

GEMEINDE LOTTE

**AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
NR. 78 „SCHABERGS ESCH“**

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

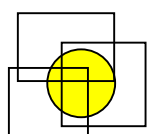
B E G R Ü N D U N G

DER UMWELTBERICHT IST ALS GESONDERTER TEXTTEIL
BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

ENDFASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS (§10 ABS. 1 BAUGB)

BEARBEITET DURCH:

STAND: 07.02.2014



PLANUNGSBÜRO DEHLING & TWISSELMANN

SPINDELSTR. 27 49080 OSNABRÜCK • TEL. 0541/22257 FAX 0541/201635

RAUMPLANUNG STADTPLANUNG BAULEITPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG FREIRAUMPLANUNG DORFERNEUERUNG

Verf.: O. M. Dehling, Dipl.-Ing. Stadtplaner AK NDS / SRL

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Planungsrechtliche Hinweise	3
2 Planungsanlass	3
3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte.....	3
4 Städteplanerische Grundsätze	4
5 Lage und Größe des Plangebietes	5
6 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben	7
6.1 Fachgesetze.....	7
6.2 Fachplanungen.....	8
7 Bestand	8
7.1 Hinweise zur Nutzung des angrenzenden Sportplatzes	9
8 Standortbegründung.....	9
9 Planungsabsicht	10
9.1 Art der baulichen Nutzung	10
9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	10
9.3 Verkehrserschließung.....	11
9.4 Flächen für den Naturschutz, Grünkonzept	11
10 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange.....	13
11 Erläuterung der textlichen Festsetzungen	17
11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	17
11.2 Örtliche Bauvorschriften	19
12 Ver- und Entsorgung	20
13 Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde	20
14 Flächenbilanz	21
15 Stellplatzflächen	21
16 Spielplatznachweis	22
17 Erschließungskosten und Finanzierung	22
18 Bodenordnung.....	22
19 Auslegungsvermerk.....	22
20 Abschließender Verfahrensvermerk	22

1 Planungsrechtliche Hinweise

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist neben der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (B-Plan) auch die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die entsprechende 42. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Der vorliegende B-Plan Nr. 78 überlagert teilweise den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Planes Nr. 30 „Schul- und Sportzentrum“ (Stand: 3. Änderung). Mit dem Inkrafttreten des B-Planes Nr. 78 wird der B-Plan Nr. 30 (Stand: 3. Änderung), soweit er in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 78 fällt, außer Kraft gesetzt.

Der entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Da der Bebauungsplan nach der 1. öffentlichen Auslegung geändert wurde, wurde er ein 2. Mal öffentlich ausgelegt.

2 Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Lotte hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 78 beschlossen, um insbesondere den Wohnstandort Lotte zu sichern und zu entwickeln. Zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Wohnbedarfes ist die Ausweisung eines Wohngebietes geplant. Darüber hinaus werden erforderliche Flächen für den Lärmschutz, für die schadlose Ableitung des Oberflächenwasser, für Natur und Landschaft sowie Grünflächen ausgewiesen. Damit erhalten in der vorliegenden Planung die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die städtebauliche Fortentwicklung von Ortsteilen ein besonderes Gewicht.

Die Plangebietesflächen sollen auf Basis der Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die privaten Grundeigentümer selbst realisiert werden. Zur Absicherung der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Lotte wird ein Städtebaulicher Vertrag mit den Investoren geschlossen.

3 Bauleitplanerische Gesichtspunkte

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es **Aufgabe der Bauleitplanung**, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten (Abs. 1). Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Abs. 3). Das BauGB fordert auch, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind (Abs. 4).

Als **Planungsziele** fordert das Baugesetzbuch unter § 1 Abs. 5 u.a., dass die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen. Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Ferner sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere u.a. folgende Planungsleitlinien gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung,
- die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des Öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Bei dem vorliegenden Planverfahren werden die zahlreichen unter § 1 Abs. 6 BauGB aufgeführten Belange berücksichtigt.

Es ist geplant, die städtebauliche Entwicklung in einer möglichst umweltverträglichen und landschaftsgerechten Weise zu vollziehen. Die Gemeinde Lotte beabsichtigt, die Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) zur Förderung einer umweltverträglicheren Entwicklung durch zeichnerische und textliche Festsetzungen zu nutzen. Dies zeigt sich auch bei der vorliegenden Planung.

Nach Auffassung der Gemeinde ist die vorliegende Planung städtebaulich erforderlich, sinnvoll und insgesamt vertretbar. Die Gemeinde sieht hier ein verantwortungsvolles Handeln in Form des vorausschauenden Ordners. Damit wird sie dem Entwicklungs- und Ordnungsauftrag der Bauleitplanung gerecht, die ja funktional gesehen:

- „Angebotsplanung durch Schaffung eines bestimmten Angebotes für die Grundstücksnutzung - beispielsweise im Wege der Ausweisung neuer Gewerbeflächen,
- Auffangplanung durch Abschätzung und Einbindung einer voraussichtlichen städtebaulichen Entwicklung und
- Entwicklungsplanung vornehmlich durch planerische Aktualisierung und Konkretisierung der sich aus der Situationsgebundenheit des Grundeigentums ergebenden Schranken der Baufreiheit zwecks zukunftsorientierter Lenkung der Grundstücksnutzung i. S. des städtebaulichen Entwicklungskonzepts der Gemeinde (ist).“¹

Die planungsrelevanten öffentlichen und privaten Belange sollen entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen werden.

4 Städteplanerische Grundsätze

Grundlegendes Ziel auch im Rahmen der Bauleitplanung ist es, die Gemeinde Lotte und ihre Gemeindeteile als historisch gewachsenen Lebensort zukunfts- und lebensfähig zu erhalten. Dazu sollen alle Maßnahmen getroffen werden, um die Gemeinde für ihre Bürger, vor allem auch für die Jugend und für Senioren, sowie für Touristen und Besucher lebenswert und attraktiv zu gestalten. Grundsätzliche Ziele und Überlegungen zur gemeindlichen städtebaulichen Fortentwicklung sind dabei:

- Gliederung des Gemeindegebietes in überschaubare Bereiche;
- Ausstattung der Gemeinde mit Basiseinrichtungen, die den täglichen Grundbedarf der Bevölkerung decken sollen;
- Ausbau der Freizeit- und Erholungsinfrastruktur zur Kräftigung des Wirtschaftsstandortes;
- Förderung einer ausgewogenen, miteinander harmonisierenden Verbindung von Wohnen und Arbeiten zur Belebung des Ortsbildes und zur Schaffung von ökologisch sinnvollen, kurzen, fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegstrecken;
- Beseitigung und Vermeidung von Konflikten durch unvereinbare Nutzungsmischung (insbesondere Immissionsproblematik) durch räumliche Trennung sowie immissionsverhindernde und -mindernde Maßnahmen;
- Bedarfsangepasste Bauflächenerweiterung im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung mit angemessener Nachverdichtung und Innenentwicklung;

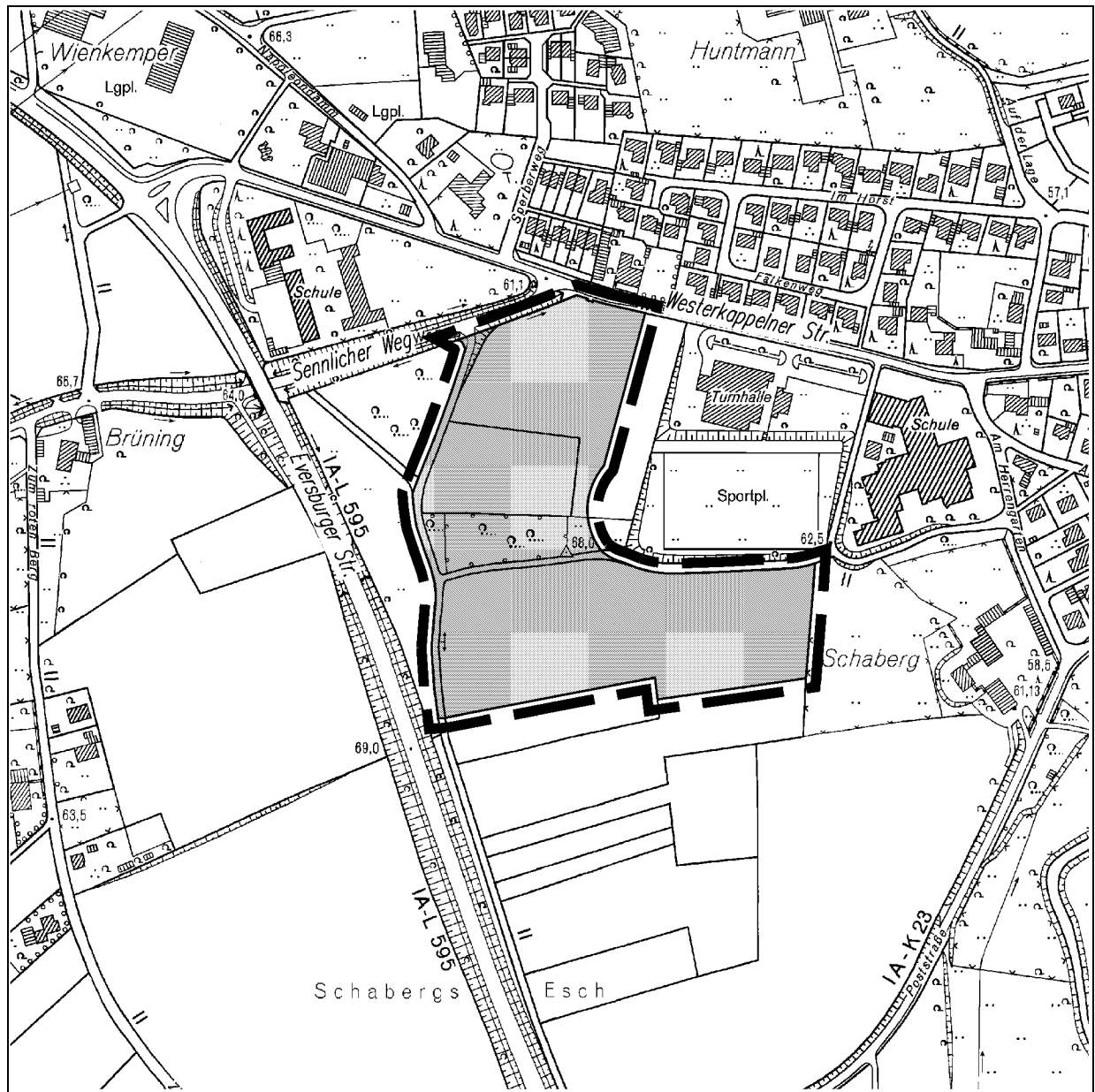
¹Grotefels, in: Hoppe/Grotefels, ÖffBauR; München 1995, Seite 93

- Erhaltung und Entwicklung eines charakteristischen heimatgebenden und identitätsstiftenden Orts- und Landschaftsbildes sowie Wahrung historischer Siedlungsbereiche;
- Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Vorrangfunktionen;
- Weitestgehende Schonung von Natur- und Landschaft;
- Hohe Gestaltanforderung an Freiräume und bauliche Anlagen;
- Starke Gründurchwirkung mit landschaftsgerechter Gestaltung zur Förderung der Naherholungsfunktion und der heimischen Flora und Fauna.

Die Gemeinde Lotte verfolgt bisher das Ziel, die unbedingt notwendigen Bauflächen, dort wo es möglich ist, durch Innenentwicklung und Nachverdichtung bereitzustellen. Wo dies nicht möglich ist, sollen sinnvolle und angemessene Arrondierungen und Erweiterungen vorhandener Siedlungsansätze erfolgen. Nach Auffassung der Gemeinde ist das Plangebiet eine angemessene Fortentwicklung der angrenzenden Siedlungsbereiche.

5 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 5,2 ha und befindet sich unmittelbar südlich des Westerkappeler Straße und östlich der Eversburger Straße (L 595). Im Osten grenzt das Grundstück der Sporthalle sowie der Sportplatz an das Plangebiet.



0 50 100 150 200 250 m

Original: Deutsche Grundkarte

Gemeinde Lotte 42. Änd. F-Plan / B-Plan Nr. 78

Übersichtskarte

M. 1 : 5.000

6 Plangebietsbezogene fachgesetzliche und planerische Vorgaben

6.1 Fachgesetze

Schutzgebietsystems Natura 2000 (§ 32 ff. BNatSchG)

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Plan bzw. ein Projekt im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), für das u. a. nach § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 13 a BauGB zu prüfen ist, ob erhebliche Beeinträchtigungen auf gemeldete oder potenzielle Schutzgebiete des Schutzgebietsystems Natura 2000 erfolgen oder vorbereitet werden.

Für die vorliegende Planung ergaben sich keine Hinweise auf potenziell beeinträchtigte Gebiete gemäß der EU-Vogelschutzrichtlinie. Weiterhin wurde geprüft, inwieweit die Planung Auswirkungen auf potenzielle FFH-Gebiete (Gebiete im Sinne der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) verursachen würde. Es befinden sich weder im Plangebiet noch in der planungsrelevanten Umgebung ausgewiesene oder vom Land nach Brüssel gemeldete FFH-Gebiete oder Lebensräume prioritärer Arten. Bei den Untersuchungen zu diesem Projekt ergaben sich zudem keine Hinweise auf potenziell erheblich beeinträchtigte prioritäre Arten oder Lebensräume. Zusammenfassend ergibt sich somit die Prognose, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgebietssystem Natura 2000 von dieser Planung ausgehen werden, eine weitergehende Verträglichkeitsprüfung erscheint insofern entbehrlich.

Umweltprüfung, Umweltverträglichkeitsprüfung und Eingriffsregelung

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 18 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Der Bauleitplan selbst stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar, er schafft jedoch die planungsrechtlichen Grundlagen für Eingriffe und hat somit auch die planerischen Voraussetzungen zur Umsetzung der Eingriffsregelung (inkl. Ausgleich bzw. Ersatz) zu regeln. In der Planung muss dargestellt werden, inwieweit die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden.

Die Eingriffsregelung wird im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung im Zuge der Umweltprüfung berücksichtigt und als gutachtliche landespflegerische Fachbeurteilung in den Umweltbericht - integriert. Aus den Ergebnissen der landespflegerischen Fachbeurteilung werden entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich abgeleitet, die u. a. planungsrechtlich im Bebauungsplan festgesetzt werden können (s. ausführlicher Kapitel 2.3 ff des Umweltberichtes). Im Rahmen der Abwägung entscheidet die Kommune abschließend über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Hinweise zum besonderen Artenschutz von Flora und Fauna

Im Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG vom 29.07.2009) werden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten im § 44 behandelt.

Im § 44 heißt es dort:

„ (5) Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5. Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte

Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Zum B-Plan Nr. 78 wird eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP) durch das Büro BIO-Consult) erarbeitet. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse werden in der Planung berücksichtigt (siehe ausführlicher in Kapitel 2.1.5.4 des Umweltberichtes).

Immissionsschutz / Altlasten

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

Zur Beurteilung möglicher Auswirkungen auf den Menschen wurde durch ein Fachingenieurbüro ein Lärmgutachten zur Beurteilung des Verkehrs- und Sportanlagenlärms erstellt.²

Sonstige Fachgesetze / Schutzstatus

Westlich des Plangebietes und südlich des Sennlicher Weges stockt ein Laubwald mit ca. 15 - 20 m hohen Bäumen, der als Wald im Sinne des Waldgesetzes den Bestimmungen des Landesforstgesetzes (LFoG) unterliegt. Zur Wahrung eines angemessenen Schutzabstandes zum Wald (u.a. Fall- und Fällbereich) wurde ein 15 m Abstand im Plangebiet berücksichtigt.

Das Plangebiet unterliegt ansonsten keinem besonderen gesetzlichen Schutzstatus.

6.2 Fachplanungen

Regionalplan

Nach dem geltenden Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Münsterland, liegt das Plangebiet innerhalb des Wohnsiedlungsbereiches.

Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte überwiegend als Fläche für den Gemeinbedarf und als Grünfläche dargestellt. Parallel zum vorliegenden Bebauungsplan wird daher die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lotte durchgeführt. Darin wird das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 78 überlagert teilweise den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 „Schul- und Sportzentrum“ (Stand: 3. Änderung). Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 wird der Bebauungsplan Nr. 30 (Stand: 3. Änderung), soweit er in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 fällt, außer Kraft gesetzt.

Sonstige Fachplanungen

Im Strukturplan Lotte, Dorfentwicklungskonzept Wersen (GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH Bremen), wird das Plangebiet überwiegend als Wohngebiet bzw. als Bereich für kurz- bis mittelfristige Wohnentwicklung dargestellt.

Es sind ansonsten keine weiteren Fachplanungen bekannt, die planungsrelevante Vorgaben zu dem Bauleitplanverfahren machen.

7 Bestand

Das Plangebiet selbst wird von Ackerflächen dominiert. Ferner bestehen eine Gehölzfläche sowie landwirtschaftliche Wege. Details sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Dieser ist Bestandteil der Begründung.

² Zech Ingenieurgesellschaft mbH: „Schalltechnischer Bericht Nr. LL8756.1/01 über die zu erwartende Sport- und Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 78 „Schabergs Esch“ in Lotte-Wersen“, Lingen, 22.07.2013

7.1 Hinweise zur Nutzung des angrenzenden Sportplatzes

Der an das Plangebiet grenzende Sportplatz wurde bislang überwiegend für den Schulsport, ansonsten für den Freizeitsport (zum größten Teil in der Halle) genutzt. Dies wird nach Rücksprache mit den Sportvereinen, auch weiterhin so bleiben. Die nicht schulische Sportplatznutzung erfolgt sporadisch, durch die drei örtlichen Fußballvereine. Diese verfügen jeweils auf ihren eigenen Vereinsgeländen über mindestens 2 Hauptsportplätze, auf denen in der Regel der Spiel- und Übungsbetrieb erfolgt. Der Sportplatz in Wersen besitzt keine Flutlichtanlage und wird von den Fußballvereinen nur in Ausnahmefällen zu Trainingszwecken genutzt. Eine Jugendmannschaft trainiert dort 1 Mal wöchentlich in den Sommermonaten.

Darüber hinaus wurden sportliche Sonderveranstaltungen auf dem Sportplatz Wersen in der Vergangenheit nicht durchgeführt und sind zukünftig auch nicht geplant. Die Sportvereine werden darauf hingewiesen, dass die Nutzung der Sportanlage nur eingeschränkt möglich ist.

8 Standortbegründung

Die Gemeinde Lotte beachtet grundsätzlich im Rahmen der Bauleitplanung u.a. die generellen Planungsziele und die Planungsleitlinien, wie sie unter § 1 Abs. 5 u. 6 BauGB dargelegt sind. Dies gilt ebenso für die ergänzend unter § 1a BauGB aufgeführten umweltschützenden Belange, wonach z.B. mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Eine Aufstellung von Bauleitplänen erfolgt dabei nicht willkürlich und ohne Anlass, sondern in der Regel nur dann, wenn dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die Gemeinde Lotte hat in den letzten Jahren entsprechend des vorhandenen und mittelfristig zu erwartenden Bedarfes neue Baugebiete entwickelt. Aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage ist die Neuausweisung von Wohngebieten erforderlich, um die wirtschaftlichen, sozialen und demographischen Veränderungen der vergangenen Jahre und die angenommenen zukünftigen Belange im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern und vorzubereiten.

Das Plangebiet basiert auf einen städtebaulichen Entwurf (Erschließungs- und Bebauungskonzept), der im Rahmen der vorliegenden Planung entwickelt wurde und weitere potentielle Erweiterungsflächen in Richtung Süden vorsieht. Das vorliegende Plangebiet ist identisch mit den Bauabschnitten I und II des städtebaulichen Entwurfes. Die Grundstücksflächen des Plangebietes sind für die beabsichtigte städtebauliche Nutzung verfügbar.

Die Ausweisung des neuen Wohngebietes erfolgte nach langem Abwägen. Wunsch der Gemeinde Lotte ist die Sicherung und angemessene Fortentwicklung des Wohn-, Erholungs- und Arbeitsstandortes Lotte- Wersen. Durch die verkehrsgünstige Lage an der Westerkappeler Straße, den unmittelbaren Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche mit Wohnbauschwerpunkt, das vorhandene städtebauliche Entwicklungspotential sowie durch die Verfügbarkeit der Fläche ergaben sich maßgebliche Argumente für das Plangebiet.

Für die Ausweisung des Plangebietes sprechen damit folgende Gründe:

- Der Bereich grenzt unmittelbar an bestehende Siedlungsbereiche an und ergänzt damit sinnvoll die vorhandenen bebauten Ortsteile.
- Das Areal liegt in einem engen räumlichen Zusammenhang zum Ortskern der Stadt und zu den vorhandenen Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen und ist verkehrstechnisch gut erreichbar.
- Das Gebiet ist hinsichtlich der zu beachtenden Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB und des zu berücksichtigenden Konfliktpotentials als Bereich einzustufen, der die gewünschte bauleitplanerische Entwicklung zulässt. Potentielle Konflikte zwischen Umweltbelangen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB) und der geplanten

Baugebietsnutzung können vermieden bzw. bewältigt werden. Die bei Realisierung des künftigen Baugebietes zur erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sind, durch entsprechende Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, zu kompensieren (siehe dazu auch den Umweltbericht zur vorliegenden Planung).

- Die künftige bauliche Nutzung stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange dar.
- Die Fläche ist für eine Bebauung verfügbar.

Nach der ab dem 20.09.2013 geltenden Novellierung des BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Notwendigkeit zur Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen insbesondere damit zu begründen, dass ein größerer Pool an zusammenhängenden Wohnbauflächen für den kurz- bis mittelfristigen Wohnbaubedarf benötigt wird. Hierzu stehen in der Gemeinde Lotte keine besser geeigneten Brachflächen zur Verfügung. Auch die Aktivierung von Gebäudeleerständen und Baulücken oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung stellen keine geeignete Alternative dar.

9 Planungsabsicht

9.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der BauNVO:

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll dem Wohnen dienen und wird daher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) und im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die im WA allgemein zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen werden unter Ziffer A 1. der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgeführt.

Aus städtebaulichen Gründen werden ferner insgesamt zwei WA-Bereiche (WA 1 u. WA 2) gebildet, für die wiederum differenzierte Festsetzungen getroffen werden.

9.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet 1 - WA 1:

Im WA 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt. Diese Werte liegen unterhalb der zulässigen Werte nach § 17 BauNVO. Zulässig sind ferner maximal zwei Vollgeschosse (II). Grundsätzlich sollen die künftigen Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser (ED) in offener Bauweise (o) errichtet werden. Diese offene Bauweise gilt jedoch mit der Einschränkung, dass die Baukörperlänge maximal 25,0 m betragen darf. Damit sollen dem Ortsbild angemessene Gebäudedimensionen gefördert bzw. überlange Gebäudekörper vermieden werden.

Allgemeines Wohngebiet 2 - WA 2:

Im WA 2 wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese gegenüber dem WA 1 erhöhte städtebauliche Ausnutzung soll z. B. die Errichtung von Mehrfamilienwohnungen ermöglichen. Zulässig sind auch hier maximal zwei Vollgeschosse (II) sowie Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise mit Baukörperlängen bis maximal 25,0 m.

In allen WA wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen bestimmt. In den so entstehenden Baufenstern sind die Hauptgebäude zu platzieren. Durch die Festsetzung von Baugrenzen wird gleichermaßen die individuelle Gestaltungsfreiheit und der städtebauliche Gesamtzusammenhang berücksichtigt.

Am Nordwestrand des WA 1 wurden die westliche Baugrenze unter Wahrung eines Fall- und Fällabstandes zum westlich angrenzenden Wald berücksichtigt.

Zusammen mit den örtlichen Bauvorschriften sowie weiteren textlichen Festsetzungen, z.B. zur maximalen Traufen- und Firsthöhe, können somit städtebaulich vertretbare Architekturen gefördert werden (siehe ergänzend die Erläuterungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Kapitel 11).

9.3 Verkehrserschließung

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt von der Westerkappeler Straße aus über eine neue Erschließungsstraße.

Eine erste Überlegung zur Erschließung des Plangebietes vom Sennlicher Weg aus wurde aufgrund des hier bestehenden Parkverkehrs (Internat u. Schulen Krüger) sowie der Geländehöhenverhältnisse wieder verworfen.

Um eine möglichst geringe Störwirkung für Wohngebäude nördlich der Westerkappeler Straße aber auch wirtschaftliche Grundstückszuschnitte innerhalb des Plangebietes zu erreichen, wurde die Einmündung der Erschließungsstraße in die Westerkappeler Str. im Bereich der bestehenden Bushaltestelle platziert. Diese Lage erfordert jedoch eine Verlegung der Bushaltestelle. Die Verlegung der Bushaltestelle wird zwar durch den Bebauungsplan verursacht, jedoch in einem eigenständigen Verfahren nach der Straßenverkehrsverordnung von der Verkehrsbehörde durchgeführt. Hierbei sind u.a. auch die Belange von betroffenen Anliegern im Entscheidungsprozess zu berücksichtigen.

Bei der Neuplatzierung der Bushaltestelle soll daher grundsätzlich darauf geachtet werden, dass für schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld eine möglichst geringe Störwirkung durch die mit dem Haltestellenbetrieb verbundenen Emissionen einhergehen.

Die geplante Erschließungsstraße wurde ansonsten in Anlehnung an die „Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen - RAS 06“ dimensioniert. Durch den beabsichtigten Ausbau der Erschließungsstraße sollen multifunktionale Flächen entstehen, die nicht nur dem Verkehr dienen, sondern als öffentlicher Raum für soziale Aktivitäten genutzt werden können. Die geplante Wendeanlage soll auch den üblichen Müllfahrzeugen hinreichenden Raum bieten.

Ein 4 m breiter Fuß- und Radweg in der Nordostecke des Plangebietes ergänzt das geplante und bestehende Wegesystem sinnvoll und soll gleichzeitig auch als Not- und Rettungsweg genutzt werden können. Ein ständiger Kfz-Verkehr zum Plangebiet oder aus dem Plangebiet über die Straße „Am Herrengarten“ über diesen Weg ist jedoch nicht geplant.

Falls erforderlich wird durch eine bauliche Trennung (z. B. Sperrbake oder Poller) gewährleistet, dass lediglich Not- und Rettungsfahrzeuge mit entsprechenden Zugangsmöglichkeiten (z. B. Schlüssel zum öffnen der Sperre) zu- und abfahren können.

Im vorliegenden Plangebiet werden ca. 55 Wohngebäude mit rd. 85 Wohneinheiten entstehen. Daher ist mit ca. 128 zusätzlichen Pkw zu rechnen. Die damit einhergehenden ca. 500 zusätzlichen Kfz-Bewegungen in 24 h (davon ca. 60 Kfz-Bewegungen im Nachtzeitraum) werden nach den Berechnungen der Ingenieurgesellschaft Zech nicht zu erheblichen Störungen in angrenzenden Siedlungsbereichen führen. Durch die künftigen Kfz-Bewegungen werden auch die Gemeindestraßen nicht übermäßig belastet, so dass negative Auswirkungen auf das Gesamtverkehrssystem nicht zu erwarten sind.

9.4 Flächen für den Naturschutz, Grünkonzept

Am Westrand des Plangebietes besteht eine naturnahe Gehölzfläche die erhalten werden soll. Die Fläche wird als öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Die aus landespflegerischer und artenschutzrechtlicher Sicht sinnvollen Nutzungen bzw. Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden durch eine ergänzende textliche Festsetzung (A 7.1) konkretisiert. Die Fläche soll dabei dauerhaft als naturnaher Gehölzbestand erhalten und entwickelt werden.

Weitere Grünflächen ergeben sich durch die geplanten Flächen für Lärmschutzeinrichtungen (Erdwall, tlw. mit integrierten Lärmschutzwänden), die ebenfalls teilweise als private und öffentlich Grünflächen aufgeteilt werden. Als öffentliche Grünfläche ist ferner ein Spielplatz, südlich des Sportplatzes, vorgesehen.

Zur harmonischen Einbindung des Plangebietes wird am Südrand eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Bezüglich der hier voraussichtlich künftig entstehenden Einfriedungen wird zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange empfohlen, den Bereich des sogenannten Schwengelrechts (vgl. hierzu auch § 36 Abs. 2 NachbG NRW) in einer Tiefe von 0,50 m zu wahren.

Weitere eigenständige Grünflächen werden nicht vorgesehen. Zur landschaftsgerechten Durchgrünung des Plangebietes werden im Bebauungsplan Pflanzgebote festgesetzt.

10 Umweltprüfung, Umweltbericht, Abwägung der Umweltbelange

Bei allen bauleitplanerischen Überlegungen in der Gemeinde Lotte spielen die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB benannten Umweltbelange eine gewichtige Rolle.

Dennoch werden durch die vorliegende Planung Auswirkungen auf verschiedene Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Ziffer 7 und § 1a BauGB verursacht. So werden z. B. durch die Planung Eingriffe (künftige Bodenversiegelungen, Tief- und Hochbaumaßnahmen etc.) in den Naturhaushalt (u.a. Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima) und das Landschaftsbild gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet. Darüber hinaus ist aufgrund der angrenzenden Straßen und der angrenzend bestehenden Sportanlage mit Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit (u.a. durch Verkehrs- und Sportanlagenlärm) zu rechnen.

Zur hinreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB wird im Rahmen des vorliegenden B-Planes Nr. 78 entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Regelung durchgeführt. Dabei werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht ist als gesonderter Textteil Bestandteil der vorliegenden Begründung.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Ferner sollen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

In Abs. 3 des § 1 a BauGB wird vorgegeben, dass, bei Bauleitplänen, die Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten lassen, ebenfalls im Rahmen der Abwägung das Vermeidungsgebot und die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG zu berücksichtigen ist.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Insgesamt erhalten die Umweltbelange jedoch keinen generellen Vorrang, auch kein Optimierungsgebot. Vielmehr finden die allgemeinen bauleitplanerischen Abwägungsgrundsätze Anwendung.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung zeigen, dass durch die vorliegende Planung insbesondere Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu berücksichtigen sind:

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	○ Immissionsbelastung durch Verkehr- und Sportanlagenlärm	••
Boden	○ Verlust von Böden mit besonderen Bodenfunktionen, hier: Eschböden mit Archivfunktion sowie hohem landwirtschaftlichen Ertragspotential	••
	○ Verlust der Bodenfunktion als Standort und Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung	••
	○ Änderung von Bodenfunktionen durch Bodenbewegung (Abtrag, Auftrag), Verdichtung, Durchmischung, Einträge anderer Bodenbestandteile und Entwässerung	••
Wasser	○ Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate	••
	○ Belastung des Vorfluters durch Beschleunigung des Wasserabflusses und geänderte Geschiebeführung	••
Luft und Klima	○ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Überbauung und Bodenversiegelung bisheriger landwirtschaftlicher Nutzflächen	••
Pflanzen und Tiere	○ Verlust von Lebensräumen und Lebensraumpotenzialen für Pflanzen und Tiere	••
	○ Verschiebung des Artenspektrums durch geänderte Nutzung	••
	○ Nachhaltige Veränderung der Standortbedingungen	••
	○ Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten	••
Landschaft	○ Neustrukturierung des Landschaftsbildes	••

Bewertung: ••• sehr erheblich/ •• erheblich/ • wenig erheblich/ - nicht erheblich

Das vorhandene Konfliktpotential zwischen den o.g. Schutzgütern und der geplanten Nutzung kann vermieden bzw. durch Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen bewältigt werden. Geplant sind folgende Maßnahmen:

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Schutzgut Mensch Die vom Immissionsgutachter empfohlenen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor erheblichen Auswirkungen durch Verkehrs- und Sportanlagenlärm werden als zeichnerische und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Siehe hierzu auch die textlichen Festsetzungen unter A 9 des Bebauungsplanes und Kapitel 11 der Begründung. Es erfolgt eine deutliche Verminderung der Beeinträchtigung durch den umfangreichen Erhalt gliedernder Landschaftselemente und durch die Neuanlage öffentlicher und privater Grünflächen.
Schutzgut Boden Es wird überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl wird auf 30 % beschränkt und von der Anwendung „ökologischer“ Bauweisen abhängig gemacht (z. B. wasserdurchlässige Stellplatz- und Wegebefestigung). Durch die Vermeidung unnötiger Versiegelungen und die Bindung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl an ökologische Bauweisen können Eingriffe in das Schutzgut Boden vermindert werden.
Schutzgut Wasser Um eine zusätzliche Belastung der Vorfluter zu vermeiden, ist eine unschädliche Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Es erfolgt die Anlage eines ausreichend dimensionierten Regenwasserrückhaltebeckens. Durch entsprechende hydraulische Berechnungen wird die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers nachgewiesen. Die wasserrechtlichen Bestimmungen werden beachtet, wonach z. B. für die gezielte Einleitung von Oberflächenwasser in ein Gewässer und / oder das Grundwasser eine Erlaubnis gemäß § 10 WHG bei der Wasserbehörde einzuholen ist.
Schutzgut Luft und Klima Die Gehölzbestände werden überwiegend zur Erhaltung festgesetzt. Zudem erfolgt eine Festsetzung von Pflanzbindungen im Straßenseitenraum neuer Verkehrsflächen und auf den Privatgrundstücken, darüber hinaus werden diverse Grünflächen und randliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen.
Schutzgut Pflanzen und Tiere Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere wird die bislang im B-Plan Nr. 30 (Stand: 3. Änderung) festgesetzte Grünfläche fast vollständig als öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen. Dabei wurden alle Bäume über 20 cm Brusthöhendurchmesser eingemessen und die Nutzungsgrenzen unter größtmöglicher Schonung des Gehölzbestandes festgelegt. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten werden geeignete Festsetzungen in den B-Plan aufgenommen: A 7.2 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten ist das Fällen, Roden und Zurückschneiden von Gehölzen (auch wenn es sich lediglich um einzelne Bäume handelt) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig. A 7.3 Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches unter 500 nm zulässig (Hinweis: marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten). Die Lampen sind möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzenden Gehölzbeständen

sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Hinweis: Auch auf den Privatflächen sollten nach dem Vorsorgeprinzip ausschließlich diese Leuchtmittel verwendet werden.

A 8.3 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht zu verwenden.

Schutzgut Landschaft

Die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind erheblich. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft wird ein Großteil der Gehölzbestände erhalten, zudem werden diverse Grünflächen und randliche Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Zusammen mit weiteren festgesetzten Pflanzbindungen kann insgesamt eine gute Einbindung in die Landschaft erreicht werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Zur Vermeidung von Beschädigungen oder Zerstörungen archäologischer Kulturgüter wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, wie mit archäologischen Funden zu verfahren ist. Sollten bei den geplanten Bau- oder Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich der Gemeinde Lotte (Untere Denkmalbehörde) oder der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster, mitzuteilen.

Die Gemeinde Lotte ist auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse der im Umweltbericht dargelegten Umweltprüfung davon überzeugt, dass das geplante Wohngebiet unbedingt zur Ortsentwicklung und insbesondere zur Sicherung des Wohnstandortes Lotte-Wersen benötigt wird, und dass die Planung dadurch gerechtfertigt ist. In diesem Sinne sind die Auswirkungen auf die Umweltbelange sowie der Eingriff in den Naturhaushalt nicht vermeidbar, bzw. die Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landespflege gehen nicht vor.

In dieser Hinsicht wurde der planerische Ermessensbereich genutzt und in der Kollision zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen -z. B. Berücksichtigung von Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile durch Bereitstellung von dringend benötigten Bauflächen - und damit notwendig für die Zurückstellung eines anderen - z.B. Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Landespflege - entschieden. Dabei soll diesen „zurückgestellten“ Belangen, unter Berücksichtigung des Vermeidungs- und Minimierungsgebotes sowie durch umfassende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde ist bestrebt, die Eingriffe in den Naturhaushalt, soweit möglich, innerhalb des Planbereiches auszugleichen.

Da der vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt jedoch nicht innerhalb des Plangebietes auszugleichen ist, hat sich die Gemeinde im Rahmen der Abwägung dazu entschieden, dass sogenannte Kompensationsdefizit auf geeigneten externen Kompensationsflächen vollständig auszugleichen.

Die Gemeinde Lotte plant eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Kompensation des Defizits von 10.740 Werteinheiten nach dem Osnabrücker Kompensationsmodell soll im Ausgleichsflächenpool II. der Gemeinde Lotte ausgeglichen werden.

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstücke	Nutzungen	Gesamtgröße
Lotte	Wersen	15	3 und 4	heterogene Sportanlagen	14.844 m ²

Es handelt sich um heterogene Sportanlagen mit Rasensportplatz, Parkplatz, Tennisplätzen, verschiedenen Wegeflächen und einem Voltigierplatz. Es erfolgt die Neuanlage eines naturnahen Laubwaldes aus standortheimischen Laubgehölzen.

Die durch diese Planung vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden.

Unter Berücksichtigung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu den betroffenen Schutzgütern kommt der Umweltbericht zur folgenden abschließenden Bewertung:

„Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung und Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich (inklusive externer Kompensationsmaßnahmen) von Beeinträchtigungen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.“

Detaillierte Aussagen sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der Bestandteil der Begründung ist.

11 Erläuterung der textlichen Festsetzungen

Durch die im Bebauungsplan enthaltenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften in Textform werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt. Die textlichen Festsetzungen berücksichtigen u.a. die Umweltbelange sowie das angestrebte Bebauungs- und Nutzungskonzept und orientieren sich nach städtebaulichen Gesichtspunkten am Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde.

11.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu A 0.1) Der vorliegende Bebauungsplan überlagert teilweise den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 "Schul- und Sportzentrum" (Stand: 3. Änderung). Dieser wird in den betreffenden Bereichen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 78 aufgehoben. Es gelten dort künftig die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 78. Damit dient die textliche Festsetzung der Information und Rechtsklarheit.

Zu A 1.1 bis A 1.3) Mit diesen Festsetzungen wird das geplante Allgemeine Wohngebiet (WA) hinsichtlich der zulässigen Nutzungen spezifiziert.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde eingeschränkt. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen danach aufgrund der zu erwartenden Nutzungskonflikte auch ausnahmsweise nicht zulässig sein.

Als allgemein zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe, einschließlich Dienstleistungsunternehmen, Praxen und Büros, insbesondere von Freiberuflern, Ärzten, Ergo- und Physiotherapeuten, Rechtsanwälten etc. (§ 1 Abs. 6 BauNVO), da diese insbesondere auch für das Plangebiet und den Ortsteil Lotte-Wersen insgesamt wichtige Versorgungsfunktionen wahrnehmen können.

Zu A 2.1) Die Möglichkeit zur Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO für Garagen/Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um maximal 50% wurde an bestimmte Bedingungen gebunden: Die wasserdurchlässige Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten dient der natürlichen Versickerung des Regenwassers und somit der Grundwasserneubildung. Für den späteren Bauherrn ergeben sich mit dieser Festsetzung die Alternativen, entweder das Bauvorhaben mit allen Nebennutzungen auf 30% (WA1) bzw. 40% (WA2) des Baugrundstücks zu verwirklichen oder aber bis zu 45% (WA1) bzw. 60% (WA2) der Fläche in Anspruch zu nehmen und als Gesamtausgleich die aufgeführten Bedingungen (wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung) zu erfüllen.

Zu A 2.2 bis A 2.4) Durch die Festsetzungen zu den maximalen Gebäude- und Traufenhöhen, werden - unter Wahrung eines angemessenen Spielraumes - die geplanten baulichen Vorhaben ermöglicht. Ferner sollen durch die Höhenbegrenzung unharmonische Höhenunterschiede benachbarter Baukörper verhindert und eine Integration in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

Aufgrund des insgesamt stark bewegten hügeligen Geländes wurden unterschiedliche Höhen für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EGF) bestimmt. Die OK EGF von Gebäuden, die, von der nächstliegenden erschließenden Straße aus betrachtet, hangabwärts (talseitig) errichtet werden, darf maximal 0,75 m über der natürlichen Geländeoberfläche, die OK EGF von Gebäuden, die hangaufwärts errichtet werden, darf maximal 0,25 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

Zur optimierten Nutzung der Sonnenenergie für die direkte Warmegewinnung (Lichtbänder, Glasvorbauten etc.) werden für südorientierte Fassaden höhere Traufenhöhen ermöglicht.

Abweichend von den Vorgaben für Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer ist für Hauptdächer von Wohngebäuden mit Walm- und Zeltdach und einer maximalen Dachneigung von 35 Grad eine Traufhöhe von maximal 6,00 m zulässig. Mit dieser modifizierten Festsetzung wird dem der Gemeinde vorgebrachten Interesse an "Stadthäusern" bzw. Wohnhäusern im "Toskanastil" Rechnung getragen. Diese genannten Gebäudeformen besitzen i.d.R. ein Walm- oder Zeltdach mit einer Dachneigung von 30 Grad und eine höhere Traufe.

Zu A 3.1) Die Festsetzung der offenen Bauweise und der Begrenzung der Gebäudekörper auf eine Länge von maximal 25 m im WA 1 berücksichtigt das vorhandene Ortsbild, welches durch vergleichbare Gebäudedimensionen geprägt ist. Für das WA 2 erfolgt diese Festsetzung nicht, da hier Mehrfamilienhäuser mit kompakter Gebäudearchitektur als städtebauliche Dominante (Torwirkung) ermöglicht werden sollen.

Zu A 4. 1 und A 5.1) Trotz des hohen Wohnraumbedarfs sieht die Gemeinde auch die besonderen Belange der orts- und landschaftsgerechten Eingliederung des zukünftigen Wohnbereiches. Um nur eine geringe Versiegelung, eine aufgelockerte Bebauung und einen möglichst geringen Störungsgrad der Umgebung zu erreichen, soll das Verkehrsaufkommen und die Zahl der Kfz-Stellplätze minimiert werden. Die vorgenannten Gründe scheinen der Gemeinde als so gewichtige städtebauliche Gründe, dass sie für Einzelhäuser und Doppelhaushälften Mindestgrundstücksgrößen vorgibt und eine Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude im WA 1 vornimmt. Für das WA 2 erfolgt diese Festsetzung nicht, da hier Mehrfamilienhäuser mit kompakter Gebäudearchitektur ermöglicht werden sollen.

Zu A 6.1 bis A 6.4) Um architektonische Disharmonien möglichst zu vermeiden und ein möglichst einheitliches Siedlungsbild zu fördern, werden Gärten/Carports und Nebenanlagen im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Stellplätze sind hier jedoch zulässig. Aus gleichen Gründen werden hier Nebenanlagen außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich nicht zugelassen. Um den Nutzern auch kleinerer Grundstücke jedoch eine möglichst optimale Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, sind Garagen/Carports und Stellplätze ansonsten -mit Ausnahme der am Nordwestrand des Plangebietes gekennzeichneten Fall- und Fällbereichs- auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Vermeidung von Stellplatzproblemen, Unfällen, sowie „wildem“ Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen wird vorgegeben, dass pro Wohneinheit mindesten 2 Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken einzurichten sind.

Zu A 7.1 bis A 8.3) Diese Festsetzungen dienen dem Artenschutz, (insbesondere Fledermäuse) dem Schutz und der Entwicklung vorhandener Gehölzstrukturen sowie der landschaftsgerechten Begrünung und Gestaltung des Plangebietes.

Durch die Festsetzungen wird das vorhandene Potential für die heimische Flora- und Fauna genutzt und die harmonische Einbindung in das Landschaftsbild gefördert. Durch ein naturnahes gestaltetes Umfeld soll ferner für die künftigen Bewohner und sonstigen Nutzer eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität erreicht und gesichert werden.

Zum Schutz von Fledermäusen werden unter Ziffer 7.3 konkrete Maßnahmen zur zulässigen Außenbeleuchtung getroffen.

Zur harmonischen Einbindung des Plangebietes wird am Südrand eine 3,0 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Bezüglich der hier voraussichtlich künftig entstehenden Einfriedungen wird zur Wahrung der landwirtschaftlichen Belange empfohlen, den Bereich des sogenannten Schwengelrechts (vgl. hierzu auch § 36 Abs. 2 NachbG NRW) in einer Tiefe von 0,50 m zu wahren.

Für die festgesetzten Anpflanzungen sollen ausschließlich Gehölzarten nach der Liste des Umweltberichtes verwendet werden. Die Liste orientiert sich an den Standorteigenschaften im Gebiet und erfasst in wesentlichen die Arten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie einige weitere für diesen Standort geeignete Arten.

Mit der Festsetzung A 7.4 werden den Eingriffsgrundstücken im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB die öffentlichen Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle zugeordnet, um die zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten.

Nach den Ergebnissen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kann der durch die vorliegende Bauleitplanung vorbereitete Eingriff in den Naturhaushalt nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Daher sollen zur angestrebten vollständigen Kompensation des Eingriffes Ausgleichsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierzu soll der 2. Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Lotte genutzt werden.

Detaillierte Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden. Dieser ist als gesonderter Textteil Bestandteil der Begründung.

Zu A 9.1 bis A 9.5) Diese Festsetzungen wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der Westerkappeler Straße und der Eversburger Straße (L 595) sowie vor Sportanlagenlärm des angrenzenden Sportplatzes getroffen. Mit diesen Festsetzungen werden die Empfehlungen des Schalltechnischen Berichtes planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben.

Hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen zur Lärmvorsorge ist anzumerken, dass im Bebauungsplan der weitreichendste Bereich der Lärmbelastung gekennzeichnet wurde. Dies ist der Bereich des II. Obergeschosses (II. OG) bzw. des Dachgeschosses (DG), mit einer Immissionsorthöhe von 8,30 m bzw. 7,60 m. Aufgrund der geringeren Immissionsorthöhe fällt der erforderliche Schutzbereich für das I. Obergeschoss (5,60 m bzw. 4,80 m Immissionsorthöhe) und das Erdgeschoss (2,0 m bzw. 3,0 m Immissionsorthöhe) jeweils geringer aus. Sofern erforderlich (z. B. aus Gründen der Baukostenminimierung), sind die jeweils geschossbezogenen Lärmschutzmaßnahmen auf Basis der Schalltechnischen Berichtes im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.

Bei Einhaltung bzw. Realisierung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten (siehe hierzu auch Kapitel 10 der vorliegenden Begründung, den Umweltbericht sowie den Schalltechnischen Bericht Nr. LL8756.1/01, vom 22.07.2013).

Zu A 9.6) Zu den Zielen einer klimagerechten Baulandentwicklung gehören auch alle Bodennutzungsentscheidungen, die Einfluss auf die Ziele des globalen Klimaschutzes haben. In diesem Zusammenhang ist die Verringerung des Energiebedarfs u.a. durch gebäudebezogene Energiesparmaßnahmen von besonderer Bedeutung. Diesem Ziel soll auch die vorliegende Festsetzung dienen, mit der die Einhaltung von Mindeststandards des energiesparenden Bauens eingefordert wird.

11.2 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der Lage des Plangebietes am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Lotte-Wersen in unmittelbarer Nachbarschaft vorhandener Siedlungsbereiche, kommt den Festsetzungen zur Baugestaltung eine besonders wichtige Bedeutung zu. Deshalb wurden zur Schaffung eines ästhetisch ansprechenden Siedlungsbildes unter Würdigung ortstypischer Bauweisen auf Basis des Bebauungskonzeptes Festsetzungen getroffen, um eine möglichst harmonische Integration des künftigen Wohngebietes in das Ortsbild zu gewährleisten.

Zu B 1.1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Dachform neben Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern mit einer Mindestneigung von 30 Grad auch Pultdächer und gegenläufige Pultdächer mit einer Mindestneigung von 15 Grad zugelassen. Durch die Vorgabe von Pultdächern und gegenläufigen Pultdächern wird bewusst die im Ortsbild vorherrschende Dachform (Satteldach 35 bis 45 Grad) um weitere Dachformen ergänzt. Dadurch sollen genügend Freiräume für individuelle Bauformen entstehen, so dass insgesamt ein vielfältiges architektonisches Gesamtbild für das neue Baugebiet geschaffen werden kann, welches mit den traditionellen Bauformen in einem harmonischen Verhältnis steht.

Für Zwerchhäuser, Dachaufbauten sowie für Garagen und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachneigungen oder ein Flachdach zulässig. Hierdurch sollen einerseits im Sinne einer „gebundenen Vielfalt“ mit dem ortstypischen Siedlungsbild harmonisierende Architekturvarianten ermöglicht und andererseits auch der untergeordnete Charakter von Garagen und Nebenanlagen herausgestellt werden.

Zur Vermeidung von Disharmonien mit dem vorhandenen Ortsbild und zur Gewährleistung eines einheitlichen Siedlungsbildes wurden bezüglich der Dachaufbauten und Dacheinschnitte etc. ergänzende Vorgaben getroffen.

Zu B 1.2) Diese Festsetzung soll ebenfalls dem harmonischen städtebaulichen Gesamtbild dienen.

Zu B 2.1) Durch die Vorgaben zur Gestaltung der Stellplätze bzw. Schränke für Abfallbehälter im Vorgartenbereich soll eine harmonische Integration in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

12 Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird sichergestellt.

Die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die Erweiterung der Leitungsnetze der zuständigen Versorgungsträger. Die jeweiligen Versorgungsträger sollen rechtzeitig zur Gewährleistung einer sicheren und wirtschaftlichen Erschließung des Plangebietes benachrichtigt werden.

In dem nördlichen Bereich des Flurstückes 323, Flur 17, verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land. Diese ist grundbuchlich gesichert und wird, soweit erforderlich, durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserversorgungsverbandes im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Nach Aussagen des Versorgungsträgers Westnetz GmbH wird es zur Belieferung des Plangebietes mit elektrischer Energie erforderlich, im Plangebiet eine Transformatorenstation zu errichten. Der von der Westnetz GmbH gewünschte Trafostandort wurde im Bebauungsplan durch ein Planzeichen gekennzeichnet.

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird überwiegend über die in der Westerkappeler Straße bestehenden Kanalisation der Kläranlage schadlos zugeführt. Nach der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung der Ingenieurgemeinschaft Flick wird lediglich für einen kleinen Teilbereich des Plangebietes ein neues Regenwasserrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Dieses RRB wurde flächenmäßig im Plangebiet berücksichtigt und entsprechend planungsrechtlich ausgewiesen.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

13 Belange der Denkmalpflege, Bodenfunde

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Mauern, alte Gräber, Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 15 DSchG meldepflichtig und müssen der Gemeinde Lotte (Untere Denkmalbehörde) oder dem der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - Tel.: 0251/ 591 8911) unverzüglich gemeldet werden.

Meldepflichtig ist der Finder, der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 16 Abs. 1 und 2 DSchG bis zum Ablauf von 3 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige bis zu einer Woche nach deren Absendung, unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 16 Abs. 3 DSchG).

14 Flächenbilanz

Flächenbilanz zur 42. Änd. F-Plan der Gemeinde Lotte

Nutzung	Größe	Anteil
Wohnbaufläche	46.415 m ²	92,86 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.569 m ²	7,14 %
Fläche insgesamt	49.984 m²	100 %

Flächenbilanz zum B-Plan Nr. 78 der Gemeinde Lotte

Nutzung	Größe	Anteil
Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1):	27.684 m ²	53,51 %
Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2):	2.078 m ²	4,02 %
Öffentliche Verkehrsflächen- neue Planstraßen:	7.118 m ²	13,76 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „L“:	1.745 m ²	3,37 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „F/R“:	528 m ²	1,02 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturnaher Gehölzbestand - öffentlich:	4.271 m ²	8,26 %
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“:	924 m ²	1,79 %
Grünfläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand /-wall - öffentlich:	3.528 m ²	6,82 %
Grünfläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutzwand /-wall - privat:	2.016 m ²	3,90 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat:	866 m ²	1,67 %
Fläche für die Wasserwirtschaft - RRB:	971 m ²	1,88 %
Fläche insgesamt	51.729 m²	100 %

Städtebauliche Werte

WA 1:

27.684 m ²	x GRZ 0,3	=	8.305 m ²	max. zul. Grundfläche
27.684 m ²	x GFZ 0,5	=	13.842 m ²	max. zul. Geschossfläche

Städtebauliche Werte

WA 2:

2.078 m ²	x GRZ 0,4	=	831 m ²	max. zul. Grundfläche
2.078 m ²	x GFZ 0,8	=	1.662 m ²	max. zul. Geschossfläche

Durch die im Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt ca. 9.136 m².

15 Stellplatzflächen

Innerhalb des Plangebietes sollen die u.a. nach BauO NRW erforderlichen Stellplätze eingerichtet werden. Zur Vermeidung von Stellplatzproblemen, Unfällen, sowie „wildem“ Parken auf öffentlichen Verkehrsflächen wird durch eine textliche Festsetzung vorgegeben, dass pro Wohneinheit mindesten 2 Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken einzurichten sind.

16 Spielplatznachweis

Zur Versorgung des Plangebietes mit Spielflächen für Kinder wird durch einen neu anzulegenden Spielplatz innerhalb des Plangebietes sichergestellt. Eine entsprechende öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird im Bebauungsplan ausgewiesen.

17 Erschließungskosten und Finanzierung

Die Gemeinde Lotte wird mit dem Investor einen Erschließungsvertrag abschließen, der u.a. die Kostenübernahme für die erforderlichen Erschließungsanlagen durch den Investor regelt. Daher entstehen der Gemeinde Lotte keine Erschließungskosten.

18 Bodenordnung

Aufgrund der Grundbesitzverhältnisse werden keine bodenordnenden Maßnahmen (z.B. Umlegung gemäß § 45 BauGB) erforderlich. Soweit erforderlich, können bodenordnende Maßnahmen durch privaten Flächentausch erfolgen.

19 Auslegungsvermerk

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom **29.07.2013** bis **30.08.2013** das **1. Mal** sowie vom **02.01.2014** bis **03.02.2014** das **2. Mal** öffentlich ausgelegt.

20 Abschließender Verfahrensvermerk

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluss vom **27.02.2014** zum Bebauungsplan zugrunde gelegen.

Lotte, den 27.06.2014

gez. Lammers

.....
Bürgermeister