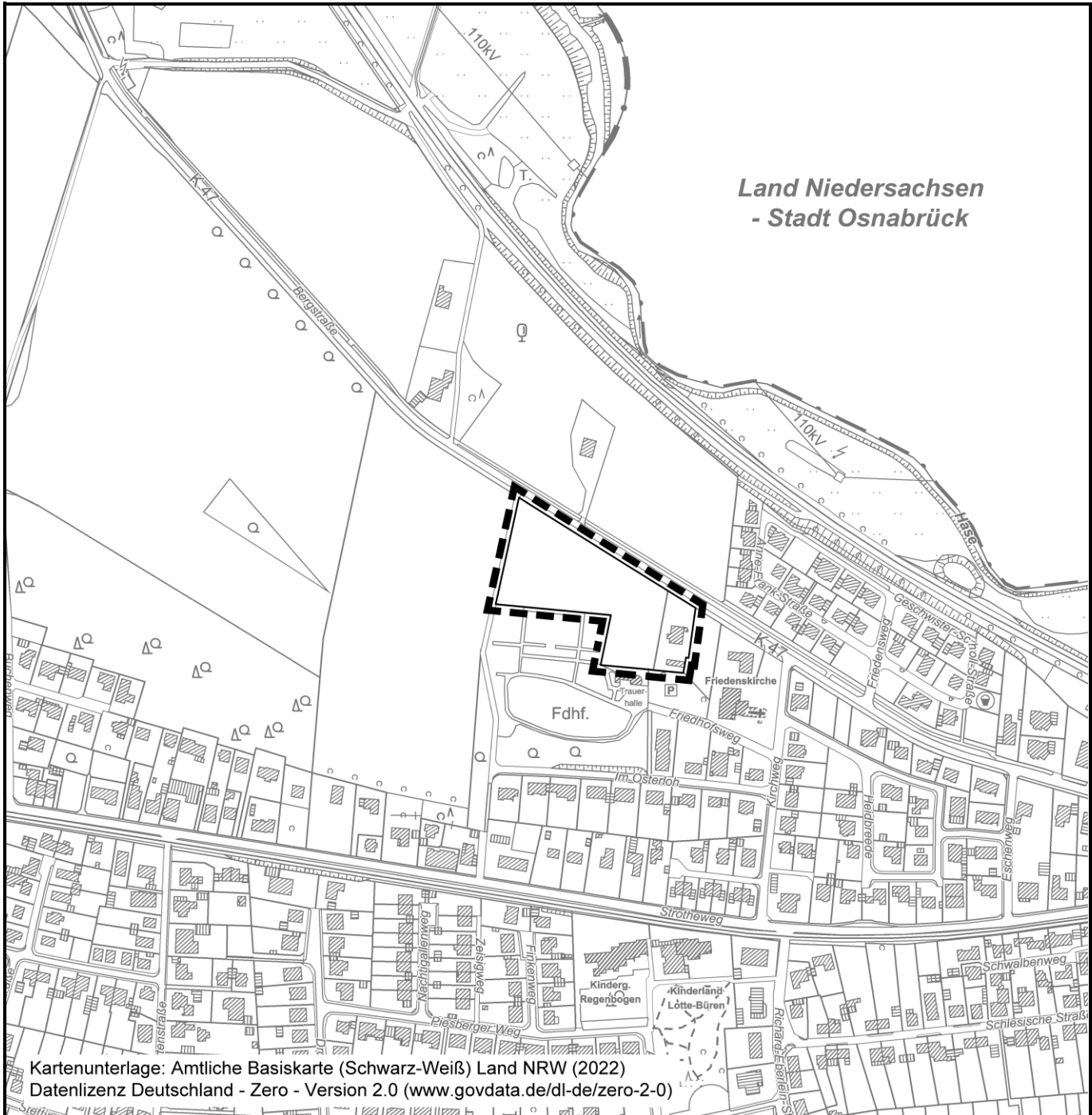


# Gemeinde Lotte

## Flächennutzungsplan von 1980 - 47. Änderung (Bereich Senioreneinrichtung Bergstraße)

### Begründung zum Vorentwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

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

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

**pbh**  
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte –

Flächennutzungsplan von 1980 - 47. Änderung  
(Bereich „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](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Fr-22087011-03 / 18.01.2023

**Inhalt:**

<b>I.</b>	<b>Begründung zum Bauleitplan .....</b>	<b>5</b>
1.	<b>Bauleitplanerische Zielsetzung .....</b>	<b>5</b>
2.	<b>Situationsanalyse.....</b>	<b>5</b>
3.	<b>Planungskonzeption .....</b>	<b>6</b>
3.1	Bauliche Entwicklung.....	6
3.2	Verkehr.....	6
3.3	Technische Infrastruktur.....	7
3.4	Bodenbelastungen / Denkmäler .....	7
3.5	Ökologie / Orts- und Landschaftsbild.....	7
3.6	Immissionsschutz .....	8
3.7	Klimaschutz .....	8
3.8	Bodenschutz / Innenentwicklung.....	9
3.9	Hochwasserschutz .....	9
4.	<b>Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....</b>	<b>10</b>
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>12</b>
1.	<b>Einleitung .....</b>	<b>12</b>
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
1.	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....</b>	<b>17</b>
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 .....	17
2.1.1	Boden / Fläche .....	17
2.1.2	Gewässer / Grundwasser.....	18
2.1.3	Klima / Lufthygiene .....	20
2.1.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	20
2.1.5	Orts-/ Landschaftsbild .....	21
2.1.6	Mensch / Gesundheit .....	21
2.1.7	Kultur-/ Sachgüter.....	22

2.1.8	Wechselwirkungen .....	22
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	22
2.2.1	Boden / Fläche .....	23
2.2.2	Wasser.....	23
2.2.3	Klima / Lufthygiene .....	23
2.2.4	Arten / Lebensgemeinschaften .....	24
2.2.5	Orts-/ Landschaftsbild .....	24
2.2.6	Mensch / Gesundheit .....	24
2.2.7	Kultur-/ Sachgüter.....	25
2.2.8	Wechselwirkungen .....	25
2.3	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen sowie geplante Überwachungsmaßnahmen .....	25
2.3.1	Vermeidungs-/ Verhinderungs-/ Verminderungsmaßnahmen .....	25
2.3.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....	26
2.3.3	Überwachungsmaßnahmen .....	27
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	28
2.5	Erhebliche nachteilige Auswirkungen (nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).....	28
<b>3.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>28</b>
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 .....	28
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt .....	29
3.3	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....	29
<b>3.4</b>	<b>Referenzliste der Quellen .....</b>	<b>30</b>
<b>III.</b>	<b>Verfahrensvermerk .....</b>	<b>31</b>

## I. Begründung zum Bauleitplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist 1980 aufgestellt worden. Aufgrund von bereits durchgeführten Änderungen erfolgte im Jahr 2020 eine Neuzeichnung. Trotz unveränderter Übernahme der zuvor durchgeführten Änderungen in die Neuzeichnung 2020 bleibt die Ursprungsfassung aus dem Jahr 1980 weiterhin wirksam.

### 1. Bauleitplanerische Zielsetzung

Der Flächennutzungsplan (FNP) dient dazu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde vorzubereiten und in den Grundzügen darzustellen.

Die 47. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bekanntmachung 08.08.1980) soll dazu dienen, der Nachfrage nach Wohngrundstücken zu entsprechen und durch ein Angebot zusätzlicher „Wohnbauflächen“ nördlich des Ortsteiles Büren die Versorgung der Bevölkerung der Gemeinde Lotte sicherzustellen. Es ist beabsichtigt, im Nahbereich bereits vorhandener Wohnbebauung und unter Ausnutzung guter verkehrlicher Erschließungsvoraussetzungen Flächen für unterschiedliche Wohnbedarfe zu ermöglichen. Es ist beabsichtigt, an dieser Stelle insbesondere Wohnformen für ältere Mitbürger zur Verfügung zu stellen. Mit dieser Änderung des Flächennutzungsplanes soll auf Basis raumordnerischer Vorabstimmungen die planungsrechtliche Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung vorbereitet werden.

### 2. Situationsanalyse

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich südlich der Kreisstraße K 47 handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Das spiegelt sich auch in der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes mit „Flächen für die Landwirtschaft“ wider. Eine Teilfläche am östlichen Rand ist jedoch bereits langjährig mit einem Wohngebäude bebaut. Eine weitere Teilfläche im südöstlichen Bereich ist als „öffentliche Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Diese Fläche war ursprünglich als optionale Erweiterungsfläche für den südlich und westlich angrenzenden evangelischen Friedhof konzipiert. Durch ein verändertes Bestattungsverhalten sind jedoch außerhalb der derzeitigen Friedhofsgrenzen keine weitergehenden Bedarfe mehr erkennbar.

Die nördlich angrenzende Kreisstraße K 47 ist als „Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge“ dargestellt und bildet die straßenverkehrliche Verbindung zwischen dem Ortszentrum des Ortsteils Wersen und dem Stadtgebiet der Stadt Osnabrück. Nördlich und westlich des Plangeltungsbereiches aber nicht direkt angrenzend befinden sich zwei kleinere Gehölzbereiche, die als

„Flächen für die Forstwirtschaft“ dargestellt sind. Den südlichen Gebietsabschluss bildet eine langgestreckte, zum Friedhof gehörige, Hecke.

Überlagernde Darstellungen gehen aus der Planzeichnung des Flächennutzungsplanes nicht hervor.

Das Gelände innerhalb des Änderungsbereiches kann als wellig beschrieben werden. Es lässt eine eindeutige Gefällerrichtung in nördlicher Richtung erkennen. Die Höhen bewegen sich im Bereich der westliche gelegenen Wegefläche zwischen ca. 68,4 m und ca. 64,1 m ü. NHN. Topografische Auffälligkeiten sind ansonsten nicht vorhanden.

### 3. Planungskonzeption

Ursache der Planungsabsichten für die Änderung des FNP ist eine kontinuierlich anhaltende hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Aufgrund ihrer Lage im Anschluss an den bereits bestehenden Siedlungsbereich der Gemeinde sowie einer guten verkehrliche Erreichbarkeit wurde die Fläche als baulicher Erweiterungsbereich des zusammenhängenden Siedlungskontextes ausgewählt. Die zwischen Friedhof und Kreisstraße gelegenen Flächen sollen zur Arrondierung des wohnbaulich geprägten Siedlungskörpers beitragen.

#### 3.1 Bauliche Entwicklung

Angesichts der Bedarfssituation erfolgt eine vollflächige Neudarstellung als „Wohnbauflächen“. Eine Differenzierung hinsichtlich Art und Maß der Bebauung kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden. Der Umfang der baulichen Inanspruchnahme wird insbesondere durch die nördliche Kreisstraße K 47 sowie die randliche Gehölzstrukturen begrenzt. Der Flächenzuschnitt ermöglicht in punktueller Verknüpfung mit der Kreisstraße eine wirtschaftliche Bebauung. Um einen vollständigen Anschluss der Bauflächen an den Siedlungsschwerpunkt zu erhalten, werden die Baukörper der Bergstraße Nr. 19 in die Planänderung einbezogen.

Die Gesamtgröße der Bauflächenausweisung beträgt ca. 1,15 ha.

#### 3.2 Verkehr

Der Änderungsbereich verfügt mit der unmittelbar angrenzenden Bergstraße (Kreisstraße K 47) über eine gute Verkehrsanbindung an das regionale sowie auch das überregionale Straßennetz.

Auch das Ortszentrum Büren ist über die Bergstraße gut erreichbar. Es besteht eine ÖPNV-Verbindung. Zudem ist auch eine Fußwegeverbindung zwischen der Bergstraße im Norden und dem Strotheweg im Süden vorhanden.

Durch die moderate Flächenausweisung ist in den angrenzenden Ortslagen nicht mit nennenswerten Verkehrszuwächsen zu rechnen.

### 3.3 Technische Infrastruktur

Die Niederschlagsentwässerung kann nach einer Retention zur Hase erfolgen. Für die Schmutzwasserableitung existieren bestehende, kapazitätsmäßig ausreichende, Strukturen in den benachbarten Verkehrsflächen.

Der Löschwasserbedarf soll primär aus dem vorhandenen Wasserleitungsnetz mit vorhandenen Hydranten gedeckt werden. Entsprechende Vorabstimmungen mit der Freiwilligen Feuerwehr sind erfolgt.

### 3.4 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, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 5872) vom 14.03.2005 werden angesichts der bisherigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht erwartet.

### 3.5 Ökologie / Orts- und Landschaftsbild

Bei dem zur Nutzungsänderung vorgesehenen Bereich handelt es sich überwiegend um einen Teil des unbebauten Landschaftsraumes. Der Änderungsbereich ist weitgehend unversiegelt und wird zum Friedhof von Gehölzstrukturen eingerahmt. Weitere Gehölzstrukturen befinden sich auf dem bereits bebauten Grundstück Bergstraße 19.

Im Zusammenhang mit einigen Einzelhäusern im benachbarten Außenbereich und Baumreihen entlang der Straße sowie punktuellen Gehölzgruppen ergibt sich ein für die Münsterländer Parklandschaft typisches kleingliedriges Erscheinungsbild.

Schützenswerte Biotopstrukturen werden im Rahmen der Planänderung nicht in Anspruch genommen.

Gehölzbestände stehen der Planung nicht entgegen.

Das Ortsbild erfährt eine Abrundung. Eine randliche Eingrünung soll einen harmonischen Übergang zwischen Land- und Ortschaft herstellen. Dies ist im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

### 3.6 Immissionsschutz

Bedingt durch die Nachbarschaft von Verkehrsanlagen ist der Änderungsbereich von Schalleinflüssen berührt. Wirksam sind in diesem Zusammenhang die nördlich befindlichen K 47 sowie die Bahnlinie. Aufgrund der Nordlage der Schallquellen ist die Schaffung ruhiger Bereiche durch Gebäudestellungen möglich.

Das ermöglicht eine auf einen ausreichenden Schutz bezogene Festsetzung von Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch die neuen baulichen Nutzungen sind Emissionen zu erwarten, die sich tendenziell auf angrenzende Bereiche auswirken können. 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 Verkehrsverteilung aus neuen Bauflächen sind für benachbarte Bereiche jedoch keine erheblichen, zusätzlichen Belastungen zu erwarten.

Im näheren Umgebungsbereich sind keine relevanten Intensivtierhaltungen vorhanden. Deshalb ist nur mit ortsüblichen Geruchseinwirkungen zu rechnen. Gewerbliche Emittenten sind im Nahbereich nicht vorhanden.

### 3.7 Klimaschutz

Der Planänderungsbereich befindet sich zwar unmittelbar in einem weniger bebauten Teil des Gemeindegebietes. Er liegt jedoch im Nahbereich der zentralen Ortslage. Dadurch sowie auch durch eine Waldfläche und die topografische Lage ergibt sich eine Abschirmung aus der Hauptwindrichtung. Eine weitere Abschirmung wird durch randliche Gehölzstrukturen des Friedhofs bewirkt.

Bedingt durch die zu erwartende Versiegelung sind tendenziell kleinklimatische Veränderungen anzunehmen. In der Regel stellen sich bei größeren Baugebieten höhere Temperaturamplituden und geringere Luftfeuchtigkeitswerte ein. Eine Beeinflussung von Kaltluftschneisen oder nennenswerte klimatische Einflüsse auf den Siedlungsschwerpunkt sind hier allerdings nicht erkennbar.

Die Einhaltung aktueller Wärmestandards kann bei Neubauten vorausgesetzt werden. Darüber hinaus wird seitens der Gemeinde die Berücksichtigung weitergehender klimawirksamer Maßnahmen wie z.B. Dachflächenphotovoltaik und Dachbegrünung grundsätzlich befürwortet und den zukünftigen Bauherren im Rahmen der Grundstücksvermarktung empfohlen.



### 3.8 Bodenschutz / Innenentwicklung

Gemäß § 1a (2) S. 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Gemeinde Lotte betreibt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesem Grunde wurden in der Vergangenheit Projekte der Innenentwicklung vorrangig gefördert und teilweise auch durch bauleitplanerische Maßnahmen ermöglicht. Konkret wurden z. B. folgende Bebauungspläne 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“

Die Mobilisierung und Wiedernutzung von Flächen im Innenbereich bzw. deren erhöhte Ausnutzung ist primäres Ziel der Bauleitplanung. Im vorliegenden Fall wird eine in geringem Umfang bereits baulich in Anspruch genommene Fläche in die Planung integriert und ihr siedlungsstruktureller Bestand gestärkt.

### 3.9 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.

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 keine erhöhten Abflussgeschwindigkeiten dargestellt sind, dennoch Vorkehrungen für sensible Nutzungen gegenüber oberflächlich abfließenden Niederschlagswässern getroffen werden.

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.

## 4. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) sind bei Bauleitplanverfahren als Ziele der Raumordnung zu betrachten bzw. als Grundsätze und sonstige Erfordernisse in der kommunalen Abwägung zu berücksichtigen. Der Regionalplan Münsterland konkretisiert und ergänzt diese Ziele und Grundsätze des LEP. Das heißt, die beiden Raumordnungspläne (LEP und Regionalplan) sind nebeneinander zu beachten.

Aufgabe der im Rahmen des Anpassungsverfahrens nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchgeführten Abstimmung regionaler und kommunaler Planungsvorstellungen ist die Inanspruchnahme von im Regionalplan dargestellten Bereichen unter dem Primat einer geordneten räumlichen Entwicklung. Diesem Ziel wird durch die vorgesehene Nutzungsänderung entsprochen.

Im Regionalplan grenzt das Plangebiet weitgehend unmittelbar an einen als „Allgemeine Siedlungsbereiche“ (ASB) dargestellten Raum an. Der westliche Teilbereich befindet sich innerhalb des ASB. Überlagernde Funktionsdarstellungen sind nicht vorhanden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Anpassung des Regionalplanes soll hier in Abstimmung mit der Bezirksregierung ein Potenzialbereich für Wohnen (ASB-P) aufgenommen werden.

Nach dem Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes (LEP NRW) hat sich Siedlungsentwicklung, für die Bauleitplanung erforderlich ist, regelmäßig innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Ausnahmsweise kann nach dem 1. Spiegelstrich des Ziel 2-3 LEP NRW Bauleitplanung auch auf Flächen erfolgen, die unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen, wenn die Festlegung des Siedlungsbereiches nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Da hier keine deutlich erkennbare Begrenzung des ASB vorliegt, ist die Planung mit dem Ziel 2-3 LEP NRW vereinbar.

Das Ziel 6.1-1 LEP und die Ziele 1.1 und 3.2 des Regionalplanes Münsterland fordern zudem eine bedarfsgerechte Planung. Dabei hat sie flächensparend und bedarfsgerecht ausgerichtet an der Bevölkerungsentwicklung zu erfolgen. Die Regionalplanungsbehörde ermittelt fortlaufend auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes und aktueller Bevölkerungsvorausschätzungen den jeweiligen Siedlungsflächenbedarf.

Die vorliegende Planung ist in Abstimmung mit der Bezirksregierung (Stand: 11.2021) nach den aktuell ermittelten Flächenbedarfen unter Berücksichtigung der im Flächennutzungsplan noch vorhandenen Bauflächenreserven bedarfsgerecht.

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 (vergl. Kapitel I, 3.8).

Insgesamt kann durch Innenentwicklungsmaßnahmen jedoch der Umfang der Flächennachfrage im Bereich des Wohnungsbaus nicht gedeckt werden. Deshalb ist die hier beabsichtigte Wohnbauflächendarstellung erforderlich.

Bei dem vorliegenden Verfahren wird zwar überwiegend 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 geplant hohe bauliche Dichte des neuen Wohngebietes soll ein sparsamer Umgang mit dem in Anspruch genommenen Boden gefördert werden.

Zudem ist gemäß des Bundesraumordnungsplanes Hochwasserschutz (BRPH) der Hochwasserschutz u.a. durch vorausschauende Planung zu verbessern.

Insbesondere sollen dabei folgende Ziele und Grundsätze beachtet bzw. berücksichtigt werden:

- Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement: Ziel I.1.1, Grundsatz I.1.2
- Festlegungen zu Klimawandel und -anpassung: Ziel I.2.1, Grundsatz I.2.2
- Festlegungen zu Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG: Grundsatz II.1.1

In dem relevanten Planungsraum existieren keine besonderen topografischen Ausprägungen (z. B. Senken), die die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses erhöhen würden. In dem hängigen Bereich sind im Falle von Starkregenereignissen nach der Starkregenhinweiskarte keine Überflutungen zu erwarten. Das Erfordernis von Vorsorgemaßnahmen kann deshalb in weiterer Detaillierung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft werden.

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu erwartende Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder eindringendes Meerwasser sind nicht zu erwarten.

Ein Einzugsgebiet, aus dem über oberirdische Gewässer der gesamte Oberflächenabfluss an einer einzigen Flussmündung, einem Ästuar oder einem Delta ins Meer gelangt, liegt nicht vor.

Im Geltungsbereich der Planänderung und unmittelbar angrenzend befinden sich keine Fließgewässer. Es existieren weder ein vorläufig gesichertes noch ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet.

## **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 Änderung des Flächennutzungsplanes ist die rechtliche Vorbereitung von „Wohnbauflächen“ zur Deckung der anhaltenden Nachfrage in diesem Flächensegment.

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 Biotop 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
<b>• Geologie/Böden</b>	
Bundesbodenschutzgesetz inkl. Bundesbodenschutzverordnung	<p>Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>- Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.</li> </ul>
Baugesetzbuch	<p>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.</p>
<b>• Gewässer/ Grundwasser</b>	
Wasserhaushaltsgesetz	<p>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.</p>
Landeswassergesetz	<p>Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
Baugesetzbuch	<p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>
Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	<p>Verringerung der von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren</p>
Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz	<p>Verringerung der von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klima/ Lufthygiene</b></li> </ul>	
Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen  TA Luft  Baugesetzbuch	<p>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).</p> <p>Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.</p> <p>Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität.</p>
Landesnaturschutzgesetz 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.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orts- und Landschaftsplanung</b></li> </ul>	
Bundesnaturschutzgesetz / Landesnaturschutzgesetz NRW  Baugesetzbuch	<p>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.</p> <p>Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.</p>

Rechtsquelle	Zielaussage
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten/Lebensgemeinschaften</b></li> </ul>	
Bundesnaturschutzgesetz/ Landesnaturschutzgesetz 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 <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.
Baugesetzbuch	Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)</li> <li>- Biologische Vielfalt</li> </ul>
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
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mensch/ Gesundheit</b></li> </ul>	
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.
Bundesimmissionschutzgesetz 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.
Geruchsimmissionsrichtlinie/VDI-Richtlinien	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.
Bundesnaturschutzgesetz	Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kultur/Sachgüter</b></li> </ul>	
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
Bundesnaturschutzgesetz	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.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Denkmalschutzgesetz NRW</b></li> </ul>	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 der FNP-Änderung 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.

## 1. 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 begutachtet<sup>1</sup>:

#### „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 setzen 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.

## 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

#### Bestandsaufnahme:

Im Geltungsbereich und unmittelbar benachbart sind keine Gewässer vorhanden.

---

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

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 als „bedingt geeignet“ angegeben. Durch das Bodengutachten<sup>2</sup> wird der Sachverhalt folgendermaßen konkretisiert:

„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 unregelmäßige 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.

---

<sup>2</sup> 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, 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 Untersuchung<sup>3</sup> 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.“

*Konkrete Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.*

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 Baudenkmalen 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.

---

<sup>3</sup> 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 auch 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 wirken in deutlichem Umfang auf die nördlichen Bereiche 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.

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 beschrieben sind durch weitere Wechselwirkungen jedoch nicht erkennbar.

## **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 nachfolgenden Aufstellung eines 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.

Im Rahmen der Vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt zunächst eine grobe Abschätzung des Eingriffes, um den Umfang möglicher Kompensationserfordernisse einschätzen zu können.

Eingriffsabschätzung:

Bestand:	10.000 m <sup>2</sup> Ackerfläche x 1,0 WE =	10.000 WE
	1.500 m <sup>2</sup> Wohngrundstück x 0,4 (Gartenfläche) x 1,0 WE =	<u>600 WE</u>
		10.600 WE

Planung:	11.500 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche x 0,4 (Gartenfläche) x 1,0 WE =	4.000 WE
----------	---	----------

Daraus lässt sich ein Kompensationsdefizit von ca. 6.000 bis 7.000 Werteinheiten ableiten.

### 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 im Rahmen der baulichen Realisierung als Vorsorgemaßnahmen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

Umweltauswirkung	Überwachung durch Gemeinde und	Überwachungsmaßnahme	Zeitpunkt
<b>Geologie / Böden</b> Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen / Bauschlussabnahme	Jew. genehmigungspflichtiges Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
<b>Kultur / Sachgüter</b> Keine Auswirkungen bekannt			
<b>Klima / Lufthygiene</b> Erwärmung / Entfeuchtung durch Versiegelung	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen	Jew. genehmigungspflichtiges Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis
<b>Arten / Lebensgemeinschaften</b> keine Auswirkungen bekannt	Kreis Steinfurt Untere Naturschutzbehörde	Prüfung der externen Kompensationsmaßnahmen	Nach deren Realisierung
<b>Orts/Landschaftsbild</b> Ortsbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen	Kreis Steinfurt Baugenehmigungsbehörde	Prüfung von Bauantragsunterlagen / Bauschlussabnahme der Höhensituation	Jew. Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise
<b>Mensch / Gesundheit</b> 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 wurde 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 Darstellungen des Flächennutzungsplanes 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 angezeigt.

Zusätzliche Untersuchungen werden 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 Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können vsl. 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  
Lotte, den

Aufgestellt:  
Osnabrück, 08.01.2023  
Ri/Fr-22087011-03

Der Bürgermeister

Planungsbüro Hahm GmbH

### III. Verfahrensvermerk

Der Gemeinderat der Gemeinde Lotte hat der Begründung des Entwurfes am ..... zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung 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 Flächennutzungsplanänderung gebilligt.

Lotte, den .....

Gemeinde Lotte  
Der Bürgermeister

.....  
(Lammers)