

2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Brookwiesen“

Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt

Satzung

Anlagen:

Begründung

Bestand/Änderung

M 1 : 1.000

Anlage 1

Anlage 2

Begründung zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Brookwiesen“, Gemeinde Lotte

1.0. Einleitung

Der seit 15.01.1982 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27 „Brookwiesen“ wird durch die vorliegende Planung in einem Teilbereich geändert und um rd. 1,086 ha erweitert.

2.0. Ziel und Zweck

Aus dem Bebauungsplan Nr. 27 „Brookwiesen“ resultierte die Notwendigkeit zur Umlegung des Gewässers Nr. 2410, dessen Lage und Gestaltung in der wasserrechtlichen Genehmigung gem. § 31 WHG am 15.05.1998 genehmigt ist. Eine Umsetzung dieser Maßnahme wurde vor dem Hintergrund der nachfolgend beschriebenen Arrondierung des Baugebietes „Brookwiesen“ zurückgestellt.

Der Verlauf des Gewässers soll nun erneut verlegt werden, um eine Erweiterung der Baufläche zu erhalten. Ein Änderungsantrag gemäß § 31 WHG wird parallel zur Bebauungsplanänderung durchgeführt.

3.0. Planung

3.1. Fläche für die Wasserwirtschaft

Das Gewässer Nr. 2410 soll innerhalb einer durchschnittlich 15,0 m breiten Fläche für die Wasserwirtschaft, die sich an der Nordgrenze des Erweiterungsgebietes erstreckt, abweichend von der vorliegenden wasserrechtlichen Genehmigung, beidseitig naturnah ausgebaut werden.

Das Gewässer wird im Süden der Fläche für die Wasserwirtschaft eingerichtet und erhält auf seiner nördlichen Seite einen 3,0 m breiten Weg zur Unterhaltung durch den Unterhaltungsverband. Das Gewässer erhält Anschluss außerhalb des Geltungsbereiches und kreuzt die Straße „Auf der Lage“ mit einem 7 m langen Durchlass. Zum Baugebiet ist eine Einfriedung vorgesehen. Diese Maßnahmen sind mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Landschaftsbehörde sowie mit dem Unterhaltungsverband abgestimmt und wurden im bereits gestellten Änderungsantrag zur Verlegung des Gewässers 2400 berücksichtigt.

3.2. Art und Maß der Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Baufläche wird durch zwei Stichstraßen über die „Brookstraße“ erschlossen. Die Baugrenzen halten zu den Erschließungsstraßen 3,0 m Abstand.

Die Bauflächen werden als allgemeines Wohngebiet mit einer Grundfläche von 0,4 und einer Geschossfläche von 0,5 festgesetzt. Es ist eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzelhäuser dargestellt. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 360 m² für die Einzelhausgrundstücke festgesetzt.

Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 0,90 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.

Die höchstzulässige Geschosshöhe wird mit I festgesetzt. Dies entspricht dem bestehenden Siedlungscharakter.

Folgende textliche Festsetzungen unterstützen die sinnvolle Arrondierung und Anpassung an die bestehende Bebauung.

- Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,0 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig.
- Innerhalb der mit WA festgesetzten Bereich kann die festgesetzte Geschosshöhe bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird.
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,3 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
- Dachausbauten/ -gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Traufhöhe betragen.
- Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit einer Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carpools), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.
- Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen ist.

3.3. Erschließung

Es entstehen zwei Bauflächen, die über die „Brookstraße“ erschlossen werden.

Die Baufläche im westlichen Bereich erhält eine 6,5 m breite Erschließung mit einem Wendestich im Norden, der das Wenden von Müllfahrzeugen und anderen Schwerlastverkehren zulässt.

Die Baufläche im Osten wird über den Stich „Brookstraße“ mit einem 5,5 m breiten Stich erschlossen. Ein Befahren mit Müllfahrzeugen ist hier nicht möglich, so dass die Müllcontainer am Abfuhrtag an dem bestehenden Stich außerhalb der Erweiterungsfläche aufgestellt werden müssen.. Dies ist mit dem Müllentsorgungsunternehmen abzustimmen. Es ist für die Anwohner zumutbar, die Container am Abfuhrtag maximal 55 m dorthin zu transportieren.

Eine fußläufige Verbindung erhält das Baugebiet im Süd-Osten zum Baugebiet an der „Raiffeisenstraße“ über den dort vorhandenen Fuß- und Radweg. Die vorbeschriebenen Erschließungswege erhalten eine Festsetzung der Endausbauhöhen über NN. Diese Höhenfestlegung ist notwendig, um für die Altanlieger im Südosten Benachteiligungen bei der Entwässerung ihrer Grundstücke, durch nicht ausgleichbare Höhenunterschiede, zu vermeiden.

Die im Westen anliegende Straße „Auf der Lage“ wird zur Erschließung der anliegenden Baugrundstücke nicht genutzt. Der Eichenbestand an ihrem Straßenrand soll erhalten und geschützt werden. Dieses wird durch ein Pflanzerschutzgebot von 5,0 m Breite gesichert. Die Baugrenzen weisen hier einen Abstand von 10,0 m zum Schutzgebot aus. Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Eine Zu- und Abfahrt von der Straße „Auf der Lage“ wird in diesem Bereich durch textliche Festsetzung ausgeschlossen.

3.4. Grünflächen und Pflanzgebote

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellte Spielplatz wird an eine optimalere Stelle verlegt. Er wird am Ende des Erschließungsweges im westlichen Gebietsbereich in Nachbarschaft zur Grünfläche des Gewässerstreifens in einer Größe von ca. 410 m² eingerichtet.

Die im Bestand mittig im erweiterten Baugebiet zu verzeichnenden Gehölze werden überplant.

Bei den betroffenen Bäumen wurde der ökologische und vegetationstechnische Zustand erfasst. Hieraus leitet sich die Frage nach der Verkehrssicherungspflicht durch den Eigentümer oder die Kommune ab. Es wurde ferner festgestellt, dass eine bauliche Ausnutzung dieser Kleinstbaugebietsfläche aufgrund des erforderlichen Schutzabstandes, den die Gehölze durch Bestandssicherung bedingen würden, nur sehr eingeschränkt möglich wäre. Zudem ginge die ökologische Wertigkeit der Gehölze, die z.Zt. durch den Verbund mit der freien Landschaft gegeben ist, im Zuge einer umliegenden Bebauung mit der hieraus resultierenden Insellage der Gehölze verloren.

An der Straße „Auf der Lage“ befinden sich innerhalb des Plangebotes Gehölze. Diese werden durch einen 5,0 m breiten Pflanzerschutzstreifen in ihrem Bestand gesichert.

Der Baumbestand wurde aufgenommen, jedoch wird auf eine Einzelfestsetzung der Bäume verzichtet, da der Bereich nur in seiner Gesamtheit ökologisch wertvoll ist.

Der Pflanzerschutzstreifen unterliegt der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht der Gemeinde Lotte. Es kann durch Einzelprüfung der Bäume entschieden werden, zu welcher Nachpflanzung es nach Abgang eines Baumes kommt.

4.0. Ver- und Entsorgung

Die bestehende Ver- und Entsorgung wird für das entstehende Wohngebiet erweitert. Die bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle haben einen ausreichenden Querschnitt um die hinzukommenden Schmutz- und Regenwasser abzuleiten.

Der Umgang mit dem anfallenden Regenwasser ist im Punkt 5.0 der Begründung beschrieben.

Im Bereich des Plangebotes ist ein 1,0 m breites Leitungsrecht für die Gemeinde eingetragen. Hier wird eine Regenwasserleitung gesichert, um die bestehende südliche Fläche außerhalb des Geltungsbereiches westlich der Straße „Auf der Lage“ entsprechend ihrem Bestand zu entwässern.

5.0. Wasserwirtschaft / Entwässerung / Höhenlage

Es wird davon ausgegangen, dass das gepl. Baugebiet über eine Trennkanalisation mit Anschluss an die vorh. Kanalisation in der Brookstraße entwässert wird. Das östliche Baugebiet erhält Anschluss an den Schmutz- und Regenwasserkanal in der Brookstraße. Der Änderungsantrag zur Verlegung des Gewässers 2410 berücksichtigt diesen Kanalanschluss. Ein Vorflutnachweis wurde geführt, so dass alternativ mit gesonderter Antragstellung nach § 7 WHG eine Direkteinleitung des Regenwassers in das Gewässer im östlichen Teil erfolgen könnte.

Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,30 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.

Wegen der Höhenlage der vorh. Kanalisation ist das gepl. Baugebiet in Anlehnung an die vorh. Bebauung entsprechend neu zu modellieren. Konkrete Höhenvermessungen und aquatechnische Untersuchungen und Berechnungen, haben einen Abstand zur im Südosten anliegenden Bebauung notwendig gemacht. In dieser Abstandsfläche wird das Gelände dem bestehenden Wohngebiet angepasst und drainiert. Mit diesen technischen Voraussetzungen kann eine unangemessene Überwässerung des anliegenden Grundstücks verhindert werden.

Die technische Umsetzung wird durch Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger gesichert. Im Bebauungsplan sind diese Flächen als 2,0 m breites Pflanzgebot mit anliegendem 2,5 m breitem Rad- und Fußweg dargestellt. Innerhalb dieser 4,5 m sind die v.g. Geländeanpassungen zu realisieren. Die Wegeführung im östlichen Wohnbereich erhält, zur Unterstützung einer konkreten Höhenmodellierung festgesetzte Straßenendausbauhöhen, die im Bebauungsplan dargestellt sind.

Der im Osten, außerhalb des Geltungsbereiches, angrenzende Fuß- und Radweg entwässert derzeit über die vorhandene Grabenböschung direkt in das Gewässer 2400. Durch die geplante Gewässerverlegung nach Norden entfällt diese Entwässerungsmöglichkeit. Es ist geplant, den tiefliegenden Weg über eine ca. 60 m lange Rohrleitung DN 200 mit Anschluss an den Unterlauf des Gewässers 2400 zu entwässern. Mit einer gepl. Rohrsohle von 54,70 m NN an der südöstlichen Ecke des geplanten Baugebietes ist gewährleistet, dass neben der vorhandenen Wegeparzelle auch die direkt angrenzenden Grundstücke (z.B. Flurstück Nr. 210 mit einer Geländehöhe von 55,81 m NN) oberflächenmäßig zu entwässern sind.

6.0. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist.

Die ökologische Bilanzierung betrachtet den Erweiterungsbereich und die Änderung des im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Spielplatz zu Wohnbaufläche mit Erschließung.

Die im bestehenden Bebauungsplan dargestellte Fläche „Verkehrsgrün“ wird durch ein Pflanzgebot ersetzt und bei der Bilanzierung vernachlässigt.

Die Fläche für die Wasserwirtschaft wird nicht in die Bilanzierung aufgenommen. Der Änderungsantrag gem. § 31 WHG „Verlegung des Gewässers 2410“ wird hierzu konkrete Aussagen treffen.

Durch Festsetzungen innerhalb des Plangebietes werden interne Kompensationsmaßnahmen festgesetzt. Der Kompensationsrestwert wird extern im Flächenpool „Osterberg“ der Gemeinde Lotte ausgeglichen.

Räumliche und naturräumliche Situation

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt der Planbereich in der Einheit 535.30 „Westerkappeler Flachwellenland“. Es handelt sich um einen welligen bis hügeligen Übergangsraum zwischen Berg- und Flachland. Die Erhebungen werden von unregelmäßig verlaufenden flachen Niederungen in ein Mosaik von Senken, Mulden, Hügeln und Bergen aufgelöst.

Bei Einstellung menschlicher Nutzung würde sich als potentiell natürliche Vegetation, auf den im Plangebiet vorherrschenden feuchten Gleyböden, der Eichen-Hainbuchenwald, in unmittelbarer Grundwassernähe der Erlenbruchwald entwickeln.

Die charakteristischen Baum- und Straucharten des Eichen-Hainbuchenwaldes sind Stieleiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Buche (*Fagus sylvatica*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hasel (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Weißdorn (*Crataegus oxyacantha* und *monogyna*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) und Brombeeren (*Rubus spec.*).

Tiere und Pflanzen, Landschaft

Das Plangebiet liegt bei ca. 56 m ü. NN. Es ist geprägt durch intensive Grünlandnutzung. Die Flächen stellen sich als leicht wellige, z.T. bucklige Bereiche dar mit typischen Zeigern der Weidelgras-Weißkleeweide (u.a. Weidelgras, Honiggras, Wiesenkerbel, Bärenklau, Hahnenfuß, Löwenzahn, Weißklee). Randlich sind einreihige Hecken aus Eiche, Weißdorn, Vogelkirsche, Holunder und Schlehe vorhanden. Dominant sind die 100 – 120jährigen Eichen. Ansonsten haben die Hecken eher lückigen Charakter.

Besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für diesen Bereich nicht bekannt. Seltene oder geschützte Arten kommen nicht vor.

Aufgrund der südlich, östlich sowie nordöstlich angrenzenden Baugebiete sowie des ca. 150 m nördlich verlaufenden Hunterorther Eschweges, an welchem in diesem Bereich vier landwirtschaftliche Betriebe liegen, hat das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Boden und Wasser

Vorherrschende Bodenarten im Plangebiet sind Gley, stellenweise Ammoorgley oder Braunerde-Gley. Es handelt sich bei diesen Bodenarten um stark lehmige Sandböden mit mittlerer Sorptionsfähigkeit und mittlerer, stellenweise geringer Wasserdurchlässigkeit der lehmig-sandigen Deckschicht. Der sandige Untergrund weist dagegen eine hohe Durchlässigkeit auf.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z.Z. keine Bodenbelastungen.

Luft und Klima

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine große Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse im Ortsbereich von Wersen (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch Luftregeneration (Bindung von CO₂ und Staub). Diese ist aufgrund der wenigen einreihigen und lückigen Hecken allerdings gering.

Wechselwirkung

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen im Plangebiet keine besonderen Wechselwirkungen, die herauszustellen wären.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Menschen

An das Plangebiet grenzen bereits bestehende Baugebiete an. Nordwestlich und nördlich des Plangebietes liegen vier landwirtschaftliche Hofstellen. Entsprechend dem vorliegenden Geruchsgutachten vom 18.12.2000 bestehen aus geruchstechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Es sind daher keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen für die Menschen im Plangebiet sowie in den angrenzenden Bereichen zu erwarten.

Tiere und Pflanzen, Landschaft

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Freiflächen einen Verlust an Lebensraum. Da die Bauflächen ausschließlich auf landwirtschaftlichen Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden sollen und darüber hinaus das Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht zu erwarten, insbesondere durch die festgesetzten Grünflächen, Erhaltungs- und Pflanzgebote im Plangebiet.

Erhebliche oder nachhaltige negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkungen für die Gebäude, der sonstigen Gestaltungsvorgaben sowie Fläche für die Wasserwirtschaft mit Anpflanzungen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze nicht zu erwarten.

Boden und Wasser

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit ihren Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen der Oberboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so dass diese Flächen keine ökologische Regelungsfunktion mehr übernehmen können.

Luft und Klima

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung unter Berücksichtigung der vorgegebenen Höhenbeschränkungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind. Vorhandene Gehölze, mit ihren positiven Wirkungen für CO₂- und Staubbinding, werden durch weitere Gehölzpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke ergänzt.

Berechnung des Eingriffs

Bestand

	ha	WE/ha	WE
Spielplatz	0,099	1,2	0,119
Weide, intensiv genutzt	0,858	0,9	0,772
Baumbestand	<u>0,001</u>	1,5	<u>0,002</u>
=	0,958		0,893

Planung

	ha	WE/ha	WE
Hausgärten	0,506	1,0	0,506
Spielplatz	0,041	1,2	0,049
Straßen	0,055	0,0	0,000
Pflanzgebot	0,018	1,5	0,027
versiegelte Baufläche	<u>0,338</u>	0,0	<u>0,000</u>
=	0,958		0,555

Aus der Gegenüberstellung von Planbestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von

$$0,893 \text{ WE} - 0,555 \text{ WE} = 0,338 \text{ WE}$$

Der Kompensationsrestwert wird auf einer externen Fläche der Gemeinde Lotte „Osterberg“ ausgeglichen (siehe Anhang zur Begründung).

Es wird eine ökologische Aufwertung von 1,5 WE/ha ausgewiesen.

Dies ergibt eine Fläche von

$$0,338 \text{ WE} : 1,5 \text{ WE/ha} = 0,225 \text{ ha}$$

Die ca. 2.250 m² große Ausgleichsfläche wird in das Kataster des Flächenpools eingetragen.

7.0. Immissionen

Dem Änderungsbereich liegen landwirtschaftliche Betriebe an. Nordwestlich des Plangebietes liegt der Betrieb Huntmann, nördlich des Plangebietes der Betrieb Winkelmann, nordöstlich des Plangebietes der Betrieb Stiegemeyer und der Mastschweinestall der Erzeugergemeinschaft Hunterrother Eschweg GbR nördlich des Plangebietes.

Im Auftrag der Gemeinde Lotte wurde im Rahmen eines Fachgutachtens die Geruchsmissionen der anliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ermittelt und beurteilt. Aus geruchstechnischer Sicht bestehen nach diesem Gutachten keine Bedenken gegen die Ausweisung des Erweiterungsgebietes als Wohnbaufläche. (Geruchstechnische Stellungnahme Nr. LG 0506.2/01 in Verbindung mit dem Geruchsgutachten Nr. LG 0506.01/01 der Ingenieurgesellschaft Zech, Lingen).

8.0 Altlasten

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z.Z. keine Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 15.05.1992 (SMBl.NW.S.876) bekannt.

9.0 Boden- und Baudenkmale

Es sind keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden.

Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen – Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 15 Denkmalschutzgesetz).

10.0. Schlussbetrachtung

Es werden in der vorliegenden Planung die Abstimmungen mit der Unteren Landschaftsbehörde, Unteren Wasserbehörde, den Altanliegern, dem Erschließungsträger und der Gemeinde Lotte berücksichtigt.

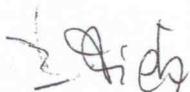
Es wurde eine für alle tragbare optimale Lösung gesucht und unter städtebaulichen Kriterien gefunden.

Aufgestellt: 07.05.2004

geändert: 24.10.2005

geändert: 22.03.2006

ergänzt: 28.04.2006



Dipl.-Ing. B. Fietz