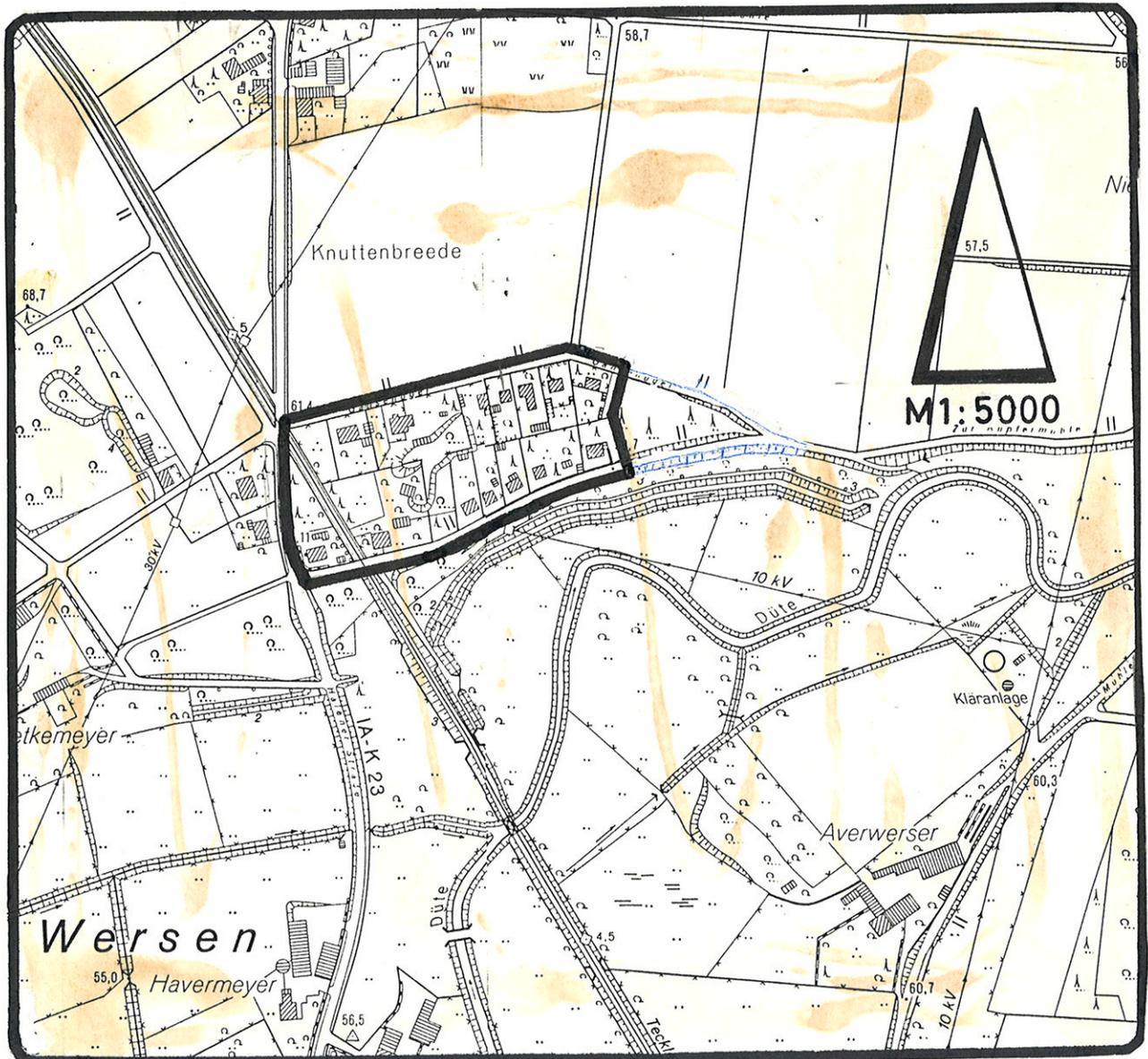


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 49 "Gänsehügel" der Gemeinde Lotte - Ortsteil Wersen -

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich:

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung vom 16.12.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gänsehügel" beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Plan geometrisch eindeutig festgesetzt. Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus untenstehender Skizze.



Einordnung in übergeordnete Planungen/sonstige Planungsvorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan "Teilabschnitt Zentrales Münsterland" ist der Bereich des Bebauungsplanes als Agrarbereich nordöstlich im Anschluß an den Wohnsiedlungsbereich sowie als Bereich für den Schutz der Landschaft/Erholungsbereich dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 8 "Dütetal". Der Antrag auf Entlassung des Planbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet liegt dem Regierungspräsident Münster vor. Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erfolgt nach Vorliegen der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet.

Planungsanschluß/Planungskonzept/Erschließung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gänsehügel" ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Verdichtung für den bereits überwiegend bebauten Planbereich zu schaffen.

Der Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Im westlichen Bereich des Plangebietes ist auf den Flurstücken 100 und 83 Wald vorhanden. Für den Waldbestand auf dem Flurstück 100 ist vom Eigentümer in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Forstamt eine Ersatzfläche im Verhältnis 1 : 2 bereitgestellt worden. Entsprechend der gemeindlichen Zielsetzung wird der Waldbestand auf dem Flurstück 83 als Wald festgesetzt, da für diesen Bestand keine Ersatzaufforstungsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Sollte später für v. g. Grundstücke eine Ersatzaufforstungsfläche bereitgestellt werden, könnte die Bebaubarkeit des Flurstückes 83 durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gänsehügel" eingeleitet werden.

Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Lage des Planbereiches sowie der vorhandenen Gehölzbestände ist der überbaubare Bereich eng begrenzt, so daß mit dieser Bebauungsplanung vorrangig die Erweiterung bestehender Gebäude und die Schließung von Baulücken planungsrechtlich abgesichert werden.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird für den nordwestlichen Planbereich eine max. 2-geschossige offene Bauweise und für den übrigen Planbereich eine 1-geschossige offene Bauweise festgesetzt.

Garagen und Nebengebäude sind in einem Abstand bis 7,50 m zu Bahnanlagen, 5,00 m zur Waldfläche und 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig, um einerseits einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen/Bahnanlagen und andererseits einen angemessenen Abstand zum Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes zu erhalten.

Der Planbereich wird im Norden und Süden von den Straßen "Gänsehügel" und im Westen von der "Halener Str." erschlossen.

Nordöstlich grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 37 "Friedhof Wersen" an. Eine Aufweitung der Straße "Gänsehügel" ist im Rahmen der Bebauungsplanung zum "Friedhof Wersen" bereits berücksichtigt. Darüber hinaus ist eine Verbreiterung der vorhandenen Verkehrsfläche nicht beabsichtigt, zumal durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (überbaubarer Bereich, Wald etc.) eine Verdichtung vorrangig im Rahmen von Erweiterungen, Lückenschließungen ermöglicht wird, wodurch eine wesentliche Steigerung des Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten ist, und der Charakter dieses in die Landschaft eingebundenen Siedlungsbereiches erhalten werden kann.

Um einen harmonischen Gesamteindruck zu erzielen, sind Garagen und massive Nebengebäude in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten und mit der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen.

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die dort aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten, der mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß dann, wenn bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft, d. h. Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und den Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG 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. Ein Vorrang gegenüber anderen Belangen besteht nicht.

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.

Auswirkung der Planung, Umweltverträglichkeit

Der Planbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Nr. 8 "Dütetal". Der Antrag auf Entlassung des Planbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet liegt dem Regierungspräsident Münster vor. Für die in Anspruch genommene Waldfläche wird in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und dem Forstamt eine Ersatzfläche im Verhältnis 1 : 2 bereitgestellt. Der erhaltenswerte Baumbestand wird durch Erhaltungsgebote gesichert.

a) Luft, Klima

Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da keine wesentlichen baulichen Erweiterungen vorgesehen sind und sowohl durch die derzeitigen als auch zukünftigen Nutzungen keine wesentlichen Luftverunreinigungen zu erwarten sind. Angesichts der vorhandenen, relativ niedrigen Bebauung ist auch keine Beeinträchtigung des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten.

b) Boden, Grundwasser

Auswirkungen auf den Boden sind in begrenztem Maße durch evtl. bauliche Erweiterungen sowie durch die Anlage der Stellplätze mit der damit einhergehenden Versiegelung von Grundflächen zu erwarten.

Wesentliche Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, da nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes das anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern soll, so daß die Grundwasserneubildung nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Auch die Stellplätze sollen in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden, so daß auch hier kein wesentlicher Eingriff in den Wasserhaushalt zu erwarten ist. Die Verkehrsflächen sind vorhanden, so daß hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.

Zur Minimierung, Kompensation, Durchgrünung sowie zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen für die Errichtung von Gebäuden wird nachstehendes im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

- Erhaltungsgebote für den markanten Einzelbaumbestand
- Verpflichtung, das anfallende Dachflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern
- Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege, öffentliche Parkplatzanlage, etc.
- Verpflichtung zur Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Verwirklichung v. g. Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch entsprechende Auflagen durchgesetzt wird.

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und der notwendigen Schaffung von Wohnraum andererseits, ist dieser Bebauungsplan als vertretbarer Eingriff zu bewerten, zumal durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in angemessener Weise berücksichtigt wurden.

Ver- und Entsorgung

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

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der örtlichen Kläranlage zugeführt. Bei der Erstellung oder wesentlichen Veränderung von Kanalisationsleitungen für die öffentliche Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig eine Genehmigung gemäß § 58 LWG eingeholt.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das Wasserversorgungsnetz sichergestellt. 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 Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

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

Altlasten/Altstandorte - Altablagerungen

Altlasten, Altstandorte bzw. Altablagerungen sind für den Planbereich nicht bekannt.

Denkmalschutz, Denkmalpflege

Baudenkmäler sind innerhalb des Planbereiches nicht bekannt.

Östlich angrenzend an den Planbereich befindet sich ein bewaldetes Gräberfeld der jüngeren Bronzezeit/älteren Eisenzeit.

Im Bebauungsplan wird über einen entsprechenden Hinweis auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

Immissionsschutz

Der Planbereich liegt im Einflußbereich der Kreisstraße 23 und der Tecklenburger Nordbahn.

Die Lärmbelastigung für den Planbereich wird anhand der DIN 18005 (Stand Mai 1987)
- Schallschutz im Städtebau - ermittelt.

a) Kreisstraße 23

Berechnung des Emissionspegel $L_{m,E}$ und des Beurteilungspegels L_r nach DIN 18005 Stand Mai 1987

Spalte	1	2	3
Zeile	Verkehrsweg: K 23		
	Berechnungspunkt: Halener Str.		
	Strombelastung DTV nach Zählung 1990 2.825 KFZ/24 h		
		tags	nachts
1	LKW-Anteil p in %	20	10
2	Umrechnungsfaktor M/DTV (Tabelle 4)	0,06	0,008
3	maßgebliche stündliche Verkehrsmenge M kfz/h	169,5	22,6
4	$L_m^{(25)}$	63,0	53,0
5	ΔL_{Stg} Korrektur infolge Steigung (Tabelle 3)	---	---
6	ΔL_{StrO} Korrektur infolge Straßenoberfläche (Tab. 2)	---	---
7	ΔL_v Korrektur infolge höchstzulässiger Geschwindigkeit (Bild 4)	- 3,5	- 4,0
8	Emissionspegel $L_{m,E}$	59,5	49,0
9	$\Delta L_{S\perp}$ Korrektur infolge der Entfernung nach Bild 19	+ 3,0 (10m) - 1,0 (30m)	+ 3,0 (10m) - 1,0 (30m)
10	ΔL_G Korrektur infolge Gehölzbestand Ziffer 5.5.2	---	---
11	ΔL_G Korrektur infolge Bebauung Ziffer 5.5.2	---	---
12	L_r Beurteilungspegel	62,5dB(10m)	52dB(10m)

58,5dB(30m) 48,0dB(30m)

Die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel (Verkehrslärm) bei allgemeinen Wohngebieten betragen lt. DIN 18005 tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A).
Eine Überschreitung von bis rd. 7,5 dB(A) ist unmittelbar an der K 23 gegeben.

Der Schallschutz kann durch den Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 1 (Schalldämmmaß 25 - 29 dB) sichergestellt werden. Da diese Fenster aus Gründen des Wärmeschutzes bereits erforderlich sind und entsprechend auch allgemein eingebaut werden, kann auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden.

b) Tecklenburger Nordbahn

Die Zugfrequenz auf der Tecklenburger Nordbahn beträgt tagsüber montags bis freitags insgesamt 4 Züge und samstags insgesamt 2 Züge (nur Güterverkehr).

Bei einer mittleren Zuglänge von ca. 300 m ergibt sich nach DIN 18005 in einem Abstand von 7,5 m zur Bahnanlage ein Lärmwert von ca. 50 dB(A) - 55 dB(A).

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tagsüber in allgemeinen Wohngebieten) werden eingehalten, so daß die durch die Tecklenburger Nordbahn verursachten Verkehrsgeräusche vernachlässigt werden können. An Sonn- und Feiertagen wird die Tecklenburger Nordbahn nicht befahren.

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 2,74 ha
davon sind:	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2,24 ha = 81,7 %
Wald	ca. 0,12 ha = 4,4 %
Bahnanlage/Verkehrsfläche	<u>ca. 0,38 ha = 13,9 %</u>
	<u>ca. 2,74 ha = 100 %</u>

Bodenordnung

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

Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Plangebietes (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) werden der Gemeinde Lotte voraussichtlich Kosten in Höhe von DM entstehen. Sie werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt der Gemeinde eingestellt.

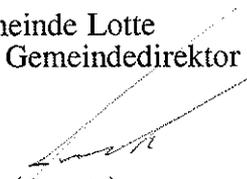
Aufgestellt: im Januar 1994

Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

Im Auftrag


Spallek


(Srock)