

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. 45 "Achmerstraße" der Gemeinde Lotte**

weiterer Bestandteil der Begründung sind die schall- und schwingungstechnischen Untersuchungen Nr. 10844 und Nr. 11537 - 1.002 und das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung vom 10.1.1990 sowie die Brandschadenanalyse vom 25.5.1990

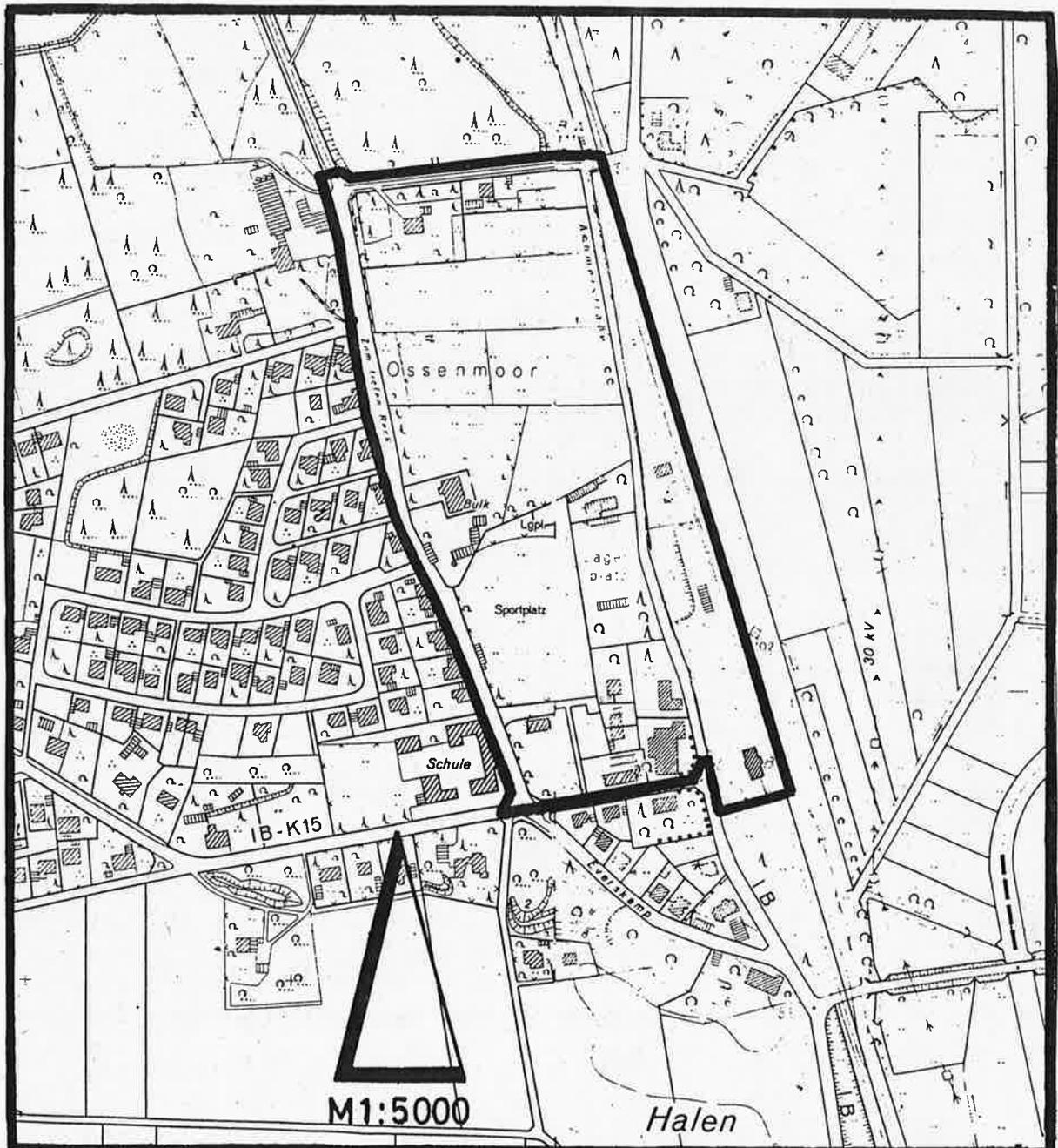
### Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am

die Aufstellung des Bebauungs-

planes Nr. 45 "Achmerstraße" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.  
Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus nachstehender Skizze.



### Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bereich des Bebauungsplanes als Agrarbereich und Erholungsbereich dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan (einschließlich der 12. wirksamen Änderung) entwickelt.

### Planungsanlaß/Planungskonzept/Erschließungskonzept

Um der regen Nachfrage nach Baugrundstücken in Halen entsprechen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.45 "Achmerstraße" erforderlich.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Verdichtung östlich der Straße "Zum tiefen Reck".

Die Baugrundstücke innerhalb des Planbereiches sind zur Deckung des Bedarfes für die im Ortsteil Halen ansässige Bevölkerung zwingend erforderlich.

Der Planbereich wird im Westen von der Straße "Zum tiefen Reck", im Norden von der Straße "Ossenmoor", im Osten von der "Bahnstrecke Oldenburg - Osnabrück" und im Süden vom "Niederseester Weg" erschlossen. Geplant ist eine Verbreiterung der Straßen "Zum tiefen Reck" und "Achmerstraße". Das Innere des Planbereiches wird über eine von der "Achmerstraße" ausgehende Planstraße, die als Ringstraße geführt wird und eine fußläufige Verbindung zur Straße "Zum tiefen Reck" erhält, erschlossen.

Durch die versetzte Führung der Planstraße wird einerseits Verkehrsberuhigung erzielt und andererseits Platz- und Raumbildung ermöglicht.

Die Verkehrsflächen innerhalb des Planbereiches sollen voraussichtlich verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Um jedoch die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau etc.) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbindung festgesetzt.

Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt. Dabei wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß im Mittel je 20 lfd.m. Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.

Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen und um die durch die festgesetzten Baugrenzen gewünschte Raumbildung nicht zu unterbinden. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit, wie sie durch die Einengung von direkt an Fahrwegen angrenzenden einseitig oder gar beidseitig errichteten Garagen und Nebengebäuden entstehen, somit verhindert werden, ohne daß der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Innerhalb des Planbereiches sind verschiedene Nutzungen anzutreffen.

Im Norden sind zwei Wohnhäuser vorhanden, wobei das Wohngebäude auf dem Flurstück 466 seinerzeit als Altenteil eines landwirtschaftlichen Betriebes genehmigt worden ist. Der sich südlich anschließende unbebaute Bereich wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Flurstück 710 befindet sich z. Z. eine Teichanlage, die dem landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb auf dem Flurstück 709 zuzuordnen ist.

Um die Fortführung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes (Kleintierhaltung) sicherzustellen, erfolgt die Festsetzung als Kleinsiedlungsgebiet. Der sich östlich und nördlich angrenzende Bereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Südlich schließt sich ein Sportplatz und östlich des Sportplatzes eine z. Z. gewerblich genutzte Fläche an, die entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung künftig der Wohnbebauung zugeführt werden soll.

Der südliche Planbereich (Gaststätte mit Saalbetrieb, Läden, Wohngebäude vorhanden) wird als Mischgebiet festgesetzt.

Für den nördlichen Planbereich, den Bereich zwischen Achmerstraße und Bahnlinie sowie für den Eckbereich Zum tiefen Reck / Niederseester Weg wird eine eingeschossige Bebauung vorgegeben. Für den übrigen Planbereich soll in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur eine max. zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung/Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens im Eingangsbereich und der Traufhöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten/Dachgauben ab 35 % und mehr zulässig.

Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Soweit Garagen und Nebengebäude nicht mit der Dachneigung des Bauhauptkörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Mit der Festsetzung "Stellung der baulichen Anlagen" (siehe zeichnerische Festsetzung) soll sichergestellt werden, daß die Gebäude parallel zum festgesetzten Zeichen errichtet werden. Hierdurch wird sichergestellt, daß sich die Baukörper in ihrer Anordnung auf dem Grundstück harmonisch in die Gesamtplanung einfügen.

### Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

#### **Immissionsschutz**

Nordwestlich des Planbereiches Flurstück 394 ist ein landwirtschaftlicher Betrieb vorhanden. Aufgrund der günstigen Lage der geplanten Neubebauung zur Hofstelle (entgegen der Hauptwindrichtung), der Abschirmwirkung durch Gehölzbestand und Anordnung des Wohngebäudes und des Geräteschuppens auf der Hofstelle, den bereits vorhandenen Wohngebäuden südwestlich und östlich der Hofstelle (vergleichbar mit der nächstgelegenen geplanten Wohnbebauung) sowie der im Zusammenhang mit der engeren Umgebung sich darstellenden typisch dörflichen Struktur sind die mit der ordnungsgemäßen Landwirtschaft verbundenen Geräusche und Geruchseinwirkungen als ortsüblich und zumutbar anzusehen.

Im mittleren Planbereich soll die Fortführung des landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes (Kleintierhaltung) innerhalb eines als Kleinsiedlungsgebiet festgesetzten Bereiches sichergestellt werden. Immissionskonflikte werden nicht erwartet, da die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung für Kleinsiedlungsgebiete und allgemeinen Wohngebäude gleich anzusetzen sind.

Durch die zulässige landwirtschaftliche Nebenerwerbsnutzung innerhalb des Kleinsiedlungsgebietes können Geräusche und Gerüche auf das allgemeine Wohngebiet einwirken. Diese Einwir-

kungen sind im Hinblick auf die vorzufindende typisch dörfliche Struktur als ortsüblich und zumutbar anzusehen.

Die vom Sportplatz ausgehenden Beeinträchtigungen für die Anwohner sind im Hinblick auf die bereits genannte typisch dörfliche Struktur (Planbereich im Zusammenhang mit angrenzenden Nutzungen als da sind: Schule, gemischte Bauflächen, Kleinsiedlungsgebiet, Wohnnutzung) als ortsüblich und zumutbar anzusehen. Dies besonders unter Berücksichtigung der 2 m hohen Mauer im Übergang zum östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet, der vorhandenen üppigen Bepflanzung am Rande der als Sportplatz festgesetzten Grünfläche. Der Sportplatz dient in erster Linie dem Schulsport und wird nur gelegentlich von Vereinen genutzt. Dieser Sportplatz erfährt darüber hinaus eine wesentliche Entlastung durch die Ende 1990 fertiggestellte Sportanlage nordwestlich der Ortslage.

Östlich angrenzend an den Planbereich verläuft die eingleisige Bahnstrecke Oldenburg - Osnabrück. Wegen der Nähe zur vorgenannten Bahnanlage sind zum Schutz der geplanten Wohnnutzung schall- und schwingungstechnische Untersuchungen erstellt worden, die Bestandteil der Begründung sind. Vorgenannte Untersuchungen haben ergeben, daß zum Schutz der geplanten Wohnbebauung eine 4 m hohe Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwall entlang der Bahnstrecke anzulegen ist. Dies ist im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

## **Natur und Landschaft**

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung 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 Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit unmittelbarer Geltung 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 Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen i. S. d. § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 BauGB 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 vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht dieser Belang 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.

## **Art und Umfang der Auswirkungen**

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung mit maximal ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auf ein Mindestmaß zu beschränken, wird den Bauherren empfohlen, Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. für Bewässerungszwecke zu verwenden.

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

Auch 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.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop etc. werden durch die geplanten Bauflächen nicht betroffen. Sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch diese Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Durch die max. eingeschossig bzw. zweigeschossigen Gebäude wird eine Einfügung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung gesichert.

## **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.

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen der Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Freiflächen für bauliche Zwecke hat bereits mit der Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan stattgefunden. Diese Entscheidung ist auch jetzt noch als richtig anzusehen, da der Bedarf an Bauflächen sonst an anderer Stelle gedeckt werden müßte.

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

### **Ausgleich des Landschaftseingriffes**

Neben den vorstehenden Vorgaben zur Verminderung des Eingriffs werden zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, innerhalb derer Obstwiesen anzulegen sind
- Anlage eines Feuchtbereiches mit Wasserfläche
- Gebot zum Anpflanzen von standortgerechten Laubgehölzen
- Anpflanzen von hochstämmigen Obstbäumen auf den Baugrundstücken
- Anpflanzungen von großkronigen Laubbäumen innerhalb der Erschließungsstraßen

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Realisierung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

### **Bilanzierung des Eingriffs**

Der Planbereich liegt im Norden von Halen zwischen der Bundesbahn im Osten und der Straße "Zum tiefen Reck" im Westen. Im Norden grenzt ein Mischwald mit Kiefern, Eichen und Birken an.

Die bebauten Grundstücke im Norden an der Straße Ossenmoor, östlich entlang der Achmerstraße, nördlich des Niederseester Weges sowie an der Straße "Zum tiefen Reck" werden als Nutz- bzw. Ziergarten genutzt. Die privaten Gärten werden überwiegend durch Fichten, Lärchen oder Eibenhecken eingefäßt.

Der nördliche Bereich stellt sich als Grünlandfläche (Schafweide) nebst Obstbäumen sowie einer kleineren Ackerfläche dar.

Südlich angrenzend ist ein Sportgelände / Rasenplatz vorhanden. Der Sportplatz ist durch Ziergehölze mit Birken und Kiefern im östlichen Randbereich sowie Fichten mit Lärche, Eiche und Weide am südlichen und westlichen Rand eingegrünt.

Im Eckbereich Niederseester Weg / Achmerstraße stehen 3 Roßkastanien und 3 Eichen. V.g. Gehölzbestand sowie der Eichenbestand am südlichen Abschnitt der Straße "Zum tiefen Reck" sind als erhaltenswert einzustufen.

Östlich des Sportgeländes sind gewerbliche Bauten und Lagerflächen vorzufinden. Südlich v.g. Lagerflächen grenzt eine kleine Brachfläche an (Brennessel und Giersch weisen auf gestörte Untergrundverhältnisse hin). Seitlich v.g. Fläche sind Weiden, Holunder, Weißdorn, Pappel und Vogelbeere vorhanden.

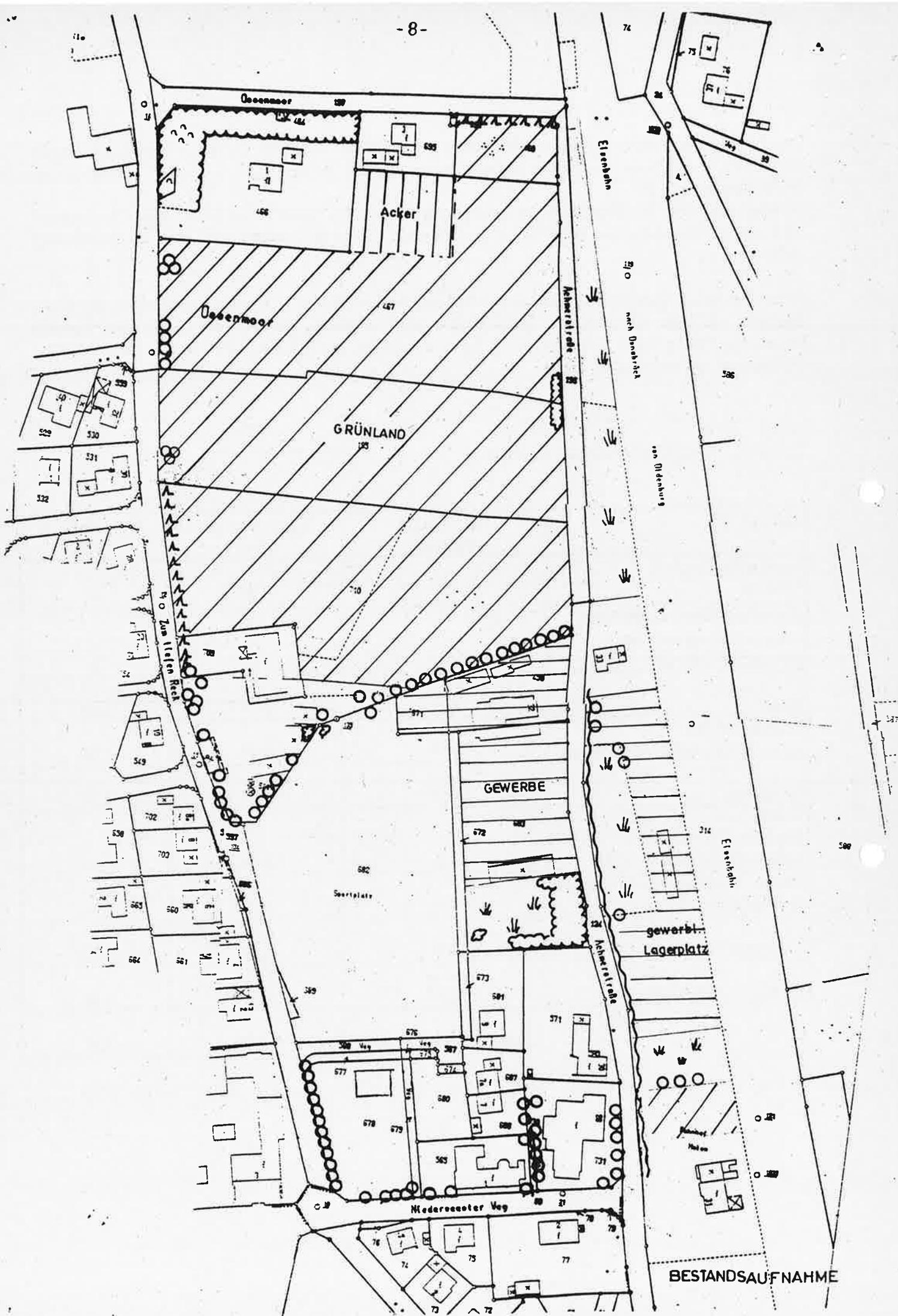
Das Gelände zwischen Achmerstraße und der Bahnlinie stellt sich neben gewerblichen Lagerflächen als Brachfläche mit einem Aufwuchs aus Weiden, Birken, Eichen, Esche, Weißdorn und Brombeergestrüpp dar.

Im nordwestlichen Planbereich ist im Eckbereich der Straßen "Zum tiefen Reck" und "Ossenmoor" ein Restwald bestehend aus alten Eichen und Buchen mit Rhododendren und Eiben im Unterwuchs vorhanden.

Einen Überblick über die beanspruchten Flächen gibt die Tabelle 1. Für die Bestimmung der Wertfaktoren wird das Osnabrücker Bewertungsmodell zugrunde gelegt. Die durch den Eingriff betroffene Fläche wird mit dem jeweiligen Wertfaktor multipliziert und ergibt den Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE).

Tabelle 1: Eingriffsflächenwert Bestand

<b>Biotoptyp</b>	<b>Wertfaktor Bestand</b>	<b>Flächengröße (ha)</b>	<b>Werteinheit WE</b>
versiegelte Flächen, Straßen	0	0,92	0
überbaute Flächen, Gebäude, versiegelte Lagerplätze, private Zuwegungen	0	1,6	0
Acker	0,5	0,17	0,08
Hausgärten mit Zier-, Obst-, und Laubgehölzen	0,7	1,45	1,02
Grünland	0,8	3,47	2,78
Einzel Hecken-, Feldgehölz-, Einzelbaumbestand	1,1	0,04	0,04
Fläche zwischen Achmerstraße und Bahn	1,0	0,83	0,83
Laubwald / Feldgehölze	1,4	0,18	0,25
Grünfläche / Sportplatz	0,6	1,43	0,86
<b>Gesamtfläche Bestand</b>		<b>10,1</b>	<b>5,86</b>



BESTANDSAUFNAHME

Tabelle 2: Eingriffsflächenwert Planung  
Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
versiegelte Flächen, Straßen vorhanden	0	0,92	0
versiegelte Flächen ohne Straßenbegleitgrün, ohne Baumpflanzung geplant	0	0,45	0
Straßenbegleitgrün einschl. Baumpflanzung geplant	1,0	0,04	0,04
Anpflanzungen geplant Wallhöhe	1,2	1,05	1,26
Anlage von Obstwiesen	1,2	0,41	0,49
Erhaltung Einzel- Hecken- Feldgehölz- Baumbestand + Neuanpflanzungen	1,1	0,26	0,29
Laubwald / Feldgehölz unverändert	1,4	0,18	0,25
Grünfläche Sportplatz	0,6	1,43	0,86
Grünfläche / Spielplatz (Rasen / Sand)	0,6	0,06	0,03
Fläche für Maßnahme Feuchtbereich mit Wasserfläche		0,08	bleibt unberücksichtigt, da Maßnahme lediglich einen Ausgleich für das aufzuhebende Gewässer darstellt
bebaute Fläche bei Ausnutzung der Grundflächenzahl 0,4 bzw. 0,3 Gebäudeanteil	0	1,45	0
Anteil an Pflasterflächen/ Zuwegung mit Regenwasserversickerung	0,2	0,14	0,02
Anpflanzen von Obstbäumen je 250 qm Grundstück = 1 Obstbaum 4 qm je Obstbaum =	1,2	0,06	0,07
Hausgarten mit Zier- u. Laubgehölzen	0,7	3,63	2,54
	<b>Summe</b>	<b>10,1 (ha)</b>	<b>5,87 (WE)</b>

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsüberhang von 0,01 (Eingriffsflächenwert als Werteinheit).

## **Ver- und Entsorgung, Gewässer**

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird durch die RWE sichergestellt.

Die Lösch- und Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 40 BauO NW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, daß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gemäß § 58 LWG eingeholt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Innerhalb des Planbereiches im Bereich der Achmerstr. ist das Gewässer II.Ordnung Nr.1211 des Unterhaltungsverbandes "Düte" vorhanden. Die Aufhebung des v.g. Gewässers ist mit Ausbaugenehmigung gem. § 31 Abs.1 Satz 3 WHG vom 4.1.1994 genehmigt worden.

## **Altlasten/Altstandorte/Altablagerungen**

Die Grundstücke im südöstlichen Planbereich, Flurstücke 450, 671 und 683 sind aufgrund der bisherigen Nutzung altlastenverdächtig, so daß im Hinblick auf eine andere Nutzung ein Gutachten durch das Chemische Labor Dr. E. Weßling in Auftrag gegeben worden ist.

Das Ergebnis:

"Die im Dezember 1989 auf dem ehemaligen Grundstück Hesse im Ortsteil Halen an der Achmerstraße durchgeführten Untersuchungen auf die Parameter Kohlenwasserstoffe nach DIN 38409 H 18, leichtflüchtige aromatische und chlorierte Kohlenwasserstoffe und Schwermetalle zzgl. Arsen zeigen im großen und ganzen keine umweltrelevanten Auffälligkeiten, so daß das Firmengelände einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.

Die höchsten ermittelten Gehalte an o. g. Stoffen wurden mit RKS 4 (210 mg/kg KW) und RKS 11 (8,96 mg/kg BTX) erfaßt. Es handelt sich hierbei jedoch lediglich um punktuelle, geringfügige Verunreinigungen, die unter Betrachtung des Gesamtgeländes keinen Anlaß für weitere Untersuchungen oder aber Sanierungsarbeiten geben."

Aufgrund eines Brandes auf o. g. Gelände wurden im Mai 1990 weitere Untersuchungen von der Gesellschaft für Arbeitsplatz- und Umweltanalytik, Münster, durchgeführt mit dem Ergebnis:

"Wie die Tabelle 01 zeigt, konnten in der Wischprobe aus dem Haupteinwirkungsbereich der Brandgaswolken nur toxikologisch weniger relevante höherchlorierte Dibenzofurane und Dibenzodioxine nachgewiesen werden. Zur Bewertung von PCDF/D-Flächenbelastungen wird üblicherweise der nach dem Modell des Bundesgesundheitsamtes/Umweltbundesamtes (BGA/UBA) berechnete sog. Toxizitätsäquivalent-Wert (TE-Wert) herangezogen.

Der zur Zeit für bewohnte Innenräume diskutierte Schwellenwert in Höhe von 10 ng TE/m<sup>2</sup> bleibt im nahen Brandschadensbereich mit 0,06 ng TE/m<sup>2</sup> um mindestens 2 Zehnerpotenzen unterschritten; ein brandschadensbedingter PCDF/D-Eintrag ist in diesem Bereich nicht festzustellen.

Der in der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) zur Einleitung von Arbeitsschutzmaßnahmen für die Summe von 8 speziellen PCDF/D angegebene Grenzwert in Höhe von 5 ng/g bleibt in den untersuchten Brandrückständen mit ca. 0,15 ng/g um ca. Faktor 34 unterschritten. Demnach kann der Umgang mit diesem Material ohne besondere Schutzmaßnahmen erfolgen. Im Hinblick auf die Frage der Entsorgungsarbeit der Brandrückstände ist festzustellen, daß die in diesem Material gemessene PCDF/D-Belastung um ca. Faktor 20 unter dem PCDF/D-Gehalt einer Kaminasche aus einem privaten Haushalt bei Holz-/Kohlefeuerung liegt."

## **Denkmalpflege und Denkmalschutz**

### **Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden.

### **Bodendenkmale**

Der Planbereich betrifft eine mittelalterl.-frühneuzeitliche Streusiedlung. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, auch Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Lotte und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

### **Bodenordnung**

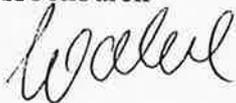
Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

### **Kosten und Finanzierung**

Die für die Erschließung des Planbereiches (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) entstehenden Kosten werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt der Gemeinde Lotte eingestellt.

Aufgestellt

H. Spallek, Dip/Ing.  
Eibenweg 13  
49477 Ibbenbüren



Gemeinde Lotte

Der Gemeindedirektor

