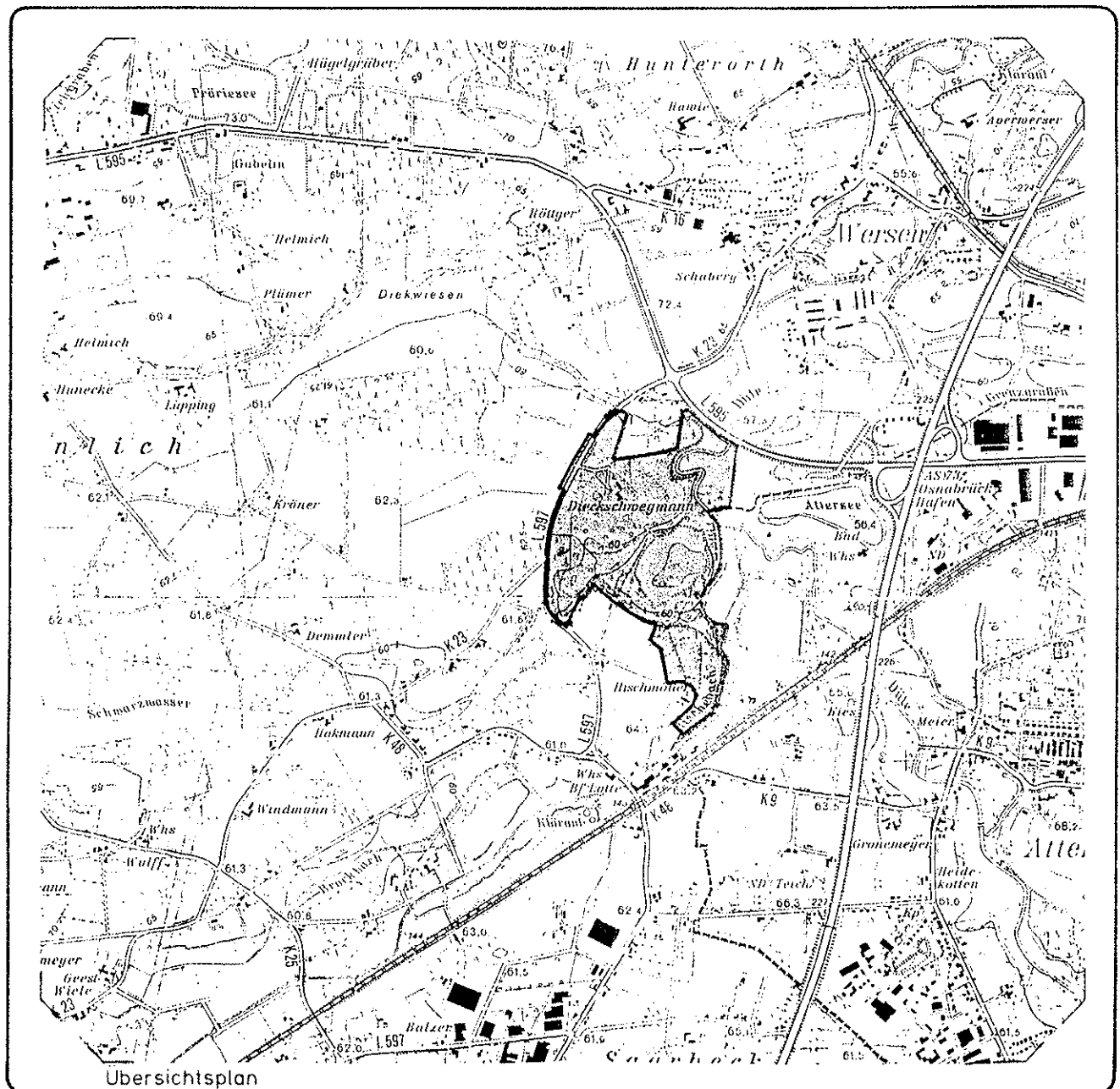


GEMEINDE LOTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 38 "GOLFPLATZ WERSEN"



BEGRÜNDUNG

KREIS
STEINFURT
PLANUNGSAMT



Gemeinde Lotte

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 38 "Golfplatz Wersen"

(Der landschaftspflegerische Begleitplan vom Dezember 1994 ist Bestandteil der Begründung)

Inhaltsübersicht:

1. Aufstellungsbeschluß
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/Nutzung
 - 4.3 Erschließung/Infrastruktur
 - 4.4 Rechtliche Situation
5. Planungsabsichten
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
8. Denkmalschutz
9. Planverwirklichung, Bodenordnung

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 03.04.84 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 38 "Golfplatz Wersen" aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Golfplatzes zu schaffen.

Der Bereich dieses Bebauungsplan liegt südlich der Ortslage Wersen und grenzt im Westen an die Landesstraße Nr. 597, im Norden an die Landesstraße Nr. 595 und im Osten an das Gebiet der Stadt Osnabrück.

Zwischenzeitlich wurde der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes in verschiedenen Punkten geändert, da nach der derzeitigen Konzeption zusätzliche Flächen für die Kompensierung der Eingriffe nach § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes erforderlich sind. Diese Flächen sowie auch der Abgrabungssee südöstlich der Golfplatzanlage werden nun in den Bebauungsplanbereich einbezogen.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat deshalb aus Gründen der Rechtssicherheit den Aufstellungsbeschluß am 29.09.94 neu gefaßt und am 15.12.94 zur Einbeziehung der zusätzlichen Ausgleichsflächen modifiziert.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Innerhalb des Plangebietes ist bereits ein Golfplatz (Neun-Loch-Anlage) vorhanden, für den eine bauaufsichtliche Genehmigung vorliegt.

Nach einer Verfügung des Regierungspräsidenten Münster vom 18.05.87 (Az.: 35.1.1.-4000 B-05/87) widerspricht die Nutzung als Golfplatz der Darstellung als "Fläche für die Landwirtschaft" im Flächennutzungsplan. Die Darstellung als "Grünfläche - Golf" stellt eine Mindestvoraussetzung für die Genehmigung eines Golfplatzes gem. § 35 Abs. 2 BauGB dar.

Eine Golfplatzanlage wäre bei einer solchen Darstellung des Flächennutzungsplanes gem. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, soweit nicht noch andere Belange i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB beeinträchtigt werden.

Werden jedoch noch andere öffentliche Belange, wie sie insbesondere in § 35 Abs. 3 BauGB aufgeführt sind, beeinträchtigt, so ist außer der entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, daß gegenüber der vorliegenden Baugenehmigung für den vorhandenen Golfplatz einige Änderungen bzw. Ergänzungen erforderlich werden, um einen reibungslosen Spielbetrieb zu gewährleisten. Hierzu gehört insbesondere die Erschließung des Golfplatzgeländes, die nach der Baugenehmigung von Süden her über einen Wirtschaftsweg vorgesehen ist. Diese Erschließung hat sich als nicht praktikabel erwiesen und soll über die vorhandene Hofzufahrt von der Landesstraße Nr. 597 aus erfolgen.

Darüber hinaus sind Ergänzungen hinsichtlich der Zulassung zweckgebundener Gebäude und Anlagen sowie Änderungen hinsichtlich der Pflege und Düngung der Golfbahnen erforderlich, für die zusätzliche Baugenehmigungen bzw. Änderungen der bestehenden Baugenehmigung erforderlich sind.

Diese geplanten Maßnahmen stehen jedoch im Widerspruch zu den Festsetzungen des mittlerweile rechtskräftigen Landschaftsplanes II "Schafbergplatte", in dem der gesamte Bebauungsplanbereich u. a. auch als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt ist.

Dieser Widerspruch kann nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ausgeräumt werden, da nach Ziff. 2.2.10 der textlichen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes "bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes für den vorhandenen Golfplatz an der L 597 in Lotte-Wersen, sowie für entsprechende Erweiterungsflächen mit dessen Rechtsverbindlichkeit wider-

sprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten".

Damit ist die Aufstellung dieses Bebauungsplan unumgänglich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Maßnahmen zu schaffen.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

Gem. § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Raumordnungsgesetz, im Landesentwicklungsprogramm sowie in den Landesentwicklungsplänen niedergelegt und im Gebietsentwicklungsplan konkretisiert.

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich als "Agrarbereich", "Waldbereich" und als "Wasserfläche" dargestellt. Als überlagernde Darstellung liegt der Änderungsbereich insgesamt in einem "Erholungsgebiet" und im nördlichen Teil in einem "Bereich für den Schutz der Landschaft".

Die Landesstraßen Nr. 597 und Nr. 595 tangieren den Änderungsbereich im Westen und Norden als "Straßen für den regionalen Verkehr".

Im Entwurf des neuen Gebietsentwicklungsplanes, für den z. Z. das Aufstellungsverfahren durchgeführt wird, ist der gesamte Planbereich als "Agrarbereich" und überlagernd als "Erholungsbereich" sowie als "Bereich für den Schutz der Landschaft" dargestellt.

Angesichts der Lage des Plangebietes innerhalb eines "Erholungsbereiches" entspricht das Vorhaben den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes. Dementsprechend hat auch die Bezirksplanungsbehörde bei der Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom 28.11.88 und 07.08.90 mitgeteilt, daß keine grundsätzlichen landesplanerischen Bedenken erhoben werden, wenn die Belange von Natur und Landschaft beachtet werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der Planbereich als "Fläche für die Landwirtschaft", "Fläche für die Forstwirtschaft" sowie als "Fläche für Abgrabungen" dargestellt.

Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wird, sollen die für den Golfplatz benötigten Flächen als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Golf" dargestellt werden. Darüber hinaus wird der zwischenzeitlich entstandene Abgrabungssee als "Wasserfläche" dargestellt. Die für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen werden als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" dargestellt.

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Der gesamte Bebauungsplanbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Landschaftsplanes II "Schafbergplatte".

Dieser Landschaftsplan enthält für das Bebauungsplangebiet verschiedene Einzelfestsetzungen sowie die Festsetzung des gesamten Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.10, "Westerkappeler Flachwellenland".

Da einige Festsetzungen des Bebauungsplanes den Verboten für dieses Landschaftsschutzgebiet widersprechen (z. B. Errichtung baulicher Anlagen), ist unter Ziff. 2.2.10 der textlichen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes II "Schafbergplatte", festgesetzt, daß mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten.

Hierdurch sind die nachfolgend aufgeführten Verbote betroffen:

- a) Ziff. 2.2 B a) für die Errichtung baulicher Anlagen i.S.d. § 2 Abs. 1 BauO NW sowie für Verkehrs- und deren Nebenanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- b) Ziff. 2.2 B d) für die Errichtung von Hinweiszeichen, die für den Betrieb des Golfplatzes erforderlich sind.
- c) Ziff. 2.2 B g) und h) für Aufschüttungen, Verfüllungen, Abgrabungen oder sonstige Bodenveränderungen sowie für Veränderungen der morphologischen Gegebenheiten zur Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Spielbahnen.
- d) Ziff. 2.2 B t) für die Beseitigung von Gehölzbeständen zur Anlage der im Bebauungsplan festgesetzten Spielbahnen.

Die übrigen Bestimmungen für das Landschaftsschutzgebiet sowie die Einzelfestsetzungen der Ziff. 2.4.45, 5.38, 4.43 und 5.3.39 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht negativ berührt und behalten daher ihre Gültigkeit.

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch den Hischebach tangiert und in Nordosten durch die Düte durchquert. Diese Gewässer sowie die zugehörigen Überschwemmungsgebiete werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Auch die kleineren Gewässer innerhalb des Plangebietes (Schwarzwasser) werden entsprechend berücksichtigt.

Eine Richtfunktrasse der TELEKOM überquert das Plangebiet von Südwesten nach Nordosten. Hierdurch wird die Planung jedoch nicht berührt.

Teile des Plangebietes werden von Elektrofreileitungen überquert. Auch hierdurch ergeben sich jedoch keine Widersprüche zu den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Sonstige Planungsvorgaben liegen für den Planbereich nicht vor.

4. Situation des Planbereiches

4.1 Räumliche Situation

Das Plangebiet liegt ca. 500 m südlich der Ortslage Wersen und wird im Westen durch die Landesstraße Nr. 597 und im Norden durch die Landesstraße Nr. 595 tangiert. Im Osten verläuft der größte Teil der Plangebietsgrenze entlang des Hischebaches, der gleichzeitig die Grenze zur Stadt Osnabrück und zum Land Niedersachsen bildet. Im Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen.

4.2 Umweltsituation

Die Freiflächen im nördlichen Teil des Plangebietes (mit Ausnahme der Waldflächen) werden durch die zur Golfplatzanlage gehörenden Spielbahnen eingenommen.

Südöstlich dieses Golfplatzes befindet sich eine ca. 8 ha große Wasserfläche, die durch eine Tiefentsandung entstanden ist. Dieser Abgrabungssee ist mit einem Gehölzgürtel umgeben. Weiter südlich schließen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Der östliche Randbereich des Plangebietes wird durch den Hischebach tangiert. Die Niederungsflächen im Bereich des Überschwemmungsgebietes für dieses Gewässer stellen sich als landwirtschaftlich genutzte Weideflächen bzw. als Brachflächen dar.

Die an den Bebauungsplan anschließenden Flächen werden ausnahmslos landwirtschaftlich bzw. als Wald genutzt.

4.3 Erschließung/Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die vorhandene Zufahrt zu dem ehemaligen Gehöft Diekschwegmann zur Landesstraße Nr. 597 hin erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt, soweit erforderlich, über private Wege.

Die zur Versorgung des Gesamtgebietes erforderlichen Anlagen (sanitäre Anlagen, Verwaltung etc.) sind größtenteils vorhanden und sollen, soweit noch nicht vorhanden, in den vorhandenen Gebäuden der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle untergebracht werden.

4.4 Rechtliche Situation

Z. Z. ist der gesamte Planbereich als Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB einzustufen.

Darüber hinaus gelten die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes II "Schafbergplatte".

Da die Erteilung zusätzlicher Baugenehmigungen angesichts der Lage im Außenbereich sowie des Widerspruches zu einzelnen Festsetzungen des Landschaftsplanes nach der derzeitigen Rechtslage nicht möglich ist, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

5. Planungsabsichten

Der bauaufsichtlich genehmigte und bereits vorhandene Golfplatz soll planungsrechtlich gesichert werden, wobei durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan auch die Zulässigkeit der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen und zweckgebundenen Anlagen (z. B. Stellplätze, Clubhaus, Betriebswohnungen, Geräteräume etc.) geregelt wird. Die Standorte der baulichen Anlagen, die sich überwiegend auf bereits vorhandene Gebäude beschränken, werden im Bebauungsplan durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt. Dabei wird entsprechend dem derzeitigen Bestand für den überwiegenden Teil der Gebäude eine eingeschossige Bauweise und für das Hauptgebäude (ehemaliges Bauernhaus) eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die intensiv gepflegten Spielbahnen einschl. Semirough werden ebenfalls hinsichtlich ihrer Lage innerhalb der Grünflächen (Golf) festgesetzt.

Die vorhandenen Waldflächen innerhalb dieses Gebietes einschl. der zwischenzeitlich angelegten Anpflanzungen in den Randbereichen werden im Bebauungsplan als "Wald" festgesetzt. Darüber hinaus werden im Bereich der Spielbahnen umfangreiche Pflanzgebote für die Anpflanzung standortgerechter heimischer Laubgehölze festgesetzt, um einerseits einen Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiraum zu leisten, andererseits die Golfplatzanlage durch diese Anpflanzungen in die umgebende Landschaft einzufügen und zu gliedern.

Südöstlich der Golfplatzanlage wird z. Z. noch eine Tiefentsandung betrieben. Nach Beendigung der Tiefentsandung soll der entstandene Abgrabungssee als stille Wasserfläche rekultiviert werden.

Diese Abgrabungsfläche einschl. der Randbereiche wird in den Bebauungsplan einbezogen, da die in diesem Bereich vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Die praktischen Erfahrungen aus dem Spielbetrieb während der letzten Jahre haben gezeigt, daß es notwendig wird, die Spielbahnen gegenüber den der seinerzeit erteilten Baugenehmigung zugrundeliegenden Planungen zu verbreitern. Darüber hinaus wird es notwendig, diese Spielbahnen intensiver zu düngen, als ursprünglich vorgesehen war.

Diese Maßnahmen stellen eine Vergrößerung des Eingriffs in Natur und Landschaft dar, aus denen sich ein Bedarf an zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen ergibt.

Aus diesem Grunde sollen südlich der vorhandenen Abgrabungsfläche bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen extensiviert werden.

Diese Flächen werden insgesamt als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die jeweiligen Einzelmaßnahmen ergeben sich aus dem zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplan. Auch in den anderen Bereichen der Golfplatzanlage und im Bereich der Abgrabungsfläche werden entsprechende "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt, die entsprechend der spezifischen Nutzung mit der besonderen Zweckbestimmung "Brachfläche" bzw. "Sukzessionsfläche" festgesetzt werden.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des gesamten Golfplatzgeländes ist über eine öffentliche Erschließungsstraße nordwestlich der ehemaligen Hofstelle zur Landesstraße Nr. 597 vorgesehen.

Ursprünglich war eine Erschließung des Golfplatzgeländes von Süden her vorgesehen. Bereits während des Spielbetriebes auf dem genehmigten Golfplatz hat sich jedoch herausgestellt, daß die seinerzeit vorgesehene Erschließung aufgrund der großen Entfernung nicht angenommen wird. Dies hat zur Folge, daß Golfspieler und Zuschauer ihre Pkw auf der Zufahrt zur derzeitigen Abgrabung sowie direkt auf der Landesstraße Nr. 527 abstellen. Damit wird entgegen der ursprünglichen Planungsabsicht die Verkehrssicherheit auf der Landesstraße Nr. 597 gefährdet. Um diese Verkehrsgefährdung zu vermeiden, soll eine verkehrsgerechte Zufahrt mit einer Links-Abbiegespur im Bereich der derzeitigen Zufahrt zum Abgrabungsgelände angelegt werden. Das hierdurch betroffene Teilstück der Landesstraße Nr. 597 mit den benötigten Erweiterungsflächen wird in den Bebauungsplan einbezogen und als "Verkehrsfläche" festgesetzt. Die Einzelheiten der Bauausführung werden mit dem Landesstraßenbauamt als Straßenbaulasträger abgestimmt.

Die innere Erschließung des Golfplatzgeländes ist, soweit erforderlich, über private Wegeflächen vorgesehen. Die erforderlichen Stellplätze sind bereits auf der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit den entsprechend umgenutzten Gebäuden vorhanden.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der Golfplatzanlage, die sich im wesentlichen auf die Versorgung der zentralen Gebäude mit Elektrizität und Wasser beschränkt, wird wie bisher durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung beabsichtigt die Gemeinde Lotte, im Zusammenhang mit der Sanierung der Kläranlage im Ortsteil Alt-Lotte eine Abwasserdruckleitung von der alten Kläranlage Lotte zur Zentralkläranlage Wersen zu verlegen. An diese Druckleitung, die am Golfplatz vorbeiführen wird, soll die Abwasserleitung des Golfplatzes angeschlossen werden, so daß die anfallenden Abwässer langfristig der Zentralkläranlage Wersen zugeführt werden.

Bis zur Realisierung dieses Anschlusses an die Kläranlage wird die derzeitige Übergangslösung für die Abwasserbeseitigung (Kanalanschluß auf Rädern) beibehalten.

7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Immissionsschutzkonflikte sind im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da von der Golfplatzanlage keine unzumutbaren Emissionen ausgehen.

Andererseits sind auch die mit der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen verbundenen Emissionen als ortsüblich und zumutbar anzusehen und damit durch die Benutzer des Golfplatzes hinzunehmen.

7.2 Altlasten, Verdachtsflächen

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen i.S.d. Runderlasses vom 15.05.92 nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung dieser Flächen auch nicht zu vermuten.

7.3 Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben verschiedenen Belangen (z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, soziale und kulturelle Bedürfnisse, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung 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 insbesondere 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.

Nach § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist in den Fällen, in denen aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, im Rahmen der Abwägung über Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden. Dabei ist zu beachten, daß die Bauleitplanung eine räumliche Gesamtplanung darstellt, die von der grundsätzlichen Gleichwertigkeit aller öffentlichen und privaten Belange ausgeht und keinem Belang von vornherein einen Vorrang gegenüber anderen Belangen zuweist. Das jeweilige Gewicht einzelner Belange ergibt sich erst aus der konkreten Situation und aus der planerischen Wertentscheidung der Gemeinde.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung ist bedeutsam, ob durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist insbesondere der Fall, wenn gegenüber der bisherigen Rechtslage bauliche oder sonstige Nutzungen, die eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes nach sich ziehen, zugelassen werden sollen. Die Planung ist daher hinsichtlich der voraussichtlichen Auswirkungen zu überprüfen.

Für die Golfplatzanlage wurde zur Ermittlung der Auswirkungen sowie zur Festlegung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachdienststellen ein gesonderter landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Hinsichtlich der Ermittlung von Art und Umfang der Auswirkungen, der Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen sowie der Kompensation des Landschaftseingriffs wird daher auf diesen landschaftspflegerischen Begleitplan, Stand: Dezember 1994, verwiesen.

Wie diesem landschaftspflegerischen Begleitplan und den entsprechenden Erläuterungen zu entnehmen ist, werden die mit der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffe vollständig ausgeglichen, wobei innerhalb der "Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" im Süden des Änderungsbereiches noch Flächenreserven für die Kompensation anderer Eingriffe vorhanden sind. Diese Flächenreserven sollen für eine evtl. spätere Erweiterung des Golfplatzes nach Westen hin vorgehalten werden.

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen zu berücksichtigenden Belangen (z. B. Sport, Freizeit und Erholung) ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als vertretbar anzusehen, da er letztlich der Bestandssicherung der vorhandenen Golfplatzanlage dient, das Vermeidungs- und Minimierungsgebot beachtet wurde und die unvermeidbaren Eingriffe innerhalb des Gebietes ausgeglichen werden.

8. Denkmalschutz

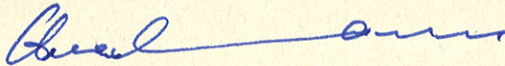
Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

9. Planverwirklichung, Bodenordnung

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

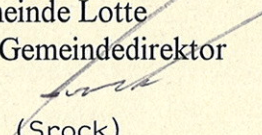
Aufgestellt: Dezember 1994

Kreis Steinfurt
Planungsamt
im Auftrag



Huelmann

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

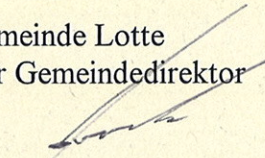

(Srock)

Verfahrensvermerk:

Diese Entwurfsbegründung einschl. des landschaftspflegerischen Begleitplanes, Stand: Dezember 1994, hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 "Golfplatz Wersen" gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.1995 bis einschl. 10.02.1995 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Lotte, 14.02.1995

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor


(Srock)