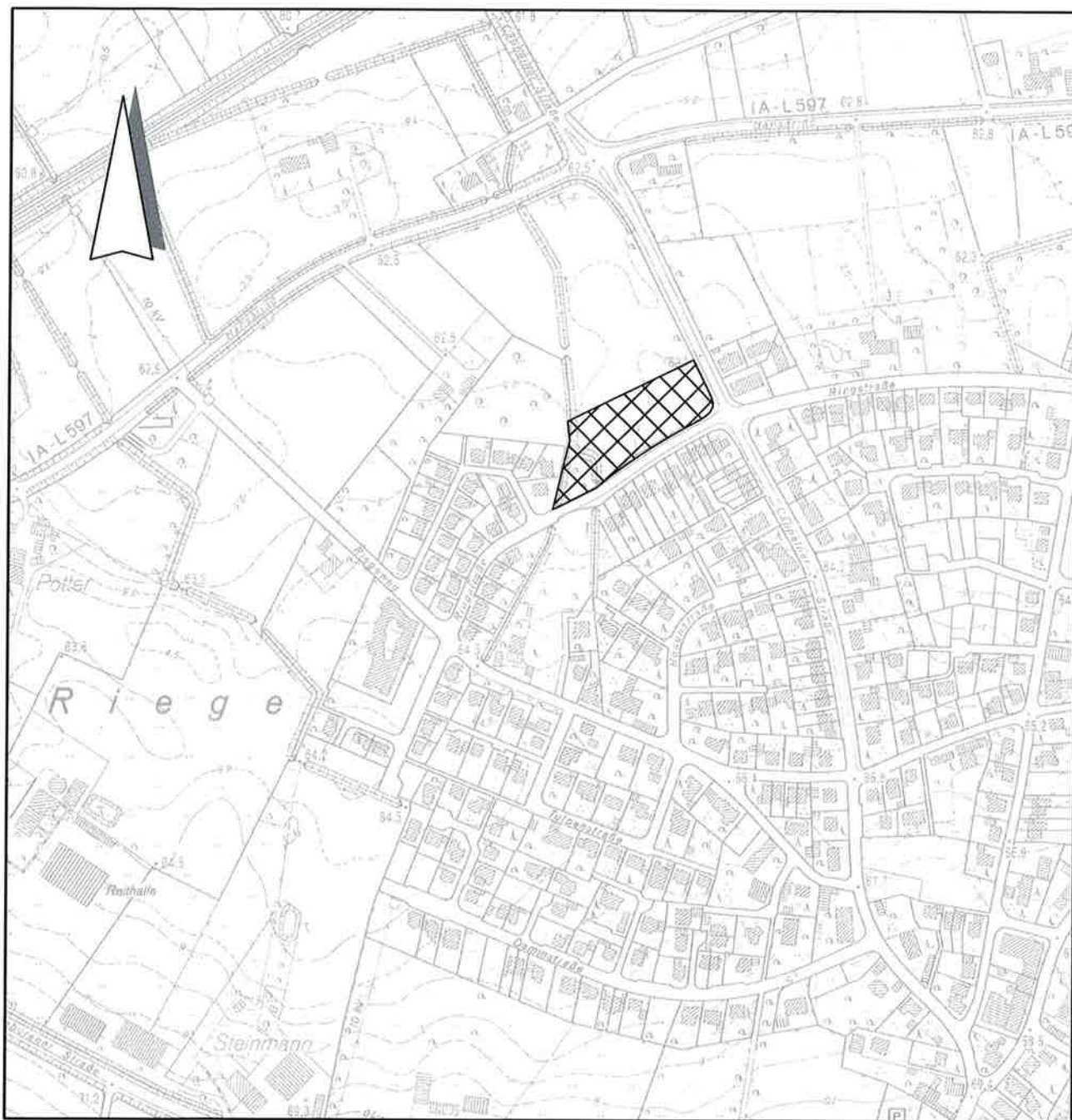




Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 77 "Nördlich Ringstraße"

Begründung



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. 77 „Nördlich Ringstraße“
Begründung

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-12101011-12 / 24.10.2012

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplanentwurf	4
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	5
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	8
6.1	Verkehrerschließung	8
6.2	Ver- und Entsorgung	8
6.3	Ökologie / Begrünung	9
7.	Immissionsschutz	10
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung	10
9.	Flächenbilanz.....	11
10.	Erschließungskosten	11
11.	Bodenbelastungen / Denkmäler	11
II.	Umweltbericht.....	12
1.	Einleitung.....	12
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	12
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	12
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden	17
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.....	17
2.1.1	Geologie / Boden	17

2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	18
2.1.3	Klima / Lufthygiene.....	18
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	18
2.1.5	Orts- / Landschaftsbild.....	19
2.1.6	Mensch / Gesundheit.....	19
2.1.7	Kultur / Sachgüter.....	19
2.1.8	Wechselwirkungen.....	20
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.....	20
2.2.1	Boden.....	20
2.2.2	Wasser.....	20
2.2.3	Klima / Lufthygiene.....	21
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	21
2.2.5	Orts- / Landschaftsbild.....	22
2.2.6	Mensch / Gesundheit.....	22
2.2.7	Kultur / Sachgüter.....	22
2.2.8	Wechselwirkungen.....	22
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen.....	23
2.3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen.....	23
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung.....	23
2.4	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	31
3.	Zusätzliche Angaben.....	32
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.....	32
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt.....	33
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	34
III.	Verfahrensvermerke.....	35

Anhang:
Vorschlagsliste für Gehölzstreifen
Bestandsplan Biotopstrukturen

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 28.06.2012 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „Nördlich Ringstraße“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Alt Lotte und dort zwischen der Cappeller Straße und dem Wohngebiet „Riege-West“. Der Geltungsbereich wird durch folgende Flurstücke gebildet:

Flurstück Nr. 888 tlw., Nr. 889, 890 tlw., 892, 893 tlw.

Sämtliche Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Lotte, Flur 23.

Der Katasterbestand wurde digital am 03.07.2012 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt übernommen. Das UTM-Koordinatensystem stellt die Kartenbasis dar.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden zwei bestehende Bebauungspläne, jeweils in einem kleinen Teilbereich, überlagert und verlieren in diesen Bereichen ihre Rechtswirksamkeit.

Es handelt sich dabei um den Bebauungsplan Nr. 10 „Honeburg Ost“ im nördlichen Bereich der Ringstraße sowie um die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Honeburg Ost“ nördlich der Ringstraße (welche an dieser Stelle Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 67 „Riege-West“ ist).

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 ist die andauernde Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken sowie nach Wohnfolgeeinrichtungen, die seitens der Gemeinde in anderen Neubaugebieten sowie im Siedlungsalbestand nicht zur Verfügung gestellt werden können.

Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeiten für eine Wohnbebauung als Ergänzung des benachbart bereits vorhandenen Wohnsiedlungsbereiches sowie für eine Kinderbetreuungseinrichtung hergestellt werden. Mit der Wohngebietsausweisung werden die Voraussetzungen für eine kontinuierliche Einwohnerentwicklung, mit dem Ziel einer gleichbleibenden Auslastung der Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, geschaffen. Die Kinderbetreuungseinrichtung ist für die Nachfrage aus den benachbarten Wohngebieten erforderlich.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte ist der gesamte Teil des Geltungsbereiches des Plangebietes noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist deshalb erforderlich und soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als 41. Änderung erfolgen.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Planes stellt sich überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Es handelt sich dabei um Ackerland, das unmittelbar an die Verkehrsflächen Cappelner Straße und Ringstraße anschließt. Auf den gegenüberliegenden Straßenseiten bilden Wohngebiete den derzeitigen Rand des Siedlungsschwerpunkts von Alt Lotte.

Am westlichen Rand des Gebietes befindet sich der Anfangsbereich eines nach Norden fließenden Gewässers. Jenseits dieser Gewässerstruktur befinden sich bebaute Grundstücke des Wohngebietes „Riege West“ sowie eine Ausgleichsfläche (Waldsaum) als Übergangsbereich zum nordwestlich angrenzenden Wald. Direkt an das Gewässer und an die Ringstraße grenzt eine Ruderalfläche mit Spontanaufwuchs an.

Das Gelände weist keine deutlichen topografischen Strukturen auf und kann als nahezu eben bezeichnet werden.

5. Planungsabsichten

Es ist beabsichtigt, den zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde moderat nach Nordwesten zu erweitern und damit randlich bereits vorhandene Baustrukturen an öffentlichen Verkehrsflächen durch Ergänzung zu schließen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll primär als Wohnstandort entwickelt werden. In Anpassung an randliche Baustrukturen und Nutzungen erfolgt eine Ausweisung als „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO. Nur Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen aufgrund ihres Flächenbedarfes und der zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen an dieser Stelle der Gemeinde nicht ermöglicht werden.

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 BauNVO auch Anlagen für soziale Zwecke. Darunter sind u. a. Kindergärten und Kindertagesstätten zu verstehen. Eine derartige Anlage ist nach derzeitigen Planungsvorstellungen im östlichen Plangeltungsbereich vorgesehen.

Ungeachtet einer grundsätzlichen Zulässigkeit derartiger Kinderbetreuungseinrichtungen im gesamten Plangeltungsbereich erfolgt eine diesbezügliche Kennzeichnung als WA2-Gebiet.

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. Mit der Ausschöpfung der Obergrenzen des § 17 (1) BauNVO wird eine relativ dichte Baustruktur ermöglicht. Zusätzlich werden als Auffangregelung, um ggf. deutliche Höhenunterschiede zu verhindern, Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe formuliert.

Um den Charakter des Gebietes am Ortsrand als Einfamilienhausstandort zu fixieren, wird zudem die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 pro Gebäude begrenzt.

Gleichzeitig wird die Grundstücksgröße für die Wohngebäude in WA1-Gebiet mit einer Mindestgröße versehen, um die wesentlichen Erschließungsfunktionen (z. B. Kfz-Stellplätze, Abfallbehälterstandort) auf den Grundstücken zu gewährleisten und andererseits die bauliche Dichte des Einfamilienhausstandortes im Verhältnis zu den Nachbarstrukturen nicht zu eng werden zu lassen.

Auch im WA2-Gebiet wird für die derzeit vorgesehene Kinderbetreuungseinrichtung eine relativ hohe Ausnutzbarkeit vorgesehen, um spätere Erweiterungen im Bedarfsfall zu ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen, die sich überwiegend an den Verkehrsflächenrändern orientieren, gebildet. Im Nordwesten ergibt sich aus der nahen Waldfläche ein

größerer Bereich, der zwar als Grundstücksfläche genutzt, aber nicht mit Hauptgebäuden bebaut werden darf. Der Abstand wird aus Sicherheitsanforderungen (z.B. Windbruch/Feuer) festgesetzt, um die vorgesehene Wohnbebauung vor Gefährdungen zu schützen. Unabhängig von dieser Vorsorgemaßnahme bleibt die Verkehrssicherungspflicht des Waldeigentümers unberührt.

Als Bauweise ist eine offene gemäß § 22 (1) BauNVO festgelegt. Diese wird im WA1-Gebiet dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Dies beugt zusätzlich einer ungewollt starken Verdichtung vor.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltungsausprägung der Baukörper wird grundsätzlich über die Bauweise, die Geschossigkeit und die Höhenfestsetzungen festgelegt.

Für das gesamte Baugebiet ist eine Fortsetzung der für Alt Lotte weitgehend prägenden Bebauungsform eines klassischen eingeschossigen Wohngebäudes mit intensiv ausgenutztem Dachraum (bauordnungsrechtlich zweites Vollgeschoss) mit steilem Dach vorgesehen.

Für südorientierte Fassaden des WA1-Gebietes wird ausnahmsweise eine größere Traufhöhe zugelassen, um eine passive Solarenergienutzung zu erleichtern. Eine derartige Bauweise ist inzwischen in mehreren Bereichen der Gemeinde zulässig.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches für Kraftfahrzeuge erfolgt im Wesentlichen über die vorhandenen Verkehrsflächen Cappelner Straße sowie Ringstraße. Über die Cappelner Straße ist eine unmittelbare Zuwegung zur L 597 (Hansaring) mit Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet. Andererseits ermöglicht die Cappelner Straße die direkte Zufahrt zum Ortszentrum von Alt Lotte.

Die Ringstraße erfüllt die Aufgabe einer Sammelstraße für die angrenzenden Wohngebiete.

In Weiterführung des westlich bereits realisierten Ausbaustandes ist eine Verschmälerung der Parzellenbreite des Flurstückes Nr. 890 um 1,5 m ohne Einschränkung der geplanten Funktion möglich.

Zur Erschließung einer zweiten Bauzeile ist ein kurzer Stichweg von der Ringstraße vorgesehen. Dafür erfolgt eine Festsetzung als private Verkehrsfläche. Die Kürze der Stichstraße macht eine Wendeanlage entbehrlich.

Pro Wohneinheit sollen mindestens zwei Stellplätze angelegt werden, um den öffentlichen Verkehrsraum nicht unverträglich mit abgestellten Kraftfahrzeugen zu belasten und Raum für gestalterische Maßnahmen zu behalten.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende öffentliche Leitungsnetz kann die derzeit absehbare Mehrbelastung (nach Stellungnahme des Büros Techaqua GmbH vom 11.07.2012) an Schmutzwasser aufnehmen.

Auch eine Niederschlagswasserableitung ist (gemäß der vorbenannten Stellungnahme) in dem vorhandenen Leitungssystem ohne „wesentliche Verschlechterung des Entwässerungskomforts“ möglich. Nach Einschätzung des zuvor benannten Ingenieurbüros kann „ein Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation aus hydraulischer Sicht toleriert“ werden.

Aus der Stellungnahme¹ eines Baugrundgutachters geht hervor, dass „bei den derzeitigen Geländehöhen keine ordnungsgemäße Versickerung erfolgen kann“.

In der Vergangenheit wurde bereits der ehemals an der Ostgrenze von Flurstück Nr. 899 vorhandene Gewässerlauf 3330 aufgehoben. Der am westlichen Geltungsbereichsrand vorhandene Anfangsbereich des nach Norden fließenden Gewässers Nr. 3300 verfügte nach Realisierung des

¹ Prüftechnik ZtL GmbH, Bebauungsplan Nr. 77 „Nördlich Ringstraße“ in 49504 Lotte, Geotechnische Untersuchung zur Erkundung der Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagsabflüssen (Vorabauszug), Osnabrück, 04.09.2012

Baugebietes faktisch über kein natürliches Einzugsgebiet mehr. Die Entbehrlichkeit des Gewässergrabens ermöglicht die Vergrößerung der Baugebietsflächen bei gleichzeitiger Beseitigung eines nicht zwingend erforderlichen Wertungspunktes. Der Gewässerstatus soll deshalb aufgehoben und der Graben verfüllt werden. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt.

Da eine regelmäßige Versickerungsmöglichkeit des Niederschlagswassers an dieser Stelle der Gemeinde (gemäß Baugrundgutachten²) 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.

Eine im Randbereich der Ringstraße befindliche Telekommunikationseinrichtung wird als solche durch Planzeichen festgesetzt.

6.3 Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Übergangsbereich von verdichtetem Siedlungsraum und angrenzender freier Landschaft. Überwiegend handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche eines großen Ackerschlaes, der im Norden bis an den Hansaring heranreicht. Durch die zweiseitig unmittelbar angrenzenden Verkehrsflächen und dreiseitig anschließende Wohnbauflächen ergibt sich eine deutliche anthropogene Prägung des Bereiches. Das südwestlich gelegene Flurstück Nr. 889 unterliegt keiner regelmäßigen Nutzung und stellt sich als ruderalisierte Fläche dar. In den Flurstücken Nr. 892 und 833 befindet sich der nur zeitweise wasserführende Anfangsbereich des Fließgewässers Nr. 3300. Nordwestlich grenzen in einem kleinen Teil eine Ausgleichsfläche (des B-Planes Riege-West) sowie eine Waldfläche an. Da es dem Gewässer weitgehend an natürlichen Zuflüssen mangelt, ist nur eine sehr unregelmäßige Wasserführung festzustellen. Diese wird sich durch die Versiegelung des neuen Wohngebietes weiter reduzieren. Deshalb soll sich der Gewässerbeginn um ca. 70 m nach Norden verschieben.

Durch die Inanspruchnahme der Ackerfläche sowie des bisherigen Gewässerverlaufes werden bestehende Biotopstrukturen nicht vollständig beseitigt aber doch in ihrer Ausdehnung reduziert. Von daher sind Verdrängungsprozesse vorhandener Arten zu erwarten. Eine spezielle Untersuchung³ kommt zu dem Resultat, „dass bei Realisierung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten sind, die eine Ausnahme nach § 45 Abs. 8 erforderlich machen, soweit folgende Vorsorge getroffen wird:

² Prüftechnik Z+L, Gutachterliche Stellungnahme Nr. 13444.12, Bebauungsplan Nr. 77 „Nördlich Ringstraße“ – Geotechnische Untersuchung - , Osnabrück, 23.10.2012

³ Dr. Handke, Klaus, Spezielle Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 77 „Nördlich Ringstraße“ in der Gemeinde Lotte, Ganderkesee, 27.08.2012

1. Es muss sichergestellt werden, dass die Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von März bis August durchgeführt werden.
2. Die Fällung der Bäume muss außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter, d.h. nicht von März bis August durchgeführt werden.

Bei Einhaltung dieser Punkte kommt es für keine Art zu artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheiten“.

Als Abgrenzung zur freien Landschaft soll ein mit 8 m Breite großzügig dimensionierter Pflanzstreifen angelegt werden. Damit wird eine optische Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild bewirkt und gleichzeitig ein ökologisch wirksames Linearbiotop geschaffen.

Eine Festsetzung öffentlicher Grünflächen wird im Hinblick auf die relativ geringe Plangebietsgröße für entbehrlich gehalten.

7. Immissionsschutz

Das neue Wohngebiet befindet sich in einem größeren Teilbereich an einer Schnittstelle zur freien Landschaft und damit in Berührung mit landwirtschaftlicher Nutzung. Es handelt sich dabei um Ackerflächen mit den typischen Geruchs- und Staubbelastungen. Immissionen über den ortsüblichen Umfang hinaus, wie diese auch bislang auf die benachbarten Wohnnutzungen einwirken, sind nicht anzunehmen. Hofanlagen sowie Intensivtierhaltungen sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Mit erheblichen landwirtschaftlich bedingten Immissionen ist daher nicht zu rechnen.

Auch verkehrliche Belastungen aus der Nutzung der benachbarten Straßen sind angesichts deren Frequentierung und des durch Beschränkungen bewirkten Geschwindigkeitsniveaus nicht in erheblichem Umfang zu erwarten.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Nur geringe Teile des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Für eine optimierte Nutzung der weiteren Flächen sind ggf. eigentumsrechtliche Regelungen zu treffen. Grundsätzlich ist jedoch eine unmittelbare Flächennutzung möglich. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Flächen in % ca.
Allgemeine Wohngebiete	0,59	81,9
Flächen für Maßnahmen (Ausgleich)	0,09	12,5
Verkehrsflächen (davon besonderer Zweckbestimmung)	0,04 (0,02)	5,6
Gesamtfläche	0,72	100

10. Erschließungskosten

Kosten für die Errichtung öffentlicher Erschließungsanlagen entstehen vsl. nur im Bereich der Verkehrserschließung (Fuß-/Radweg).

Überschlägliche Kostenannahme:

Verkehrsanlagen	200 m² x 60,00 € = 12.000,00 €
19 % MWST	<u>2.280,00 €</u>
Baukosten ca.	14.280,00 € 15.000,00 €

Baunebenkosten und Ausgleichsmaßnahmen sind in diesen Kosten nicht enthalten.

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.

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

Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

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 dieses Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung der Erweiterung von Wohnbauflächen am nordwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde Lotte (Ortsteil: Alt 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 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 - Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen 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	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.
Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Baugesetzbuch	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 NRW	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 NRW	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 NRW	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 das Wirkungsgefüge 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).
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 charakteristischer 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 hat nach dem Landschaftsgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der Änderungsbereich ist im bisherigen Gebietsentwicklungsplan als „Wohnsiedlungsbereich“ dargestellt. Eine gleichartige Darstellung ist für den in Aufstellung befindlichen neuen Regionalplan vorgesehen.

Ein aus den regionalplanerischen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. Auch spezielle naturschutzrechtliche Schutzausweisungen 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 dem 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

Das Plangebiet in der Gemeinde Lotte liegt im Bereich des Jungpleistozän.

Der vorherrschende Bodentyp ist typischer Pseudogley, zum Teil Gley-Pseudogley. Die Bodenart besteht aus lehmigem Schluff, zum Teil sandig-lehmig. Die Böden sind mäßig humos mit Grund- und Stauwasser beeinflusst. Durch den hohen und schwankenden Grundwasserstand sind Gleye bzw. Pseudogleye im Winter und Frühjahr nass, luftarm und kalt; im Sommer und Herbst trocken, rissig und fest.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW handelt es sich um keine schutzwürdigen Böden.

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und

Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten.

2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Im westlichen Plangeltungsbereich befindet sich das Gewässer Nr. 3300. Dieses unterquert in nördlicher Richtung die L 597 und mündet in das Gewässer 3100. Der Plangeltungsbereich gehört zu einem sehr kleinen natürlichen Einzugsgebiet des Anfangsbereiches des Gewässers Nr. 3300.

Im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld existieren ansonsten keine offenen Wasserflächen.

Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 1,5 bis 2,0 m unter GOK und kann auf ca. 0,7 bis 1,25 m unter GOK ansteigen.

Die nur stark eingeschränkt durchlässigen Böden im gesamten Planungsraum erschweren eine Versickerung der Oberflächenwässer in die Grundwasserleiter.

2.1.3 Klima / Lufthygiene

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen als potenzielle Kaltluftentstehungsbereiche erachtet werden. Ein Abfluss dieser Kaltluft ist angesichts der topografischen Ausprägung des Geländes vorwiegend in Hauptwindrichtung zu erwarten. Gleichzeitig ist durch die benachbarten Verkehrsflächen bereits von einer geringen Temperaturbeeinflussung sowie einer geringen Belastung der Luftqualität auszugehen. Die großkronigen westlich benachbarten Bäume und Heckenstrukturen bewirken eine erhöhte Sauerstoffproduktion.

Ausgeprägte Frischluftschneisen, die für das Gemeindegebiet von Bedeutung wären und eine Qualitätseinbuße durch die beschriebene Situation erführen, sind im Bereich der vorgesehenen Planung nicht erkennbar.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Das Gebiet ist der naturräumlichen Haupteinheit „Osnabrücker Hügelland“ und darin dem „Westerkappeler Flachwellenland“ zuzuordnen.

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald zu nennen. Neben der Hainbuche und der Stieleiche sind untergeordnet Salweide, Moorbirke und Espe zu erwarten.

Die tatsächliche Vegetation besteht zum einen aus den Feldfrüchten der Ackerflächen und zum anderen aus den Gehölzen und Pflanzen der Ruderalflächen im Westen des Plangebietes. Hier werden neben vereinzelt Eichen, Erlen, Weiden und Brombeeren auch Ruderal- und Neophytenpflanzen wie Goldrute angetroffen.

Das Artenschutzpotenzial wurde in einer eigenständigen Prüfung⁴ ermittelt.

2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im weiteren Umfeld durch einen Wechsel kleinerer bis mittelgroßer Waldflächen, Ackerflure und Grünlandflächen, Hecken- und Gewässerstrukturen sowie gelegentlich Wohn- und Wirtschaftsgebäude geprägt. Im näheren Umfeld ist das Landschaftsbild deutlich durch die baulichen Anlagen des Siedlungsrandes bestimmt. Es handelt sich i.d.R. um zweigeschossige Gebäude mit Neigungsdach.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Durch landwirtschaftliche Emissionen wird der Planbereich als Ackerfläche unmittelbar und in ortsüblichem Umfang beeinflusst. Da keine landwirtschaftlichen Hofstellen oder Intensivtierhaltungen in der Nachbarschaft vorhanden sind, ist nicht von erheblichen Belastungen auszugehen.

Die Verkehrsflächen der örtlichen Sammel- bzw. Hauptsammelstraßen bewirken angesichts ihrer Frequentierung, der Art der Fahrzeuge und dem Geschwindigkeitsniveau Belastungen, die ebenfalls nicht als erheblich einzustufen sind.

Andere Einflüsse, die Auswirkungen auf das betrachtete Umweltmedium haben könnten, sind nicht bekannt.

2.1.7 Kultur / Sachgüter

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes als auch in ihrem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Lotte enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalen werden nicht beeinträchtigt.

⁴ Dr. Handke, Klaus, a.a.O.

2.1.8 Wechselwirkungen

Allenfalls die benachbarten Verkehrsflächen beeinflussen u. a. durch Immissionen und klimatische Auswirkungen die unterschiedlichen Umweltmedien des Plangeltungsbereiches und seiner nahen Umgebung in geringem Umfang. Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

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

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

2.2.1 Boden

Durch die geänderte Form der Bodeninanspruchnahme tritt im überwiegenden Plangeltungsbereich eine deutliche Versiegelung ein. Auch wenn Oberbodenaushub parziell auf der Fläche selbst und die restlichen Teile im weiteren Umfeld wieder eingebaut werden können, verbleibt vsl. insgesamt eine erhebliche Bodeninanspruchnahme und eine Störung der gewachsenen Bodenhorizonte, die ohne die Maßnahme nur im Umfang der landwirtschaftlichen Flächenbearbeitung entstehen würden. Bodenaushubmassen können im Bereich des Geltungsbereiches vsl. wieder eingebracht werden. Der konkrete Umfang der Eingriffe in das Umweltmedium Boden wird nachfolgend im Zusammenhang mit der biotopbezogenen Kompensationsbewertung ermittelt. Die Bewertung nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell beinhaltet eine umfassende Würdigung ökologisch relevanter Aspekte. Die für den Boden relevanten Aspekte fließen in den jeweiligen Wertfaktor mit ein.

Bei einem Verzicht auf die Planung würde die durch die landwirtschaftliche Nutzung bedingte, wechselnde Bodeninanspruchnahme bestehen bleiben.

2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der Versiegelung in den neuen Baugebieten in großem Umfang (max. 60 %) abgeleitet. Angesichts der unzureichenden Bodenverhältnisse und eines ztw. geringen Grundwasserflurabstandes wird nur ein relativ kleiner Teil dort zukünftig auf der Fläche selbst versickern können. Die Ableitung erfolgt über Niederschlagswasserleitungen in östlicher Richtung. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung oder aus einer beschleunigten Wasserableitung bewirkte Hochwasserereignisse sind nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der beabsichtigten Nutzung ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei einer fortgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung verblieben potenzielle Grundwassergefährdungen und Gewässereutrophierungen durch Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinsatz. Der bestehende Anfangsbereich vom Wasserlauf 3300 bliebe als temporär wasserführendes Gewässer erhalten.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden voraussichtlich kleinflächige Klimaveränderungen entstehen. Insbesondere die versiegelten Bauflächen bewirken stärker ausgeprägte Klimaschwankungen und eine Reduzierung der Luftfeuchte. Eine lineare Begrünung am nördlichen Rand der Bauflächen kann eine kleinräumige Klimaverbesserung, z. B. durch Luftfilterung, Reduzierung der Windgeschwindigkeit und Sauerstoffproduktion bewirken. Damit wird der Klimaschutz gefördert. Weitere Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, bleiben im Wesentlichen der baulichen Umsetzung der Wohnbauvorhaben (u. a. Einsatz regenerativer Energien) vorbehalten. Die Grundstückseigentümer werden dazu verpflichtet, dass aus Klimaschutzgründen der Energiestandard der Wohngebäude mindestens der jeweils aktuellen ersten Stufe der Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entsprechen muss.

Die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die festgesetzten Dachneigungen und Traufhöhen erlauben eine intensive Nutzung der Solarstrahlung. Eine Entscheidung bleibt dem einzelnen Eigentümer vorbehalten.

Bei einem Planungsverzicht würden die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin Funktionen der Frischluftproduktion wahrnehmen. Lufthygienische Beeinflussungen durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung blieben abhängig von deren Art und Intensität erhalten.

2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Auswirkungen auf das Artenspektrum und die Individuenzahl sind durch die Realisierung des Vorhabens insofern zu erwarten als bei Verdrängungseffekten die nahen Ausweichräume evtl. bereits gleichartig besiedelt sind und somit zumindest teilweise auch großräumige Verdrängungsprozesse stattfinden können. Deutliche Anzeichen für artbedrohende Verdrängungswirkungen in den Ausweichräumen liegen allerdings nicht vor.

Eine Neuanlegung von randlichen Gehölzstrukturen kann diese Verdrängungsprozesse teilweise reduzieren.

Zur Vermeidung ggf. artenschutzrelevanter Eingriffe wird auf das zeitlich befristete Fällverbot des Bundesnaturschutzgesetzes in der Planzeichnung verwiesen.

Bei einem Verzicht auf die Planungsmaßnahme blieben die Biotopstrukturen weiterhin von der ggf. wechselnden Außenbereichsnutzung der Eigentümer abhängig. Maßgebliche Veränderungen sind derzeit nicht erkennbar.

2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Die neuen „Allgemeinen Wohngebiete“ schließen dreiseitig an gleichartig vorhandene Flächen an. Somit sind keine substantiellen Änderungen der optischen Wirkung auf die umgebende Landschaft zu erwarten. Durch eine bauliche Abrundung in Kombination mit einer Höhenbeschränkung können die zu erwartenden baulichen Anlagen grundsätzlich auch in das Umfeld eingebunden werden.

Bei einem Verzicht auf die Realisierung der Maßnahme bliebe vsl. das heutige Erscheinungsbild im Grundsatz erhalten.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Unmittelbare Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Festsetzungen nicht. Die zukünftigen wohnbaulich genutzten Anlagen weisen u.a. durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen einen hinreichend großen Abstand zu immissionswirksamen Nutzungen auf. Freiraumbereiche können so orientiert werden, dass keine Ausrichtung zur (vergleichsweise stärker befahrenen) Cappelner Straße erfolgt.

Zur nördlich benachbarten landwirtschaftlich genutzten Fläche wirkt der Gehölzstreifen als Luftfilter und Abstandsfläche.

Bei einem Planungsverzicht bliebe die heutige Situation vsl. im Grundsatz erhalten.

2.2.7 Kultur / Sachgüter

Da vsl. keine Kultur- und ökologisch bedeutenden Sachgüter in Anspruch genommen werden, entstehen keine Beeinträchtigungen bei diesem Bewertungsaspekt.

2.2.8 Wechselwirkungen

Die zukünftig zulässigen Maßnahmen bewirken Eingriffe, die auch Wechselwirkungen auf die einzelnen Umweltmedien haben können. So wird die intensive Bodeninanspruchnahme sowohl Auswirkungen auf die Wasserspeicherung als auch auf die Flora haben. Damit werden auch der Fauna Lebensräume entzogen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen gegenüber den bei den im Einzelnen bewerteten Umweltmedien beschriebenen, sind durch weitere Wechselwirkungen jedoch nicht erkennbar.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

2.3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Da eine zusätzliche Baugebietsausweisung zur Wohnraumversorgung erforderlich ist, und eine Innenentwicklung nur in geringem Umfang den Bedarf abdecken kann, ist die Maßnahme grundsätzlich unvermeidbar. Bei der Wahl der Fläche wurde bereits berücksichtigt, einen ökologisch überwiegend weniger wertvollen Standort zu verwenden, um dadurch unnötige Eingriffe zu vermeiden.

2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlichen zulässigen Eingriff im Geltungsbereich und stellt diesem den zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenüber.

Der durch die zu erwartende Bebauung entstehende Eingriff in Natur und Landschaft kann an Ort und Stelle nur in geringen Teilen wieder ausgeglichen werden. Die Gemeinde hält entsprechende Kompensationsflächen vor.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich hauptsächlich auf die Versiegelung von vorhandenen Grünlandflächen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktiziertem Kompensationsmodell 2009. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung des Bestandes und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

- I: die Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes der vom Eingriff betroffenen, d. h. der überplanten Flächen (Eingriffsflächenwert) und des von der Planung betroffenen Raumes
- II: die Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert),
- III: ggf. die Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen (außerhalb der Eingriffsfläche, falls auf der Eingriffsfläche Defizite bestehen bleiben).

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. Schaffung von Grünflächen umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung muss die Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Bereiches festgestellt werden, um überhaupt die planerische Realisierbarkeit zu gewährleisten.

- 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 Biozosen 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 innerhalb des Bauleitplanverfahrens ermittelt. Danach sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Durch die Stärkung vorhandener Strukturen und Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet soll der durch die Baumaßnahme erfolgte Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise ausgeglichen werden.

Die Beeinträchtigung für die Fauna bezieht sich hauptsächlich auf den Verlust der Gehölz- und Ackerflächen.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden. Dabei werden die Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet mit berücksichtigt.

Die Bezeichnung der Biotoptypen erfolgt entsprechend dem „Kartierschlüssel für Biotoptypen in Niedersachsen unter Berücksichtigung der geschützten Biotoptypen sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie“ (Drachenfels 2011).

Das 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. Bodenwert bestimmende Aspekte sind dabei berücksichtigt. Sie sind Bestandteil der aggregierten Betrachtungshinweise und gehen in die Wertfaktoren ein.

Bestand Teilfläche 1 und 2:

Verlust des Biotoptyps landwirtschaftliche Nutzfläche

Die landwirtschaftliche Nutzfläche stellt sich als Acker dar.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zeigen keine Wildkrautarten und lassen keine besonderen Entwicklungsstufen erkennen. Durch den Pestizid- und Düngemiteleinsatz ist mit negativen Einflüssen auf Bodenleben und Wasserhaushalt zu rechnen. Es wird ein ökologischer Wertfaktor von 1,0 angesetzt.

Verlust des Biotoptyps halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte

Die Feldräume, die die landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben, sind gekennzeichnet durch unterschiedliche Anteile von Kräutern und Gräsern, die zur heimischen Vegetation zählen und zum größten Teil der natürlichen Sukzession unterliegen. Die gehölzfreien linearen Grünstrukturen dienen vielen Tieren als Nahrungshabitat und Rückzugsort. Sie haben einen hohen Stellenwert als

Biotopverbundelement in der Agrarlandschaft und erhalten somit einen ökologischen Wertfaktor von 1,3.

Verlust des Biotoptyps Ruderalflur

Bei der trockenen bis feuchten Ruderalflur im Westen des Plangebietes handelt es sich um eine mit Gräsern und Stauden bewachsene Fläche, die in den Randbereichen sowie mittig mit einzelnen Gehölzen, wie Eiche, Erle, Weide und Brombeer bestanden ist. Die halbruderal Brachfläche ist in einigen Bereichen mit Neophyten, wie z. B. Goldrute.

Die vorhandene Gewässerparzelle ist in die Gesamtfläche integriert, zeigt aber keine Besonderheit hinsichtlich der Vegetation. Ein Wertfaktor von 1,5 scheint angemessen.

Verlust des Biotoptyps ausgebauter Graben

Die Ruderalfläche wird begrenzt von einem ausgebauten Graben, der mit einer halbruderalen Gras- und Staudenflur versehen ist. Zurzeit der Bestandsaufnahme zeigte die Entwässerungseinrichtung keine benetzte Wasserfläche. Ein Wertfaktor von 1,4 scheint angemessen.

1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Teilbereich 1:			
Acker (AL)	5.500 m ²	1,0	5.500 WE
halbruderales Gras- + Staudenflur mittl. Sto (UHM)	150 m ²	1,3	195 WE
Graben, ausgebaut (FGR)	300 m ²	1,4	420 WE
Eingriffsflächenwert Teilbereich 1:	5.950 m²		6.115 WE
Teilbereich 2:			
Ruderalfläche (BR/UH/UN)	1.100 m ²	1,5	1.650 WE
halbruderales Gras- + Staudenflur mittl. Sto (UHM)	10 m ²	1,3	13 WE
Graben, ausgebaut (FGR)	125 m ²	1,4	175 WE
Eingriffsflächenwert Teilbereich 2:	1.235 m²		1.838 WE

Für die Kompensation des im vorherigen Kapitel ermittelten Eingriffsflächenwertes von 6.115 Werteinheiten (WE) für Teilfläche 1 und von 1.838 WE für Teilfläche 2 stehen auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landespflegerischen Maßnahmen und Freiflächengestaltungen selbst zur Verfügung.

Planung Teilfläche 1 und 2

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. Für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten wird eine durchschnittliche zusätzliche Versiegelung von 50 % unterstellt.

Gesamtfläche WA: 4.810 m² (versiegelbare Flächen für Wohngebiete bis maximal GRZ 0,6):

- davon versiegelt (60 %): 2.885 m²
- davon Gartenflächen: 1.920 m²

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

Die Grünflächen auf den Baugrundstücken werden als neu angelegte Hausgärten in ortsüblicher Art und Weise ausgebildet. Die Anlage von gepflegten Rasenflächen sowie Rabattenpflanzungen aus z. T. nicht standortgerechten Gehölzen muss vorausgesetzt werden. Diese Grünflächen im besiedelten Bereich sind lt. Osnabrücker Kompensationsmodell zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln. Eine Bewertung mit dem Faktor 1,2 scheint gerechtfertigt.

Verkehrsflächen

Durch den Bebauungsplan sind 395 m² als Verkehrsflächen ausgewiesen. Diese Flächen werden vsl. zum größten Teil als Wohnstraßen mit einer Bitumendecke oder Betonsteinpflaster befestigt und stellen somit eine 100 %ige Versiegelung dar, die als wertlos einzustufen ist.

Ca 10 % der ausgewiesenen Verkehrsflächen werden als Grünflächen angelegt. Diese Grünflächen werden als Straßenbegleitgrün intensiv gestaltet und sind den negativen Einflüssen der Verkehrsfläche ausgesetzt. Die Lage am unmittelbaren Straßenrand lässt einen Wertfaktor von 1,1 zu.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Norden des geplanten Baugebietes soll eine freiwachsende Heckenstruktur das Wohngebiet zur freien Landschaft hin abgrenzen. Der relativ breite Gehölzstreifen (8 m) wird mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Somit entsteht eine für das Landschaftsbild prägende Gehölzstruktur, die den Tieren und Pflanzen als Lebensraum und Nahrungsquelle dient.

Ein Wertfaktor von 1,5 scheint aufgrund der Ausprägung angemessen.

2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Baugebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Teilbereich 1:			
Verkehrsflächen (OV)			
- versiegelt (90 %)	195 m ²	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (10 %) (GR/BZ)	20 m ²	1,1	22 WE
Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4 + 50 % (0,6 x 4.810 m ²)	2.885 m ²	0,0	0 WE
Neuanlage Hausgarten (PH) (0,4 x 4.810 m ²)	1.920 m ²	1,2	2.304 WE
Neuangelegte Baum-/Strauchhecke (HFM)	930 m ²	1,5	1.395 WE
Kompensationswert Teilbereich 1	5.950 m²		3.721 WE
Teilbereich 2:			
Verkehrsflächen (OV)			
- versiegelt (90 %)	170 m ²	0,0	0 WE
- Straßenbegleitgrün (10 %) (GR/BZ)	15 m ²	1,1	17 WE
Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,4 + 50 % (0,6 x 4.810 m ²)	630 m ²	0,0	0 WE
Neuanlage Hausgarten (PH) (0,4 x 4.810 m ²)	420 m ²	1,2	504 WE
Kompensationswert Teilbereich 2	1.235 m²		521 WE

3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz Teilfläche 1	Eingriffsflächenwert 1	6.115	WE
	Kompensationswert 1	3.721	WE
	Kompensationsdefizit 1	2.394	WE
Bilanz Teilfläche 2	Eingriffsflächenwert 2	1.838	WE
	Kompensationswert 2	521	WE
	Kompensationsdefizit 2	1.318	WE

In der Gemarkung Wersen, Flur 15 steht auf den Flurstücken 3 und 4 eine insgesamt 14.844 m² große Fläche zwischen Westerkappeler Straße / L 595 im Norden und Sennlicher Weg im Süden als 2. Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Lotte zur Verfügung. Dort werden in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde Maßnahmen durchgeführt, die im Durchschnitt eine Aufwertung um den Faktor 1,9 bewirken. Somit sind für die vorliegenden Eingriffe folgende Flächenansätze erforderlich:

Teilbereich 1: $2394 \text{ WE} \div 1,9 \text{ (Aufwertungsfaktor)} = 1260 \text{ m}^2$
 Teilbereich 2: $1318 \text{ WE} \div 1,9 \text{ (Aufwertungsfaktor)} = \underline{694 \text{ m}^2}$
 Gesamtflächenbedarf: 1954 m^2

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Im Entwurf des Regionalplanes werden zusätzliche Flächenbedarfe für Lotte als Siedlungsbereich textlich festgestellt.

In einer Sitzung des Bau- und Planungsausschusses/Ausschuss für die Erschließungsgesellschaft am 14.02.2012 wurden drei Flächen in der Gemeinde Lotte hinsichtlich ihrer Wohnbauentwicklung beurteilt und beschlossen, eine potenzielle Baufläche in Alt Lotte nicht zu entwickeln und sowohl bei der hier vorgesehenen als auch bei einer weiteren Fläche (zunächst) nur mit einem ersten Bauabschnitt planungsrechtlich vorzubereiten.

Weitere Alternativen stehen derzeit nicht zur Auswahl, zumal an dem vorgesehenen Standort auch der lokale Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen realisiert werden soll.

Eine Nutzung aufgegebener Siedlungsstandorte zur Wiedernutzung ist derzeit ebenfalls nicht möglich, sodass insgesamt keine gleichwertigen Alternativen vorhanden sind.

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 Träger öffentlicher Belange. Spezielle Angaben der Behörden wurden in diesem Verfahren jedoch nicht vorgebracht.

Die Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung und eine Baugrunduntersuchung konnten mit wesentlichen Aspekten zur Umweltbewertung beitragen.

Weitere Untersuchungen wurden nicht durchgeführt, da 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

Erhebliche Auswirkungen liegen vsl. in Bezug auf die Versiegelung und die daraus resultierenden Folgewirkungen vor. Hier ist insbesondere im Rahmen der nachfolgenden baulichen Realisierung auf die Einhaltung der maximal zulässigen Bodeninanspruchnahme zu achten.

Eine Zusammenstellung der Überwachung möglicher Umweltauswirkungen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Umweltauswirkung	Überwachung durch	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
Geologie / Böden Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunter- lagen / Bauschlussabnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
Kultur / Sachgüter keine Überwachungsbedürftigen Auswirkungen			
Klima / Luftthygiene Erwärmung/Entfeuchtung durch Versiegelung	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunter- lagen	jew. Einzelbauvorhaben/ konkreter Hinweis
Arten/Lebensgemeinschaften Artenverdrängung durch Lebensraumveränderung	Gemeinde Lotte	Pflege und Unterhaltung der Pflanz-/Ausgleichsmaßnahmen	regelmäßig
Orts-/Landschaftsbild Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantrags- unterlagen/Bauschluss- abnahme	jew. Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise
Mensch/Gesundheit keine Überwachungsbedürftigen Auswirkungen			

Ansonsten sind derzeit keine überwachungsbedürftigen, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt erkennbar. Von daher werden keine besonderen Instrumente eines Monitorings vorgesehen. Dennoch wird die Einhaltung der umweltrelevanten Zielsetzungen bei der Realisierung und dem Betrieb der neuen Flächennutzungen in nachfolgenden Planverfahren (z. B. wasserrechtliche Anträge) und Genehmigungen (ggf. Baugenehmigung) und ggf. bei stark veränderten Rahmenbedingungen geprüft.

3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Insgesamt gesehen sind bei ökologischen Teilaspekten teilweise kleinräumig relevante und erhebliche Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen vsl. zu erwarten. Dies ist insbesondere bei der durch die Versiegelung bewirkten Bodeninanspruchnahme sowie der geminderten lokalen Anreicherung des Grundwassers der Fall.

Eine Reduzierung dieser erheblichen Auswirkungen ist im Hinblick auf den Boden durch einen fachgerechten Abtrag und einen vollständigen Neuauftrag (in möglichst großem Umfang auf benachbarte oder nahe gelegene Flächen), vorzugsweise ohne zusätzliche Zwischenlagerungen, möglich.

Hinsichtlich der Niederschlagsversickerung können die sehr kleinräumigen Reduzierungen der Grundwasseranreicherung durch eine ortsnahe Einleitung in nahe Gewässer in gewissem Umfang reduziert werden. Großräumige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereiches nur unvollständig ausgeglichen werden. Deshalb sind darüber hinausgehende Ersatzmaßnahmen erforderlich, um einer möglichen Verschiebung des ökologischen Gleichgewichts in der Gemeinde Lotte vorzubeugen.

Gemeinde Lotte
Lotte, 28.02.2013

Der Bürgermeister

Aufgestellt:

Osnabrück, 24.10.2012
Ri/Sc-12101-12

Planungsbüro Hahm GmbH

III. Verfahrensvermerke

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Lotte hat der Begründung des Entwurfes am 04.12.2012..... zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17.12.2012 bis 21.01.2013...einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Lotte in seiner Sitzung am 28.02.2013 als Begründung der Satzung gebilligt.

Lotte, den 28.02.2013


.....
(Bürgermeister)



Anhang:

Vorschlagsliste für Gehölzstreifen

Folgende heimischen und standortgerechten Gehölze werden zur Pflanzung empfohlen:

Bäume

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pubescens	- Moor-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Sträucher und Großsträucher

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Corpus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Euonymus europea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Rosa canina	- Hecken-Rose
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
Rosa rugotida	- Böschungsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix caprea „Mas“	- Kätzchen-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Hinweis:

Bei der Pflanzung sind die Grenzabstände des Nachbarrechtes NRW zu beachten.

