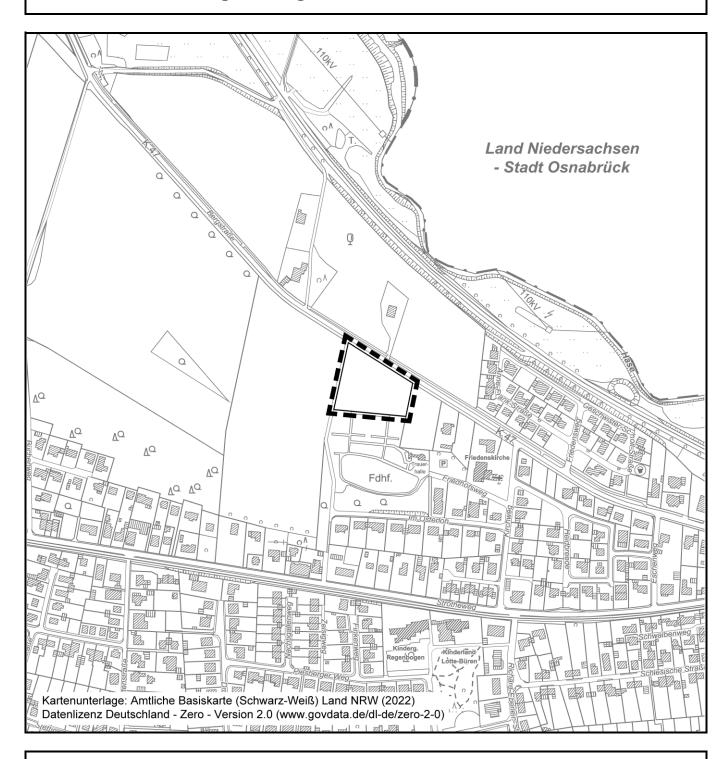


Gemeinde Lotte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 "Senioreneinrichtung Bergstraße"

Begründung zum Vorentwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1 Telefon (0541) 1819 – 0 49086 Osnabrück Telefax (0541) 1819 – 111





_			
$(- \cap$	$m \wedge ir$	$\Delta \Delta \Delta$	Lotte
ι	11111	11.1	ıone

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 "Senioreneinrichtung Bergstraße"

Begründung zum Vorentwurf

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/Fr-22087011-04 / 18.01.2023



Inhalt:

l.		Begr	ündung zum Bauleitplan	5
1.		Aufs	tellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	5
2.		Planu	ungsanlass / Aufstellungserfordernis	5
3.		Berü	cksichtigung des Flächennutzungsplanes	5
4.		Situa	ition des Geltungsbereiches	6
5.		Planı	ungsabsichten	6
٥.	5.1		rt der Nutzung	
	5.2		laß der Nutzung	
	5.3		estaltung	
6.		Ersch	nließung	8
	6.1	1 Ve	erkehrserschließung	8
	6.2	2 Ve	er- und Entsorgung	8
	6.3	3 Öl	kologie / Begrünung	8
7.		Planv	verwirklichung / Bodenordnung	9
8.		Fläch	nenbilanz	9
9.		Ersch	nließungskosten	9
10).	Bode	enbelastungen / Denkmäler	10
11	١.	Innei	nentwicklung / Klimaschutz	10
12	2.	Immi	issionen	11
13	3.	Hoch	nwasserschutz	11
II.		Umw	veltbericht	13
1.	ı	Einlei [.]	tung	13
	1.1	1	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich de Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	J
	1.2	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	
2.			hreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt	10



2.	1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	
	2.1.1	Boden / Fläche	18
	2.1.2	Gewässer / Grundwasser	20
	2.1.3	Klima / Lufthygiene	21
	2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	21
	2.1.5	Orts-/ Landschaftsbild	22
	2.1.6	Mensch / Gesundheit	22
	2.1.7	Kultur-/ Sachgüter	23
	2.1.8	Wechselwirkungen	23
2.2	2 Pr	ognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	23
	2.2.1	Boden / Fläche	24
	2.2.2	Wasser	24
	2.2.3	Klima / Lufthygiene	24
	2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften	25
	2.2.5	Orts-/ Landschaftsbild	25
	2.2.6	Mensch / Gesundheit	25
	2.2.7	Kultur-/ Sachgüter	26
	2.2.8	Wechselwirkungen	26
2.3	3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen .	27
	2.3.1	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen	27
	2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	27
	2.3.2	.1 Eingriffsflächenwertberechnung	29
	2.3.2	.2 Kompensationsberechnung	30
	2.3.2	.3 Kompensationsergebnis	31
	2.3.3	Überwachungsmaßnahmen	31
2.4	4 Ar	nderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)	32
2.!	5. Er	hebliche nachteilige Auswirkungen (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)	33
3.	Zusät	zliche Angaben	33
3.	1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei de Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	r
3.2	2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt	33
3.3	3 Zu	sammenfassung der Umweltauswirkungen	34
3.4	Refer	renzliste der Quellen	34
III.	Verfa	hrensvermerk	35



I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 15.12.2022 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 83 "Senioreneinrichtung Bergstraße" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Büren der Gemeinde Lotte. Er erstreckt sich südlich der Bergstraße bis zum evangelischen Friedhof, parallel der Bergstraße. Der Geltungsbereich wird ausschließlich durch das Flurstück Nr. 1562 in der Gemarkung Wersen, Flur 11, gebildet.

Der Katasterbestand wurde digital am 15.08.2022 vom Geodatenserver des Katasteramtes des Kreises Steinfurt übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan wird kein bestehender Bebauungsplan überlagert. Der Bebauungsplan Nr. 34 "Friedhof Büren" grenzt unmittelbar südlich an.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

In der Gemeinde Lotte besteht gemäß des Fachbeitrages "Seniorengerechtes Wohnen" bis 2035 ein Bedarf an 500-550 Wohneinheiten für Senioren. Deshalb ist es u.a. im Ortsteil Büren notwendig, zusätzliche Baugrundstücke für diese Bevölkerungsgruppe zur Verfügung zu stellen.

Mit Hilfe der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung dieses Segmentes der Wohnnutzung geschaffen. Vorhabenträger dieses Projektes ist die Immotec-Baumanagement und Projektsteuerungsgesellschaft mbH, Goethering 56, 63067 Offenbach (Main).

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 1980 der Gemeinde Lotte ist der Geltungsbereich des Plangebietes als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Eine Anpassung des FNP ist deshalb erforderlich und soll im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB als 47. Änderung erfolgen.



4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Planes präsentiert sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (Juli 2022: Getreide). Den nördlichen Rand stellt ein außerhalb gelegener und mit einzelnen Gehölzen bestandener Entwässerungsgraben der K 47 (Bergstraße) dar. Bei den unmittelbar angrenzenden Bäumen handelt es sich um zwei hochstämmige, großkronige Ahorne, deren Kronen leicht in den Plangeltungsbereich hineinragen. Örtlich benachbart setzt sich die Ackerfläche als neues Flurstück bis zur anschließend beginnenden Wohnbebauung fort. Südlich angrenzend erstreckt sich die Fläche des evangelischen Friedhofes. Diese wird durch eine (an zwei Stellen geöffnete, ansonsten aber geschlossene) geschnittene Hecke mit heimischen Gehölzen begrenzt. Einzelne Säuleneichen ragen aus der Struktur heraus. Am Westrand des Geltungsbereiches befindet sich in der Parzelle Nr. 299 eine als "Trampelpfad" ausgebildete Wegestrecke, die die Bergstraße mit dem Friedhof und der südlich gelegenen Straße Im Osterloh verbindet.

Planungsrechtlich ist der Geltungsbereich gemäß § 35 BauGB als Außenbereich einzustufen.

Das Gelände weist ein deutliches Gefälle in nördlicher Richtung auf. Die NHN-Höhen bewegen sich im Bereich des Trampelpfades zwischen ca. 68,4 m und ca. 64,1 m ü. NHN.

Topografische Auffälligkeiten sind ansonsten nicht vorhanden.

5. Planungsabsichten

Mit der Planung soll eine Ergänzung des Wohnsiedlungsbereiches des Ortsteiles Büren in Erweiterung und Abrundung der durch bauliche Anlagen und Friedhofsflächen gebildeten Siedlungsraumes erfolgen.

Mit der Ausweisung eines neuen Wohnstandortes soll der anhaltenden Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum entsprochen werden.

5.1 Art der Nutzung

Zur Realisierung der beabsichtigten Planungsvorstellung wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Dabei soll die Art der baulichen Nutzung in Berücksichtigung des konkreten Vorhabens gegenüber dem Katalog des § 4 BauNVO grundsätzlich eingeschränkt werden. Es ist weder beabsichtigt, an dieser Stelle Tankstellen noch Gartenbaubetriebe zuzulassen. Diese würden sich im Hinblick auf deren zu erwartende Frequentierung sowohl auf die Verkehre der Kreisstraße als auch auf die benachbarte, sensible Friedhofssituation belastend auswirken können.

Darüber hinaus sind nur diejenigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.



5.2 Maß der Nutzung

Die für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Flächen sind im Hinblick auf den Bedarf des Vorhabens relativ eng bemessen. Deshalb werden intensive Bauformen in kompakter Bauweise vorgesehen.

Um zu einer hohen Flächenausnutzung zu gelangen, sollen maximal III Vollgeschosse zugelassen werden. Zudem soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und damit geringfügig über dem Orientierungswert für Obergrenzen (der BauNVO) bei "Allgemeinen Wohngebieten" als Maximum festgesetzt werden. Weitergehende Versiegelungsmöglichkeiten gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO werden auf insgesamt max. 60 % der Baugebietsfläche baulich genutzt werden. Um eine kompakte Ausnutzung zu ermöglichen, wird die Geschossflächenzahl mit max. 1,5 begrenzt.

Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe mit max. 13,8 m über der maximalen Oberkante des Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses begrenzt. Die maximale OKFF-Höhe ist in der Planzeichnung mit 66,0 m ü. NHN benannt. Damit soll gewährleistet werden, dass die Baukörper nicht zu hoch über dem Gelände errichtet werden. Angesichts der Hängigkeit des Geländes ist im nordwestlichen Teil von einer geringen Erhöhung – ansonsten aber überwiegend von einem Einschnitt in die Hanglage auszugehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen markiert. Sie orientieren sich eng an den Außenmauern der Gebäude und halten zu den Grundstücksgrenzen Abstände ein, die i.d.R. über den bauordnungsrechtlichen Anforderungen liegen.

Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise ist im Hinblick auf die Konkretisierung im Vorhabenplan entbehrlich.

5.3 Gestaltung

Gestalterische Festsetzungen bewirken Einschränkungen der Baufreiheit und sollen deshalb nur als städtebaulich erforderlicher Rahmen gesetzt werden, um das optische Siedlungsbild in prägnanten Grundzügen zu lenken.

Wesentliche visuelle Vorgaben wurden bereits durch die maximale Geschossigkeit sowie die Höhenfestsetzungen getroffen.

Da insbesondere die Dachausprägungen große optische Wirkung entfalten und durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ohnehin hohe Baukörper ermöglicht, erfolgt eine Beschränkung auf Flachdächer. Durch deren Begrünung erfolgt eine weitergehende visuelle Harmonisierung.



6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt für motorisierte Verkehre ausschließlich von der Bergstraße. Es handelt sich dabei um die Kreisstraße K 47, die nach Osten den Anschluss an die Atterstraße auf Osnabrücker Stadtgebiet und nach Westen die Verbindung zum Lotter Ortsteil Wersen herstellt. Der Plangeltungsbereich beginnt knapp 100 m hinter der Ortsausgangstafel des Ortsteiles Büren.

Eine gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz ist gewährleistet. Auch der Zugang zum ÖPNV ist gegeben. Unmittelbar nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Bushaltestelle. Westlich des Plangeltungsbereiches verläuft in einer gemeindlichen Parzelle zudem ein Fußweg, der die Verbindung zum südlich gelegenen Friedhof sowie zu den zentralen Bereichen der Ortslage Büren herstellt.

Für die Nutzung sind ca. 40 bis 45 Pkw-Stellplätze geplant.

Für den Plangeltungsbereich wird nur eine Einfahrt als Grundstückszuwegung in die Kreisstraße ermöglicht. Diese befindet sich der Ortslage zugewandt im östlichen Grundstücksbereich. Der restliche Grenzbereich zur Kreisstraße wird aus Verkehrssicherheitsgründen mit einem Zufahrtsverbot belegt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das Schmutzwasser wird über eine neu zu verlegende Druckrohrleitung in den nahegelegenen Freigefällekanal eingeleitet und der kommunalen Kläranlage zugeführt. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt durch eine Ableitung in die nördlich verlaufende Hase, da die Bodenverhältnisse keine durchgängige örtliche Versickerung ermöglichen. *Möglichkeiten der Retention werden im weiteren Verfahren geprüft.*

Das Plangebiet soll an die öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. Über das öffentliche Wasserversorgungsnetz kann eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden. Der nördlich gelegene Stichkanal Osnabrück kann gegebenenfalls ergänzend als Löschwasserreserve genutzt werden.

6.3 Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich unterliegt keinem besonderen naturschutzrechtlichen Schutzstatus. Die nächstgelegene schützenswerte Struktur wird durch ein Biotopverbundsystem zwischen nördlich gelegener Bahnlinie und dem Verlauf der Hase gebildet.



Die Fläche selbst wird als Acker (August 2022: Getreide) intensiv genutzt und weist keine eigenständigen Randstrukturen auf. Nördlich grenzt die Entwässerungsmulde der Kreisstraße an. In dieser stehen drei hochstämmige und großkronige Ahornbäume, deren Kronen leicht in den Geltungsbereich hineinragen. Südlich an den Plangeltungsbereich grenzt die sehr intensiv gepflegte Friedhofsfläche an. Diese wird durch eine, nur an zwei Stellen unterbrochene, geschnittene Hecke begrenzt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches soll die Pflanzung von Einzelbäumen eine Sauerstoffanreicherung und Flächenbeschattung bewirken.

Die Flachdächer der Gebäude sollen zu großen Anteilen begrünt werden und damit kleinklimatische Ausgleichswirkungen sowie eine kurzzeitige Wasserspeicherung erzielen.

7. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die für die Bebauung und Erschließung des Geltungsbereiches erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

8. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches weist eine Größe von ca. 6.500 m² auf. Davon sind ca. 600 m² mit einem Pflanzgebot belegt.

9. Erschließungskosten

Eine Erstellung öffentlicher Erschließungseinrichtungen ist nicht erforderlich.



10. 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" (MBI. 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 Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

11. Innenentwicklung / Klimaschutz

Die Gemeinde Lotte betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit verstärkt Projekte der Innenentwicklung gefördert und teilweise durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht. Konkret wurden z. B. folgende Pläne gem. § 13 a BauGB aufgestellt:

```
B-Plan Nr. 56 "Ortskern-Mitte" – 5. Änderung
B-Plan Nr. 56 "Ortskern-Mitte" – 7. Änderung
B-Plan Nr. 52 "Boyersweg"
```

Bei dem vorliegenden Verfahren wird zwar ein bislang baulich noch nicht genutzter Bereich für die stadtplanerische Entwicklung in Anspruch genommen. Mit der hier geplanten Flächeninanspruchnahme handelt es sich gesamtgemeindlich gesehen jedoch um eine Ergänzung bereits vorhandener Siedlungsstrukturen. Die vorhandenen Erschließungseinrichtungen (z.B. Straße, Bushaltestelle) können intensiver genutzt werden.

Durch eine hohe bauliche Dichte des neuen Wohngebietes soll ein sparsamer Umgang mit dem in Anspruch genommenen Boden gefördert werden.

Die nahezu in Hauptwindrichtung vorgelagerte Gehölzstruktur (Friedhofshecke) bewirkt einen effektiven Windschutz, sodass Windkühleffekte reduziert werden.

Eine im Plangeltungsbereich vorgesehene Dachbegrünung sowie die nach außen orientierte Randbepflanzung können klimatische Austauschfunktionen fördern.

Die Einhaltung aktueller Wärmestandards (gemäß GEG) bei Neubauvorhaben kann vorausgesetzt werden. Darüber hinaus wird seitens der Gemeinde die Berücksichtigung weitergehender Maßnahmen befürwortet und mit dem Vorhabenträger erörtert. Die Installation einer Photovoltaikanlage ist beabsichtigt.

Zur Vermeidung einer großen Flächenerwärmung werden Flachdachgebäude mit Dachbegrünung vorgesehen.



12. Immissionen

Durch die neuen baulichen Nutzungen sind für benachbarte sensible Nutzungen Emissionen unterschiedlichen Umfangs zu erwarten. Es handelt sich dabei primär um verkehrlich bedingte Auswirkungen, die u.a. durch Pkw-Bewegungen entstehen und sich auf die Bergstraße konzentrieren. Im Hinblick auf die bestehende Verkehrsbelastung auf der Kreisstraße und die zu erwartende Verkehre aus dem neuen Baugebiet sind für benachbarte Bereiche jedoch keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Das neue Wohngebiet erfährt jedoch (primär) verkehrliche Immissionen, die aus der Nutzung der unmittelbar angrenzenden Kreisstraße sowie der nördlich befindlichen Bahnlinie resultieren. Die südlich befindliche Bahnlinie (Osnabrück / Rheine) verursacht gemäß der Lärmaktionsplanung keine für den Plangeltungsbereich relevanten Emissionen. Da an dieser Stelle ein effektiver aktiver Schutz nur über eine sehr lange Schallschutzanlage mit teilweise in das Gebiet hineinreichenden Endstücken zu gewährleisten wäre und zudem zum Schutz der Obergeschosse eine hohe und unverhältnismäßig teure Anlage zu realisieren wäre, soll auf aktiven Schallschutz verzichtet werden. Die Nutzungen innerhalb der Wohngebäude sind stattdessen passiv zu schützen. Dies wird über entsprechende Festsetzungen (im Planentwurf) gewährleistet.

In der Planzeichnung werden auf Grundlage einer Schalltechnischen Untersuchung¹ die Lärmpegelbereiche II bis V festgesetzt, die den Umfang der erforderlichen Maßnahmen an den Gebäuden fixieren. Zudem ist es erforderlich, in den überwiegend zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Aufenthaltsbereiche können auf den schallabgewandten Seiten im Süden des Grundstückes errichtet werden.

Intensiv gewerblich genutzte Flächen sind im relevanten Umfeld nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Vollerwerbsbetriebe oder Intensivtierhaltungen sind in Nachbarbereichen nicht vorhanden (vgl. Umweltbericht).

13. Hochwasserschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels ist eine Gefährdung durch Hochwasserereignisse von oberirdischen Gewässern sowie Starkregen zu prüfen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 "Senioreneinrichtung Bergstraße"

¹Planungsbüro Hahm GmbH, Gemeinde Lotte, Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Senioreneinrichtung Bergstraße", Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrslärm, Osnabrück, 12.10.2022



Nach der Starkregenhinweiskarte des Fachinformationssystems Klimaanpassung (LANUV) handelt es sich um einen Bereich, in dem keine Überflutungsereignisse dargestellt sind. Aufgrund der Hanglage sollten, auch wenn im Fachinformationssystem keine erhöhten Abflussgeschwindigkeiten dargestellt sind, dennoch Vorkehrungen für sensible Nutzungen gegenüber oberflächig abfließenden Niederschlagswässern getroffen werden.

Einrichtungen der kritischen Infrastruktur sind weder im Plangeltungsbereich noch unmittelbar benachbart vorhanden.

Im Geltungsbereich und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Fließgewässer. Es existieren weder ein vorläufig gesichertes noch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Aus Gewässern resultierende Hochwassergefährdungen sind an dieser Stelle nicht erkennbar.



II. Umweltbericht

1. Einleitung

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

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung eines "Allgemeinen Wohngebietes" für die Errichtung von Senioren-Wohneinrichtungen.

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 Abs. 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 inkl. Bundesboden- schutzverordnung	Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen - Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz) - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte - Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen - Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen - Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen einschließlich Anforderungen an das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden - Förderung der Bodensanierung - Gefahrenabwehr bei u. dem Schutz vor Bodenerosion durch Wasser und Wind - Prüfwerte zur Beurteilung von Bodenbelastungen u. Nutzungsverträglichkeiten
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.
Bundesraumordnungs- plan Hochwasserschutz	Verringerung der von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren
Bundesraumordnungs- plan Hochwasserschutz	Verringerung der von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren



Rechtsquelle	Zielaussage
• Klima/	
Lufthygiene	
Bundesimmissions-	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der
schutzgesetz incl.	Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen
Verordnungen	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.
Landesnaturschutz- 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-	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung Landschaft aufgrund
schutzgesetz /	ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in
Landesnaturschutz-	Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten
gesetz NRW	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.



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.		
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 Beein-		
trächtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und		
Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach		
Bundesnaturschutzgesetz)		
- Biologische Vielfalt		
Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie		
der wildlebenden Tiere und Pflanzen.		
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).
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche.
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.
• Denkmalschutzgesetz NRW	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und das Wissen über Denkmäler ist zu verbreiten.



Der Regionalplan hat nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich des B-Planes randlich als "Allgemeine Siedlungsbereiche" (ASB) dar. Im Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes ist jedoch insgesamt ein ASB dargestellt. Überlagernde Darstellungen existieren nicht.

Ein aus den regionalplanerischen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich bislang nicht vor. 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 Landesnaturschutzgesetz 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 (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

2.1.1 Boden / Fläche

Bestandsaufnahme:

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW handelt es sich um Sand (Fein- und Mittelsand, z.T. schluffig, z.T. kiesig – nordisches Geschiebe, gelb bis graubraun, Schluff, sandig, tonig, hellgrau, z.T. Tonbänder, grau, dunkelgrau) als Hauptbodenart.



Die Bodenart wird als "lehmiger Sand" benannt. Bei dem Bodentyp handelt es sich um "Braunerde". Eine Schutzwürdigkeit der Böden wurde nicht bewertet.

Die Wertzahlen der Bodenschätzung werden mit 20-40 als "gering" eingestuft.

Aktuell wurde der Boden folgendermaßen beschrieben²:

"Bodenschichten

In der Baufläche setzt die Bodenschichtung mit einem ca. 0,3 – 0,5 m starken

sandigen Mutterboden

ein. Diesem schließen sich bereichsweise als Folge der landwirtschaftlichen Bearbeitung noch

organisch beeinflusste schluffige Feinsande

bis ca. 0,8 m/1,1 m Tiefe an, die aus den stets bis in Tiefen zwischen 0,8 m und 2,1 m unter GOK folgenden (grob)schluffigen

sehr schwach bindigen Feinsanden

hervorgegangen sind. In variierender Stärke setzten bis in eine maximale Tiefe von ca. 2,8 m unter GOK schwach lehmige bis lehmige, schwach kiesige

mäßig bindige – bindige Sande

die Bohrprofile fort, ehe diese von

bindigen Geschiebelehmen

mit wechselweise weicher bis steifer Konsistenz abgeschlossen werden."

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Stadtbau 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" (MBI, NRW 2005 S 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst nicht bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung:

Die landwirtschaftliche Ackerlandnutzung würde voraussichtlich einen weitgehenden Erhalt der vorhandenen Bodenstrukturen unter Berücksichtigung der wechselnden landwirtschaftlichen Bearbeitung bewirken. Eine andere Flächeninanspruchnahme ist derzeit nicht erkennbar. Eine Flächenversiegelung ist im Rahmen der Regelungen des § 35 BauGB möglich.

² Prüftechnik Z+L GmbH, 1. Info zum Geotechnischen Bericht Neubau einer Senioreneinrichtung Bergstraße in 49504 Lotte-Büren, Osnabrück, 29.08.2022



2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Bestandsaufnahme:

Im Geltungsbereich und unmittelbar benachbart sind keine Gewässer vorhanden.

Nördlich der Bahnlinie in einem Abstand von minimal ca. 150 m verläuft das Fließgewässer Hase (WL 1000) in nordwestlicher Richtung. Die nächstgelegene Gewässereinmündung in die Hase liegt auf Osnabrücker Stadtgebiet. Es handelt sich um das Gewässer 1600, das im Bereich der Straße Im Rowenhardt beginnt – ca. 700 m östlich des Plangeltungsbereiches. Die Baugebiete nördlich und südlich der Bergstraße entwässern in dieser Richtung.

Die Versickerungseignung im 2-m-Raum wird im Geodaten-Server Geoportal NRW als "bedingt geeignet" angegeben.

Das Bodengutachten³ konkretisiert dies folgendermaßen:

"Während der Untersuchung im August 2022 wurde bis zu den Endteufen der Sondierungen kein Grundwasser angetroffen. Die oberflächennahe Bodenzone bis ca. 1,5 m unter GOK war ausgetrocknet. Erst darunter erwiesen sich die schwach lehmigen bis lehmigen Sande als erdfeucht und die unterlagernden Geschiebelehme als erdfeucht bis feucht.

Im Anschluss an andauernde niederschlagsreiche Zeiten, speziell im Winter, sind in Abhängigkeit der Bodenschichtung ungeregelte Stauwasserhorizonte zu erwarten. Diese treten oberhalb der Geschiebelehme in den aufliegenden Sandböden auf und können in diesen zu anhaltenden Durchfeuchtungen mit temporär einhergehenden nassen Geländeoberkanten führen.

[...]

An sämtlichen Untersuchungspunkten wurden ausschließlich zu gering bis überwiegend deutlich zu gering durchlässige Böden bis zu den Endteufen der Sondierungen erbohrt. Aus diesem Grund kann bei den aktuellen Gelände- und Untergrundverhältnissen keine ordnungsgemäße Versickerung nach Arbeitsblatt DWA-A 138 erfolgen."

Voraussichtliche Entwicklung:

Die Versickerungsfähigkeit der Ackerlandfläche bleibt voraussichtlich unverändert. Insofern erfolgt weiterhin eine entsprechend der Bodenverhältnisse beeinflusste Versickerung. Der Oberflächenabfluss orientiert sich relativ einheitlich nach Nordosten. Die Grundwasserneubildungsrate bleibt voraussichtlich ebenfalls unverändert sofern keine, durch die privilegierte Nutzung (landwirtschaftlich gem. § 35 BauGB) legitimierte Versiegelung erfolgt.

³ a.a.O.



2.1.3 Klima / Lufthygiene

Bestandsaufnahme:

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen müssen als potenzielle Kaltluftentstehungsbereiche erachtet werden. Ein Abfluss dieser Kaltluft ist bei Windstille angesichts der topografischen Ausprägung in nordöstlicher Richtung zu erwarten. Unmittelbare Einflüsse auf den verdichteten Siedlungsbereich von Büren sind deshalb kaum anzunehmen.

Gleichzeitig ist durch die benachbarten Siedlungsstrukturen eine tendenzielle Klimabeeinflussung anzunehmen. Durch diese randlichen Gebäude bzw. Wohngebiete und Verkehrsflächen ist von einer gewissen Temperaturbeeinflussung sowie einer geringen Belastung der Luftqualität auszugehen. Gewerbliche Nutzungen mit relevanten Beeinflussungen des Kleinklimas sind im Nahbereich nicht vorhanden.

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

Lufthygienische Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Einflüsse sind durch die Feldbewirtschaftung nicht in auffälliger Weise zu verzeichnen. Intensivtierhaltungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung:

Zukünftige örtliche Veränderungen auf der Fläche oder im unmittelbaren Nahbereich, mit Auswirkungen auf das Klima, sind nicht bekannt. Die jeweilige Art der landwirtschaftlichen Nutzung führt nur zu geringen Klimaschwankungen. Landwirtschaftliche Aktivitäten (z.B. Düngung) kann zu kurzzeitigen Schwankungen bei der Lufthygiene führen.

2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Bestandsaufnahme:

Als potenzielle natürliche Vegetation ist für den Planbereich Trockener Eichen-Buchenwald zu nennen.

Als bodenständige Bäume und Sträucher gelten: Traubeneiche, Stieleiche, Saalweide, Sandbirke, Vogelbeere, Espe und Faulbaum.

Die tatsächliche Vegetation besteht vorwiegend aus Feldfrüchten der Ackerflächen ohne randliche Kraut- oder Heckenstrukturen.

Es handelt sich um den Landschaftsraum LR-IV-001 Mettinger Vorland und Westerkappelner Flachwellenland mit Seester Platte.



Das Biotopverbundsystem VB MS-3613 005 als "Verbund von herausragender Bedeutung" grenzt beidseitig unmittelbar an die Hase an. Der Abstand zum Geltungsbereich beträgt minimal 130 m.

Schutzgebiete mit rechtlich gesichertem Status sind in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangeltungsbereiches nicht vorhanden.

Eine artenschutzrechtliche Begutachtung ist in Vorbereitung.

Voraussichtliche Entwicklung:

Eine zukünftige weitreichende Beeinflussung der Arten und Lebensgemeinschaften ist nicht unmittelbar erkennbar. Eine Änderung der Bewirtschaftungsweise auf den Flächen selbst wie auch in der unmittelbaren Nachbarschaft könnte jedoch zu Verschiebungen im Artengefüge führen.

2.1.5 Orts-/ Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Es handelt sich um die naturräumliche Haupteinheit: "Osnabrücker Hügelland und Untereinheit westliches Osnabrücker Hügelland". Naturräumlich besteht eine Zuordnung zum "Kernmünsterland", Großlandschaft: "Westfälische Bucht". Zweiseitig besteht ein unmittelbarer Anschluss an die freie Landschaft. Großkronige Einzelbäume entlang der Bergstraße (K 47) prägen den welligen Landschaftsraum. Nach Norden bildet der Friedhof mit seiner randlichen Hecke eine räumliche Fassung.

Voraussichtliche Entwicklung:

Das optische Erscheinungsbild unterliegt der jeweiligen Form der landwirtschaftlichen Bearbeitung und u.a. auch der Gehölzpflege in den angrenzenden Bereichen. Grundsätzlich sind voraussichtlich Entwicklungen zu erwarten, die auch der visuellen Ausprägung des Umfeldes entsprechen.

2.1.6 Mensch / Gesundheit

Bestandsaufnahme:

Bedingt durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen können temporäre Emissionen entstehen, die dessen unmittelbaren Nahbereich z.B. mit Gerüchen und Geräuschen zeitweise beeinflussen. Diese Beeinflussungen sind als ortsüblich zu betrachten.

Die Freizeit- und Erholungsfunktion dieses Bereiches konzentriert sich allenfalls auf die Nutzung des randlich gelegenen Friedhofes als öffentlich nutzbare Parkanlage.



Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung⁴ wurde ermittelt, "dass es im Plangebiet durch den Schienen- und Straßenverkehr am Tag und in der Nacht zu deutlichen Schallbelastungen kommt, die über den Orientierungswerten der DIN 18005 für die geplante Gebietsausweisung liegen."

Voraussichtliche Entwicklung:

Änderungen hinsichtlich gesundheitlicher Belange sind voraussichtlich zukünftig nicht zu erwarten.

2.1.7 Kultur-/ Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches der Planung 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. Als Kulturgut im weitesten Sinne ist der südlich gelegene Friedhof zu sehen. Dieser grenzt sich durch eine lineare Grünstruktur optisch vom Plangeltungsbereich ab. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht beeinträchtigt.

Voraussichtliche Entwicklung:

Eine Änderung der Sachverhalte ist nicht zu erwarten.

2.1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien, die über die beschriebenen Wirkungen hinaus gehen, sind nicht erkennbar.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung 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 allein beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

_

⁴ Planungsbüro Hahm GmbH, a.a.O.



2.2.1 Boden / Fläche

Durch die geänderte Form der Bodeninanspruchnahme tritt insgesamt eine deutliche Versiegelung ein. Auch wenn Oberbodenaushub überwiegend auf der Fläche selbst und die restlichen Teile im weiteren Umfeld wieder eingebaut werden können, verbleiben voraussichtlich insgesamt eine deutliche Bodeninanspruchnahme und eine Störung der gewachsenen Bodenhorizonte.

Die Fläche soll intensiv genutzt werden, um eine weitergehende Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Dazu dient u. a. die zulässige Anzahl an Vollgeschossen.

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird der maximale Versiegelungsumfang jedoch begrenzt.

2.2.2 Wasser

Das Niederschlagswasser wird aufgrund der Versiegelung der neuen Bauflächen und der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der Böden in großen Teilen abgeleitet. Über ein geplantes Regenrückhaltebecken soll das Wasser gedrosselt in das örtliche Vorflutsystem der nördlich befindlichen Hase eingeleitet werden. Großflächige Störungen der Grundwasserneubildung oder aus einer beschleunigten Wasserableitung bewirkte Hochwasserereignisse sind deshalb voraussichtlich nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist im Hinblick auf die beabsichtigten Nutzungen sowie angesichts von Absetzmöglichkeiten im RRB nicht zu erwarten. Die Zuleitung und die Retentionsanlagen selbst werden für die Ableitungsmengen des Plangeltungsbereiches ausreichend dimensioniert.

2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die geplanten baulichen Maßnahmen werden voraussichtlich zusätzliche kleinflächige Klimaveränderungen entstehen. Insbesondere die versiegelten Bauflächen bewirken stärker ausgeprägte Klimaschwankungen und eine tendenzielle Reduzierung der Luftfeuchte. Durch die Neupflanzung von Gehölzen können zumindest zu einem kleinen Teil verbleibende Ausgleichswirkungen im Hinblick auf Temperatur und Luftfeuchtigkeit gegenüber den beschriebenen Auswirkungen erwartet werden. Eine Begrünung von Flachdachflächen sowie die Grüngestaltung der unversiegelten Grundstücksflächen können zu weiteren lokalen Harmonisierungswirkungen führen.

Dennoch ist gegenüber der bestehenden Situation der Lufthygiene von einer tendenziell geringfügigen kleinräumigen Verschlechterung auszugehen.



2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

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

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wird ergänzt.

2.2.5 Orts-/ Landschaftsbild

Die neuen Baugebietsflächen sind vorwiegend von der nördlich gelegenen Bergstraße aus einsehbar. Die östlich befindliche Bebauung erfährt dadurch eine Fortsetzung und der Ortsrand wird durch diese Bebauung sowie durch perspektivisch im Regionalplan vorgesehene Bauflächen nördlich der Bergstraße nach Westen verschoben. Die beabsichtigte Bebauung wird Einblickmöglichkeiten auf die Friedhofsfläche und die Trauerhalle reduzieren.

Die neuen baulichen Anlagen werden durch Baugrenzen im Grundsatz so positioniert, dass sie mehrere Bauwerksflügel bilden und dadurch keine lange, starre Kante zur Bergstraße ergeben. Zudem soll eine Bepflanzung innerhalb des Plangeltungsbereiches zu einer visuellen Harmonisierung beitragen.

Deshalb werden keine negativen Auswirkungen auf das Orts- oder Landschaftsbild erwartet.

2.2.6 Mensch / Gesundheit

Unmittelbare Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Festsetzungen nicht. Primär verkehrlich bedingte Emissionen konzentrieren sich auf den nördlichen Randbereich des Plangebietes. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Belastungen jedoch auf den gesamten Teil des Plangeltungsbereiches. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen könnte zumindest teilweise eine verbesserte Wohnsituation bewirkt werden. Im Hinblick auf das Zufahrtserfordernis von der Kreisstraße ist eine durchgängig geschlossene Front jedoch nicht möglich.



Zudem kann eine Lärmschutzwand in einer optisch an dieser Stelle vertretbaren Höhe allenfalls die Erdgeschosszonen ausreichend schützen. Für die Obergeschosse wären zusätzliche passive Maßnahmen erforderlich. Da die Schallemissionen aus nördlicher Richtung auf das neue Baugebiet wirken, lassen sich Außenwohnbereiche im Schallschatten des eigenen Grundstücks (Südseite) platzieren. Vor diesem Hintergrund und im Hinblick auf die deutlichen Einsparungen bei den Bau-/Erschließungskosten sollen anstelle aktiver Schutzmaßnahmen hier passive Maßnahmen an den Gebäuden selber vorgesehen werden. Auf Basis der schalltechnischen Untersuchung⁵ wurden aus Vorsorgegründen Schutzfestsetzungen vorgenommen:

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei der Errichtung von Gebäuden in den Aufenthaltsräumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm $55 \le 60 \text{ dB(A)}$ Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm $60 \le 65 \text{ dB(A)}$ Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm $65 \le 70 \text{ dB(A)}$ Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm $70 \le 75 \text{ dB(A)}$

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern zum Emissionsband sind i. d. R. schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Ausnahmen können auf Basis der DIN 4109 bzw. qualifizierter Berechnungen zugelassen werden.

Die temporären Geruchsbelastungen aus der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung liegen in einem (nach TA-Luft) verträglichen Bereich und müssen an dieser Stelle der Gemeinde als ortsüblich erachtet werden.

2.2.7 Kultur-/ Sachgüter

Da voraussichtlich 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 Teillebensräume entzogen. Erhebliche zusätzliche Auswirkungen gegenüber den bei den im Einzelnen bewerteten Umweltmedien beschriebenen sind durch weitere Wechselwirkungen jedoch nicht erkennbar.

-

⁵ Planungsbüro Hahm GmbH, a.a.O.



2.3 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen

2.3.1 Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen

Da eine zusätzliche Baugebietsausweisung für die Berücksichtigung des hohen Wohnbedarfes insbesondere älterer Menschen erforderlich ist, ist die Maßnahme grundsätzlich unvermeidbar. Bei der Wahl der Fläche wurde bereits berücksichtigt, einen ökologisch weitgehend weniger wertvollen Standort zu verwenden und unnötige Eingriffe zu vermeiden. Durch eine höhenmäßige Einbindung der Baukörper in das Gelände wird der Umfang des Eingriffes auf der Fläche vermindert. Die Ausweisung von Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen (u.a. Dachflächen) kann insbesondere kleinklimatische Auswirkungen reduzieren.

2.3.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob und in welchem Umfang Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Auf Grundlage dessen ist entsprechend der Vorschriften und Ausführungen des Baugesetzbuches (BauGB) über die Vermeidung, den Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Innerhalb dieser ökologischen Prüfung wird der rechtlich zulässige Eingriff erfasst, bewertet und dem zukünftig vorgesehenen Eingriffsumfang gegenübergestellt.

Der zu erwartende Eingriff bezieht sich auf die Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses sieht die Bestandsaufnahme und Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung eines gegebenenfalls bereits vorhandenen Bebauungsplanes sowie des Flächenbedarfs 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 Planfläche) durch die Planmaßnahmen (Kompensationswert)
- 3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können

Der Eingriff wird zunächst auf Grundlage der Annahme berechnet, dass ein vollständiger, 100%iger Verlust der Eingriffsfläche vorliegt. Dementsprechend bezieht sich die Berechnung des Kompensationsbedarfs ebenfalls auf die Gesamtfläche, um ein vergleichbares Ergebnis erzielen zu können.



Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen ist neben dem Umfang insbesondere auch die Art der Maßnahme entscheidend für die Bewertung. Zum einen leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch Schaffung neuer Lebensräume; zum anderen reichern sie die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen an.

Hierdurch lassen sich die mit dem geplanten Bauvorhaben einhergehenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Die Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Diese sind bereits in der vorbereiteten Planung zu berücksichtigen (z.B. durch Standortwahl) und sollten durch gezielte Vorgaben, wie z.B. durch Baumschutz- und Unterhaltungsmaßnahmen, Reduzierung von Zufahrten in sensiblen Bereichen, umgesetzt werden. Im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung muss die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Siedlungsbereiches festgestellt werden, um die generelle planerische Realisierungsfähigkeit zu gewährleisten.

Ausgleichsmaßnahmen

Zielsetzung ist die funktionsbezogene Kompensation des Verlustes von Lebensräumen durch die Herstellung von adäquaten, angemessenen Strukturen. Ausgleichsmaßnahmen können z.B. über eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen erfolgen, oder über Anlage eines naturnahen Zustandes, z.B. im Bereich eines Gewässerraumes.

Die potenzielle natürliche Vegetation kennzeichnet das arealbiotische Wuchspotential des jeweiligen Standortes – sie gibt Auskunft über diejenigen Pflanzengesellschaften, die sich im Bestand ohne anthropogene Einflüsse oder Störungen eingestellt hätten. Bei Verwendung der Arten dieser individuellen Gesellschaft kann ein Höchstmaß an Wüchsigkeit, Standortgerechtigkeit und Durchsetzungsvermögen bei gleichzeitiger Minimierung von Pflegeaufwand erreicht und nachhaltig gesichert werden.

Diesbezüglich besteht die Möglichkeit zur Schaffung von art- und standortgerechten Lebensräumen für die Fauna und damit für die Ausbildung von funktionsfähigen Biozönosen innerhalb des Ökosystems.

Ersatzmaßnahmen

Ersatzmaßnahmen sind für den Fall vorzunehmen, wenn ein Eingriff im Eingriffsbereich nicht vollumfänglich ausgeglichen werden kann und / oder andere Belange, denen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in der Rangfolge vorstehen. Anderenfalls ist der Eingriff als unzulässig zu bewerten.

Inwieweit ein ökologisches Defizit durch den Eingriff entsteht, ist durch die Berechnung des Kompensationsbedarfs innerhalb des Bauleitplanverfahrens zu ermitteln. In Abhängigkeit des daraus hervorgehenden Ergebnisses, sind Ersatzmaßnahmen vorzusehen.



Der durch die angestrebte Baumaßnahme zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft, sollte durch die Stärkung von vorhandenen Strukturen sowie Neuanlegung artgleicher Strukturen an anderer Stelle im Gebiet ausgeglichen werden können.

Die Ermittlung des Eingriffsflächenwertes erfolgt in Bezug auf alle Biotoptypen, die sich innerhalb des Plangebietes befinden, unter Berücksichtigung der Auswirkungen umgebender Flächen auf das Plangebiet. Bodenrelevante Kriterien (wie Relief, Exposition, Nährstoffverhältnisse, Pufferkapazität, Wiederherstellbarkeit, kulturhistorische Bedeutung) sind in die Bewertung einzubeziehen.

Innerhalb dieser Bewertung entsprechend des vorgenannten Osnabrücker Kompensationsmodells, werden den unterschiedlichen Biotoptypen nach ihrer Ausprägung Werte zugeordnet, die im Einzelfall gegebenenfalls zu konkretisieren sind. Die hierbei angewandte Differenzierung der ökologischen Wertigkeit ist gegliedert in die Kategorien 0 bis 5, d.h. von wertlosen (Kategorie 0) bis zu extrem empfindlichen Biotoptypen (Kategorie 5). Die jeweilige Einschätzung der einzelnen Bereiche wird bei jedem Biotoptyp gesondert vorgenommen.

2.3.2.1 Eingriffsflächenwertberechnung

Innerhalb des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans sind folgende Biotoptypen zu erwähnen:

Verlust des Biotoptyps Ackerfläche

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Ackerflächen vor. Diese unterliegen einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und lassen keine hervorzuhebenden Entwicklungsstufen erkennen. Durch die anzunehmende maschinelle Bearbeitung, sowie den zu unterstellenden Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden, muss von einem erheblich nachteiligen Einfluss auf das Bodenleben und den Wasserhaushalt ausgegangen werden. Es wird ein ökologischer Wert von 1,0 angesetzt.

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

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereich miterfasst. 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	Flächen	Wertfaktor	Werteinheiten	
Be standssituation:				
Intensiv genutzte Ackerfläche	6.527 m ²	1,0	6.527 WE	
 Eingriffsflächenwert	6.527 m ²		6.527 WE	



2.3.2.2 Kompensationsberechnung

Zur Kompensation des vorgenannten Eingriffsflächenwertes können auf Grundlage des neuen Bebauungsplanes folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt werden:

Allgemeines Wohngebiet (WA): GRZ 0,4

Ein großes Kompensationspotential bilden die nicht versiegelten Flächen des "Allgemeinen Wohngebietes". Die Grundflächenzahl (GRZ) für das WA-Gebiet von 0,4 zzgl. Möglichkeit zur Abweichung um +50% (bis max. 0,6) bietet hier den Ansatz, das Ausmaß der maximalen Versiegelung festzustellen. Für die versiegelten Flächen, die als wertlos eingestuft sind, wird wie vorgenannt der Wertfaktor 0 angesetzt.

Die sonstigen Grünflächen innerhalb der Baugrundstücke werden 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 laut Kompensationsmodell als weniger empfindliche Bereiche zwischen den Wertfaktoren 0,6 bis 1,5 anzusiedeln. Es wird eine Bewertung mit dem Faktor 1,0 angesetzt. Als Basis der Flächenermittlung für die verbleibenden Grünflächen dient die festgesetzte GRZ von 0,4 bzw. der verbleibende Grünanteil in Bezug auf die ermittelten Flächengrößen des Eingriffsflächenwertes.

Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Bereich des "Allgemeinen Wohngebietes" Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der nördlichen, östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Die Flächen dienen der Eingrünung des Plangebietes sowie der Abgrenzung zur freien Landschaft bzw. den umliegenden Freiflächen. Die Flächen werden mit einem Wertfaktor von 1,3 bewertet.

2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

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

Biotoptyp	Flächen	Wertfaktor	Werteinheiten	
Getroffene Festsetzungen				
Allgemeines Wohngebiet	(6527) m²			
- davon vollversiegelt (60%)	3.916 m²	0,0	0	WE
- davon Gartenflächen (40%)	1.986 m²	1,0	1.986	WE
- davon Pflanzgebot	625 m²	1,3	813	WE
Kompensationswert	6.527 m ²		2.798	WE



2.3.2.3 Kompensationsergebnis

3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

Bilanz	Eingriffsflächenwert	6.527	WE
	Kompensationswert	2.798	WE
	Kompensationsdefizit	-3.729	WE

Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 3.729 Werteinheiten (WE)

2.3.3 Überwachungsmaßnahmen

Erhebliche Auswirkungen liegen in diesem Planungsfall nicht vor. Im Rahmen der nachfolgenden baulichen Realisierung sollte u.a. auf die Einhaltung der maximal zulässigen Bodeninanspruchnahme geachtet werden.

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



Umweltauswirkung	Überwachung durch Gemeinde und	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
Geologie / Böden Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungs- behörde	Prüfung von Bauantrags- unterlagen / Bauschluss- abnahme	Jew. genehmigungs- pflichtiges Einzel- bauvorhaben / konkreter Hinweis
Kultur / Sachgüter Keine Auswirkungen bekannt			
Klima / Lufthygiene Erwärmung / Ent- feuchtung durch Ver- siegelung	Kreis Steinfurt Baugenehmigungs- behörde	Prüfung von Bauantrags- unterlagen	Jew. genehmigungs- pflichtiges Einzel- bauvorhaben / konkreter Hinweis
Arten / Lebensgemein- schaften keine Auswirkungen bekannt	Kreis Steinfurt Untere Naturschutzbehörde	Prüfung der externen Kompensationsmaßnahmen	Nach deren Realisierung
Orts/Landschaftsbild Ortsbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungs- behörde	Prüfung von Bauantrags- unterlagen / Bauschlussab- nahme der Höhensituation	Jew. Einzelbauvor- haben / konkrete Hinweise
Mensch / Gesundheit Keine Auswirkungen bekannt			

Es 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 modifizierten Flächennutzungen in nachfolgenden Planverfahren und Genehmigungen (z.B. Baugenehmigung) und gegebenenfalls bei stark veränderten Rahmenbedingungen geprüft.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Grundsätzliche gleichwertige Alternativflächen wurden geprüft. Unter anderem aufgrund regionalplanerischer Ausweisungen und eigentumsrechtlicher Aspekte sowie unter Berücksichtigung einer guten Erreichbarkeit vom Ortszentrum sind derzeit noch keine geeigneten weiteren Standorte verfügbar. Dies betrifft sowohl unbebaute als auch bebaute und aufgegebene Flächen. Eine Nachverdichtung innerhalb des besiedelten Bereiches wird engagiert gefördert – sie stellt im Hinblick auf die große Nachfrage jedoch keine geeignete Alternative dar.



2.5. Erhebliche nachteilige Auswirkungen (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Das auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes beabsichtigte Vorhaben steht nicht für eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen, weshalb hier auf die Beschreibung der Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle verzichtet werden kann. Störfallbetriebe sind ansonsten im relevanten Umfeld nicht vorhanden.

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.

Bei der Durchführung der Fachgutachten wurden keine besonderen Schwierigkeiten erkennbar.

Zusätzliche 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

Deutliche Auswirkungen liegen voraussichtlich in Bezug auf die Versiegelung und die daraus resultierenden Folgewirkungen vor. Hier ist insbesondere im Rahmen der baulichen Realisierung auf die Einhaltung der maximal zulässigen Bodeninanspruchnahme zu achten. Das Niederschlagswasser soll gedrosselt an den Vorfluter abgeleitet werden. Diese Aspekte werden im Rahmen nachfolgender Genehmigungen und Überwachungsmaßnahmen geprüft.



3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Insgesamt gesehen sind bei ökologischen Teilaspekten voraussichtlich teilweise kleinräumig relevante und partiell deutliche Belastungswirkungen durch eine Realisierung der Planungsmaßnahmen zu erwarten. Dies ist insbesondere durch die mit der Versiegelung bewirkte Oberbodenverlagerung sowie der geminderten Anreicherung des Grundwassers der Fall.

Eine Reduzierung dieser 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 Zwischenlagerung möglich.

Hinsichtlich der Niederschlagsversickerung können die kleinräumigen Reduzierungen der Grundwasseranreicherung durch freiwillige Maßnahmen wie offenporige Pflasterbeläge oder eine Pufferung auf begrünten Dachflächen sowie eine Rückhaltung und teilweise Versickerung in einer Retentionsanlage bzw. deren verzögerter Abgabe in das nachfolgende Gewässer in gewissem Umfang ausgeglichen werden. Großräumige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes vorbereiteten 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 und deren ökologisch relevantem Umfeld vorzubeugen.

3.4 Referenzliste der Quellen

- GIS-Portal Kreis Steinfurt
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)
- Deutscher Planungsatlas, Band NRW, Potenzielle natürliche Vegetation, Akademie für Raumforschung / Landesplanungsbehörde NRW, 1972
- Geoportal NRW
- Klimaatlas NRW
- Gutachten gemäß Quellenangabe im Text

Gemeinde Lotte Aufgestellt:

Lotte, den Osnabrück, 18.01.2023

Ri/Fr-22087011-04

Der Bürgermeister Planungsbüro Hahm GmbH



III. Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat der Gemeinde Lotte hat der Begründung des Entwurfes amzugestimmt.
Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und vom Rat der Gemeinde Lotte in seiner Sitzung am als Begründung der Satzung gebilligt
Lotte, den
Gemeinde Lotte Der Bürgermeister
(Lammers)