

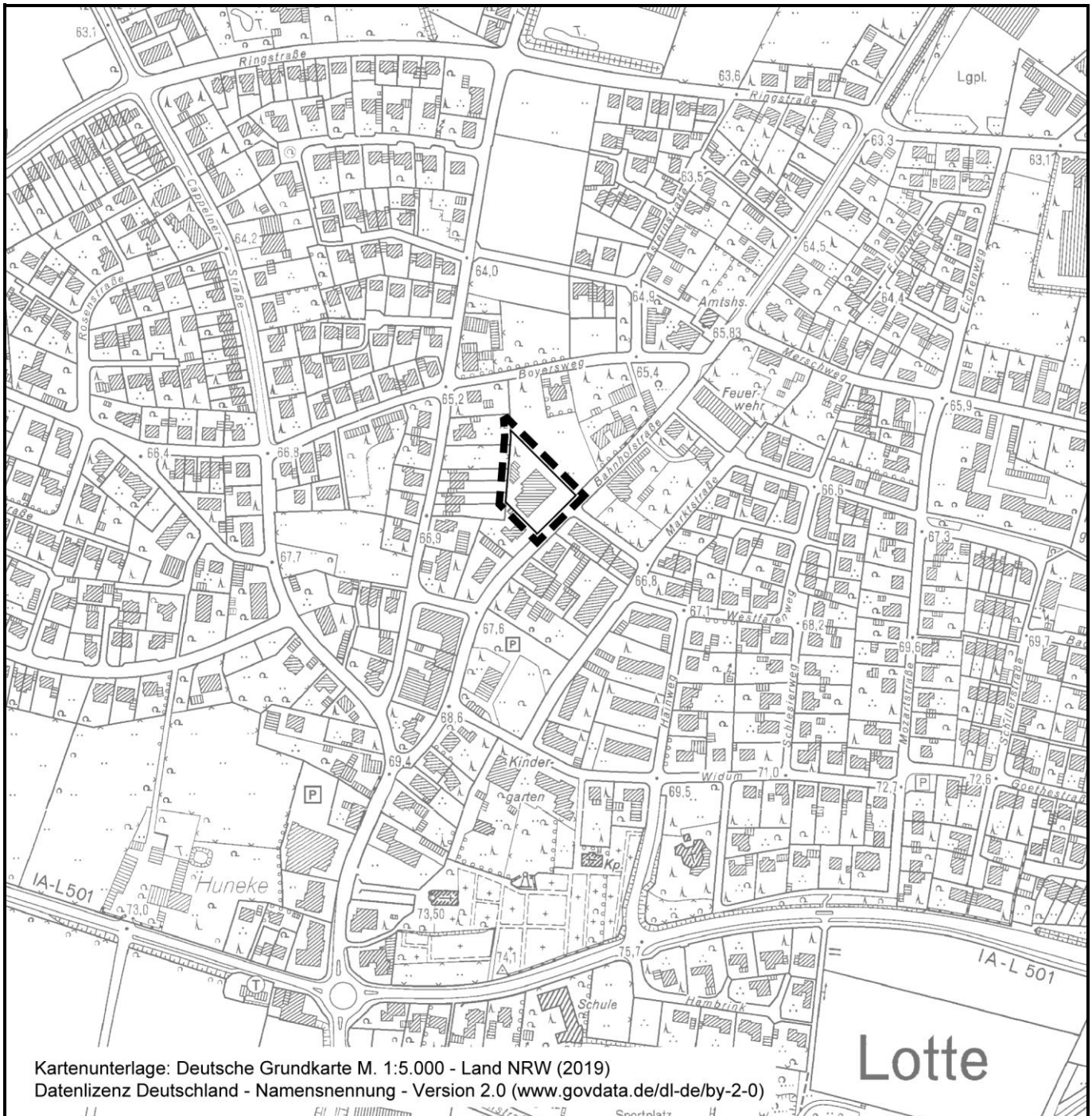
Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 5b

"Ortskern - Mitte"

- 7. Änderung

Begründung zum Entwurf



Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000 - Land NRW (2019)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

Internet: www.pbh.org


pbh
PLANUNGSBÜRO HAHM

Gemeinde Lotte –
Bebauungsplan Nr. 5b „Ortskern-Mitte“ – 7. Änderung
Begründung (Entwurf)

Planungsbüro Hahm

Am Tie 1

49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Internet: www.pbh.org

Ri/Re-19275011-02 / 03.02.2020

Inhalt:

I.	Begründung zum Bauleitplan.....	5
1.	Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich	5
2.	Planungsanlass / Aufstellungserfordernis	5
3.	Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	6
4.	Situation des Geltungsbereiches	6
5.	Planungsabsichten	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	8
5.3	Gestaltung.....	8
6.	Erschließung	9
6.1	Verkehrerschließung	9
6.2	Ver- und Entsorgung	10
6.3	Ökologie / Begrünung	10
7.	Immissionsschutz.....	10
8.	Planverwirklichung / Bodenordnung.....	11
9.	Flächenermittlung	11
10.	Bodenbelastungen / Denkmäler	11
II:	Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen.....	12
1.	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	12
1.1	Geologie / Boden	12
1.2	Gewässer / Grundwasser	12
1.3	Klima / Lufthygiene	12
1.4	Arten / Lebensgemeinschaften	13
1.5	Orts- / Landschaftsbild.....	13
1.6	Mensch / Gesundheit	13
1.7	Kultur / Sachgüter.....	13
1.8	Wechselwirkungen.....	14
2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	14
2.1	Boden	14

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

I. Begründung zum Bauleitplan

1. Aufstellungsbeschluss / Räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5b „Ortskern-Mitte“ – 7. Änderung gefasst. Es handelt sich um einen „Angebotsplan“ mit einem Vorhabenbezug.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befindet sich im zentralen Bereich des Ortsteils Lotte unmittelbar nordwestlich der Bahnhofstraße und zwar zwischen Bahnhofstraße und Torfkuhlenweg. Der Geltungsbereich beschränkt sich auf die Flurstücke Nr. 248, 343 und 443 der Flur 22 in der Gemarkung Lotte.

Der Katasterbestand wurde digital am 04.12.2019 vom Katasteramt des Kreises Steinfurt (AZ: 19-13833) übernommen. Das UTM-Koordinatensystem stellt die Kartenbasis dar.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan erfolgt eine teilweise Überlagerung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 5b „Ortskern-Mitte“ in seiner 3. Vereinfachten Änderung vom 10.11.1995.

Der überlagerte Teil der Änderung des Ursprungsplanes verliert mit der Rechtsverbindlichkeit der vorliegenden 7. Änderung seine Wirksamkeit.

Parallel zur Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes wird die örtliche Bauvorschrift einschließlich derer Änderungsatzungen 1-4 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanänderung aufgehoben.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b ist die Absicht, eine intensivere Ausnutzung / Neunutzung eines Baugrundstückes im zentralen Bereich der Ortslage Lotte zu ermöglichen.

Gemäß des Grundsatzes der Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist es vorrangiges Ziel, innerörtliche Fläche einer Bebauung zu zuführt. Im Masterplan 2020 der Gemeinde Lotte werden unter Punkt I B Wohnformen für Jung und Alt eingefordert. Ergänzt wird dies durch den Grundsatz der zentrumsnahen Innenentwicklung Punkt I D Nr. 1 – 2 des Masterplans. Daneben ist es politisches Ziel, ältere Bebauungspläne auf ihre Umsetzbarkeit hin zu überprüfen, Potenziale aufzudecken und eine adäquate Verdichtung in den zentralen Bereichen zu fördern.

Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine vorwiegend auf das Wohnen ausgerichtete Nutzung als Ergänzung des bereits gemischt genutzten Quartiers gestärkt werden. Es handelt sich um den Übergangsbereich des geschäftlich geprägten Ortskerns zu dessen wohnbaulich dominierten Randbereich.

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

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lotte ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „ Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Eine Anpassung des FNP im Wege einer Berichtigung ist deshalb nicht erforderlich.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Planänderung schließt im Südosten unmittelbar an die Bahnhofstraße an. Im Südwesten und Westen grenzen überwiegend wohnbaulich genutzte Grundstücke an. In nördlicher Richtung unterbricht eine größere Grünlandfläche den unmittelbaren Siedlungszusammenhang.

Das Grundstück Bahnhofstr. Nr. 26 ist derzeit mit einem zweigeschossigen Flachdachgebäude bebaut. In dem Wohn- und Geschäftshaus ist die Filiale eines Bankhauses untergebracht.

Das Gebäudeumfeld ist überwiegend versiegelt. Sowohl zur Bahnhofstraße als auch im nördlichen Bereich des Grundstückes befinden sich Stellplätze.

Das Gelände fällt geringfügig in nördlicher Richtung und weist im Änderungsbereich Höhen zwischen 66,5 und 67,0 m ü NHN auf.

Entlang der nordöstlichen Grenze befindet sich teilweise eine Reihe hochstämmiger Bäume.

5. Planungsabsichten

Es ist beabsichtigt, im Siedlungskernbereich des Ortsteils Lotte weiterhin die ortskernrelevanten Wohn- und Versorgungsstrukturen zu stärken, um die zentrale Funktion für die gesamte Gemeinde zu bewahren. Die Versorgungsstrukturen sollen sich dabei im unmittelbaren Zentrum konzentrieren. In den Randbereichen des Zentrums ist eine Verdichtung insbesondere wohnbaulicher Strukturen beabsichtigt.

Auf Basis eines vorwiegend wohnbaulich orientierten Konzeptes des Grundstückseigentümers sollen die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen unter Würdigung nachbarlicher Belange angepasst werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planbereichsfläche befindet sich im randlichen Bereich des Ortsteils Lotte und unmittelbar an der Bahnhofstraße als Haupteinkaufsstraße der Gemeinde mit Einrichtungen zur Deckung der Nahversorgung sowie des grundsätzlichen kurz- und teilweise mittelfristigen Bedarfes. Im Bereich der Planänderung beginnt der überwiegend wohnbaulich geprägte Raum des Ortskerns. Die bisherige bauleitplanerische Ausweisung ermöglicht mit der Festsetzung eines „Besonderen Wohngebietes“ (WB) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) als überwiegend bereits bebaute Gebiete eine Unterbringung von Wohnnutzungen und Gewerbebetrieben, soweit diese Betriebe mit der Eigenart des Gebäudes und mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Vorwiegend dienen „Besondere Wohngebiete“ jedoch dem Wohnen. Dies soll auch zukünftig der Fall sein.

Die nach Baunutzungsverordnung in Gebieten zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätten und Tankstellen sollen komplett ausgeschlossen werden. Beide Nutzungen sind an anderen Stellen der Gemeinde zulässig und dort gegebenenfalls sachgerechter platziert. Der Vergnügungsstättenausschluss soll hier Störungen der Wohnnutzung vorbeugen und gleichzeitig die wirtschaftlich verhältnismäßig starke Nutzung, die hier zu unerwünschten Verdrängungseffekten und gleichzeitig eventuell zu einer Verschlechterung städtebaulicher Qualität des Gebietes führen könnte, verhindern.

Die Tankstellennutzung wird aufgrund ihres Platzbedarfs und ihrer regelmäßig bewirkten Verkehrsfrequenz an dieser straßenräumlich beengten Situation der Gemeinde ausgeschlossen.

Geschossweise Steuerungen der Art der Nutzung werden entgegen den Festsetzungen im bisherigen Rechtsplan nicht für erforderlich erachtet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich im Wesentlichen aus den Komponenten der Grundflächenzahl (GRZ) mit bislang 0,6, der Geschossflächenzahl (GFZ) mit bislang 1,2 und der Geschossigkeit (Z) von bisher maximal II bzw. zwingend II Vollgeschossen. Diese baulichen Dichtewerte sollen beibehalten werden. Bei der GRZ handelt es sich bereits um die Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO; bei der GFZ ergibt sich die festgesetzte Ausnutzungsgrenze aus einer Kombination von GRZ und Vollgeschossigkeit. Um die zukünftigen Baukörper hinsichtlich ihrer Höhenausprägung auf ein umfeldverträgliches Maß zu beschränken, wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt. Als Ausgangsbasis für dieses Maß dient die Oberkante Erdgeschossfertigsfußboden (OKFF). Diese wird in Abhängigkeit zum Niveau der Verkehrsfläche festgelegt. Eine Versiegelung der Grundstücksflächen ist dabei bis zu (GRZ 0,6 + 50% Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO aber maximal 0,8 =) 80 % möglich. Damit entspricht die zulässige Gesamtversiegelung der bislang rechtlich möglichen.

Als Bauweise ist eine offene gemäß § 22 (1) BauNVO festgelegt. Damit wird der Charakter des Umfeldes, der durch vielgestaltige einzelne Baukörper in räumlichem Zusammenhang gekennzeichnet ist, weiterhin ermöglicht. Die „Offenheit“ ergibt sich aus der gemäß BauNVO zulässigen Baukörperlänge bzw. den bauordnungsrechtlich erforderlichen Grenzabständen.

5.3 Gestaltung

Die Gestaltungsausprägung der Baukörper wurde bisher neben den grundsätzlichen Regelungen zur Bauweise und Geschossigkeit in einer eigenständigen Gestaltungssatzung festgelegt. Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 11.02.1988 eine örtliche Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5b „Ortskern-Mitte“ beschlossen. Diese Satzung, welche Regelungen zu den folgenden Aspekten: Baukörper, Dachaufbauten, Garagen und Nebenanlagen, Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum, Vorgärten sowie Werbeanlagen und Warenautomaten beinhaltet, soll für den Änderungsbereich nun aufgehoben werden. Dies erfolgt vor dem Hintergrund, dass mit einer Integration von Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan und Aufhebung der parallel geltenden Gestaltungssatzung eine einfachere Handhabung durch die Behörden und nachvollziehbarere, übersichtlichere Regelung für die Bürger gewährleistet werden kann.

Angesichts der im Laufe der Zeit entstandenen baulich/gestalterischen Vielfalt im Ortskern Lottes und gerade auch im unmittelbaren Nahbereich der Planänderung soll weitgehend auf Regulierungen, die der bestehenden Heterogenität entgegen wirkten, verzichtet werden. Die bislang vorhandene Dachneigungspanne soll deshalb aufgegeben werden.

Damit werden zeitgemäß Bauvorhaben ermöglicht.

Mit einer Festsetzung „FD“ können (wie im Bestand) nur Flachdächer realisiert werden. Durch die Höhenbeschränkung und die Festsetzung einer maximalen Oberkante Erdgeschossfertigfußboden erfolgt aber eine höhenbezogene Anpassung an das Siedlungsbild im Nahbereich. Damit wird die höhengeprägte Raumstruktur des Siedlungsbereiches beibehalten.

Daneben erfolgt eine Begrenzung von Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum, um den offenen Character des Straßenzuges, der durch den offenen Bereich zwischen den Baukörpern bestimmt ist, beizubehalten.

Anlagen der Außenwerbung werden auf die Stätte der Leistungserbringung beschränkt, um eine Häufung von sichtbeeinflussenden Werbeanlagen, insbesondere in der Nahtstelle zwischen öffentlichem und privatem Bereich, zu vermeiden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangeltungsbereiches für Kraftfahrzeuge erfolgt unmittelbar von der Bahnhofstraße aus.

Die Bahnhofstraße erfüllt die Aufgabe einer Sammelstraße und ist kurzwegig mit der Landesstraße L 501 sowie der L 597 verknüpft und somit in zwei Richtungen an das überregionale Straßennetz angebunden. Die Bahnhofstraße ist im anliegenden Bereich verkehrsberuhigt ausgebaut und verfügt über parallel zur Fahrbahn angelegte Kfz-Stellplätze. Das Grundstück Bahnhofstr. 26 ist durch zwei Zufahrten erschlossen.

Die für das Baugrundstück gemäß konzeptioneller Vorhabenabsichten erforderlichen Stellplätze sind parallel der Bahnhofstraße festgesetzt. Es soll eine indirekte Zufahrt der als „Parktaschen“ angelegten Stellplätze zur Bahnhofstraße angelegt werden, sodass ein rückwärts Ein- und Ausparken von / in die Bahnhofstraße aus Verkehrssicherheitsgründen unterbleibt. Dies wurde mit dem Vorhabenträger erörtert und wird im Rahmen der Einvernehmensherstellung zum Bauantrag geregelt.

Weitere Stellplätze – jedoch ausschließlich für Bewohner / Bedienstete des Grundstücks – sind im rückwärtigen Bereich des Grundstückes möglich. Deren geringe Wechselfrequenz soll eine Verträglichkeit der Stellplatznutzung mit dem benachbarten Wohnumfeld gewährleisten.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ist eine Fußwegverbindung zwischen Bahnhofstraße und Boyersweg festgesetzt. In der 3. Vereinfachten Änderung sind zwar noch die Grenzen des Weges und dessen Vermaßung erkennbar – eine explizite Neufestsetzung erfolgte jedoch nicht. Aus heutiger Sicht besteht 33 Jahre nach der ursprünglichen Festsetzung sowie alternativ zumutbar nutzbaren Wegeverbindungen kein Erfordernis mehr für eine Neufestsetzung.

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 weiterhin eine Ableitung in dem vorhandenen System vorgesehen.

Das Plangebiet wird an die ausreichend dimensionierte öffentliche Trinkwasserversorgung angeschlossen werden. 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 Lotte und ist von relativ dichten Siedlungsstrukturen umgeben. Nur nördlich grenzt eine größere Grünlandfläche an, die jedoch planungsrechtlich als Baugebietsfläche festgesetzt ist. Eine Verbindung zur freien Landschaft besteht nicht.

Der Änderungsbereich wurde in der Vergangenheit weitgehend versiegelt. Nur in schmalen Randbereichen existieren grenzständige Gehölzpflanzen.

An der Nordostseite des Grundstückes befindet sich eine Reihe von Einzelbäumen. Diese stehen den Planungsfestsetzungen nicht entgegen.

7. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich befindet sich unmittelbar an einer Sammelstraße, die jedoch aufgrund ihrer Gestaltung mit Fahrbahneinengungen nur mit reduziertem Tempo und bereichsweise nur einspurig befahren werden kann. Verkehrsbedingte Immissionen liegen insofern nur in eingeschränktem Umfang vor. Die Autobahn (BAB 1) sowie Hauptverkehrsstraßen mit größerer Belastung liegen nicht im relevanten Umfeld. Schutzfestsetzungen sind deshalb nicht erforderlich.

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

8. Planverwirklichung / Bodenordnung

Das Vorhaben beschränkt sich auf private Grundstücksflächen. Bodenordnerische Maßnahmen sind vsl. nicht notwendig.

9. Flächenermittlung

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 0,26 ha.

10. 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 des Geltungsbereiches existiert mit der Adresse Bahnhofstr. Nr. 32 eine denkmalgeschützte Hofanlage. Blickbeziehungen von der Bahnhofstraße zu diesen Gebäuden bleiben in ausreichender Weise gewahrt.

In 100 m südlicher Entfernung befindet sich auf dem Grundstück Bahnhofstraße Nr. 11 ein Denkmalensemble mit der Bezeichnung „Haus Hehwerth“.

Eine Sichtverbindung zu diesem Bereich besteht jedoch nicht, sodass auch keine Beeinträchtigungen vorliegen.

II: Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen

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

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

1.1 Geologie / Boden

Nach Aussage der Karte der Schutzwürdigen Böden NRW (BK 50) wird der Boden im Plangeltungsbereich nicht als „schutzwürdig“ ausgewiesen. Es handelt sich als Bodentyp um Podsol-Gley. Die Bodenartengruppe des Oberbodens wird als Sand beschrieben. Eine Versiegelung von 80 % ist planungsrechtlich zulässig. Es besteht eine weitergehende Versiegelung des Grundstückes. Die Wertzahlen der Bodenschätzung sind mit 17 bis 30 „gering“.

1.2 Gewässer / Grundwasser

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

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

Wasserschutzgebietsausweisungen bestehen im nahen Umfeld nicht.

1.3 Klima / Lufthygiene

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

Nennenswerte 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 mit Ausnahme einer randlichen Baumreihe nicht vor. Es besteht eine hohe anthropogene Vorprägung und Beanspruchung der Fläche und des Umfeldes.

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 dreigeschossiger Bauweise mit dazwischenliegenden Gartenflächen geprägt. Der Plangeltungsbereich fügt sich mit seinen baulichen Anlagen in das örtliche Siedlungsgefüge ein.

1.6 Mensch / Gesundheit

Der Planänderungsbereich befindet sich mittig im überwiegend bebauten Siedlungsbereich des Ortsteiles 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.

In nördlicher Richtung befindet sich eine Hofanlage, die als Beleg für das Wohnen, Arbeiten und Produzieren im landwirtschaftlichen Bereich im 19. Und 20. Jahrhundert gesehen wird. Durch den Abstand zum Geltungsbereich liegen hinreichende Einblickmöglichkeiten vor.

In südlicher Richtung 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. Aufgrund der Entfernung und in der Sichtweise befindlicher Baustrukturen bestehen jedoch keine gegenseitigen Bezüge.

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 „Besondere Wohngebiete“ im Bebauungsplan wird bei einer GRZ von 0,6 eine Versiegelung von insgesamt max. 80 % der Flächen rechtlich zugelassen. Damit wird durch die Planänderung über die bestehende rechtliche Zulässigkeit hinaus kein weiterer Verlust an Oberboden ermöglicht. Es entstehen somit auch keine zusätzlichen Eingriffe in dieses Umweltmedium.

2.2 Wasser

Das auf den versiegelten Flächen auftreffende Niederschlagswasser kann aufgrund einer vsl. eingeschränkten Versickerungsfähigkeit weiterhin nicht innerhalb des Geltungsbereiches versickern. Eine Reduzierung des Grundwasserdargebotes ist angesichts vergleichbarer Versickerungsmengen auf den befestigten Flächen jedoch nicht zu erwarten.

2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlichen Änderungen können allenfalls in sehr kleinem Umfang modifizierte Klimabeeinflussungen entstehen. Ausgedehntere Baukörper im nordwestlichen Geltungsbereich können evtl. den lokalen Luftaustausch geringfügig beeinflussen.

2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Der Artenbesatz im Geltungsbereich wird durch die Realisierung der Planung nicht zusätzlich tangiert. Angesichts der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches und der Geringfügigkeit möglicher Veränderungen werden keine relevanten Auswirkungen auf das Artengefüge erwartet.

2.5 Orts- / Landschaftsbild

Relevante Auswirkungen auf das Ortsbild sind im Hinblick auf die zukünftigen Festsetzungen nicht zu erwarten. In dem heterogenen Umgebungsumfeld werden die Modifikationen von Dachneigung und Baukörperhöhe nicht in auffälliger Weise visuell wirksam. Es erfolgt ein Einfügen in die baulich geprägten Strukturen.

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.

Die Sensibilität der Nutzungen im Plangeltungsbereich wird nicht verändert. Schutzmaßnahmen vor ortskerntypischen Immissionen, die primär aus der Nutzung von Kraftfahrzeugen resultieren, sind nicht erforderlich.

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. Die in der Umgebung befindlichen Denkmäler bleiben von der Planänderung unberührt. 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 innerhalb des Geltungsbereiches) würde gegebenenfalls bei Ersatzbaumaßnahmen an anderer Stelle dort zu erhöhten Auswirkungen führen. Voraussichtlich wäre für eine vergleichbare Baumaßnahme eine zusätzliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen erforderlich, was in der Regel zu größeren Wirkungen auf die Umweltmedien führen könnte.

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

3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Grundsätzlich wird durch die vorgesehene Wiedernutzung des versiegelten und mit Gebäuden bebauten Siedlungsbereiches kein zusätzlicher Eingriff bewirkt und eine Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen im Außenbereich vermieden.

3.2 Eingriffs- / Ausgleichsregelung

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

Eine spezifische Kompensationsberechnung ist in diesem Planverfahren deshalb entbehrlich.

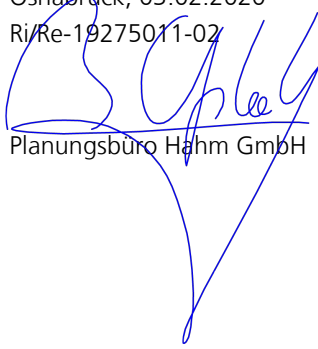
4. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um 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 auf dem eigenen Grundstück realisieren möchten, stehen alternative Flächen allerdings auch nicht zur Disposition.

Aufgestellt:

Osnabrück, 03.02.2020

Ri/Re-19275011-02


Planungsbüro Hahm GmbH