Geländepunkt liegt am mittigen westlichen Grundstücksrand und weist eine gegenüber der Straße um ca. 1,8 m erhöhte Position auf.

Östlich und westlich angrenzend erstreckt sich eine offene Straßenrandbebauung.

Im Südwesten und Südosten grenzen die Gartenflächen der Häuser an Alter Mühlenweg und Poststraße an. Entlang der Poststraße befinden sich neben Wohn- auch gewerbliche Nutzungen.

5. Planungsabsichten

Es ist beabsichtigt, den Siedlungskernbereich des Ortsteils Wersen baulich zu verdichten, um eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Ein Erhalt des straßennahen Wohngebäudes soll dabei genauso gut möglich sein, wie der Abriss und eine Neubebauung.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planbereichsfläche befindet sich an einer Nahtstelle kleinteiliger gewerblicher Nutzungen und Wohnbebauung. Bei den gewerblichen Nutzungen handelt es sich um eine Fahrschule, Kfz-Reparaturbetrieb (ehemals Tankstelle), Änderungsschneiderei und Kampfkunstakademie (altes Postgebäude).

Die gewerblichen Einlagerungen werden im zentralen Ortsbereich für sinnvoll erachtet. Um nicht Konflikte zu den gewerblichen Nachbarnutzungen zu bewirken und gleichzeitig eine Option auf eine Ergänzung wohnverträglicher Gewerbebetriebe zu ermöglichen, erfolgt auf Basis des § 6 BauNVO eine Ausweisung als „Mischgebiete“. Nicht zugelassen werden jedoch Gartenbaubetriebe und Tankstellen angesichts des Flächenbedarfs und der zu erwartenden Verkehre, die sich auf benachbarte Wohnnutzungen negativ auswirken könnten. Zudem werden Vergnügungsstätten an dieser Stelle des Ortes ausgeschlossen, um ggf. entstehende städtebaulich negative Auswirkungen, die zu einem Niveauverlust führen könnten, zu vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen aus den Komponenten der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 und der Geschossigkeit (Z) von maximal II Vollgeschossen. Angesichts des relativ großen Grundstückes wäre damit eine komplette Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen denkbar. Eine weitergehende Verdichtung ist mit Bezug auf den baulichen Nachbarbestand nicht erwünscht.

Als Bauweise ist eine offene gemäß § 22 (1) BauNVO festgelegt. Diese wird dahingehend eingeschränkt, dass im MI2-Gebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Dies beugt zusätzlich einer ungewollt starken Verdichtung vor.

Um den aufgelockerten Charakter des Gebietes im Innenbereich zu fixieren, wird im MI2-Gebiet zudem die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 pro Gebäude begrenzt.

Zusätzlich werden als Auffangregelung, um ggf. deutliche Höhenunterschiede zu verhindern, Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe formuliert. Die diesbezüglichen Festsetzungen orientieren sich an der Krone der Verkehrsfläche der Westerkappeler Straße.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltungsausprägung der Baukörper wird grundsätzlich über die Bauweise, die Geschossigkeit und die Höhenfestsetzungen festgelegt. Weitergehende Regelungen sollen im Straßenrandbereich nicht vorgenommen werden, da das Umfeld bereits relativ inhomogen gestaltet ist. Im Innenbereich sind Gestaltungsfestsetzungen zudem entbehrlich, da eine Einblicknahme von öffentlichen Verkehrsflächen nur eingeschränkt möglich ist.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches für Kraftfahrzeuge erfolgt unmittelbar und ausschließlich von der Westerkappelner Straße. Diese ist mit dem klassifizierten regionalen Verkehrsnetz verknüpft und erfüllt die Aufgabe einer Hauptverkehrsstraße.

Der Geltungsbereich ist hinreichend groß, um private Stellplätze in auskömmlicher Zahl zu ermöglichen.

Die Zu- und Ausfahrt vom Geltungsbereich zur Westerkappelner Straße wird insofern eingeschränkt, dass diese im Bereich der vorhandene Eichen zu deren Schutz und damit zum Erhalt des Ortsbildes untersagt ist.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende öffentliche Leitungsnetz in der Westerkappelner Straße kann die absehbare Mehrbelastung an Schmutz- und Niederschlagswasser aufnehmen.

Da eine regelmäßige Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers an dieser Stelle der Gemeinde vsl. nicht gewährleistet werden kann, ist eine Ableitung in dem vorhandenen System vorgesehen.

Das Plangebiet soll an die ausreichend dimensionierte öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Über das öffentliche Wasserversorgungsnetz mit entsprechenden Hydranten soll eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden.

6.3 Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Wersen und ist von relativ dichten Siedlungsstrukturen umgeben. Eine Verbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

Der unbebaute südliche Teil ist als Gartenfläche offen gestaltet und unterliegt einer intensiven Pflege. Es handelt sich um eine Rasenfläche mit einigen einzeln platzierten Bäumen und Büschen. Einen hervorragenden ökologischen Wert stellen die 7 hochstämmigen, heimischen Laubbäume (Eichen, Linden) dar, die sich nordwestlich und westlich des Wohngebäudes befinden. Diese Bäume werden durch ein Erhaltungsgebot einzeln geschützt. Da keine konkrete Einmessung der Standorte erfolgte, kann die Symbolik der Festsetzung geringfügig von der exakten Lage abweichen. Zusätzlich werden zum Schutz der Bäume die Richtlinien für die Anlage von Straßen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Teil: Landschaftspflege – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FLL-Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau e.V. (Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweise und Substrate) als verbindliche Vorgaben festgesetzt.

Durch die Straße und die umgebende Bebauung liegt eine deutliche anthropogene Prägung vor. Die intensive Flächennutzung lässt ein eingeschränktes Spektrum von Kulturfolgerarten erwarten. Von daher sind Verdrängungsprozesse vorhandener Arten zu erwarten. Eine spezielle Untersuchung¹ kommt zu dem Resultat, „dass durch die baubedingte Realisierung [...] artenschutzrechtliche Konflikte nicht gänzlich auszuschließen sind. Bei Beachtung der [...] vorsorglichen Maßnahmen (Bauzeitenfenster, ökologische Baubegleitung sind jedoch keine Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorgaben zu erwarten.“

„Die nachfolgenden Maßnahmen sind erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, zu mindern oder auszugleichen:

- Bauzeitenfenster Baumfällung: Die Fällung von Bäumen mit Horsten und / oder Bruthöhlen ist nach § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Biotopschutz) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. (Soll hiervon abgewichen werden, ist bei der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen).
- Bauzeiteausschluss Brutvogelschutz / Baubeginn außerhalb der Brutzeiten: Zum vorbeugenden Schutz müssen die Baumaßnahmen außerhalb der artspezifischen Reproduktionszeiten von Vögeln beginnen (Mitte März bis Mitte Juli) und kontinuierlich fortgeführt werden. Eine Revierbesetzung und ein möglicher Verlust der Brut durch beginnende oder fortgeführte Bautätigkeit werden so vermieden.

¹ ökon GmbH, Artenschutzrechtliche Prüfung zum B-Plan Nr. 75 „Südlich Westerkappelner Straße“ in Lotte, Münster, 14. Mai 2013

- Ökologische Baubegleitung mit vorheriger Schwärmkontrolle: Zur Vermeidung des Tötungsverbots planungsrelevanter Fledermausarten ist aus Vorsorgegründen der Ab-/Einriss des Dachs [A. d. V.: des vorhandenen Altgebäudes] nur mit einer ökologischen Baubegleitung mit vorheriger Schwärmkontrolle von Fledermäusen durchzuführen.

Der Abriss hat außerhalb der sensiblen Wochenstuben- und der Winterschlafzeit der Fledermäuse stattzufinden, also in Zeiträumen von Anfang bis Ende März und von Anfang Oktober bis Ende Oktober. Soll hiervon abgewichen werden, ist die Aktivitätsperiode der Fledermäuse vorzuziehen (zwischen Anfang März bis Ende Oktober).

In der Nacht / am Morgen vor dem Abriss des Daches sind die Gebäude von einem Fledermausexperten auf einfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Beim Ausschluss von Einflügen kann das Dach ohne weitere Sicherung abgedeckt oder eingerissen werden. Die weiteren Abrissarbeiten bedürfen nach Entfernung des Daches keiner weiteren Prüfung.

Wenn ein Einflug nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist nach Ermessen des Fachgutachters der Dachbereich ggf. händisch zu öffnen bzw. die Dachschindeln zu entfernen. Sind keine weiteren Tiere vorhanden, kann das Dach ohne weitere Sicherung abgedeckt oder eingerissen werden. Die weiteren Abrissarbeiten bedürfen nach Entfernung des Daches keiner weiteren Prüfung.

Es ist sicherzustellen, dass die Abrissarbeiten bei Bedarf solange ausgesetzt werden, bis eine Versorgung / Umsiedlung der Tiere stattgefunden hat oder die Tiere von selbst abfliegen“.

7. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar an einer Hauptverkehrsstraße mit entsprechenden Immissionen. Beeinträchtigungen durch andere Immissionen z.B. landwirtschaftlicher Art sind nicht zu erwarten.

Eine Schalltechnische Untersuchung² ermittelte Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im nördlichen Plangeltungsbereich. Betroffen davon sind die Außenwohnbereiche sowie die überbaubaren Grundstücksflächen der M11-Gebiete. Da aus städtebaulichen Aspekten und aus Gründen der mangelnden Flächenverfügbarkeit (in relevanten Bereichen) aktive Schutzmaßnahmen nicht durchführbar sind, sollen passive Schallschutzmaßnahmen eine wohnverträgliche Situation bewirken. Deshalb sind die Gebäude der M11-Gebiete bei der Bauausführung der Außenfassaden im Bereich von Wohn- und Aufenthaltsräumen, die sich direkt sowie indirekt (östliche bzw. westliche Orientierung) zur Westerkappeler Straße orientieren mit den Schalldämmmaßen des Lärmpegelbereiches IV zu errichten und zum Schlafen geeignete Räume mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Zudem sind die Außenwohnbereiche (z.B.

² Zech Ingenieurgesellschaft, Schalltechnischer Bericht Nr. LL 8834.1/01 zur Verkehrslärmsituation im Bebauungsplangebiet Nr. 75 „Südlich Westerkappeler Straße“ der Gemeinde Lotte, Lingen 02.05.2013

Terrassen) so zu platzieren oder mit Schallschutzeinrichtungen auszustatten, dass dort keine Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich im Eigentum eines Eigentümers. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

9. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,31 ha.

11. Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 5872) vom 14.03.2005 sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Bodenbelastungen auf unmittelbar benachbarten Flächen sind nicht bekannt. Nach Auskunft des Kreises Steinfurt (Umweltamt) sind vom ehemaligen Tankstellengrundstück Westerkappeler Straße 38 / Poststraße keine Einflüsse auf den Plangeltungsbereich zu erwarten.

Baudenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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

1.1 Geologie / Boden

Nach Aussage der Karte der Schutzwürdigen Böden NRW (BK 50) wird der Boden im Plangeltungsbereich nicht als „schutzwürdig“ ausgewiesen. Eine Versiegelung größerer Flächen im straßennahen Bereich hat durch das aufstehende Wohngebäude, eine Doppelgarage und die Zuwegungssituation bereits stattgefunden.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Östlich bzw. südöstlich des Plangeltungsbereiches befindet sich mit einem Abstand von ca. 150 m die Düte als Fließgewässer. Im Geltungsbereich der Planung selbst und unmittelbar benachbart sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

Durch die vorhandene Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind jedoch nicht bekannt.

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Lufthygiene

Im Plangeltungsbereich sowie seinem Umfeld ist angesichts der teils großflächig versiegelten Flächen von einem für innerstädtische Lagen typischen trocken-warmen Kleinklima auszugehen. Belastungen bestehen zudem in gewissem Umfang durch benachbarte Verkehrsflächen.

Landwirtschaftliche Einflüsse sind in diesem Bereich des Ortes nicht wirksam.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem trockenen Eichen-Buchen-Wald. Charakteristische Pflanzen sind Stieleiche, Traubeneiche, Sandbirke, Vogelbeere, Espe, Faulbaum und Salweide.

Insbesondere der südliche Bereich des Plangebietes ist gärtnerisch gestaltet und bietet u. a. wegen der Pflegeintensität nur ein sehr eingeschränktes Lebensraumpotenzial. Allein die großkronigen Bäume sind aufgrund ihres Alters und ihrer Wüchsigkeit von ökologischer Bedeutung.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angesichts der verdichteten Situation der Ortslage sind überwiegend Kulturfolgerarten zu erwarten. Besonders geschützte Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Umfeld des Planungsbereiches durch unterschiedlich dichte Baustrukturen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit dazwischenliegenden Gartenflächen sowie durch die unmittelbar angrenzende Hauptverkehrsstraße mit dem Großbaumbestand im Plangeltungsbereich geprägt.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich mittig im überwiegend bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Wersen der Gemeinde Lotte und wird in deutlichem Maße durch die Kfz-Bewegungen auf der benachbarten Verkehrsfläche beeinflusst. Die Belastungswerte überschreiten im nördlichen Plangebietsteil die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die derzeit ausgeübten gewerblichen Aktivitäten in der Nachbarschaft lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.

1.7 Kultur / Sachgüter

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

Auch umweltrelevante Sachgüter sind, abgesehen von dem Großbaumbestand, nicht berührt.

1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die einzeln beschriebenen Sachverhalte hinausgehen, sind nicht erkennbar.

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

2.1 Boden

Durch die Festsetzung „Mischgebiet“ im Bebauungsplan wird bei einer GRZ von 0,4 eine Versiegelung von max. 60 % der Flächen rechtlich zugelassen. Damit wird ein Verlust von Oberboden über die bestehende rechtliche Zulässigkeit hinaus durch die Planaufstellung ermöglicht. Damit entstehen zusätzliche Eingriffe in dieses Umweltmedium, die durch Oberbodenverlagerungen nur in geringem Umfang ausgeglichen werden können.

2.2 Wasser

Das auf den versiegelten Flächen auftreffende Niederschlagswasser kann aufgrund einer vsl. eingeschränkten Versickerungsfähigkeit nicht auf der Fläche selbst versickern. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist angesichts der geringen Änderung der Versickerungsmengen jedoch nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Luftthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können allenfalls in kleinem Umfang zusätzliche Klimabeeinflussungen entstehen. Zusätzliche Baukörper können evtl. den lokalen Luftaustausch geringfügig beeinflussen. Eine höhere Versiegelung erzeugt tendenziell wärmere, trockene Luft. Insgesamt sind jedoch allenfalls kleinräumig wirkende Auswirkungen sehr geringen Umfangs anzunehmen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Geltungsbereich wird durch die Realisierung der Planung allenfalls geringfügig tangiert. Eine intensivere Bebauung kann zu einer teilweisen Verdrängung einzelner Individuen von Kulturfolgerarten führen. Angesichts der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches und der Geringfügigkeit möglicher Veränderungen werden keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen artenschutzrechtlicher Art gemäß BNatSchG sind die unter Punkt I 6.3 beschriebenen Maßnahmen erforderlich. Der Großbaumbestand

(5 Eichen, 2 Linden) wird explizit durch Erhaltungsfestsetzung unter Schutz gestellt, sodass bei diesem keine diesbezügliche Betroffenheit zu erwarten ist.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. In dem optisch wirksamsten Bereich an der Westerkappelner Straße bleiben die prägenden Einzelbäume erhalten und werden entsprechend festgesetzt.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die geänderte Nutzungsintensität nicht zu befürchten. Sensible Nutzungen werden durch passive Maßnahmen geschützt. Durch die nördlich befindliche Hauptverkehrsstraße liegen Verkehrslärmwerte vor, die teilbereichsweise oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können jedoch ausreichende Belastungsreduzierungen bewirkt werden. Durch die zu erwartende Stellung der Baukörper kann ein Großteil der Außenbereiche abgeschirmt werden.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt. Ökologisch relevante Sachgüter (hier: hochstämmige Einzelbäume) werden durch spezielle Festsetzungen besonders geschützt.

2.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen der einzelnen Umweltmedien sind auch nach der Planänderung nicht zu erwarten.

2.9 Nichtdurchführung der Planung

Die sogenannte 0-Variante (d. h. Planungs-/Realisierungsverzicht) würde an anderer Stelle (durch zusätzliche Bebauung) ggf. zu erhöhten Auswirkungen führen. Voraussichtlich wäre für eine vergleichbare Baumaßnahme eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich, was in der Regel zu Auswirkungen auf die Umweltmedien führen könnte.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Verdichtung des bereits mit den Gebäuden bebauten Siedlungsbereiches ein deutlich geringerer Eingriff bewirkt als bei einer Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im beschleunigten Verfahren (gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine tlw. bereits bebaute „Fläche“. Die vorhandenen Infrastrukturanlagen sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert und müssen nicht erweitert werden. Der Geltungsbereich ist über das bestehende Wegenetz sehr gut erreichbar. Andere vergleichbare Flächen mit ähnlichen Voraussetzungen bzw. bereits baulich in Anspruch genommene Flächen, die reaktiviert werden könnten, ständen evtl. zur Verfügung. Geringere Eingriffe in Natur und Umwelt sind durch vergleichbare Maßnahmen kaum möglich. Da die Flächeneigentümer die bauliche Intensivierung auf dem eigenen Grundstück realisieren möchten, stehen alternative Flächen allerdings auch nicht zur Disposition.

Aufgestellt:

Osnabrück, 17.05.2013

Ri/Sc-11096011-04

Planungsbüro Hahm GmbH