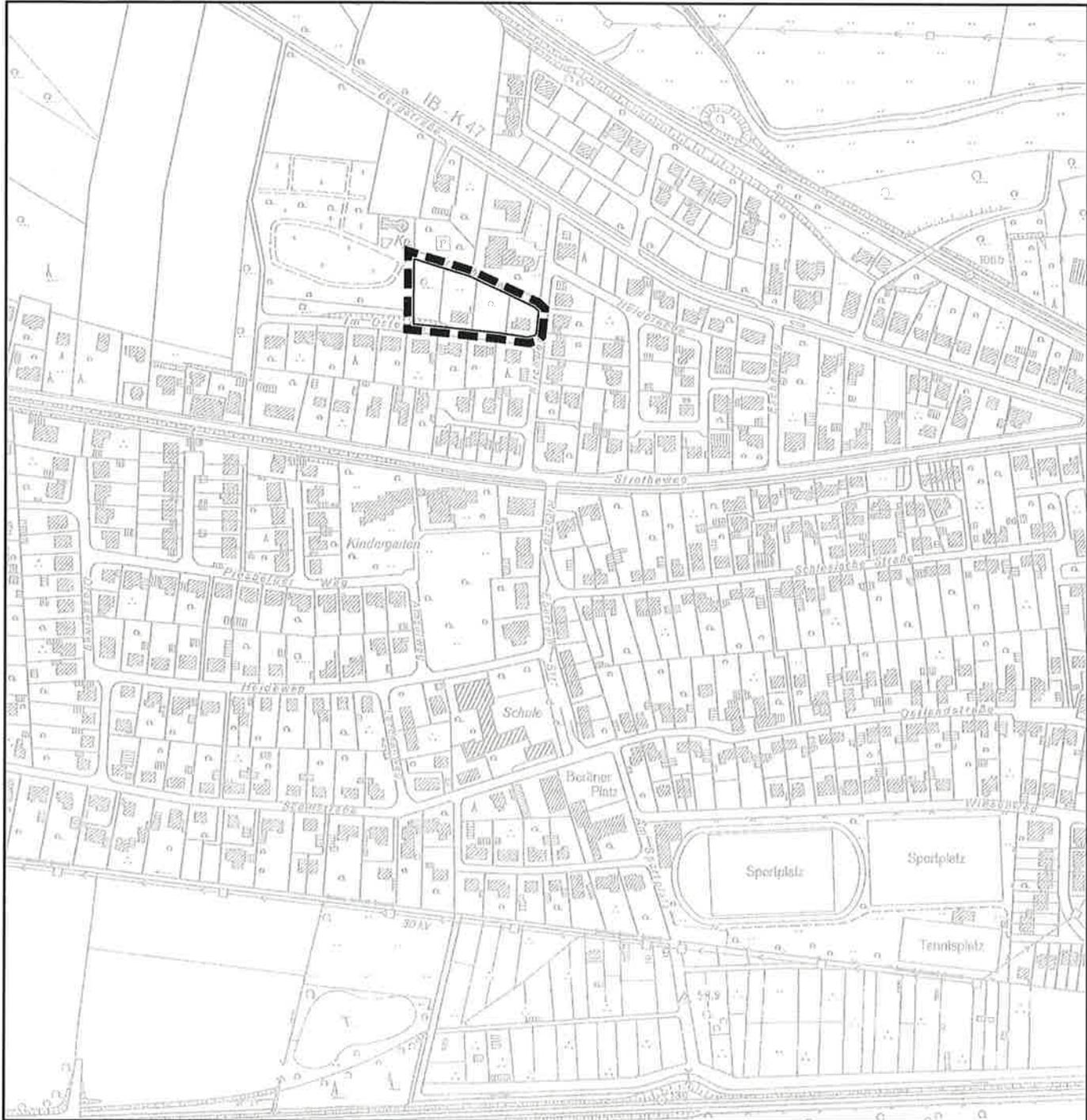




Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 1 "Osterloh" - 3. Änderung

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org

pbh 
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte –
Bebauungsplan Nr. 1 „Osterloh“ – 3. Änderung

Begründung

Planungsbüro Hahm
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

Ri/Sc-15061011-08 / 26.02.2016

Inhalt:

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

2.3	Klima / Lufthygiene.....	13
2.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	14
2.5	Orts- / Landschaftsbild.....	14
2.6	Mensch / Gesundheit.....	14
2.7	Kultur / Sachgüter.....	14
2.8	Wechselwirkungen.....	14
2.9	Nichtdurchführung der Planung.....	15
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	15
3.1	Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen.....	15
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	15
4.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	16
III.	Verfahrensvermerk.....	17

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 01.10.2015 den Beschluss zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Osterloh“ gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Büren zwischen der Bergstraße (K 47) und dem Strotheweg. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 672, 673, 983 und 1204 der Flur 11 in der Gemarkung Wersen.

Der Katasterbestand wurde digital am 15.10.2015 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (AZ: 15-10891) übernommen. Das UTM-Koordinatensystem stellt die Kartenbasis dar.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan erfolgt eine vollständige Überlagerung der 2. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes sowie in einem kleinen Teil eine Überlagerung der 1. Änderung des Ursprungsplans.

Der Bebauungsplan Nr. 34 „Friedhof Büren“ grenzt westlich an.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist die andauernde Nachfrage nach Wohnraum verbunden mit dem Interesse, vorhandene Flächen intensiver als bislang möglich ausnutzen zu können.

Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine zusätzliche Wohnbebauung als Ergänzung eines bestehenden Wohnquartiers hergestellt werden. Bestehende Lücken in der Baustruktur sollen in intensiver Weise genutzt werden können.

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

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt und entspricht somit dem jetzigen Planungsvorhaben. Eine Anpassung des FNP im Weg einer Berichtigung ist deshalb nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Planänderung wird durch die drei Verkehrsflächen Friedhofsweg, Kirchweg und Im Osterloh begrenzt. Im Westen schließt sich die Fläche des Friedhofes an.

Der am 22.07.1963 genehmigte Ursprungsbebauungsplan erstreckt sich vom Kirchweg bis zum Strothweg und setzte im relevanten Bereich „Reine Wohngebiete“ (WR) mit maximal 2 Wohneinheiten fest. Der westliche Teil des jetzigen Änderungsbereiches wurde als „öffentliche Grünfläche“ mit einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Wegefläche festgesetzt.

Die erste Änderung von 19.11.1965 überlagerte den gesamten Ursprungsplan und änderte die Baugebiete in „Allgemeine Wohngebiete“ (WA). Mit der zweiten Änderung des Ursprungsplanes (Bekanntmachung 14.10.1994), die sich nur auf die Flurstücke Nr. 672, 673 und 983 bezieht, wurde die maximale Anzahl der Wohneinheiten auf drei erhöht.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung wurde bislang mit den beiden Wohngebäuden Im Osterloh Nr. 1 und Nr. 3 bebaut. Diese orientieren sich zur südlichen Baugrenze und sind von Hausgartenflächen umgeben. Zwischen diesen beiden Grundstücken befindet sich eine unbebaute Rasenfläche mit mehreren hochstämmigen Einzelbäumen. Eine weitere unbebaute Fläche grenzt an den Friedhof an. Es handelt sich dabei um eine differenziert strukturierte Gehölzfläche mit einigen hochstämmigen Bäumen. Am westlichen Rand dieser Gehölzfläche verläuft eine Fußwegeverbindung, die über eine Treppenanlage an die Straße Im Osterloh angeschlossen ist. Insgesamt weist der Plangeltungsbereich eine Neigung in südlicher Richtung auf, die im Bereich des südlichen Randes von Flurstück Nr. 1204 als Böschung ausgebildet ist. Südlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich weitere Wohnnutzungen als Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im Norden befinden sich die Friedenskirche sowie der Parkplatz des Friedhofes.

5. Planungsabsichten

Es ist beabsichtigt, den besiedelten Bereich des Ortsteils Büren baulich zu verdichten, um eine Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planbereichsfläche befindet sich innerhalb eines großflächigen Wohnstandortes und im Übergangsbereich zu kirchlichen Einrichtungen (Kirche, Kapelle, Friedhof). Das bislang festgesetzte „Allgemeine Wohngebiet“ (WA) soll deshalb beibehalten und in Richtung Friedhof ausgedehnt werden.

Durch die Ausdehnung eines Wohngebietes bis an die Grundstücksgrenzen des Friedhofes wird keine Pietätsverletzung des Friedhofes gesehen – zumal auf der Friedhofsfläche selbst eine breite, nicht für Beerdigungszwecke genutzte Grünfläche verbleibt. Eine Umwandlung der bisherigen öffentlichen Grünfläche in WA-Gebiet ist auch insofern möglich, als eine Nutzung als Parkanlage in der Vergangenheit nicht stattgefunden hat.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen aus den Komponenten der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4, der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 und der Geschossigkeit (Z) von maximal II Vollgeschossen. Damit erfolgt gegenüber den bisherigen Festsetzungen (0,3/0,5) eine Erhöhung. Die Beschränkung der GFZ verhindert gleichzeitig - eine angesichts der Grundstücksgrößen – zu große bauliche Dichte.

Als Bauweise wird weiterhin eine offene gemäß § 22 (1) BauNVO festgelegt. Diese wird dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Dies beugt zusätzlich einer ungewollt starken Verdichtung vor und entspricht dem baulichen Umfeld.

Um eine Erhöhung der Dichte des Gebietes in Richtung Mehrfamilienhäuser zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 6 pro Gebäude erhöht. Gleichzeitig werden größere Gebäudehöhen als im Bestand ermöglicht. Um jedoch nicht zu große Unterschiede im Siedlungsgebiet zu erhalten, werden Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe formuliert. Die diesbezüglichen Festsetzungen orientieren sich an der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

| 5.3 Gestaltung

Die Gestaltungsausprägung der Baukörper wird grundsätzlich über die Bauweise, die Geschossigkeit und die Höhenfestsetzungen festgelegt. Weitergehend wird eine geringe Dachneigungsspanne vorgegeben, die der recht einheitlichen Gestaltung des Umfeldes entspricht.

| 6. Erschließung

| 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt unmittelbar von den angrenzenden Verkehrsflächen. Diese sind mit dem klassifizierten regionalen Verkehrsnetz verknüpft und ermöglichen eine gute Erreichbarkeit. Eine Beibehaltung des vormaligen Zufahrtsverbotes von Norden wird nicht für erforderlich erachtet.

Die Grundstücksflächen des Geltungsbereiches sind hinreichend groß, um private Stellplätze in auskömmlicher Zahl zu ermöglichen.

Um die bestehende Fußwegeverbindung am westlichen Gebietsrand zu sichern, wird eine „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt.

| 6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende öffentliche Leitungsnetz kann die absehbare Mehrbelastung an Schmutz- und Niederschlagswasser aufnehmen.

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

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

6.3 Ökologie / Begrünung

Der Plangeltungsbereich befindet sich in randlicher Lage des Ortsteils Büren und ist dreiseitig von relativ dichten Siedlungsstrukturen umgeben. Eine Verbindung zur freien Landschaft besteht entlang des Friedhofes in westlicher Richtung.

Die Grundstücke Nr. 1 und 5 sind bebaut und deren Freiflächen als Hausgärten gestaltet.

Das Grundstück Nr. 3 stellt sich als regelmäßig gepflegte Rasenfläche mit Einzelbaumbestand dar. Bei den Bäumen handelt es sich um sieben hochstämmige Rotbuchen (*Fagus Sylvatica*) mit einem Brusthöhendurchmesser von ca. 40 cm. Je ein Exemplar weisen 80 cm bzw. 120 m Durchmesser auf.

Das zum Friedhof orientierte Grundstück Nr. 7 ist mit unterschiedlichsten Bäumen (vorwiegend: Buchen/Eichen) bestanden. Der Unterwuchs wird u.a. aus Ahorn und Ilex gebildet. Es handelt sich um einen relativ dichten Bestand, der sich weitgehend selbstständig entwickelt hat. Der randliche Fußweg ist wassergebunden und im südlichen Bereich als Treppenanlage ausgebildet.

Durch die Straßen und die umgebende Bebauung liegt eine deutliche anthropogene Prägung vor. Die intensive Siedlungsflächennutzung lässt ein eingeschränktes Spektrum von Kulturfolgerarten erwarten. Von daher sind Verdrängungsprozesse vorhandener Arten zu erwarten. Eine spezielle Untersuchung¹ kommt zu folgenden Aussagen:

„Wenn Gehölze nur außerhalb der Brutzeit in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar entnommen werden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG), kann dadurch der direkte Verlust bei Vögeln (Tötung oder Verletzung von nicht flugfähigen Jungvögeln, Zerstörung von Gelegen etc.) weitgehend vermieden werden.“

„Bei Einhaltung der oben erwähnten Zeiten für die Gehölzentnahme ist nicht mit Störungen für die erwähnten Arten zu rechnen. Außerhalb der Brutzeit sind im Plangebiet angesichts der Habitatstrukturen keine größeren Vogelansammlungen zu erwarten. Es können allerdings lärmtechnisch und optisch bedingte Störungen für die im Gebiet dann vorkommenden Arten nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Von einer Gefährdung der lokalen Populationen der in der Region weit verbreiteten und ungefährdeten Arten ist aber nicht auszugehen.“

„Bei einer Rodung der im Gebiet befindlichen Bäume und Gehölze ist mit dem Verlust des Lebensraumes von Gehölzbrütern, insbesondere von Arten, die in strauchartiger Vegetation brüten, zu rechnen. Allerdings bauen die betroffenen Arten ihre Nester jedes Jahr neu, sodass mit einem Verlegen ihrer Nistreviere zu rechnen ist.“

„Angesichts des Alters und des Durchmessers wird empfohlen, die alten Buchen mit einem BHD von 1,20 m und BHD 80 cm auf dem mittleren Grundstück zu erhalten. Bei der Begehung konnten keine Baumhöhlen, die sich für Höhlenbrüter oder für Fledermäuse eignen, oder Spuren, die auf Baumhöhlen

¹ BioConsult, Gemeinde Lotte, Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Bauleitplanung „Im Osterloh“, Belm, 31.03.2015

hinweisen, ausgemacht werden. Zum Teil liegt dies aber auch an dem dichten Efeubewuchs, der keine direkte Aufsicht auf den Baumstamm ermöglichte. Demzufolge wird eine weitere Begutachtung der alten Bäume (vor einer evtl. geplanten Fällung) durch einen Fledermausexperten empfohlen“.

„Eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist bei einer Entnahme der Gehölze im Plangebiet außerhalb der Brutzeit der Vögel mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.“

„Inwieweit die efeubewachsenen Buchen Höhlen aufweisen, die von Fledermäusen genutzt werden, konnte nicht ermittelt werden. Eine Begehung durch einen Fledermausexperten wird (vor einer evtl. geplanten Fällung) daher angeraten.“

Angesichts des hohen Bedarfs an Wohnraum und der bislang nur in eingeschränktem Umfang (-Weg-) genutzten öffentlichen Grünfläche soll auf die Grünfläche zukünftig verzichtet werden. Auch eine Erhaltung von Einzelbäumen soll aus diesem Grund nicht zwingend vorgegeben werden.

Auch die Notwendigkeit einer „Pufferfläche“ zum Friedhof wird angesichts der zu erwartenden Nutzungsintensität des punktuell angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes nicht gesehen. Der Abstand zwischen der neuen überbaubaren Grundstücksfläche und dem ersten Gräberfeld beträgt ca. 20 m. Der Abstand zwischen den Gebäuden Im Osterloh Nr. 12 und Nr. 14 und dem Gräberfeld beträgt ca. 41 m.

7. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich weder im Nahbereich einer Hauptverkehrsstraße noch eines Gewerbebetriebes oder einer landwirtschaftlichen Intensivtierhaltung. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Immissionen sind daher nicht zu erwarten.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Flurstück Nr. 1204 ist im Eigentum der Gemeinde Lotte; die weiteren Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

9. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,42 ha.

Die Wegefläche hat eine Größe von ca. 162 m².

11. Bodenbelastungen / Denkmäler

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBL NRW 2005 S. 5872) vom 14.03.2005 sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten. Bodenbelastungen auf unmittelbar benachbarten Flächen sind nicht bekannt.

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

Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden.

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

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

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

1.1 Geologie / Boden

Geologisch wird der Plangeltungsbereich dem Unteren Muschelkalk zugeordnet.

Nach Aussage der Karte der Schutzwürdigen Böden NRW (BK 50) wird der Boden im Plangeltungsbereich nicht als „schutzwürdig“ ausgewiesen. Eine Versiegelung von Teilflächen hat durch die beiden bestehenden Wohngebäude sowie Wegeflächen bereits stattgefunden.

Der Untergrund wird in einer Bodenuntersuchung² im Bereich der Straße Kirchweg als schluffiger Feinsand beschrieben.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich mit einem Abstand von ca. 250 - 300 m die Hase als Fließgewässer. Im Geltungsbereich der Planung selbst und unmittelbar benachbart sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

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

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

² Prüftechnik ZBL, Orientierende Untersuchung des Aufbaus und des Untergrundes der Straße „Kirchweg“ in Lotte –Büren (Nr. 01.71.10059.06), Osnabrück, 12.10.2006

| 1.3 Klima / Lufthygiene

Im Plangeltungsbereich ist angesichts der versiegelten Flächen im Umfeld tendenziell von einem für innerstädtische Lagen typischen trocken-warmen Kleinklima auszugehen. Ausgleichend wirken in diesem Zusammenhang die Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die westlich benachbarten Friedhofsflächen.

Landwirtschaftliche Einflüsse sind in diesem Bereich des Ortes nicht wirksam.

| 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Eine Beschreibung des Artenpotenzials wurde in einer eigenen Untersuchung³ vorgenommen.

Ein konkretes Vorkommen schützenswerter Arten ist nicht bekannt.

Die Gehölze bieten insbesondere für Vögel ein Lebensraumpotenzial.

Durch die bisherigen Festsetzungen besteht kein spezieller planungsrechtlicher Schutz der ökologischen Einzelemente.

| 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Umfeld des Planungsbereiches durch unterschiedlich dichte Baustrukturen in überwiegend zweigeschossiger Bauweise mit dazwischenliegenden Gartenflächen sowie durch den Großbaumbestand im Plangeltungsbereich und benachbart geprägt.

Weitere visuelle Beeinflussungen liegen durch die Bauwerke der Kirche und der Kapelle vor.

| 1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangeltungsbereich befindet sich im überwiegend bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Büren der Gemeinde Lotte und wird in allenfalls in geringem Maße durch Kfz-Bewegungen auf benachbarten Verkehrsflächen beeinflusst. Die derzeit vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft lassen keine Beeinträchtigungen erwarten.

³ BioConsult a.a.O.

1.7 Kultur / Sachgüter

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

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

1.8 Wechselwirkungen

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

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

2.1 Boden

Durch die Festsetzung „Allgemeine Wohngebiete“ im Bebauungsplan wird bei einer GRZ von 0,4 eine Versiegelung von max. 60 % der Flächen rechtlich zugelassen. Gegenüber der bisherigen Versiegelungsmöglichkeit von max. 45 % kann eine deutlich höhere Flächeninanspruchnahme erwartet werden. Damit wird ein Verlust von Oberboden über die bestehende rechtliche Zulässigkeit hinaus durch die Planaufstellung ermöglicht. Es entstehen zusätzliche Eingriffe in dieses Umweltmedium, die durch Oberbodenverlagerungen nur in geringem Umfang ausgeglichen werden können.

2.2 Wasser

Das auf den versiegelten Flächen auftreffende Niederschlagswasser kann aufgrund einer vsl. eingeschränkten Versickerungsfähigkeit nicht auf der Fläche selbst versickern. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist angesichts der relativ geringen Größe des Plangeltungsbereiches und der aus der erhöhten Versiegelung resultierenden Änderung der Versickerungsmengen jedoch nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

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

| 2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

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

| 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen werden Lücken füllend ergänzt.

| 2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit im Umfeld vorhandener Nutzungen sind durch die geänderte Nutzungsintensität nicht zu befürchten. Sensible Nutzungen (Friedhof) bleiben durch ausreichenden Abstand zwischen Gräbern und Wohnnutzung geschützt.

| 2.7 Kultur / Sachgüter

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

| 2.8 Wechselwirkungen

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

2.9 Nichtdurchführung der Planung

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

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

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

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

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

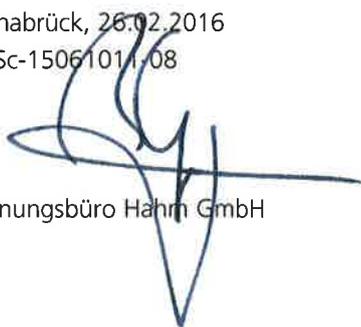
Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

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

Aufgestellt:
Osnabrück, 26.02.2016
Ri/Sc-1506/011/08

Planungsbüro Hahn GmbH



Gemeinde Lotte
Lotte, 03.05.2016

(Der Bürgermeister)



III. Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde Lotte hat der Begründung des Entwurfes am 08.12.2015 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 28.12.2015 bis 29.01.2016 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Lotte in seiner Sitzung am 17.03.2016 als Begründung der Satzung vorgelegt.

Lotte, den 08.05.2016

Gemeinde Lotte
Der Bürgermeister

