



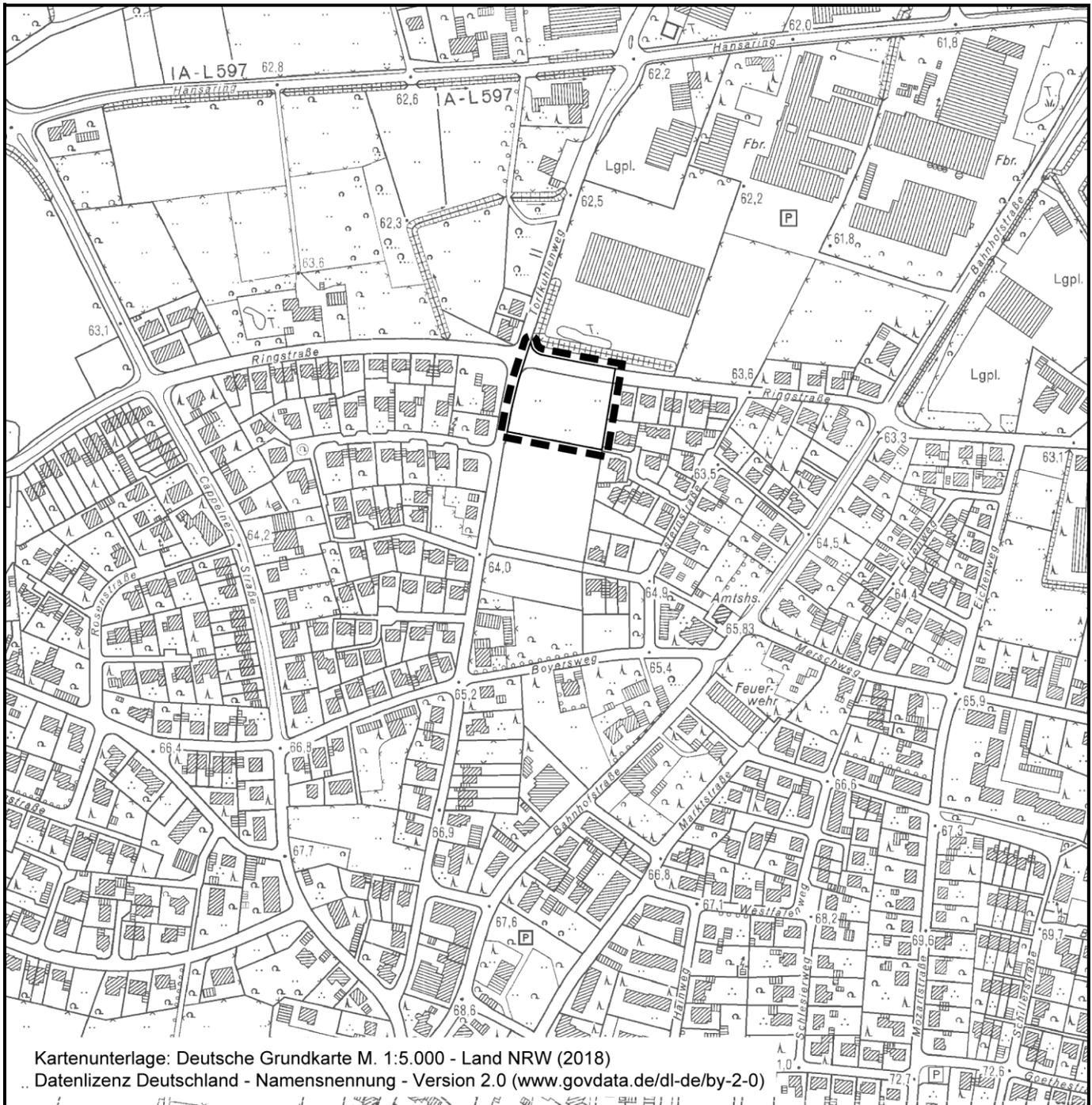
# Gemeinde Lotte

## Bebauungsplan Nr. 52

### "Boyersweg"

### - 3. Änderung

### Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 - Land NRW (2018)  
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1  
49086 Osnabrück

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

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

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

  
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte  
Bebauungsplan Nr. 52 „Boyersweg“  
– 3. Änderung

Begründung zum Entwurf

**Planungsbüro Hahm**

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

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

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

Ri/We-19221011-02 / 31.01.2020

**Inhalt:**

<b>I.</b>	<b>Begründung .....</b>	<b>5</b>
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich .....	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis .....	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....	6
4.	Situation des Geltungsbereiches .....	6
<b>5.</b>	<b>Planungsabsichten .....</b>	<b>6</b>
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise .....	7
<b>6.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>8</b>
6.1	Verkehrerschließung .....	8
6.2	Ver- und Entsorgung .....	8
6.3	Ökologie / Begrünung .....	9
6.4	Gestaltung .....	9
<b>7.</b>	<b>Planverwirklichung/Bodenordnung.....</b>	<b>9</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz.....</b>	<b>10</b>
<b>9.</b>	<b>Erschließungskosten.....</b>	<b>10</b>
<b>10.</b>	<b>Immissionen .....</b>	<b>10</b>
<b>11.</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>11</b>

II:	<b>Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen .....</b>	<b>12</b>
1.	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden .....</b>	<b>12</b>
1.1	Boden / Fläche.....	12
1.2	Gewässer / Grundwasser .....	12
1.3	Klima / Lufthygiene.....	13
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften.....	13
1.5	Orts- / Landschaftsbild .....	14
1.6	Mensch / Gesundheit.....	14
1.7	Kultur / Sachgüter .....	15
1.8	Wechselwirkungen .....	15
2.	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>16</b>
2.1	Boden / Fläche.....	16
2.2	Wasser .....	16
2.3	Klima / Lufthygiene.....	16
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen).....	16
2.5	Orts- / Landschaftsbild .....	17
2.6	Mensch / Gesundheit.....	17
2.7	Kultur / Sachgüter .....	17
2.8	Wechselwirkungen .....	17
2.9	Nichtdurchführung der Planung.....	17
3.	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....</b>	<b>18</b>
3.1	Vermeidungs- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen .....	18
3.2	Eingriffs- / Ausgleichsregelung.....	18
4.	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....</b>	<b>19</b>
III.	<b>Verfahrensvermerk.....</b>	<b>20</b>

Anhang:

Vorschlagsliste für Pflanzgebotsstreifen

## I. Begründung

### 1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 07.11.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Boyersweg“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung befindet sich im Ortsteil Lotte und zwar nördlich des Ortskernes sowie unmittelbar benachbart zum Torfkuhlenweg.

Er liegt innerhalb der Flur 22 der Gemarkung Lotte. Er beinhaltet die Flurstücke Nr. 27 und Nr. 580 teilweise (Ringstraße).

Der Katasterbestand wurde am 26.02.2018 digital vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (Az: 18-02170) übernommen.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt und auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt.

Der Änderungsbereich überlagert den Ursprungsbebauungsplan teilweise sowie dessen 1. Änderung vollständig. Diese überlagerten Teile werden mit Rechtskraft der 3. Änderung unwirksam.

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 52 sind die Verkaufsbereitschaft des Flächeneigentümers sowie der Wunsch der Gemeinde, den überwiegend bereits wohnbaulich genutzten Siedlungsraum durch zusätzliche Wohnbebauung zu verdichten. Ein entsprechender Bedarf nach ortskernnahem Wohnraum liegt vor. Der Masterplan 2030 der Gemeinde Lotte fordert auch eine vorrangige Entwicklung dieses Gebietes. Zudem wird dem Grundsatz entsprochen, ältere Bebauungspläne auf ihre Umsetzbarkeit hin zu prüfen und eine adäquate Verdichtung in zentralen Bereichen zu fördern.

Der Gesetzgeber ermöglicht für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Dazu gehört nach einschlägiger Kommentierung des BauGB auch die Überplanung nach § 30 zu beurteilender Bereiche, mit der der Zweck verfolgt wird, vorhandene städtebauliche Strukturen in nur wenigen Beziehungen hinsichtlich ihrer baulichen Zulässigkeitsregelungen zu ändern. Deshalb soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19, Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> fest. Die Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht nicht und Anhaltspunkte für eine maßgebliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Der Bebauungsplan wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt.

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte sind die Flächen als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Überlagernde Darstellungen existieren nicht. Eine Anpassung des FNP ist deshalb nicht erforderlich.

### 4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich ca. 500 m nördlich des Ortszentrums von Lotte. Dreiseitig grenzen wohnbaulich genutzte Grundstücke an. In südlicher Richtung handelt es sich um ein Wohngebiet, das derzeit erschlossen wird. Im Norden befindet sich - getrennt durch die Verkehrsparzelle der Ringstraße sowie eine bepflanzte Verwallung - bis zum Hansaring ein vorwiegend gewerblich genutzter Raum. In nordöstlicher Richtung erstrecken sich jenseits der Ringstraße weitgehend unbebaute Flächen der freien Landschaft.

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche ohne Randeingrünung.

Die Geländehöhen bewegen sich zwischen etwa 64,0 m und ca. 63,5 m ü. NHN. Tendenziell besteht eine leichte Neigung in nördlicher Richtung. Auffällige topografische Strukturen sind nicht vorhanden.

### 5. Planungsabsichten

Ziel ist es, die wohnbaulich geprägten randlichen Strukturen in einem weitgehend geschlossenen Siedlungsraum zu ergänzen und aufgrund der hohen Nachfrage in verdichteten Bauformen zu entwickeln. Der Charakter des südlich angrenzenden Neubaugebietes (B-Plan Nr. 52 "Boyersweg" – 2. Änderung / Erweiterung) soll fortgeführt werden.

## 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung werden in Erweiterung der im weiteren Umfeld bereits ausgewiesenen Flächen „Allgemeine Wohngebiete“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Abweichend vom Nutzungsartenkatalog der BauNVO sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen an dieser Stelle ausgeschlossen werden, um insbesondere Störwirkungen durch ein erhöhtes Kfz-Aufkommen zu verhindern. Zudem sollen an diesem zentrumsnahen Standort primär Wohnnutzungen und nicht flächenintensive gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Die bisherigen Planfestsetzungen der 1. Änderung des Ursprungsplanes erlauben nur sehr geringe Ausnutzungsmöglichkeiten. Im nördlichen Teil sind dies: GRZ 0,3, GFZ 0,6, II Vollgeschosse. Im südlichen Teil sind GRZ 0,3, GFZ 0,4, I Vollgeschoss zulässig.

Es ist beabsichtigt, die Flächen des Plangeltungsbereiches intensiver zu nutzen. Deshalb wird die bisher geltende Beschränkung reduziert und eine, der Obergrenze der BauNVO entsprechende, Grundflächenzahl mit 0,4 GRZ festgesetzt. Bei einer Zahl von maximal II Vollgeschossen wird auch die Obergrenze der Geschossflächenzahl mit 0,8 GFZ festgesetzt. Zusätzlich wird jedoch eine auf die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (OKFF) bezogene maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die OKFF ist als Maximumwert über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Sie ist entsprechend der Gebäudeneigung gestaffelt. Damit sollen gegebenenfalls unverträgliche Höhenentwicklungen ausgeschlossen werden.

Die Gebäudehöhen sind zum östlichen Gebietsrand reduziert, um Beeinflussungen der benachbarten Grundstücke zu verringern.

Die Bauweise wird als „offen“ festgesetzt und damit u.a. die Baukörperlänge auf max. 50 m beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksbereiche werden großzügig gefasst und nur mit Abständen zum Gebietsrand zu den öffentlichen Verkehrsflächen fixiert.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist unmittelbar vom westlich benachbarten Torfkuhlenweg aus gegeben. Er dient als Sammelstraße der Verbindung zum Ortszentrum und zum übergeordneten Verkehrsnetz. Die innere Gebietserschließung soll durch eine Stichstraße mit Wendeanlage für Pkw erfolgen.

Die im Katasterplan mit dem Schriftzug Ringstraße benannte Verkehrsfläche stellte eine langjährige Straßenverbindungsoption im nördlichen Siedlungsbereich von Lotte dar. Aus heutiger Sicht ist die Notwendigkeit einer derartigen Straßenverbindung für Kfz nicht gegeben. Die strahlenförmig vom Zentrum in nördlicher Richtung führenden Straßen sowie der nördlich gelegene Hansaring stellen eine ausreichende Erschließungsdichte dar. Deshalb soll die Ringstraße in ihrer bisherigen Funktion als Fuß-/Radwegetrasse erhalten und entsprechend festgesetzt werden. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächenbreite ist dafür überdimensioniert und kann zugunsten der Baugebietsfläche verkleinert werden. Auch eine Fußwegeverbindung zwischen Torfkuhlenweg und Lilienweg ist angesichts parallel vorhandener Verkehrsflächen nicht notwendig und erlaubt ebenfalls eine Umwidmung zu einer Baugebietsfläche.

### 6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Änderung des B-Planes ergibt sich kein grundsätzlich neues Erfordernis zur Entsorgung von Niederschlagswässern. Ein Baugrundgutachten<sup>1</sup> beschreibt, dass im Untersuchungsgebiet keine ordnungsgemäße Versickerung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 erfolgen kann. Bereits im Ursprungsbebauungsplan wird eine Ableitung der nicht versickerbaren Niederschläge vorgesehen. Die häuslichen Schmutzwässer werden über das bestehende Leitungssystem zur Kläranlage geführt.

Die weitere mediale Versorgung kann über eine Erweiterung vorhandener Netze erfolgen.

---

<sup>1</sup> vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Boyersweg“ vom 30.06.1997, darin: Bodengrunduntersuchung Ingenieurgeologisches Büro – Geoscan 05.03.1997

### 6.3 Ökologie / Begrünung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Strukturen, die aus ökologischer Sicht einer besonderen Schutzausweisung bedürften. Auch die Randbereiche weisen keine beachtenswerten Elemente auf. Im Bereich der am Boyersweg befindlichen ehemaligen Hofstelle existiert jedoch eine Grünlandfläche mit einigen älteren Obstgehölzen und dem Brutplatz eines Steinkauzes. Im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse<sup>2</sup> wurde die Bedeutung des Plangeltungsbereiches der 2. Änderung / Erweiterung auch unter Würdigung dieses Artenvorkommens bewertet. Demnach sollten bauliche Anlagen einen Abstand von mindestens 5 m einhalten. Eine zusätzliche Störung durch den jetzigen ca. 140 m entfernten Geltungsbereich der 3. Änderung ist jedoch nicht anzunehmen.

Aufgrund eines benachbart vorhandenen Spielbereiches mit Aufenthaltsqualität wird auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche innerhalb des Planänderungsbereiches verzichtet.

### 6.4 Gestaltung

Gestalterische Details des Vorhabens wurden im Vorfeld mit dem Vorhabenträger des südlichen Nachbargebietes erörtert und Konzepte der baulichen Entwicklung abgestimmt. Diese Gestaltungskonzepte werden bei dem vorliegenden Plan fortgesetzt.

Da darüber hinausgehend an dieser Stelle kein erhöhtes Gestaltungserfordernis für die neuen Baukörper gesehen wird, werden die Festsetzungen zur Höhenentwicklung als ausreichend erachtet.

Um optische Unverträglichkeiten an der Schnittstelle von privaten Grundstücken und öffentlichem Straßenraum zu vermeiden, werden Vorgaben zur Einfriedung vorgenommen.

## 7. Planverwirklichung/Bodenordnung

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme eines Teiles der Ringstraße im privaten Eigentum. Die Verkehrsflächen werden seitens der Gemeinde vom privaten Erschließungsträger übernommen. Bodenordnerische Maßnahmen sind von daher vsl. nicht notwendig.

---

<sup>2</sup> Bio-Consult, Artenschutzprüfung Stufe I zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Boyersweg“ Gemeinde Lotte i.A. von Planungsbüro Hahm, Belm / Osnabrück, 10.04.2018

## 8. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> ca.	Fläche in % ca.
Allgemeine Wohngebiete	4.463	84
(davon Pflanzgebote)	(222)	(4)
Verkehrsflächen	543	10
Verkehrsfl. besond. Zweckb.	333	6
Gesamtfläche	5.339	100

## 9. Erschließungskosten

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich das Erfordernis zum Bau öffentlicher Erschließungsanlagen. Die Erschließungsanlagen innerhalb des Plangeltungsbereiches sowie die Anschlüsse an die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen werden durch einen Erschließungsträger erstellt und durch die Gemeinde übernommen.

## 10. Immissionen

Der Plangeltungsbereich befindet sich in einem Raum, der bedingt durch sein überwiegend wohnbaulich geprägtes Umfeld nur in geringem Umfang von Immissionen beeinflusst wird.

Stärker befahrene Straßen sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Landwirtschaftliche Aktivitäten erfolgen im Umfeld nur in geringem Umfang – Intensivtierhaltung ist nicht vorhanden. Gewerbliche Nutzungen sind zwar in nördlicher Richtung vorhanden, doch ihre Emissionen sind durch planungsrechtliche Festsetzungen beschränkt. Die Abstände des Gewerbes zum Planänderungsbereich werden durch die Verschmälerung der Verkehrsflächenbreite nur um wenige Meter reduziert. Um eine zusätzliche Pufferwirkung zu erzielen ist auf der Nordseite des neuen Baugebietes ein drei Meter breiter Pflanzgebotsstreifen vorgesehen. Der Abstand zwischen baulichen Anlagen des Gewerbegebietes und der nutzbaren Gartenfläche des Wohngebietes beträgt deshalb 17,0 m. In Kombination mit dem 2 m hohen Schutzwall im Gewerbegebiet wird dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG in hinreichendem Maße entsprochen.

Zuvor anzunehmende Belastungen durch eine bislang planungsrechtlich zulässige Ringstraße werden durch deren Rückstufung zum Fuß-/Radweg nahezu vollständig entfallen.

## 11. Klimaschutz

Bei der Beratung von Bauherren und Vorhabenträgern wird in besonderem Maße auf Klimaschutzziele hingewiesen und angeregt, im Zusammenhang mit regenerativen Energien in erhöhtem Maße aktiv zu sein.

Durch die Integration des Wohngebietes in den ausgedehnten Siedlungsraum wird die Kompaktheit des Ortes erhöht und eine Inanspruchnahme klimatisch wertvoller Ausgleichsräume in der freien Landschaft reduziert.

## **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 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 Boden / Fläche**

Der Bodentyp wird als Podsol-Gley beschrieben. Die Wertzahl der Bodenschätzung ist mit 17 bis 30 als „gering“ eingestuft.

Nach Aussage der Karte der nicht schutzwürdigen Böden NRW (BK 50) wird der Boden im Plangeltungsbereich als „nicht bewertet“ ausgewiesen. Eine Versiegelung ist für öffentliche Verkehrsflächen sowie für eine wohnbauliche Nutzung (max. 45 %) zulässig. Eine Versiegelung von Flächen hat trotz planungsrechtlicher Möglichkeiten bislang nicht stattgefunden.

#### **1.2 Gewässer / Grundwasser**

Im Plangeltungsbereich und unmittelbar angrenzend sind keine offenen Gewässer vorhanden. Westlich des Plangeltungsbereiches befindet sich mit einem Abstand von ca. 60 m der Beginn des Gewässerlaufes 3100. Die Wasserläufe 3121 und 3122 beginnen nordöstlich bzw. östlich gelegen in ca. 240 / 190 m Entfernung.

Die Wasserläufe fließen nach Norden zum Hischebach (WL 3000), der in die Düte mündet.

Durch die vorhandene Nutzung der Flächen ist eine Anreicherung des Grundwassers kaum eingeschränkt; Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität sind nicht bekannt. Durch eine Inanspruchnahme der rechtlich zulässigen Versiegelung ist mit einer lokalen Reduzierung der Grundwasseranreicherung zu rechnen.

Wasserschutzgebietsausweisungen und Überschwemmungsgebiete bestehen im nahen Umfeld nicht.

Ein aktuelles Bodengutachten liegt nicht vor. In einer Begutachtung zum Ursprungsbebauungsplan<sup>3</sup> wurden Grundwasserstände von 0,00 m bis 0,70 m ü. GOK ermittelt. Zur Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde dort festgestellt: „Die Durchlässigkeit der angetroffenen bindigen Schluffe, Feinsande und Schluff-Feinsand-Gemische ist deutlich geringer als  $5 \times 10^{-6}$  m/s abzuschätzen. Die Böden erfüllen nicht die Anforderung an die Durchlässigkeit gemäß ATV 138.“

### 1.3 Klima / Luftthygiene

Im Plangeltungsbereich ist angesichts der versiegelten Flächen im Umfeld tendenziell von einem für innerstädtische Lagen typischen trocken-warmen Kleinklima auszugehen. Ausgleichend wirkten in diesem Zusammenhang in geringem Umfang die nördlich gelegenen Gehölzflächen und die nordwestlich befindliche freie Landschaft.

Landwirtschaftliche Einflüsse (z.B. durch Intensivtierhaltung) sind in diesem Bereich des Ortes kaum wirksam.

### 1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Eine Beschreibung des Artenpotenzials wurde in einer Untersuchung<sup>4</sup> zu dem unmittelbar südlich angrenzenden Nachbargebiet vorgenommen. Daraus ergeben sich folgende Erkenntnisse:

„Bei einer Begehung am 20. März 2018 wurde das Plangebiet auf seine Eignung als Lebensraum (u.a. Fortpflanzungsstätte, Nahrungshabitat) für verschiedene Artengruppen untersucht. Aufgrund seiner Habitatausstattung (Acker) und Lage umgeben von Siedlungsstrukturen bietet das Plangebiet nur wenige Möglichkeiten für Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln und Fledermäusen.“

„Im Plangebiet selbst ist nicht mit einem Vorkommen von planungsrelevanten Brutvogelarten zu rechnen. Innerhalb einer Obstwiese, direkt südlich angrenzend an das Plangebiet, befindet sich ein Steinkauzvorkommen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Vorkommens durch die Planung sind nicht zu erwarten, wenn mit der geplanten Bebauung ein Mindestabstand von 5 m zur südlich an das Plangebiet angrenzenden Hecke eingehalten wird.“

Weiterhin kann das Plangebiet für einige planungsrelevante Vogelarten ein potenzielles Nahrungshabitat darstellen. Jedoch kann aufgrund der Habitatausstattung und der Lage des Plangebietes (Fehlen von Gehölzen, Ortsrandlage, Kleinflächigkeit) ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet diesen Vogelarten tatsächlich als essentielles Nahrungshabitat dient. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Vogelarten nicht zu erwarten.

<sup>3</sup> Vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 „Boyersweg“ vom 30.06.1997, darin: Bodengrunduntersuchung Ingenieurgeologisches Büro – Geoscan 05.03.1997

<sup>4</sup> BioConsult a.a.O.

Das Plangebiet könnte zudem als potenzielles Nahrungshabitat für verschiedene Fledermausarten dienen. Angesichts der aktuellen Bedingungen im Plangebiet und der dort vorhandenen Habitatstrukturen finden Fledermäuse dort jedoch kein essenzielles Nahrungshabitat. Somit sind erhebliche Beeinträchtigungen von Fledermäusen nicht zu erwarten.

Landlebensräume sowie Wanderrouten von Amphibien finden sich im Plangebiet aufgrund der Lage und Habitatausstattung nicht.

Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG liegen bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme nicht vor.“

Durch die bisherigen Festsetzungen besteht kein spezieller planungsrechtlicher Schutz der ökologischen Gegebenheiten. Eine der Ursprungsplanung nach beabsichtigte mittige Pflanzgebotsfläche wurde bereits in der 1. Änderung aufgegeben.

Gesetzlich festgesetzte Schutzgebiete sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Das nördlich gelegene Landschaftsschutzgebiet „Westerkappeler Flachwellenland“ weist einen Abstand von ca. 650 m auf.

## 1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild wird im Umfeld des Planungsbereiches durch unterschiedlich dichte Baustrukturen in überwiegend zweigeschossiger Bauweise mit dazwischenliegenden Gartenflächen sowie durch die nördlich befindliche Gehölzstrukturen (bepflanzter Wall / Wald) geprägt. Die Gehölze verbergen weitgehend dahinter befindliche gewerbliche Baukörper.

Visuelle Beeinflussungen z.B. durch auffällige Bauwerke liegen nicht vor.

## 1.6 Mensch / Gesundheit

Der Plangebietsbereich befindet sich im überwiegend bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles Lotte der Gemeinde Lotte und wird ebenfalls in geringem Maße durch Kfz-Bewegungen auf benachbarten Verkehrsflächen beeinflusst. Die derzeit vorhandenen Nutzungen in der Nachbarschaft lassen keine Beeinträchtigungen erwarten. Das nördlich befindliche Gewerbegebiet ist hinsichtlich seiner Nutzungsintensität nach dem Abstandserlass NRW gegliedert. Sämtliche Betriebe der Abstandsliste sind ohne einen speziellen Nachweis ihrer Wohngebietsverträglichkeit unzulässig.

## 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 / Fläche

Durch die erneute Flächenfestsetzung „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 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 deutlich 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 allenfalls in sehr geringem Umfang zu erwarten.

### 2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen können allenfalls in kleinem Umfang zusätzliche Klimabeeinflussungen entstehen. Zusätzliche Baukörper können eventuell 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 Förderung linearer Wanderbewegungen ist auf der Nordseite des Baugebietes eine durchgängige Bepflanzung vorgesehen, die zu einer Stärkung des nördlich des Fußweges bereits vorhandenen Pflanzstreifens beiträgt.

## 2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. Die vorhandenen Siedlungsstrukturen werden lückenfüllend 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. Aufgrund der dichteren Bebauungsmöglichkeit sind geringfügig erhöhte Pkw-Bewegungen anzunehmen. Erhebliche Steigerungen daraus möglicherweise resultierender Belastungen werden jedoch nicht erwartet.

## 2.7 Kultur / Sachgüter

Kulturelle Funktionen sind im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

## 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) gegebenenfalls 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- / Verhinderungs- / Verminderungsmaßnahmen**

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Verdichtung des bereits planungsrechtlich für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereiches ein geringerer Eingriff bewirkt als bei einer Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Ortsrand. Durch eine Heckenpflanzung am Nordrand werden ggf. störende Auswirkungen durch das Gewerbegebiet reduziert.

#### **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 von 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 einen angrenzend durch Erschließungseinrichtungen bereits vorbereiteten Siedlungsraum. Die vorhandenen randlichen Infrastrukturanlagen sind für das Vorhaben ausreichend dimensioniert und müssen nur im Inneren 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 können, ständen eventuell zur Verfügung. Da der Flächeneigentümer die bauliche Intensivierung auf dem eigenen Grundstück realisierten möchten, stehen alternative Flächen allerdings auch nicht zur Disposition.

Aufgestellt:  
Osnabrück, 31.01.2020  
Ri/We-19221011-02

Gemeinde Lotte  
Lotte,

Planungsbüro Hahm GmbH

(Der Bürgermeister)

### III. Verfahrensvermerk

Der Rat der Gemeinde Lotte hat dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 „Boyersweg“, 3. Änderung am 08.11.2018 zugestimmt.

Die Begründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 01.04.2019 bis 02.05.2019 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft, ergänzt und vom Rat der Gemeinde Lotte in seiner Sitzung am 11.07.2019 als Begründung der Satzung vorgelegt.

Lotte, den .....

Gemeinde Lotte  
Der Bürgermeister  
(Lammers)

.....

## Anhang:

### Vorschlagsliste für Pflanzgebotsstreifen

Folgende heimischen und standortgerechten Gehölze werden zur Pflanzung empfohlen:

#### Bäume

Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche

#### Sträucher und Großsträucher

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Corpus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europea	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rosa canina	- Hecken-Rose
Rosa multiflora	- Vielblütige Rose
Rosa rugotida	- Böschungrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Salix caprea „Mas“	- Kätzchen-Weide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

#### Hinweis:

Bei der Pflanzung sind die Grenzabstände des Nachbarrechtes NRW zu beachten.