

Gemeinde Lotte

Begründung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Napoleondamm"

Inhaltsübersicht:

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlaß, Planungserfordernis
3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben
 - a) Gebietsentwicklungsplan
 - b) Flächennutzungsplan
 - c) sonstige Planungsvorgaben
4. Bestandssituation, Planungsziele
 - a) Bestandssituation
 - b) Planungsziele
5. Bauliche und sonstige Nutzungen
 - a) Art der Nutzung
 - b) Maß der Nutzung, Bauweise
 - c) Gestaltungsvorschriften
6. Erschließung
7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit
 - a) Luft, Klima
 - b) Geräusche
 - c) Boden, Grundwasser
 - d) Natur und Landschaft
8. Altlasten, Verdachtsflächen
9. Ver- und Entsorgung
10. Denkmalschutz
11. Planverwirklichung, Bodenordnung

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 21.03.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Napoleondamm" beschlossen.

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsausgang des Ortsteiles Wersen nördlich der Westerkappelner Str. (Kreisstraße Nr. 16). Im Westen wird das Plangebiet durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg und den Napoleondamm, im Norden durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg und im Osten durch eine vorhandene Wallhecke sowie durch den Bebauungsplan Nr. 22 "Westerkappelner Str." begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

Anlaß für die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist einerseits der Erweiterungsbedarf eines hier vorhandenen Gewerbebetriebes, andererseits jedoch auch die Absicht der Gemeinde Lotte, geeignete Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, um dem dringenden Wohnungsbedarf zumindest teilweise nachzukommen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nutzung insbesondere der noch unbebauten, z. Z. im Außenbereich gelegenen Flächen zu schaffen, sowie durch entsprechende Festsetzungen ein geordnetes Nebeneinander von nicht wesentlich störendem Gewerbe und dem Wohnen zu sichern, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

a) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich insgesamt als "Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte" dargestellt. Im Norden grenzt "Agrarbereich" an.

b) Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der südwestliche Teil des Plangebietes, der bereits mit einem Gewerbebetrieb und einigen Wohnhäusern bebaut ist, als "gemischte Baufläche" dargestellt. Der südöstliche Teil mit der vorhandenen Turnhalle (Schulsport) ist als "Fläche für den Gemeinbedarf" mit der Zweckbestimmung "Schule" dargestellt.

Der nördliche Teil des Plangebietes ist z. Z. noch als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

Im Rahmen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wird, wird der nördliche Teil des Plangebietes als "gewerbliche Baufläche" und als "Wohnbaufläche" dargestellt. Der nördliche Teil des Turnhallengrundstückes, der bereits jetzt teilweise als Spielplatz genutzt wird, soll als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dargestellt werden.

c) Sonstige Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird von einer 30 kV-Leitung überquert, die mit ihren erforderlichen Schutzabständen im Bebauungsplan berücksichtigt wird.

An der östlichen Grenze des Plangebietes (außerhalb der Plangebietsgrenzen) ist eine Laubgehölzhecke vorhanden, die im Plan entsprechend berücksichtigt wird.

Auch nördlich des Weges an der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine niedrige Laubgehölzhecke vorhanden, die ebenfalls erhalten wird.

Sonstige Planungsvorgaben liegen für den Planbereich nicht vor.

Die Grenze des Landschaftsplanes "Schafbergplatte" verläuft etwa 50 m westlich entlang der Landesstraße Nr. 595 (Westerkappelner Str.), so daß das Plangebiet durch diesen Landschaftsplan nicht berührt wird.

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

Auch Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. werden nicht berührt.

4. Bestandssituation, Planungsziele

a) Bestandssituation

Der Planbereich liegt am westlichen Ortsausgang des Ortsteiles Wersen nördlich der Westerkappelner Str. (K 16). Von der Westerkappelner Str. zweigt der "Napoleondamm" nach Nordwesten ab. Im Westen und Norden wird das Plangebiet durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg und im Osten durch eine vorhandene Hecke mit zum Teil großen Eichenbeständen sowie durch die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 22 "Westerkappelner Str." begrenzt. Im südlichen Teil des Plangebietes ist eine Turnhalle, ein Gewerbebetrieb sowie einige Wohnhäuser vorhanden. Der nördliche Teil, der von einer 30 kV-Leitung überquert wird, wird z. Z. als Ackerland genutzt. Erhaltenswertes Grünpotential ist nur am nördlichen und östlichen Rand, außerhalb des Plangebietes, vorhanden (Hecke).

b) Planungsziele

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll einerseits dem Erweiterungs- und Ansiedlungsbedarf von Gewerbebetrieben und andererseits auch dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken Rechnung getragen werden.

5. Bauliche und sonstige Nutzungen

a) Art der Nutzung

Entsprechend den derzeitigen sowie den im Rahmen der 15. Änderung geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird der südwestliche Teil des Plangebietes als Mischgebiet festgesetzt.

Der nordwestliche Teil wird als "Gewerbegebiet" festgesetzt, wobei die zulässige Nutzung detailliert festgesetzt wird, um sicherzustellen, daß diese Flächen nur für die Erweiterung des vorhandenen Betriebes (Fenster-Rolladenbau etc.) sowie die Ansiedlung eines Dachdeckerbetriebes genutzt werden, so daß unzumutbare Störungen für das östlich anschließende Wohngebiet vermieden werden.

Der nordöstliche Teil des Plangebietes, der für die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen ist, wird als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

Das Turnhallengrundstück wird im südlichen Teil entsprechend den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes als "Fläche für den Gemeinbedarf" und im nördlichen Teil entsprechend der derzeitigen und auch zukünftig geplanten Nutzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" festgesetzt.

b) **Maß der Nutzung, Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes bleiben die festgesetzten Grundflächenzahlen, mit denen die max. zulässige Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, hinter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung zurück, um entsprechend der hier vorgesehenen lockeren Bebauung einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Es verbleibt jedoch noch ein ausreichender Spielraum für die Bebauung der Grundstücke mit freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern.

Innerhalb des Gewerbegebietes und dem südwestlichen Teil des Mischgebietes orientiert sich die festgesetzte Grundflächenzahl an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung, um hier eine flächensparende gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist eine offene Bauweise vorgesehen, wobei innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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

c) **Gestaltungsvorschriften**

Um eine Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild von Lotte und insbesondere in die umgebende Bebauung zu sichern, werden entsprechende Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Auch die Traufhöhe wird eingegrenzt, um größere Höhendifferenzen der Gebäude untereinander sowie unproportionale Höhen der Einzelbaukörper (z. B. durch sehr hohe Drepel) zu vermeiden. Hierbei sollen jedoch untergeordnete Gebäuderücksprünge sowie Gebäuderücksprünge durch Loggien, Terrassen etc., die sich nicht auf die Gestaltung der Dachfläche auswirken, zulässig bleiben.

Der Bereich der zulässigen Dachneigungen wird eingeschränkt, um auch hier allzu große Differenzen 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.

Die Errichtung von Dachausbauten (Dachgauben) wird auf max. 50 % der jeweiligen Trauflänge begrenzt, um die Errichtung unmaßstäblicher Dachgauben, die den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermitteln, zu vermeiden.

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

Wintergärten, Gewächshäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen, da ihre Ausführungsart naturgemäß einigen dieser Vorschriften (z. B. Dachneigung) widerspricht, die Errichtung dieser Bauwerke aber nicht verhindert werden soll.

6. Erschließung

Die Mischgebietsflächen werden über den vorhandenen Napoleondamm erschlossen.

Das allgemeine Wohngebiet und der Kinderspielplatz im Nordosten des Plangebietes wird über eine von der Westerkappelner Str. (K 16) nach Norden abzweigende Stichstraße mit den erforderlichen Wendemöglichkeiten erschlossen. Im nördlichen Teil sind zusätzlich einige öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorgesehen.

Für diese Stichstraße ist ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Um jedoch der späteren Ausbauplanung nicht vorzugreifen, werden die Straßen insgesamt als "Verkehrsfläche" festgesetzt, um bei der späteren Ausbauplanung die nötige Flexibilität zu gewährleisten. Eine intensive Begrünung durch großkronige Laubbäume ist vorgesehen.

7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

Bei der Bauleitplanung sind gem. § 1 BauGB die dort aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

a) Luft, Klima

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas zu erwarten, da aufgrund der vorgesehenen max. zweigeschossigen Bebauung keine Beeinträchtigung des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten ist.

Auch durch die im Mischgebiet und im Gewerbegebiet vorhandenen und zulässigen Nutzungen sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas zu erwarten.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. Auf dem nördlichen dieser Betriebe wird z. Z. nur ein Pferd gehalten, so daß von hier aus keine Geruchsbelästigungen zu erwarten sind.

Der Viehbestand auf dem ca. 110 m östlich des Plangebietes gelegenen Betriebes liegt z. Z. nach eigenen Angaben bei ca. 40 Rindern, 30 Jungsauen und 10 Läufern.

Die Stallanlagen, die durch die östlich des Plangebietes gelegene Hecke abgeschirmt werden, orientieren sich mit den Türen etc. zu der dem Plangebiet abgewandten Seite (zur Mitte der Hofstelle).

Als Instrumente zur Bewertung von Geruchsemissionen durch Tierhaltung wurden bisher die VDI-Richtlinien 3471 (Schweine) und 3472 (Hühner) entwickelt.

Für Großvieh, d. h. Pferde und Rinder, wurden, wegen der geringeren Geruchsintensität sowie der relativ kleinen Bestandsgrößen, keine eigenen VDI-Richtlinien entwickelt, neuerdings gibt es jedoch Anlagen für Mastbullen, die bei Flüssigmistverfahren und bei Fütterung mit Rübenblatt- oder Grassilage Geruchsbelästigungen verursachen können. Deshalb sollen Anlagen ab 100 Mastbullenplätzen (70 Großvieheinheiten) in die Abstandsbeurteilung mit einbezogen werden (KTBL-Arbeitspapier 126 "Handhabung der VDI-Richtlinien 3471 Schweine und 3472 Hühner" herausgegeben vom Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e. V. 189).

Die Anzahl der Mastbullen wird dann nach einem Umrechnungsschlüssel auf eine der beiden Richtlinien umgerechnet. Dabei wird die Richtlinie VDI 3471 (Schweine) bevorzugt.

Der Umrechnungsschlüssel bezieht sich auf die von den verschiedenen Tierarten prozentual abgegebenen Geruchsemissionen in Geruchseinheiten, also geruchsbezogene Großvieheinheiten (GV/GE).

Nach dem bereits genannten KTBL-Arbeitspapier 126 lautet der Umrechnungsschlüssel:

1 GV/GE Schwein = 4 GV/GE Mastbulle.

Wie bereits ausgeführt wurde, sind diese Empfehlungen erst ab einer Bestandsgröße von 100 Mastbullenplätzen (70 GV) anzuwenden. Um jedoch zumindest näherungsweise eine Aussage über mögliche Geruchseinwirkungen treffen zu können, wird dieses Verfahren auch in diesem Fall zugrunde gelegt.

Bei einem Bestand von ca. 40 Rindern ergeben sich 28 GV (1 Rind: 0,7 GV), die nach dem Umrechnungsschlüssel 7 GV/GE Schweinen gleichzusetzen sind.

Für die 30 Jungsauen sind ca. 4,5 GV (1 Jungsau: 0,15 GV) und für die 10 Läufer ca. 0,6 GV (1 Läufer: ca. 0,06 GV) anzusetzen, so daß für die Ermittlung des Geruchsschwellenabstandes insgesamt ca. 12,1 GV (Schweine) zugrunde zu legen sind.

Nach der VDI-Richtlinie 3471 ergibt sich bei einer derartigen Bestandsgröße und einer dem derzeitigen Stand der Technik entsprechenden Punktzahl von 75, daß in einem Umkreis von ca. 100 - 120 m um die Hofstelle Geruchswahrnehmungen möglich sind.

Für die zeitliche Verteilung dieser möglichen Geruchswahrnehmungen ist jedoch neben der Entfernung zur Hofstelle auch die Lage zur Hauptwindrichtung von großer Bedeutung.

Das langjährige Mittel weist aus, daß mit östlichen Winden, die die Gerüche von der Hofstelle in das Plangebiet hineintragen können, etwa zu 9 % der Jahresstunden zu rechnen ist. Für diesen Zeitraum sind daher an der östlichen Grenze des Plangebietes Geruchseinwirkungen zu erwarten.

Da zwischen den durch Schweinehaltung bzw. Hühnerhaltung und den durch Rinder- bzw. Pferdehaltung verursachten Gerüchen neben der Intensität auch ein erheblicher qualitativer Unterschied besteht (die "Lästigkeit" dieser Gerüche ist erheblich geringer), können diese zeitweilig zu erwartenden Geruchswahrnehmungen angesichts der dörflichen Lage durchaus als zumutbar angesehen werden und sind daher von den Bewohnern des Gebietes hinzunehmen. Eine derartige Viehhaltung wäre nämlich in einem Dorfgebiet, das ja sowohl der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe als auch dem Wohnen dient, allgemein zulässig.

Es ist davon auszugehen, daß durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere im Zusammenhang mit der Ausbringung von Gülle etc., erheblich stärkere Geruchseinwirkungen zu erwarten sind, die in diesen ländlichen Bereichen ebenfalls durchaus ortsüblich sind.

Angesichts des geringen Ausmaßes der zu erwartenden Geruchs- und Geräuschwahrnehmungen und der Tatsache, daß sich auch in der Vergangenheit aus der engen Nachbarschaft von Wohnen und Landwirtschaft keine nennenswerten Probleme ergeben haben, sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch für den landwirtschaftlichen Betrieb keine unzumutbaren Einschränkungen zu erwarten.

b) Geräusche

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der Kreisstraße Nr. 16 (Westerkappeler Str.) sowie der westlich vorbeiführenden Landesstraße Nr. 595.

Die Verkehrsbelastung auf der Landesstraße Nr. 595 betrug während der Verkehrszählung 1990 am Zählpunkt 3613/2302 zwischen Wersen und Westerkappeln 8.562 Kfz/24 h.

Nach der DIN 18005 ergibt sich daraus unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung an der nächstgelegenen Baugrenze im Mischgebiet (ca. 70 m) ein Geräuschwert von ca. 62 dB (A) tagsüber und ca. 52 dB (A) nachts.

An den nächstgelegenen Baugrenzen innerhalb des "allgemeinen Wohngebietes" (ca. 240 m) ergibt sich ein Geräuschwert von ca. 53 dB (A) tagsüber und 43 dB (A) nachts.

Durch diese Geräuschwerte werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB (A) tagsüber, 50 dB (A) nachts) sowie für Allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tagsüber und 45 dB (A) nachts) nicht bzw. nur unwesentlich überschritten.

Für den am Plangebiet vorbeiführenden Abschnitt der Kreisstraße Nr. 16 liegen keine Verkehrszählungen vor. Aufgrund der örtlichen Beobachtungen kann jedoch für diese Straße, die als Hauptzufahrt für Wersen aus westlicher Richtung dient, eine Verkehrsbelastung von ca. 2.000 Kfz/24 h - 3.000 Kfz/24 h angenommen werden.

Legt man für die derzeitige und zukünftige Verkehrsbelastung dieser Straße einen Wert von ca. 3.000 Kfz/24 h zugrunde, so ergibt sich nach der DIN 18005 an den nächstgelegenen Baugrenzen unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung ein Geräuschwert von ca. 67 dB (A) tagsüber und ca. 56 dB (A) nachts.

An den nächstgelegenen Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (ca. 100 m) liegt die Geräuschbelastung bei ca. 56 dB (A) tagsüber und ca. 45 dB (A) nachts.

Damit werden die schalltechnischen Orientierungswerte innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nicht bzw. nur unwesentlich überschritten, so daß in diesem Bereich zusätzliche schallschützende Maßnahmen nicht erforderlich sind, zumal durch die vorgelagerte Bebauung und den Bewuchs noch eine zusätzliche Schallminderung zu erwarten ist.

Im Mischgebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte zum Teil überschritten, so daß u. a. auch wegen der Überlagerung der Verkehrsgeräusche der Kreisstraße Nr. 16 und der Landesstraße Nr. 595 die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen für Wohnräume etc. geboten erscheint.

Für das Mischgebiet wird daher der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II festgesetzt, da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand angesichts der relativ geringen Geräuschbelastung sowohl aus ortsgestalterischen als auch aus Kostengründen nicht in Betracht kommen.

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.

c) Boden, Grundwasser

Dem Ziel einer flächensparenden Bauweise (intensive Nutzung) steht das Ziel einer bodenschonenden Bauweise mit geringer Versiegelung, die letztlich zu einem größeren Baulandverbrauch führt, gegenüber.

Zwischen diesen beiden Belangen gilt es, eine optimale Abwägung zu finden. Im vorliegenden Fall wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 gesichert, daß große Bereiche dieses Gebietes unversiegelt bleiben. Auch die Befestigung der Verkehrsflächen im Rahmen des Ausbaues soll auf das unbedingt notwendige Maß reduziert werden.

Damit wird die Eingriffsintensität innerhalb des allgemeinen Wohngebietes so gering wie möglich gehalten.

Innerhalb des Gewerbegebietes wird die Grundflächenzahl im Rahmen der Obergrenzen des § 16 BauNVO festgesetzt, um für die hier vorhandenen bzw. noch anzusiedelnden Gewerbebetriebe eine angemessene Nutzung der Grundstücksflächen zu ermöglichen. Eine niedrigere Grundflächenzahl würde die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke weiter verringern, so daß insgesamt die Inanspruchnahme von größeren Freiraumflächen erforderlich würde. Unter Abwägung beider Gesichtspunkte hat sich die Gemeinde Lotte daher in diesem Bereich für eine flächen sparende Bauweise entschieden.

Durch eine textliche Festsetzung soll darauf hingewirkt werden, daß unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) auf den jeweiligen Grundstücken versickert und damit dem Grundwasser zugeführt wird. Damit wird ein gewisser Ausgleich für die Versiegelung von Grundflächen erbracht.

Sonstige negative Einflüsse auf das Grundwasser sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

d) Natur und Landschaft

Nach § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind vermeidbare Eingriffe von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe 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.

Nach der geltenden Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung als vermeidbar anzusehen, 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 Flächen für bauliche Zwecke ist in der Weise erfolgt, daß hier die Bebauung ortsnaher Flächen im unmittelbaren Anschluß an die bebauten Ortstage angestrebt wird, so daß damit eine Zersiedelung des Außenbereiches vermieden wird.

Besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor.

Auch Flora und Fauna werden nicht wesentlich beeinträchtigt, da ein aus ökologischer Sicht wertvoller Bestand auf den derzeitigen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Ackerland) nicht vorliegt.

Die das Plangebiet im Norden und Osten umgebenden Hecken liegen außerhalb des Plangebietes und werden hierdurch nicht beeinträchtigt bzw. noch durch zusätzliche Pflanzgebote ergänzt.

Auch an der Nordgrenze des Plangebietes wird ein 8,00 m breites Pflanzgebot für die Anpflanzung standortgerechter heimischer Laubgehölze festgesetzt, um hier einerseits einen sinnvollen Ortsrandabschluß zu erreichen, andererseits auch einen Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen zu erbringen. Auch das Pflanzgebot zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet hat Ausgleichsfunktionen und dient darüber hinaus der Gliederung des Baugebietes.

Das Pflanzgebot an der östlichen Plangebietsgrenze dient dem Schutz und der Ergänzung der vorhandenen Hecke sowie als Ausgleich für bauliche Maßnahmen.

Weiterhin ist durch textliche Festsetzungen gesichert, daß

1. für alle Pflanzgebote nur standortgerechte Laubgehölze verwendet werden,
2. insgesamt mind. 10 % der gewerblichen Grundstücke mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen bepflanzt werden,
3. an den Grenzen der neu zu bildenden Gewerbegrundstücke ein Streifen von mind. 3,00 m Breite mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen bepflanzt wird,
4. auf den Pkw-Stellplätzen je 4 Stellplätze mind. 1 großkroniger Laubbaum gepflanzt wird,
5. die Fassaden der gewerblichen Gebäude auf mind. 50 % der geschlossenen Wandflächen begrünt werden,
6. innerhalb der Erschließungsstraßen je 20,00 m Straßenlänge mind. 1 großkroniger Laubbaum angepflanzt wird,
7. unbelastetes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert wird.

Diese Festsetzungen dienen der Hauptnutzung der gewerblichen Grundstücke und sind als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche oder gewerbliche Zwecke anzusehen.

Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Verwirklichung der Hauptnutzung aktualisiert. Die jeweiligen Maßnahmen sind als Ausgleichsmaßnahmen gem. § 4 des Landschaftsgesetzes NW bzw. § 8 ff des Bundesnaturschutzgesetzes durchzuführen.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan soll gesichert werden, daß die Verwirklichung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

Unter Abwägung der Belange des Umweltschutzes mit den sonstigen bei der Planung zu berücksichtigenden Belangen sind die vorgesehenen Maßnahmen als ausreichend anzusehen.

8. Altlasten, Verdachtsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten nicht bekannt.

9. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes (Gas, Wasser, Elektrizität) wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden der vorhandenen Zentralkläranlage zugeführt, 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.

Gewerbebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern müssen ihre Abwässer erforderlichenfalls so vorbehandeln, daß sie der Kanalisation und der Kläranlage schadlos zugeführt werden können. Die Ansiedlung derartiger Betriebe ist mit den wasserwirtschaftlichen Dienststellen abzustimmen.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt. Betriebe, die eines erhöhten Feuerschutzes bedürfen, müssen ggf. hierfür in Abstimmung mit den zuständigen Behörden selbst sorgen, da bei besonders feuergefährlichen Stoffen nicht unbedingt ein ausreichender Schutz aus der zentralen Wasserversorgung gewährleistet werden kann.

Für das Gewerbegebiet müssen mind. 2 400 l Löschwasser pro Minute über mindestens 2 Stunden zur Verfügung stehen. Hydranten werden in Abständen von 80 - 120 m angelegt.

Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gem. VVBauONW anzulegen.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt. Depot-Container werden an geeigneten Stellen innerhalb der Ortslage aufgestellt. Auf die Festsetzung konkreter Standorte im Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, um hier flexibel auf die jeweiligen Bedürfnisse reagieren zu können.

10. Denkmalschutz

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

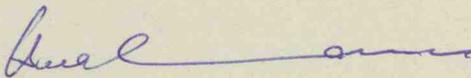
11. Planverwirklichung, Bodenordnung

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

Aufgestellt: Juli 1993

Kreis Steinfurt
Planungsamt

im Auftrag


Huelmann

Gemeinde Lotte


(Srock)
Gemeindedirektor

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 48 "Napoleondamm" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.08.1993 bis einschl. 17.09.1993 öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 11.10.1993

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor


(Srock)

