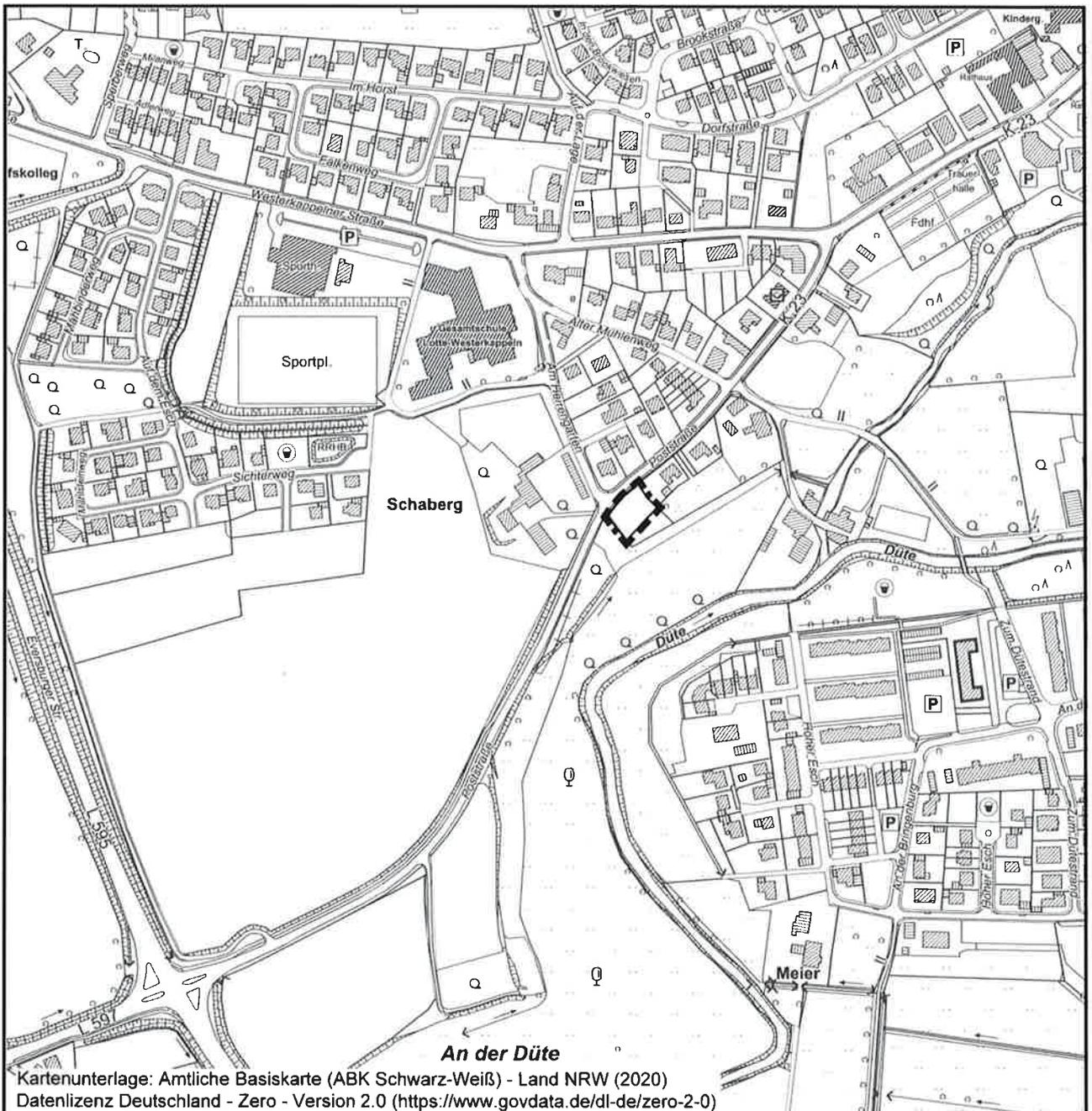




Gemeinde Lotte

Einbeziehungssatzung "Poststraße"

Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (ABK Schwarz-Weiß) - Land NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte

Einbeziehungssatzung „Poststraße“ (gem. § 34 Abs. 4 BauGB)

Begründung zum Entwurf

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Lf-19169011-03 / 14.08.2020

Inhalt:

I:	Begründung zur Einbeziehungssatzung	4
1.	Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich	4
2.	Planungsanlass / Wirkung der Einbeziehungssatzung	4
3.	Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung und Verfahren	5
4.	Situation des Planbereiches	6
5.	Auswirkungen der Planungen / Städtebau	6
5.1	Weitere Festsetzungen für Vorhaben	7
5.2	Verkehrerschließung	7
5.3	Ver- und Entsorgung	7
6.	Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit	8
6.1	Immissionsschutz	8
6.2	Natur und Landschaft	9
6.3	Eingriffs- / Ausgleichsregelung	10
6.3.1	Eingriffsflächenwertberechnung	11
6.3.2	Kompensationsberechnung	11
6.3.3	Kompensationsergebnis	12
6.4	Altlasten	13
6.5	Denkmalschutz / Denkmalpflege	13
II.	Verfahrensvermerke	14

I: Begründung zur Einziehungssatzung

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Bau- und Planungsausschuss / Ausschuss für die Erschließungsgesellschaft der Gemeinde Lotte hat am 10.09.2019 die Aufstellung der Einziehungssatzung „Poststraße“ beschlossen. Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird im Vereinfachten Verfahren aufgestellt. Gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches ist der Begründung einer Einziehungssatzung kein Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 2 BauGB beizufügen, zudem ist keine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Dennoch sind der Begründung Angaben über die wesentlichen Auswirkungen beizufügen (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB).

Der Satzungsbereich befindet sich in der Gemarkung Wersen, Flur 18, Flurstück Nr. 312 tlw. Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 940 m². Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan des Deckblattes dargestellt. Als Kartengrundlage dient der Katasterplan des Katasteramtes des Kreises Steinfurt vom 22.11.2019 (19-13207).

2. Planungsanlass / Wirkung der Einziehungssatzung

Anlass für die Aufstellung der Einziehungssatzung ist das Vorhaben der Grundstückseigentümerin, das Grundstück mit einem Wohnhaus zu bebauen. Dieses Flurstück befindet sich derzeit planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB, sodass eine Bebauung nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes oder einer Einziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geschaffen werden könnte. Zusätzliche Wohngebietsflächen zu schaffen, um der gestiegenen Nachfrage nach kurzfristig verfügbarem Wohnbauland gerecht zu werden, entspricht den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungen der Gemeinde, zumal der Planbereich im wirksamen Flächennutzungsplan bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt ist.

Die mit den letzten Wohngebietsausweisungen geschaffenen Bauflächen sind nahezu vollständig veräußert und ausreichende Flächen im bereits besiedelten Bereich stehen nicht zur Verfügung. Der Bereich Poststraße bleibt in ihrem nördlichen Teilstück eine gewachsene Siedlungsstruktur, die nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil beurteilt wird. Der Zusammenhang endet jedoch bislang an der Nord-Ostgrenze des vorgesehenen Satzungsbereiches. Mit der vorliegenden Satzung soll der relevante Teil des Grundstückes in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Raum einbezogen werden. Damit wird insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen.

Die Gemeinde Lotte ist gemäß § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB ermächtigt, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Durch diese Satzung wird nun rechtlich bewirkt, dass eine einzelne Außenbereichsfläche (hier: Flurstück 312 tlw.) und Vorhaben nach § 34 BauGB bewertet werden. Die Einziehungssatzung ändert somit grundsätzlich die planungsrechtliche Situation.

3. Voraussetzungen für die Ergänzungssatzung und Verfahren

Die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung ist an die im Baugesetzbuch festgelegten Voraussetzungen des § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 und Abs. 5 BauGB gebunden. Demnach sind folgende vier Voraussetzungen zu erfüllen:

1. Die einbezogenen Flächen werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt (§ 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB).
2. Die städtebauliche Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar (§ 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).
3. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet (§ 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB).
4. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen nicht (§ 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB).

Die in den Satzungsbereich einzubeziehenden bisher unbebauten Flächen des Außenbereiches (hier: Flurstück Nr. 312 tlw.) sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereiches nach § 34 BauGB (hier: vorhandene Wohnbebauung beidseitig der Poststraße) hinreichend geprägt, sodass sich die künftige Entwicklung problemlos in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird.

Die Einbeziehungssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sich mit Blick auf die benachbarten Baustrukturen eine Begründung des vorhandenen Innenbereiches und somit eine einheitliche, geschlossene Bebauung zum südlich und westlich angrenzenden Außenbereich herausbilden kann. Ebenso ist das Satzungsgebiet als „Wohnbaufläche“ im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt und trägt zur maßvollen Erweiterung des Innenbereiches bei. Aufgrund der benachbart auf Basis von § 34 BauGB bereits entstandenen Bebauung sind keine unzulässigen Emissionen zu erwarten, die auf die einzubeziehenden Flächen einwirken. Nutzungen rücken nicht näher an überörtliche Straßen oder landwirtschaftliche Betriebe heran.

Da der Umgebungsbereich bereits vorwiegend wohnbaulich geprägt ist, das Vorhaben sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss und auch keine weiteren relevanten Sachverhalte vorliegen, wird eine UVP-Pflicht nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten liegen ebenso nicht vor, da in der näheren Umgebung keine rechtswirksamen ausgewiesenen Schutzgebiete vorhanden sind.

Insofern liegen alle Voraussetzungen für eine Einbeziehungssatzung vor. Bei der Aufstellung der Satzung werden die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend angewendet. Demnach wird im Vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Angabe der Art verfügbarer umweltbezogener Informationen abgesehen. Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

4. Situation des Planbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im südwestlichen Randbereich der Ortschaft Wersen und dort südlich der Poststraße (K 23). Die Plangebietsfläche wird derzeit (März 2020) als Intensivgrünland genutzt. Er befindet sich jenseits einer straßenbegleitenden Hecke. Eine Zufahrtsmöglichkeit zur Kreisstraße grenzt an die westlichste Grundstücksgrenze an.

Nach Süden erstrecken sich offene landwirtschaftlich genutzte Bereiche bis zur Düte. Mit einem Abstand von etwa 20 m befindet sich in südwestlicher Richtung eine Gehölzparzelle. Jenseits der Poststraße existiert in westlicher Richtung eine Hofstelle. Es handelt sich um einen Nebenerwerbsbetrieb (Verkauf von Brennholz und Heu).

Eine weitere Hofstelle liegt in östlicher Richtung in ca. 85 m Entfernung.

Das Gelände im Geltungsbereich fällt von ca. 58 m im Bereich der Straße auf etwa 57 m ü NHN in Richtung Düte.

Der Regionalplan Münsterland legt das Plangebiet als „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ fest. Im Flächennutzungsplan existiert eine Darstellung als „Flächen für die Landwirtschaft“.

5. Auswirkungen der Planungen / Städtebau

Ziel der Planung ist es, durch Einbeziehung eines einzelnen Außenbereichsgrundstückes eine maßvolle Erweiterung des Siedlungsraumes zu erzielen und damit Baurecht unter Ausnutzung vorhandener Erschließungsstrukturen zu schaffen.

Der Siedlungszusammenhang, der im relevanten (Nah-)Bereich von Strukturen gemäß § 34 BauGB gekennzeichnet ist, soll an dieser Stelle gestärkt werden. Die durch die benachbarten Baustrukturen vorhandene Prägung der einbezogenen Fläche soll dabei die bauliche Entwicklung des Gebietes bestimmen.

Mit der Einbeziehungssatzung wird nun die planungsrechtliche Situation des unbebauten Außenbereichsgrundstücks neu geregelt und dieses dem unbeplanten Innenbereich zugeschlagen. Es ist als Baugrundstück zu werten und kann nach den Regelungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bebaut werden.

5.1 Weitere Festsetzungen für Vorhaben

Gemäß § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in einer Einbeziehungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Absatz 4 BauGB getroffen werden. Da die städtebauliche Beurteilung der ermöglichten Vorhaben im Wesentlichen über die Kriterien des § 34 BauGB erfolgt, werden darüber hinausgehende Regelungen nach § 9 BauGB nur in einem geringen Umfang getroffen. Aus städtebaulichen Gründen zur attraktiven, lockeren und ortstypischen Gestaltung des Ortseingangsbereiches soll lediglich durch die Festsetzung der Bauweise (Einzel-/Doppelhäuser), der Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (max. 2 WE pro Haus bzw. Doppelhaushälfte) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen ein Rahmen gesetzt werden, der die beabsichtigte Bebauung des straßenseitigen Grundstücksteils ermöglicht, sowie vorhandene Baustrukturen ergänzt. Zur konkreten Abgrenzung wird der überbaubare Grundstücksbereich fixiert.

5.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Satzungsgebietes ist über die angrenzende Straße K 23 unmittelbar gewährleistet. Über diese Verkehrsfläche sind das Ortszentrum und öffentliche Einrichtungen kurzwegig erreichbar.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (z. B. Gas, Wasser, Elektrizität) kann über die zuständigen Versorgungsträger und eine Erweiterung der vorhandenen Netze sichergestellt werden.

6. Auswirkungen der Planung / Umweltverträglichkeit

Die vorliegende Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB erfüllt die in den Absätzen 5 und 6 festgelegten materiellen Voraussetzungen. Insbesondere wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet sowie bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete). Dennoch sind in der Satzung ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Ebenso sind der Begründung die Angaben nach § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke und wesentlichen Auswirkungen beizufügen.

6.1 Immissionsschutz

Durch die Einbeziehungssatzung werden keine planungsrechtlichen Voraussetzungen für bauliche Vorhaben geschaffen, die erhebliche Auswirkungen auf zulässige Nutzungen in der näheren Umgebung haben könnten. Die Nutzungen müssen sich an den umgebenden (Wohn-)Nutzungen orientieren und sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Vorhandene landwirtschaftliche Immissionen von umliegenden Hofstellen / Ackerflächen beeinflussen die Umgebung, wirken jedoch nicht in einem offensichtlich erheblichen Umfang auf das Plangebiet. Angrenzende Wohnnutzungen im Kontext des § 34 BauGB liegen näher zu den relevanten Emissionsorten als die neuen baulichen Nutzungen. Insofern erfolgt auch keine über das vorhandene Maß hinausgehende Betriebseinschränkung.

Von der nördlich angrenzenden Kreisstraße K 23 (Poststraße) gehen Emissionen aus. Für die geplanten Nutzungen können gegenüber dem Träger der Straßenbaulast keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich Immissionsschutz geltend gemacht werden.

Durch die Einbeziehungssatzung wird kein weitergehendes Heranrücken von Bebauung an die K 23 näher als vorhandene Gebäude in der Nachbarschaft vorbereitet. Dennoch werden der Einfluss und die Erheblichkeit der Verkehrsgeräusche im Falle konkreter Baumaßnahmen bezogen auf das jeweilige Schutzbedürfnis des angestrebten Bauvorhabens zu prüfen sein. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind bei den Einzelvorhaben ggf. private Schallschutzmaßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, passiver Schallschutz am äußeren Umfassungswerk) vorzusehen. Dieses ist im Zusammenhang mit der Bauantragstellung zu prüfen.

6.2 Natur und Landschaft

Spezielle Schutzgebietsausweisungen existieren gemäß Geodatenatlas des Kreises Steinfurt für den Satzungsbereich und insbesondere für die Grünlandfläche nicht. Ebenso wenig gibt es Bereiche, die dem Zuständigkeitsbereich der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie zuzuordnen wären. In südlicher Richtung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet Dütetal (ca. 40 m entfernt) und die Düte selbst als Geschützter Landschaftsbestandteil (GB 3613-219 ca. 100 m entfernt). Die Flächen sind jedoch Bestandteil von Biotopflächenausweisungen des Biotopkatasters 2016 (BK 3613-0024-Dütetal zwischen Wersen und Hase).

Nach Information der Biologischen Station des Kreises Steinfurt handelt es sich bei dem oberen Teil der Grünlandfläche, der im Geltungsbereich der Satzung liegt, um ein intensiv genutztes Grünland (frische Weidelgras-Weißklee-Wiese). Der Bestand ist zurzeit kein naturschutzwürdiges N-Biotop und entspricht nicht den Kriterien des § 42 LNatSchG NRW (gesetzlich geschützte Biotope).

Besonders schutzwürdige Böden liegen nicht vor.

Durch die Planung werden ökologisch relevante Aspekte insgesamt nicht in einem erheblichen Umfang berührt. Eine bauliche Realisierung im Bereich der Grünlandfläche ist ebenso ohne erhebliche Eingriffe möglich. Die dennoch unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden extern kompensiert.

Eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse¹ kommt zu folgenden Aussagen:

„Potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von planungsrelevanten Vogelarten konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Essenzielle Nahrungshabitate von planungsrelevanten Arten sind durch die Planung nicht betroffen. Planungsrelevante Amphibienarten kommen im Gebiet nicht vor, da keine Gewässer vorhanden sind. Für Reptilien fehlen geeignete Habitatstrukturen, sodass Individuen dieser Artengruppe sicher nicht vorkommen.“

Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen somit nicht vor.

Grundsätzlich sollten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt werden: die Baufeldräumung muss außerhalb der Brutzeit (also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.“

¹ Bio Consult, Artenschutzprüfung Stufe I zur Einbeziehungssatzung „Poststraße“ der Gemeinde Lotte, im Auftrag von Planungsbüro Hahm GmbH, Belm/Osnabrück, 20.04.2020

6.3 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Im Zuge der Aufstellung dieser Satzung sind die umweltschützenden Belange in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 2 BauGB), die Eingriffs- und Ausgleichsregelung anzuwenden (§ 1a Abs. 3 BauGB) sowie die Flächen/Maßnahmen zum Ausgleich festzusetzen (§ 9 Abs. 1a BauGB). Da diese Einbeziehungssatzung lediglich im Bereich der Grünlandfläche höhere Baurechte schafft, kann die Bilanzierung auf den relevanten Teil des Flurstückes 312 mit einer Größe von ca. 940 m² beschränkt werden.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung des vorhandenen Planungsrechtes und des Flächenbedarfes 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.

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.

Bodenrelevante Kriterien (wie Relief, Exposition, Nährstoffverhältnisse, Pufferkapazität, Wiederherstellbarkeit, Kulturhistorische Bedeutung) werden mit berücksichtigt.

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.

6.3.1 Eingriffsflächenwertberechnung

Verlust des Biototyps Grünland

Das Flurstück Nr. 312 wird vollständig als Grünland genutzt. Gehölzstrukturen (Hecke entlang der Poststraße / Hecke und Gehölze zu Haus Nr. 14) befinden sich auf Nachbarflurstücken. Nach dem Abgleich mit den Geodaten des Geoportal NRW wurden keine besonders schützenswerten Bodenarten ermittelt. Entsprechend dem Osnabrücker Kompensationsmodell erhält die Grünlandfläche ohne besonderen Schutzstatus den Wertfaktor 1,2.

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.

Biototyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Grünland (ohne besonderen Schutzstatus)	940 m ²	1,2	1.128 WE
Eingriffsflächenwert	940 m²		1.128 WE

6.3.2 Kompensationsberechnung

Für die Kompensation stehen auf Grundlage der Satzung folgende landschaftspflegerische Maßnahmen und Freiflächengestaltungen im Geltungsbereich selbst zur Verfügung.

Art und Umfang der baulichen Nutzung bestimmen sich an dem Kriterium des Einfügens. Die Eigenart der näheren Umgebung, die dafür maßgeblich ist, kann mit einem „Allgemeinen Wohngebiet“ verglichen werden. In derartigen Gebieten ist i.d.R. eine maximale 60 %ige Versiegelung möglich. Dafür werden in diesem Fall Hausgartenflächen unterschiedlicher Ausprägung angenommen und mit einem einheitlichen Wertfaktor von 0,9 versehen.

Für die versiegelten Flächen (= wertloser Bereich) wird entsprechend Osnabrücker Kompensationsmodell ein Wertfaktor von 0 angesetzt.

Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

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

Biotoptyp	Flächengröße	Wertfaktor	Werteinheiten
Flurstück Nr. 312 (tlw.)			
- versiegelt (60 %)	564 m ²	0,0	0 WE
- Hausgarten (40%)	376 m ²	0,9	338 WE
Kompensationswert	940 m²		338 WE

6.3.3 Kompensationsergebnis

Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz	Eingriffsflächenwert	1.128	WE
	Kompensationswert	338	WE
	Kompensationsdefizit	790	WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von **790 Werteinheiten (WE)**.

Die Kompensation erfolgt unmittelbar südöstlich an den Geltungsberiech angrenzend auf den Flurstücken Gemarkung Wersen, Flur 18, Flurstück Nr. 312 (tlw.) und Gemarkung Wersen, Flur 17, Flurstück Nr. 330 tlw.

Es handelt sich um intensiv genutztes Dauergrünland, welches durch Pflanzmaßnahmen (Weiden / Obstbäume) landschaftsgerecht aufgewertet wird. Um eine zusammenhängende Fläche zu erhalten, wird eine bestehende Wegeverbindung in Kombination mit einer Grabenverrohrung verlegt. Durch die Pflanzmaßnahmen in Kombination mit einer extensiven Pflege kann das Kompensationsdefizit vollständig ausgeglichen werden. Die Planung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

6.4 Altlasten

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005, S. 582) vom 14.03.2005 bekannt.

6.5 Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden somit nicht beeinträchtigt. Dennoch ist folgender Hinweis der LWL-Archäologie für Westfalen zu berücksichtigen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251 / 5918911) – unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Gemeinde Lotte
Lotte, 14.08.2020



.....
Bürgermeister

Aufgestellt:

Osnabrück, 14.08.2020
Ri/Lf-19169011-03



Planungsbüro Hahm GmbH

II. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Lotte hat der Begründung des Entwurfes am 08.10.2020 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der Ergänzungssatzung in der Zeit vom 21.09.2020 bis 23.10.2020 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Lotte in seiner Sitzung am 25.03.2021 als Begründung der Satzung gebilligt.

Lotte, den 29.03.2021



Bürgermeister

