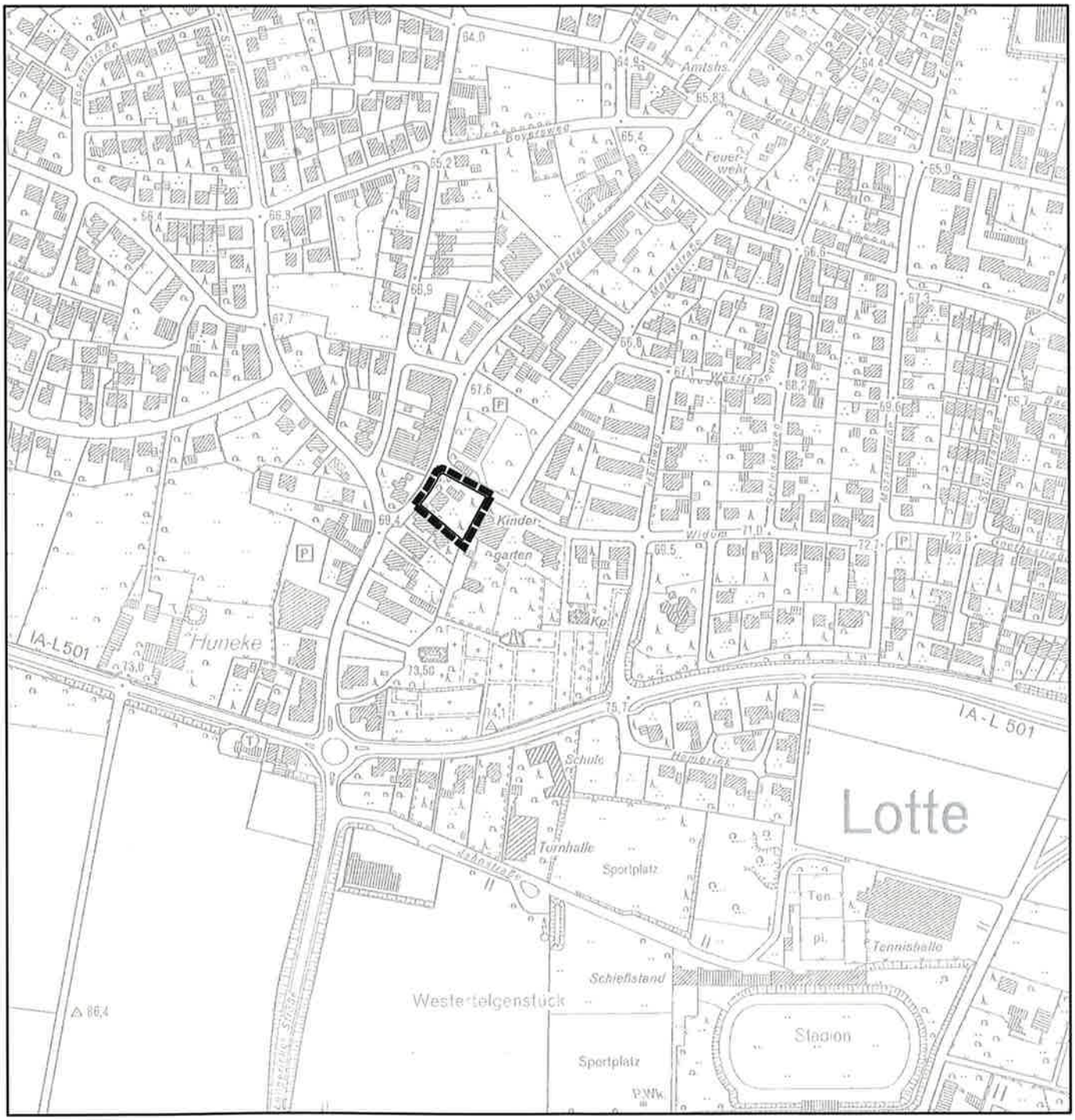
Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 5b "Ortskern - Mitte" - 5. Vereinfachte Änderung

Begründung



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

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

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte –
Bebauungsplan Nr. 5b „Ortskern-Mitte“
– 5. Vereinfachte 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-13112021-12 / 21.10.2015

Inhalt:

I. Begründung zum Bauleitplanentwurf 4

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich 4

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis 5

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes 5

4. Situation des Geltungsbereiches 5

5. Planungsabsichten 6
5.1 Art der baulichen Nutzung 6
5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise 6
5.3 Gestaltung 7

6. Erschließung 8
6.1 Verkehrserschließung 8
6.2 Ver- und Entsorgung 8
6.3 Ökologie / Begrünung 9

7. Immissionsschutz 9

8. Planverwirklichung / Bodenordnung 10

9. Flächenbilanz 10

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 11
1.5 Orts- / Landschaftsbild 12
1.6 Mensch / Gesundheit 12
1.7 Kultur / Sachgüter 12
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 ... 13
2.5 Orts- / Landschaftsbild ... 14
2.6 Mensch / Gesundheit ... 14
2.7 Kultur / Sachgüter ... 14
2.8 Wechselwirkungen ... 14
2.9 Nichtdurchführung der Planung ... 14

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 des Bebauungsplanes Nr. 5b „Ortskern-Mitte" – 5. Vereinfachte Änderung gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Alt-Lotte unmittelbar östlich der Bahnhofstraße. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 518 und 520 der Flur 22 in der Gemarkung Lotte.

Der Katasterbestand wurde digital am 05.08.2013 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (AZ: 13-06830) übernommen. Zwischenzeitlich erfolgte, aber noch nicht ins Kataster eingegangene, bauliche Aktivitäten sind in der Planzeichnung hinweislich dargestellt. Das UTM-Koordinatensystem stellt die Kartenbasis dar.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan erfolgt eine vollständige Überlagerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 5b „Ortskern-Mitte" – 5. Änderung mit Rechtsverbindlichkeit seit dem 07.02.2014.

Hinweis:
Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planungshistorie und den Festsetzungen im unmittelbaren Umfeld sind der Ursprungsplan vom 13.02.1987 sowie dessen 5. Änderung in der Planzeichnung mit abgebildet.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung der 5. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b sind Probleme bei der Vermarktung der erdgeschossigen Flächen der baulichen Anlagen.

Mit Hilfe der Änderung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine erweiterte Wohnnutzung in Teilen der Erdgeschossebene als Ausnahme ermöglicht werden.

Da die vorgesehene Änderung des B-Planes die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet und begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen, ist die Durchführung eines Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB möglich und vorgesehen.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Gemischte Bauflächen" dargestellt. Eine Änderung des FNP zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes ist deshalb nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Planänderung schließt unmittelbar an die Bahnhofstraße im Westen und die Straße Widum im Norden an. An der Ostgrenze befinden sich die Flächen des evangelischen Kindergartens und des Gemeindehauses. Im Süden schließen sich weitere Wohn- und Geschäftsgebäude an. Insgesamt handelt es sich um einen sehr heterogen gestalteten Ortsbereich mit unterschiedlichen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen.

Nördlich der Straße Widum befinden sich der Lys-Lez-Lannoy-Platz mit den denkmalgeschützten baulichen Anlagen des Hauses Hehwerth.

Der Geltungsbereich der Änderung ist in dem zur Bahnhofstraße orientierten Teil bereits bebaut. Die Baumaßnahmen für einen weiteren Baukörper im rückwärtigen Teil haben begonnen.

Das Gelände fällt geringfügig in nördlicher Richtung und weist im Änderungsbereich Höhen zwischen 68,5 und 69,0 m ü NN auf.

5. Planungsabsichten

Es ist beabsichtigt, im Siedlungskernbereich des Ortsteils Alt-Lotte weiterhin ortskernrelevante Strukturen zu ermöglichen, um die zentrale Funktion für die gesamte Gemeinde zu bewahren und zu stärken. Es soll dabei der allgemeinen Entwicklungstendenz entsprochen werden, die geschäftliche Nutzung primär den Straßenflächen zuzuordnen und „rückwärtige" Bereiche bei Geschäftsnutzungen mit kleinem Flächenbedarf ggf. auch andersartig zu belegen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planbereichsfläche befindet sich im Zentrum des Ortsteils Alt-Lotte und unmittelbar an der Bahnhofstraße. Diese dient als Haupteinkaufsstraße der Gemeinde mit Einrichtungen zur Deckung der Nahversorgung sowie des grundsätzlichen kurz- und teilweise mittelfristigen Bedarfes. Die bisherige bauleitplanerische Ausweisung ermöglicht mit der Festsetzung eines „Kerngebietes" (MK) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Eine Beschränkung des Nutzungsartenkataloges der BauNVO besteht bislang dahingehend, dass Tankstellen unzulässig sind. Zudem sind Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

An dieser Festsetzungssystematik soll weitestgehend festgehalten werden. Es wird erneut ein „Kerngebiet" festgesetzt. Angesichts der Situation des Verkehrsraumes (Pflaster mit Bänderungen und Pflanzbeeten, hohes Fußgängeraufkommen) wird die primär auf Kraftfahrzeuge bezogene Nutzung einer Tankstelle auch ausnahmsweise nicht zugelassen.

Zur Stärkung der im Kerngebiet typischen und vorwiegend in den Erdgeschossen ansiedelnden Nutzungen werden bislang sämtliche Wohnnutzungen ausschließlich oberhalb der Erdgeschossebene zugelassen. Mit dieser Änderung des B-Planes soll jedoch eine Ausnahme vorgesehen werden, die eine erdgeschossige Nutzung in den Teilen, die von der Bahnhofstraße (als Einkaufsstraße) abgewandt sind, zu ermöglichen. Sofern die Geschäfts-/Dienstleistungsnutzung im vorderen Teil platziert ist, und nicht die Tiefe des gesamten Grundstückes erfordert, soll im rückwärtigen Teil ausnahmsweise auch eine Wohnnutzung im Erdgeschoss zugelassen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des „Kerngebietes" insgesamt bleibt durch die bereichsweise Gliederung des Baugebiets in MK1- und MK2-Gebiete mit differenzierter Wohnnutzungsmöglichkeit erhalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber dem bislang geltenden B-Plan unverändert und bestimmt sich im Wesentlichen aus den Komponenten der Grundflächenzahl (GRZ) mit bislang 0,8, der Geschossflächenzahl (GFZ) mit bislang 1,6 und der Geschossigkeit (Z) von bisher maximal I bzw. II-III Vollgeschossen. Eine vollständige Versiegelung, wie sie gemäß BauNVO denkbar wäre, soll nicht ermöglicht werden, um zumindest eine stellenweise Grundstücksbegrünung zu bewirken.

Als Bauweise ist eine weiterhin „offene" gemäß § 22 (1) BauNVO festgelegt. Damit wird der Charakter des Umfeldes, der durch vielgestaltige einzelne Baukörper in räumlichem Zusammenhang gekennzeichnet ist, weiterhin ermöglicht.

Entsprechend der bisherigen Regelungen zur Geschossigkeit, werden II – III Vollgeschosse ermöglicht.

Die Baugrenzen ermöglichen eine weitgehende Grundstücksausnutzung.

5.3 Gestaltung

Mit einer weiterhin geltenden Festsetzung von 10 – 35° Neigung werden Flachdächer (als unerwünschter Kontrast zum benachbarten Denkmal) ausgeschlossen. Gleichzeitig wird die Steilheit beschränkt, um zu hoch aufragende Baukörper zu verhindern. Zudem sollen die Dachflächen als solche klar erkennbar sein und nicht durch großzügig dimensionierte Aufbauten bzw. Einschnitte „aufgelöst" werden. Durch die Beibehaltung von Größenbeschränkung und Minimumabständen zu den Dachrändern sowie zur Trauflinie (Schnittpunkt aufgehendes Mauerwerk mit Oberkante Dacheindeckung) wird dies bewirkt. Um die Höhenlage der Gebäude im Hinblick auf die umgebenden öffentlichen Flächen zu regulieren, soll auch in Zukunft eine Maximalhöhe von 0,5 m der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FF EG) in Bezug auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche festgelegt werden. Dadurch wird ein unruhiges Siedlungsbild bei diesem Gestaltungsaspekt vermieden.

Um die Baukörper insbesondere zum Straßenraum nicht zu wuchtig wirken zu lassen, wird weiterhin zusätzlich noch eine maximale Traufhöhe (Schnittpunkt) von aufgehendem Mauerwerk und äußerer Dacheindeckung) festgelegt, die sich an den höheren Gebäuden der Umgebung orientiert.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches für Kraftfahrzeuge erfolgt unmittelbar von der Bahnhofstraße sowie der Straße Widum.

Die Bahnhofstraße erfüllt die Aufgabe einer Sammelstraße und ist kurzwegig mit der Landesstraße L 501 verknüpft und somit an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Bahnhofstraße ist im anliegenden Bereich verkehrsberuhigt ausgebaut und verfügt über einen ausgeprägten Geschäftsbesatz mit senkrecht zur Fahrbahn angelegten Kfz-Stellplätzen. Auf der Geltungsbereichsseite sind keine Stellplätze angelegt, sodass eine verkehrliche Erschließung uneingeschränkt möglich ist.

Bereits im Ursprungsbebauungsplan waren parallel der Bahnhofstraße sowie in den seitlich abgehenden Erschließungsstraßen zwischen Straßenbegrenzungslinie und i.d.R. Baugrenze „Private Verkehrsflächen: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit" festgesetzt. Diese Festsetzung gewährleistet eine öffentliche Nutzung der Flächen bis an die gewerblichen Erdgeschossnutzungen heran und erweitert den Straßenraum in seiner Zugänglichkeit zu einer erlebbaren „Geschäftsstraße" auch in Bereichen, in denen keine öffentlichen Grundstücke zur Verfügung stehen. Um diese durchgängig bestehende Regelung fortzusetzen, erfolgt im Änderungsbereich weiterhin eine gleichartige Festsetzung.

6.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende öffentliche Leitungsnetz kann die absehbare Belastung an Schmutz- und Niederschlagswasser (die sich nicht deutlich von dem ehemaligen Bestand unterscheidet) aufnehmen.

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

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

6.3 Ökologie / Begrünung

Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich in zentraler Lage des Ortsteils Alt-Lotte und ist von relativ dichten Siedlungsstrukturen umgeben. Nördlich jenseits der Erschließungsstraße befindet sich die ehemalige Hofstelle Hehwerth mit tlw. hohem Baumbestand und eine angrenzende größere und frei zugängliche Grünanlage. Eine Verbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

Der Änderungsbereich wurde in der Vergangenheit sowohl von baulichem als auch von grünstrukturellem Bestand geräumt. Die Fläche stellt sich derzeit (Stand: Oktober 2015) als neu bebauter Bereich mit noch nicht vollständig abgeschlossener Bauaktivität vor.

Angesichts der angrenzenden parkartigen Fläche mit zugehöriger Lys-Lez-Lannoy-Platz(fläche) wird auch zukünftig kein weiterer Bedarf für zentral gelegene Grünbereiche gesehen. Im Sinne der Innenentwicklung wird hier der Bebauung ein Vorrang eingeräumt. Dennoch soll orientiert an dem ursprünglichen Siedlungsbild, das neben einer dichten Bebauung auch einzelne oder gruppenweise angeordnete, großkronige Laubbäume beinhaltet, auch zukünftig eine auf die Grundstücksfläche orientierte Baumpflanzung erfolgen.

7. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar an einer Sammelstraße, die aufgrund ihrer Gestaltung mit Fahrbahneinengungen nur mit reduziertem Tempo und tlw. nur einspurig befahren werden kann. Verkehrsbedingte Immissionen liegen insofern nur in eingeschränktem Umfang vor. Dies ist insbesondere auf der Westseite und in deutlich geringerem Umfang auf der Nordseite des Änderungsbereiches der Fall.

Durch eine Orientierung sensibler Nutzungen (z.B. Schlafräume) zur straßenabgewandten Seite können schallbedingte Einflüsse reduziert werden und sich insgesamt eine verträgliche Situation darstellen.

Die neu zugelassene erdgeschossige Wohnnutzung ist von der Bahnhofstraße abgewandt und deswegen weniger betroffen.

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Der gesamte Planänderungsbereich befindet sich im Eigentum eines Eigentümers. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher nicht notwendig.

9. Flächenbilanz

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,2 ha.

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 nicht vorhanden; Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Nördlich angrenzend befindet sich nur getrennt durch die Straße Widum auf dem Grundstück Bahnhofstraße Nr. 11 ein Denkmalensemble mit der Bezeichnung „Haus Hehwerth".

Bei dem Haus Hewerth handelt es sich um eine im Ortskern von Lotte gelegene Hofanlage, bestehend aus einem Zwei-Ständer-Haus, Bj. 1859, das sich als ein eingeschossiges Wohn-/Stallgebäude mit 3-seitigem Fachwerk (außenseitig geputzt) präsentiert. 1933 wurde das Haus um 3,50 m am südlichen Giebel (Verblendvormauersteine) verlängert, erhalten ist auch das Pfettendach als Satteldach, der Wintergarten mit Pultdach, das Herdfeuer mit Sandsteinplattenverkleidung. Die zugehörige Scheune ist ebenfalls ein Fachwerkbau, Bj. 1851. Der Denkmalwert des Hofes ergibt sich aus dem Vorhandensein seiner wesentlichen Bestandteile (Haupthaus, Scheune, Garten, Baumbestand und Einfriedung), die das Ensemble zu einer Hofanlage machen.

Die Änderung der Planzeichnung hat auf diesen Aspekt keine Auswirkungen.

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

Für die Änderung des Bebauungsplanes 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

Nach Aussage der Karte der Schutzwürdigen Böden NRW (BK 50) wird der Boden im Plangeltungsbereich nicht als „schutzwürdig" ausgewiesen. Es handelt sich um „überwiegend Braunerden, Parabraunerden, Koluvisole und Auenböden mit ausgezeichneter Lebensraumfunktion aufgrund hoher Puffer- und Speicherkapazität für Wasser und Nährstoffe". Eine Versiegelung von 80 % ist planungsrechtlich zulässig.

1.2 Gewässer / Grundwasser

Im Geltungsbereich der Planung selbst und unmittelbar benachbart sind keine offenen Gewässerstrukturen vorhanden.

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

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Lufthygiene

Im Plangeltungsbereich sowie seinem Umfeld ist angesichts der teils großflächig versiegelten Flächen von einem für innerstädtische Lagen typischen trocken-warmen Kleinklima auszugehen. Belastungen bestehen zudem in geringem Umfang durch benachbarte Verkehrsflächen.

Landwirtschaftliche Einflüsse sind in diesem Bereich des Ortes nicht wirksam.

1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Planbereiches besteht aus einem feuchten Eichen-Buchen-Wald. Charakteristische Pflanzen sind Stieleiche, Sandbirke, Moorbirke, Vogelbeere, Espe, Faulbaum und Ohrweide.

Strukturen, die in nennenswerter Weise Grundlage floristischer oder faunistischer Funktionen sein könnten, liegen nicht vor. Es besteht eine hohe anthropogene Vorprägung und Beanspruchung.

Faunistische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angesichts der verdichteten Situation der Ortslage sind allenfalls Kulturfolgerarten zu erwarten. Besonders geschützte Arten sind in diesem Bereich nicht bekannt.

1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Umfeld des Planungsbereiches durch unterschiedlich dichte Baustrukturen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit dazwischenliegenden Gartenflächen geprägt. Die nördlich gelegene ehemalige Hofstelle mit dem Großbaumbestand und Freiflächen bildet eine optisch auffällige Besonderheit in diesem Bereich des Siedlungsschwerpunktes.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Planänderungsbereich befindet sich mittig im überwiegend bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Alt-Lotte der Gemeinde Lotte und wird durch einen ortskerntypischen Umfang von Kfz-Bewegungen auf der benachbarten Verkehrsfläche beeinflusst. Die derzeit ausgeübten gewerblichen Aktivitäten in der Nachbarschaft lassen keine erheblichen Beeinträchtigungen erwarten.

1.7 Kultur / Sachgüter

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

Auch umweltrelevante Sachgüter sind nicht berührt.

Benachbart befindet sich, in einem ansonsten eher kleinstädtisch und sehr heterogen geprägten Umfeld, die Hofstelle Hehwerth. Als bäuerliches Ensemble hat sie im Siedlungsgefüge von ihrem Erscheinungsbild her eine Solitärstellung.

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 „Kerngebiet" im Bebauungsplan wird bei einer GRZ von 0,8 eine Versiegelung von max. 80 % der Flächen rechtlich zugelassen. Durch die Planänderung wird kein Verlust von Oberboden über die bestehende rechtliche Zulässigkeit hinaus ermöglicht. Es entstehen somit keine zusätzlichen Eingriffe in dieses Umweltmedium.

2.2 Wasser

Das auf den versiegelten Flächen auftreffende Niederschlagswasser kann aufgrund einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit nicht auf der Fläche selbst versickern. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist angesichts unveränderter Versickerungsmengen jedoch nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Änderungen werden keine andersartigen Klimabeeinflussungen bewirkt.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Geltungsbereich wird durch die Realisierung der Planungsänderung nicht zusätzlich tangiert.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die geänderten Festsetzungen nicht zu erwarten. Die weiterhin bestehende Verpflichtung zur Einzelbaumpflanzung fördert eine gewisse Kontinuität des historischen Ortsbildes.

2.6 Mensch / Gesundheit

Auswirkungen auf das menschliche Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der im Umfeld vorhandenen Nutzungen sind durch die Planänderungen nicht zu erwarten.

2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Änderungsvorhaben nicht in anderem Maße berührt als dies bislang auch bereits der Fall war. Das nördlich benachbart befindliche Denkmal bleibt durch überbaubare Grundstücksflächen mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung weiterhin angemessen baulich gerahmt. Ökologisch relevante Sachgüter werden nicht berührt.

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

Die Möglichkeiten zur Vermeidung / Verminderung von Eingriffen wurde bereits bei der 5. Änderung des Ursprungsplanes geprüft. Weitergehende derartige Potenziale werden derzeit nicht gesehen, ohne die Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken. Deshalb soll von derartigen Maßnahmen im Sinne einer konsequenten Innenentwicklung abgesehen werden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Durch die Vereinfachte Planänderung werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine bereits zu 80 % überbaubare Grundstücksfläche. 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. andere bereits baulich in Anspruch genommene Flächen, die reaktiviert werden könnten, ständen evtl. zur Verfügung. Geringere Eingriffe in Natur und Umwelt sind durch vergleichbare Maßnahmen jedoch kaum möglich. Da die Flächeneigentümer die bauliche Wiedernutzung weiterhin auf dem eigenen Grundstück realisieren möchten, stehen alternative Flächen allerdings auch nicht zur Disposition.

Aufgestellt:
Osnabrück, 21.10.2015
Ri/Sc-13112021-12

Planungsbüro Hahm GmbH

Gemeinde Lotte
Lotte, 03.05.2016

(Der Bürgermeister)

III. Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde Lotte hat der Begründung des Entwurfes am 10.09.2015 zugestimmt.

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

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 03.05.2016

Gemeinde Lotte
Der Bürgermeister

....