

Gemeinde Lotte

Begründung

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Bringenburg"

Inhaltsübersicht:

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlaß, Planungserfordernis
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Sonstige Planungsvorgaben
4. Situation des Planbereiches
 - 4.1 räumliche Situation
 - 4.2 Umweltsituation
 - 4.3 Nutzungsstruktur
 - 4.4 Erschließung/Infrastruktur
 - 4.5 Rechtliche Situation
5. Planungsabsichten
 - 5.1 Art der Nutzung
 - 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise
 - 5.3 Baugestaltung
 - 5.4 Städtebauliche Daten
6. Erschließung
 - 6.1 Verkehrserschließung
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit
 - 7.1 Immissionsschutz
 - 7.2 Altlasten, Verdachtsflächen
 - 7.3 Natur und Landschaft
 - 7.3.1 Art und Umfang der Auswirkungen
 - 7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen
 - 7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffs
 - 7.3.4 Abwägung mit anderen Belangen
8. Denkmalschutz
9. Planverwirklichung, Bodenordnung

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 19.12.91 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 14 "Bringenburg" einer 5. Änderung zu unterziehen, um ihn mit geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen in Einklang zu bringen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung umfaßt den südöstlichen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14 "Bringenburg".

Aufgrund einer Anregung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Änderungsbereich über die Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes hinaus nach Süden um eine Bauzeile erweitert.

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung dieses Bebauungsplanes ist im Änderungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 14 "Bringenburg" wurde am 14.06.1971 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt. Entsprechend der seinerzeit angestrebten Bauweise war in diesem Bebauungsplan zum überwiegenden Teil eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern (Mietwohnungen) vorgesehen.

Diese Bauweise entspricht jedoch nicht mehr den Bedürfnissen der wohnungssuchenden Bevölkerung, insbesondere in ländlichen Bereichen, so daß die Gemeinde Lotte bereits verschiedene Änderungen dieses Bebauungsplanes durchgeführt hat, um für die noch unbebauten Bereiche eine Bebauung mit Reihenhäusern bzw. freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern zu ermöglichen.

Diesem Ziel dient auch die 5. Änderung des Bebauungsplanes, da in diesem Bereich z. Z. noch eine zwei- bis dreigeschossige bzw. zwingend viergeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt ist, die nur die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zuläßt.

Da diese Bauweise nicht mehr den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung entspricht, war es bisher nicht möglich, diese Flächen zum Zwecke der Bebauung zu veräußern, so daß sie bis heute landwirtschaftlich genutzt werden.

Angeichts des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung sollen mit der 5. Änderung dieses Bebauungsplanes die Festsetzungen im südöstlichen Teil des Plangebietes an die geänderten Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und an die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Lotte angepaßt werden, wobei auch ein Grundstücksstreifen in einer Tiefe von ca. 50 m südlich der Straße "Hoher Esch" in den Bebauungsplan einbezogen wird, um auch hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung dieser bereits erschlossenen Flächen zu schaffen.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich als "Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte" dargestellt. Im Osten, Süden und Westen schließt "Agrarbereich" an.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der Planbereich insgesamt als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Südlich des Änderungsbereiches ist "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt, während das östlich der Straße "Zum Attersee" vorhandene Wäldchen als "Wald" dargestellt ist.

Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan die Trasse einer nach Süden zur Landesstraße Nr. 559 führenden Verbindungsstraße dargestellt.

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor. Ein Landschaftsplan besteht für dieses Gebiet nicht.

Auch Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. werden nicht berührt. Das gesetzlich festgestellte Überschwemmungsgebiet der Düte verläuft ca. 100 m südwestlich des Planbereiches.

Östlich der Straße "Zum Attersee", außerhalb des Plangebietes verläuft ein Gewässer, das durch die Planung jedoch nicht berührt wird.

4. Situation des Planbereiches

4.1 Räumliche Situation

Der Änderungsbereich umfaßt den südöstlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 14 "Bringenburg", der die südliche Grenze der bebauten Ortslage des Ortsteiles Wersen bildet. Im Osten wird der Planbereich durch die vorhandene Straße "Zum Attersee" begrenzt, während im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

Im Norden und Westen schließt die größtenteils bereits realisierte Wohnbebauung im Bebauungsplangebiet an.

4.2 Umweltsituation

Der Änderungsbereich wird mit Ausnahme des bebauten Grundstückes im Nordwesten insgesamt als Ackerland genutzt.

Im Norden und Westen schließen ebenfalls Baugrundstücke an. Nach Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, die im Südwesten in die Düte-Niederung mit dem gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebiet übergehen. Die Geländekante zur Düte-Niederung ist mit einzelnen Bäumen und Sträuchern bestanden.

Die an den Planbereich im Norden und Osten angrenzenden Flächen gehören zur bebauten Ortslage und sind bereits zum großen Teil bebaut.

Die unbebauten Flächen innerhalb des Änderungsgebietes weisen als reine Ackerfläche eine geringe ökologische Wertigkeit auf, auf denen keinerlei erhaltenswertes Grünpotential vorhanden ist.

4.3 Nutzungsstruktur

Der Änderungsbereich wird durch die im Norden und Westen im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte und auch bereits zum großen Teil vorhandene Wohnbebauung geprägt.

Während im Norden die bereits in früheren Jahren errichteten mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser anschließen, weisen die im Westen anschließenden Bereiche eine max. zweigeschossige Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern auf.

In Anlehnung an diese Bauweise, die auch durch entsprechende Änderungen des Bebauungsplanes in den letzten Jahren ermöglicht wurde, ist auch im Änderungsbereich eine max. zweigeschossige Wohnbebauung vorgesehen.

4.4 Erschließung/Infrastruktur

Der Änderungsbereich wird bereits zum überwiegenden Teil durch die das Gebiet umschließenden vorhandenen Straßen erschlossen.

Lediglich zur Erschließung des inneren Planbereiches ist eine Stichstraße mit einem kleinen Wendepunkt und einigen öffentlichen Parkplätzen vorgesehen, die durch einen nach Westen führenden Fußweg ergänzt wird.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan ist für eine langfristige Verbindung nach Süden zur Landesstraße Nr. 595 eine entsprechende Straßentrasse im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches festgesetzt.

Um ausreichende Spielmöglichkeiten für die Kinder in diesem Gebiet zu schaffen, wird in der Mitte des Plangebietes an der geplanten Stichstraße ein Kinderspielplatz festgesetzt.

Die zur Versorgung der zukünftigen Bewohner dieses Gebietes erforderlichen sonstigen Infrastruktureinrichtungen stehen innerhalb des Ortskernes Wersen zur Verfügung.

4.5 Rechtliche Situation

Z. Z. ist der Teil des Änderungsgebietes, der sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Bringenburg" befindet, als reines Wohngebiet mit einer max. viergeschossigen geschlossenen Bauweise (Flachdach) festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,3 und die Geschößflächenzahl 0,9 bis 1,1.

Die Flächen südlich der Straße "Hoher Esch", die in den Bebauungsplan einbezogen werden, sind z. Z. als Außenbereich i. S. des § 35 BauGB einzustufen.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Da die Flächen in diesem Gebiet nach wie vor in erster Linie der Wohnbebauung dienen sollen, werden die Bauflächen insgesamt als "reines Wohngebiet" i. S. des § 3 BauNVO festgesetzt.

Zur Schaffung ausreichender Spielmöglichkeiten für die Kinder wird an der geplanten Stichstraße eine Grünfläche in der Größe von ca. 550 m² mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" festgesetzt.

5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

a) Geschößzahl

In Anlehnung an die westlich des Änderungsbereiches festgesetzte Bebauung, die z. Z. realisiert wird, und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird für das

Änderungsgebiet mit Ausnahme der nördlichen Bauzeile eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

b) Grundflächenzahl, Geschößflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen, mit denen der Anteil der zulässigen Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, bleibt mit einem Wert von 0,3 hinter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (0,4) zurück, um die Bodenversiegelung auf ein angemessenes Maß zu beschränken. Es verbleibt jedoch noch ein ausreichender Spielraum für die Bebauung der Grundstücke mit freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern.

Dieser Wert entspricht auch den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Geschößflächenzahl wird gegenüber den bisherigen Festsetzungen, die auf einer maximal viergeschossigen Bauweise beruhten, entsprechend der nun vorgesehenen maximal zweigeschossigen Bauweise auf einen Wert von 0,6 reduziert.

Da nach § 20 Abs. 3 BauNVO nur die jeweiligen Geschößflächen in den Vollgeschossen anzurechnen sind, kann die festgesetzte Geschößflächenzahl durch zusätzliche Flächen überschritten werden, soweit es sich hier nicht um ein Vollgeschöß handelt (z. B. im Dachraum).

Im nördlichen Teil des Änderungsgebietes, in dem bereits ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus vorhanden ist, werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 1,1 beibehalten.

c) Bauweise

Für den nördlichen Teil des Änderungsgebietes wird entsprechend den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der bereits teilweise realisierten Bebauung eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Auf den südlich anschließenden Freiflächen wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt, wobei hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Damit soll entsprechend den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und auch als Übergang zur freien Landschaft eine lockere Baustruktur gesichert werden.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung ist gesichert, daß Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, um hier einen ausreichenden Abstand zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse bzw. für Eingrünungen zu sichern.

5.3 Baugestaltung

Ebenso wie die früher geplanten Bauformen, so entsprechen auch die seinerzeit in den Bebauungsplan aufgenommenen Gestaltungsvorschriften nicht mehr völlig den derzeitigen Zielvorstellungen der Gemeinde Lotte, da z. B. die festgesetzte Dachneigung (Flachdach) nicht den Gestaltungsabsichten für die nunmehr vorgesehene Bebauung entspricht.

Die bisherigen Gestaltungsvorschriften werden daher für den Änderungsbereich insgesamt aufgehoben und durch neue Gestaltungsvorschriften ersetzt, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Für die Wohngebäude wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf maximal 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt, um größere Höhendifferenzen der Gebäude innerhalb der Erschließungsstraßen zu vermeiden.

Durch die Begrenzung der Traufhöhe soll einerseits das Interesse der Bauwilligen an einer optimalen Nutzung des Dachraumes angemessen berücksichtigt werden, andererseits soll jedoch eine unproportionale Höhe der Einzelbaukörper (z. B. durch sehr hohe Drenpel) vermieden werden. Durch die Zulassung höherer Traufhöhen bei zurückspringenden Bauteilen wird ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Gebäude eingeräumt.

Der Bereich der zulässigen Dachneigungen wird eingeschränkt, um auch hier allzu große Differenzen hinsichtlich unterschiedlicher Dachneigungen zu vermeiden und damit insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Für Garagen soll jedoch alternativ auch ein Flachdach zugelassen werden, um den Bauwilligen hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu belassen (z. B. für Dachbegrünungen).

Die Errichtung von Dachausbauten (Dachgauben) wird auf maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge begrenzt, um die Errichtung unmaßstäblicher Dachgauben, die den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermitteln, zu vermeiden. Aus diesem Grund sollen die Gauben auch einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Giebel einhalten, so daß auch in der Giebelansicht die ursprüngliche Dachform klar ablesbar bleibt.

Um eine Beeinträchtigung des Straßenraumes durch hohe Einfriedigungen etc. zu vermeiden, wird die Höhe der Vorgarteneinfriedigungen auf maximal 0,80 m begrenzt.

Wintergärten, Gewächshäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen, da ihre Ausführungsart naturgemäß von den Gestaltungsmerkmalen der Wohngebäude abweicht, die Errichtung dieser Bauwerke aber nicht verhindert werden soll.

5.4 Städtebauliche Daten

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,27 ha. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

Flächengliederung zum Bebauungsplan Nr. 14 "Bringenburg" der Gemeinde Lotte
5. Änderung

Anteil Nutzung	Bestand		Zu-/Abgang		Planung		überlagernde Festsetzungen (anteilig)					
							Pflanzgebot		Erhaltungsgebot		Wasserwirtschaft	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Reines Wohngebiet	1,665	50,98	+0,903	+54,23	2,568	78,63						
Verkehrsflächen	0,536	16,41	-0,160	-29,85	0,376	11,51						
Grünflächen	0,142	4,35	-0,084	-59,15	0,058	1,78						
Pflanzgebot			+0,264	+100	0,264	8,08						
Fläche für die Landwirtschaft	0,923	28,26	-0,923	-100								
Summe	3,266	100			3,266	100						

6. Erschließung

6.1 Verkehrerschließung

Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches wird durch vorhandene Straßen, die den Änderungsbereich umschließen, umschlossen. Zusätzlich führt eine schmale Stichstraße von Osten her in die Mitte des Änderungsbereiches, von der ein Fußweg die Verbindung zur Straße "Zum Dütestrand" im Westen sichert.

Am Ende dieser Stichstraße ist ein kleiner Wendeplatz für Pkw, Müllfahrzeuge etc. vorgesehen. Im Bereich des Kinderspielplatzes wurden einige öffentliche Parkplätze (ca. 6) für Besucherverkehr etc. angeordnet.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Kanalisationsnetz zu der vorhandenen Zentralkläranlage, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.

Bei der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Um die ökologisch/hydraulisch nachteilige Belastung der Oberflächengewässer durch Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß zu beschränken, wurde im Bebauungsplan die zulässige Grundflächenzahl unterhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte festgesetzt.

Um darüber hinaus die Ableitung des Dachflächenwassers in die Kanalisation zu verringern und damit die Grundwasserneubildung zu fördern, wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende textliche Festsetzung auf die Versickerung des Niederschlagswassers bzw. auf seine Verwendung als Brauchwasser (z. B. Regentonne) hingewirkt.

Die bei der Durchführung dieser Maßnahmen zu beachtenden wasserrechtlichen Vorschriften werden beachtet.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Feuerwehruzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. VVBauO NW anzulegen.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Depot-Container werden an geeigneten Stellen innerhalb der Ortslage aufgestellt. Auf die Festsetzung konkreter Standorte in diesem Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, um flexibel auf die jeweiligen Bedürfnisse reagieren zu können.

7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt im Einflußbereich der Autobahn A 1, die in einer Entfernung von ca. 200 m östlich des Änderungsbereiches verläuft.

Das Verkehrsaufkommen auf der Bundesautobahn A 1 betrug im Jahre 1990 auf dem Abschnitt Lengerich - Osnabrück 49 820 Kfz/24 h. Weiter nördlich reduziert sich die Verkehrsbelastung geringfügig.

Nach der DIN 18005 ergeben sich aus der Verkehrsbelastung der Autobahn A 1 folgende Geräuschpegel:

- 200 m Abstand: 64 dB(A) tagsüber, 59 dB(A) nachts
- 300 m Abstand: 61 dB(A) tagsüber, 56 dB(A) nachts
- 500 m Abstand: 59 dB(A) tagsüber, 54 dB(A) nachts.

Bei der Ermittlung dieser Geräuschpegel wurde freie Schallausbreitung zugrunde gelegt. Die von der Autobahn ausgehenden Verkehrsgeräusche werden jedoch zusätzlich durch einen dem Änderungsbereich vorgelagerten ca. 50 - 80 m breiten Waldgürtel gemindert, der neben der Unterbrechung der Sichtverbindung zur Autobahn (sogenannter psychologischer Immissionsschutz) eine Schalldämpfung von ca. 2 - 3 dB(A) bewirkt.

Nach der DIN 18005 liegen die schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete bei 50 dB(A) tagsüber und 40 dB(A) nachts.

Bei allgemeinen Wohngebieten betragen diese Werte 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Unter Berücksichtigung der Geräuschminderung durch den vorgelagerten Wald beträgt die Geräuschbelastung des Änderungsbereiches an der südöstlichen Ecke ca. 60 dB(A) tagsüber und 56 dB(A) nachts. An der nordwestlichen Ecke des Änderungsbereiches, die ca. 400 m westlich der Autobahn A 30 liegt, beträgt die Geräuschbelastung ca. 57 dB(A) tagsüber und ca. 52 dB(A) nachts.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für reine als auch für allgemeine Wohngebiete überschritten, so daß Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind, um eine ausreichende Wohnruhe zu sichern.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme käme nur die Errichtung einer Schallschutzwand unmittelbar an der Autobahn A 1 in Betracht, auf die jedoch aus Kostengründen wie auch aus Gründen der Landschaftsgestaltung verzichtet werden soll.

Um allein schon durch die Anordnung der Baukörper in Verbindung mit einer entsprechenden Grundrißgestaltung einen gewissen Lärmschutz zu erzielen, wurde die Erschließung und auch die vorgeschlagene Grundstücksteilung so gewählt, daß es problemlos möglich ist, die ruhebedürftigen Räume zu der von der Autobahn abgewandten Gebäudeseite zu orientieren.

Nach Ziffer 5.5.1 der DIN 18005 kann von den Fenstern dieser von der Schallquelle abgewandten Gebäudeseiten ohne rechnerischen Nachweis mit einem um ca. 10 dB niedrigeren Schallpegel gerechnet werden als auf der lauten Seite, vorausgesetzt, daß kein Schall von anderen Flächen dorthin reflektiert wird. Damit wird die Geräuschbelastung für die lärmempfindlichen Räume bereits soweit reduziert, daß unter Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern eine ausreichende Wohnruhe gesichert werden kann.

Für die weiter westlich gelegenen Wohngebäude ist darüber hinaus noch eine Schalldämpfung durch die östlich vorgelagerten Wohngebäude zu berücksichtigen.

Zur Sicherung einer ausreichenden Wohnruhe wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, daß die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit

Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schallschutzmaß von 30 dB - 34 dB auszustatten sind.

Dies bewirkt, daß der z. B. am östlichen Rand des Plangebietes zu erwartende Geräuschpegel (64 dB(A) tagsüber, 59 dB(A) nachts) auf einen Wert von ca. 30 dB - 35 dB in den Innenräumen reduziert wird.

Damit wird eine ausreichende Wohnruhe gesichert.

Für die Bauwilligen bedeutet diese Festsetzung keine unzumutbare Härte, da derartige Fenster nach dem Stand der Technik bereits aus anderen Gründen (z. B. Wärmeschutzverordnung) allgemein verwendet werden.

Die verbleibenden Geräuschemissionen (z. B. im Bereich der Grundstücksfreiflächen), die unter Berücksichtigung der Schalldämpfung durch Entfernung und das vorgelagerte Wäldchen tagsüber bei ca. 61 dB(A) liegen, entsprechen etwa den städtebaulichen Orientierungswerten der DIN 18005 für Dorfgebiete und Mischgebiete (60 dB).

Da in diesen Baugebieten auch das Wohnen uneingeschränkt zulässig ist, sind durch diese verbleibenden Geräuschwahrnehmungen keine unzumutbaren Belästigungen zu erwarten, zumal in den anderen Teilen des Baugebietes durch die vorgelagerten Wohngebäude eine zusätzliche Schalldämpfung bewirkt wird.

Die verbleibenden Geräusche sind somit als zumutbar anzusehen und angesichts der vorhandenen Situation hinzunehmen.

Sonstige Emissionen sind für das Änderungsgebiet nicht zu erwarten.

7.2 Altlasten, Verdachtsflächen

Innerhalb des Änderungsgebietes sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen nicht bekannt und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu vermuten.

7.3 Natur und Landschaft

Nach § 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird bestimmt, daß dann, wenn bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften des BauGB und des BauGB-Maßnahmen-Gesetzes in der Abwägung zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vorneherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht er nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Die Elemente der Eingriffsregelung (ohne § 8 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz) sind dabei nicht unmittelbar, sondern entsprechend, d. h. angepaßt an die Gesetzmäßigkeiten der Bauleitplanung als eine alle Ansprüche an die Bodennutzung integrierende Gesamtplanung anzuwenden.

7.3.1 Art und Umfang der Auswirkungen

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Änderung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung noch keine wesentlichen Luftverunreinigungen, Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Wesentliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das vorhandene Gewässer östlich des Änderungsgebietes durch die Planung nicht betroffen wird.

Verunreinigungen des Grundwassers sind angesichts der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten, zumal die anfallenden Abwässer über das Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt werden.

Lediglich während der Bauzeit kann es bei der Errichtung der Keller zu örtlichen Grundwasserabsenkungen kommen, die jedoch nur vorübergehend auftreten.

Da durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert ist, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken (z. B. über Versickerungsmulden etc.) zu versickern ist, wird auch die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleibt.

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete etc. werden nicht betroffen, so daß auch z. B. eine Gefährdung des Trinkwassers sowie anderer Oberflächengewässer nicht zu erwarten ist.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Anlage der Erschließungsstraßen und die Errichtung der Gebäude mit den Zufahrten etc. der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Sonstige wesentlichen Beeinträchtigungen des Bodens (z. B. Anreicherung mit Schadstoffen) sind jedoch durch die geplante Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Eine wesentliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist ebenfalls nicht zu erwarten, da der Änderungsplan ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit geringer Artenvielfalt am vorhandenen Siedlungsrand umfaßt.

Durch die Bepflanzung der Gärten etc. ist eher eine Erhöhung der Artenvielfalt zu erwarten.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop etc. werden durch die Planung nicht betroffen. Auch sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich und die angrenzenden Bereiche nicht vor.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da die Änderung dieses Bebauungsplanes auch in gestalterischer Hinsicht eine wesentliche Verbesserung gegenüber der rechtskräftigen Planung mit mehrgeschossigen, großmaßstäblichen Flachbauten darstellt.

Durch die Beschränkung der Geschößzahl, Festlegung der Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) sowie durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen wird eine harmonische Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild von Lotte-Wersen gewährleistet.

Zur Einbindung dieses Ortsrandes in die umgebende Landschaft ist an der Südseite und Westseite des Änderungsgebietes eine großzügig bemessene Fläche für die Anpflanzung von standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen, so daß hier eine landschaftsgerechte Ortsrandbildung ermöglicht wird.

7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 8 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes "Vermeidbarkeit" ist jedoch zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig. Daß der Gesetzgeber den Begriff der Vermeidbarkeit so nicht verstanden hat, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 8 Abs. 2 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes, nachdem "unvermeidbare Beeinträchtigungen ... auszugleichen" sind (siehe auch Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.01.92).

Nach dieser Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Da zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs auch entsprechende Bauflächen zur Verfügung zu stellen sind, ist der mit dieser Änderung des Bebauungsplanes verbundene Eingriff als unvermeidbar anzusehen, wobei es sich hier zum überwiegenden Teil bereits um seit vielen Jahren bestehende Baurechte handelt.

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke ist bereits mit der Darstellung dieser Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt, wobei entsprechend dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot die Inanspruchnahme landwirtschaftlich wertvoller Freiflächen vermieden wurde.

Diese Entscheidung ist auch im nachhinein als richtig anzusehen, da der Bedarf an Bauflächen sonst an anderer Stelle (evtl. weiter vom Ortskern entfernt) gedeckt werden müßte, was eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum bewirken würde.

Um die mit der Bebauung dieses Bereiches einhergehenden unvermeidbaren Eingriffe auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurden die Grundflächenzahlen, mit denen die maximal zulässige Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, unterhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (0,4) auf einen Wert von 0,3 beschränkt.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen ist (Regentonne).

Weiterhin wurden im Interesse einer Eingriffsminimierung insbesondere die öffentlichen Verkehrsflächen gegenüber der rechtskräftigen Planung erheblich reduziert. Durch die Wahl sparsamster Straßenquerschnitte konnte der Verkehrsflächenanteil um ca. 30 % reduziert werden. Hierbei ist zu beachten, daß auch diese Verkehrsflächen noch nicht völlig versiegelt werden, sondern daß im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaues auch noch Pflanzbeete für Bäume und sonstige Bepflanzungen freigehalten werden, so daß die versiegelte Fläche noch geringer anzusetzen ist.

7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffes

Wie bereits unter Ziff. 7.3.2 erläutert wurde, werden die Bebauungsmöglichkeiten durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 auf ein Mindestmaß beschränkt.

Diese Festsetzung stellt jedoch eine Rahmenvorschrift dar, die bei allen Grundstücken einzuhalten ist.

Angesichts der hier vorgesehenen Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern werden diese Höchstwerte erfahrungsgemäß jedoch nur in seltenen Fällen erreicht.

Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe, die jedoch bereits zum großen Teil durch den rechtskräftigen Bebauungsplan rechtlich gesichert sind, wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die nach § 9 Abs. 1 BauO NW zu begrünenden nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere durch die Anlage von Wiesen sowie durch die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen aus einheimischen Arten naturnah zu gestalten sind. Dabei ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (auch Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan ein flächenhaftes Pflanzgebot an der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, das bei der Bebauung der vorgelagerten Grundstücke bzw. als Ausgleich für die Anlage der Erschließungsstraßen zu verwirklichen ist.

Diese Ausgleichsmaßnahmen sollen realisiert werden, wenn die Baumaßnahme bzw. Straßen angelegt werden.

Insgesamt wird bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der festgesetzten Pflanzgebote der Gehölzbestand gegenüber der derzeitigen Nutzung (Ackerland) zunehmen, was sich auf das Kleinklima und den Naturhaushalt, insbesondere auf die Artenvielfalt der Tier- und Pflanzenwelt positiv auswirkt.

7.3.4 Abwägung

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und der Belange der wohnungssuchenden Bevölkerung andererseits ist die Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes als vertretbarer Eingriff zu bewerten, da einerseits nur ökologisch geringwertige Ackerflächen in Anspruch genommen werden und andererseits durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in angemessener Weise berücksichtigt wurden.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen entsprechenden Hinweis im Änderungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

9. Planverwirklichung, Bodenordnung

Die Verwirklichung der Planung soll auf freiwilliger Basis erfolgen, bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

Aufgestellt: November 1993

Kreis Steinfurt

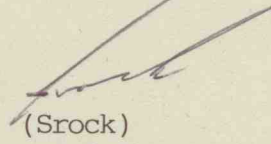
Planungsamt

im Auftrag



Huelmann

Gemeinde Lotte



(Srock)
Gemeindedirektor