

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mersch“

Gemeinde Lotte

Offenlegung

Anlagen:
Begründung
Änderungen M 1 : 1.000

Anlage 1
Anlage 2

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mersch“, Gemeinde Lotte

1. Einleitung

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt für ihr Dentallabor und die Gebäudereinigungsfirma ihres Mannes eine Erweiterung der Betriebe und somit Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen, sowie Sicherung von bestehenden Arbeitsplätzen.

Für die Durchführung dieses Vorhabens ist ein Bebauungsplan, sowie eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

2.0 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Mersch“ der Gemeinde Lotte. Der Planbereich der Änderung liegt auf dem Grundstück 329 in der Flur 21 Gemarkung Lotte an der Daimler Straße, Ecke Eichenweg.

3.0 Ziel und Zweck

Durch die Bebauungsplanänderung soll in verkehrlich optimaler Lage ein nicht störender Gewerbebetrieb realisiert werden.

Durch die Ausweisung eines Mischgebietes mit konkreter Festsetzung der Nutzungsart sollen Nutzungskonflikte zur anliegenden Wohnbebauung im Westen, sowie gewerbliche Nutzung im Osten ausgeschlossen werden.

Die Planung soll eine für alle Beteiligten annehmbare Lösung bieten.

4.0 Bestand

Das Plangebiet ist ca. 1.400 m² groß.

Es wird im Norden begrenzt durch die Daimler Straße, im Westen durch den Eichenweg, im Süden und Osten durch Weideland.

Das Gebiet wird zur Zeit als Weideland genutzt.

Im Westen am Eichenweg stehen auf dem Gelände 2 hochstämmige Eichen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird dieser Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen, mit der Nutzungsfunktion „Parkanlage“.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist diese Fläche ebenfalls als Grünfläche aus.

5.0 Planung

Parallel zur Bebauungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan in seiner 24. Änderung in die Ausweisung einer Mischbaufläche geändert.

Die Bebauungsplanänderung wird dem Ziel gerecht hier einen nicht störenden Gewerbebetrieb zur Schaffung von Arbeitsplätzen Raum zu geben, ohne Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu bekommen, in dem ein Mischgebiet ausgewiesen wird.

Es wird bei der Ausweisung der Fläche als Mischgebiet die konkrete Nutzung festgesetzt, um zu gewährleisten, dass Nutzungskonflikte minimiert werden und die Art einer Mischgebietsnutzung gesichert ist.

Die bestehenden 2 Eichen werden durch Pflanzeerhaltungsgebote gesichert und durch Pflanzgebote von 3,0 m Breite ergänzt. Die Baugrenze hält 7,0 m Abstand zu diesem Pflanzgebot.

Zur Daimlerstraße werden 3,0 m Abstand gehalten mit der Baugrenze und zum im Süden liegenden 5,0 m breiten Pflanzgebot ebenfalls.

Auf diesem 5,0 m breiten Pflanzgebot wird der Eingriff der Planung kompensiert und ein ökologisch sinnvoller Übergang zur anliegenden Grünfläche geschaffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht den Festsetzungen der Baunutzungsverordnung. Die Geschossigkeit wird mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,6 und die Geschoßflächenzahl 1,2. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Entlang des Pflanzgebotes am Eichenweg wird die Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen, um die Überfahrt der Grünbereiche zu vermeiden.

Die Zufahrt vom Eichenweg wird hierdurch in einer Breite von max. 5,0 m festgesetzt.

Das im Osten liegende Gewässer II. Ordnung Nr. 3121 hat einen Abstand von min. 9,0m zum Änderungsbereich. Somit hat die Änderungsplanung keinen Einfluß auf dieses Gewässer und behindert seine Funktion und die erforderlichen Uferstreifen nicht.

6.0. Eingriff in Natur und Landschaft

Gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNat G) hat der Verursacher eines unvermeidbaren Eingriffes in Natur und Landschaft diesen auszugleichen, sodass keine (nachhaltigen) Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes auftreten bzw. die Landschaft neu gestaltet ist.

Ein Eingriff ist unzulässig, wenn bei Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft untereinander die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorgehen. Unnötige Eingriffe sind zu vermeiden.

Im Bebauungsplan ist abschließend der Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe zu regeln (§ 8 a BNat G). Es sollen Flächen für entsprechende Maßnahmen festgesetzt und dargestellt werden.

Mit der ökologischen Bilanzierung wird ermittelt, ob die vorgesehenen landschaftspflegerischen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches für den Ausgleich der Eingriffe ausreichen oder ob externe Maßnahmen notwendig sind.

Die Bilanzierung erfolgt mittels des Kompensationsmodells des Landkreises Osnabrück, Stand 1996.

6.1. Bestand - Flächennutzung, vorhandene Vegetation und Bewertung des Landschaftsraumes

Der Planbereich umfasst 0,1432 ha, die als Weideland genutzt werden.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes ist durch die intensive Nutzung beeinträchtigt. Die Bearbeitung der Flächen haben zu einer relativ monotonen, artenarmen Landschaft geführt, die sich nur in längeren Zeiträumen entwickeln würde.

Geschützte Arten wurden im Planbereich nicht gefunden.

Im Westen bestehen zwei Eichen, die durch Festsetzung in ihrem Bestand gesichert werden und darum bei der Bilanzierung nicht mitgerechnet werden.

6.2. Umfang der vorgesehenen Eingriffe und Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

Es ist mit einer Veränderung des gesamten Geltungsbereiches durch den Eingriff zu rechnen. Das Bilanzierungsmodell des Landkreises Osnabrück geht hiervon aus. Der Eingriffsflächenwert bezeichnet den (ökologischen) Gesamtwert der vom Eingriff betroffenen Flächen, in diesem Fall des Geltungsbereiches. Es wird aus dem Gesamtbestand ermittelt. Für den Geltungsbereich ergibt sich der Eingriffsflächenwert.

Tabelle 1 - Eingriffsfläche

Nr.	Bezeichnung (ha)	Fläche (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Begründung	Werteinheit (WE)
1	Weideland	0,1432	0,8	großflächig, mit wenig wertigen Randstreifen	0,1146
Gesamtfläche		0,1432	Eingriffsflächenwert		0,1146

6.3. Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich

Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich dienen dem Ausgleich des Eingriffs in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild.

Sie zielen darauf ab, die Gebäude und versiegelten Flächen wirksam einzugrünen und das Baugebiet in die Umgebung einzubinden.

Das Pflanzgebot im Westen an den Eichen, wird als Ergänzungsgrün zu den Hochstämmen gestaltet, hier finden Bodendecker Verwendung. Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

Das Pflanzgebot von 5,0 m Breite im Süden wird als Obstwiese angelegt. Diese Maßnahme paßt sich der umliegenden Flächen an.

Eine extensive Nutzung vorausgesetzt, weisen Obstwiesen nicht nur wegen des Nutzens der Bäume selbst, sondern auch durch die Vegetation am Boden, so sie denn nicht zu häufig zurückgeschnitten wird, einen hohen ökologischen Wert auf.

Der überwiegende Teil der zu pflanzenden Obstbäume soll aus Apfelbäumen bestehen. Um eine gewisse Monotonität zu verhindern, wird das Bild durch einzelne höher wachsende Birnbäume ergänzt. Eine Beweidung muß, um die Bäume vor Verbiß zu schützen, ausgeschlossen werden.

Für die Baumpflanzung wird

- Apfel - (Malus domestica)
- Birne - (Pyrus communis)

festgesetzt.

6.4. Ökologische Bilanzierung

Der Gesamteingriffsflächenwert von 0,0,1146 WE wurde in Tabelle 1 errechnet. Hiervon ist der Kompensationswert aus der nachfolgenden Tabelle 2 abzuziehen.

Tabelle 2 - Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich

Nr.	Bezeichnung (ha)	Fläche (ha)	Wertfaktor (WE/ha)	Be- gründung	Werteinheit (WE)
1	Pflanzgebot Westen	0,0068	1,9	Bepflanzung mit heim., stando.- gerechten Gehölz.	0,0129
2	Pflanzgebot Süden	0,0150	2,2	Bepflanzung mit heim., stando.- gerechten Gehölz.	0,0330
3	Baugrundstücke (GRZ = 0,6)	0,0728	0,0	Vollversiegelung	0,0000
4	Baugrundstücke	0,0485	1,2	Gartenfreiflächen, naturnah, ohne Nutzung	0,0582
Gesamtfläche		0,1431	Eingriffsflächenwert		0,1041

Als Kompensationsrestwert ergibt sich

	Eingriffsflächenwert	0,1146 WE
./.	Kompensationswert	0,1041 WE
	Kompensationsrestwert	0,0105 WE

Der Kompensationsrestwert ist so gering, dass er vernachlässigt werden kann. Es besteht keine starke Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

7.0. Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude vorhanden.

Um die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen, werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DschG NRW)

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DschG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

8.0. Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet bekannt.

9.0 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen für Wasser, Gas und Elektrizität bzw. für die Entsorgung von Regen- und Abwasser sind in der anliegenden „Daimlerstraße“ vorhanden.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrunds in dieser Region und des hohen Grundwasserspiegels, wird die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort nicht festgesetzt. Es wird empfohlen, das Regenwasser der Dachflächen in Zisternen aufzufangen

und als Brauchwasser zu nutzen. Das Einleiten von Oberflächenwasser in ortsnahe Gewässer benötigt eine Genehmigung der unteren Wasserbehörde.

Die anfallenden Abfallstoffe werden durch ein von der Gemeinde Lotte beauftragtes Unternehmen gesammelt und der Zentraldeponie in Ibbenbüren Üffeln zugeführt.

Die Löschwasserversorgung wird durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz sichergestellt.

10.0 Städtebauliche Kenndaten

Gesamtgebiet	1.432 m ²
Mischgebiet	1.214 m ²
Pflanzgebote	218 m ²

11.0 Schlußbemerkung

Durch die Bebauungsplanänderung wird einem ortsansässigen Gewerbebetrieb mit geringen Emissionen eine Erweiterung ermöglicht und Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe gemindert.

Aufgestellt: 23.09.1997

B. Fietz

Dipl.-Ing. B. Fietz

Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mersch" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.11.1997 bis einschl. 31.12.1997 öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 20.05.1998

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

(Srock)

