

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 50 "Schmalkenweg - Erweiterung" der Gemeinde Lotte im Ortsteil Wersen

weitere Bestandteile der Begründung sind die Prüfungsberichte der IFEP GmbH
Nr. 01.71.2531.94 und 01.71.3429.95;

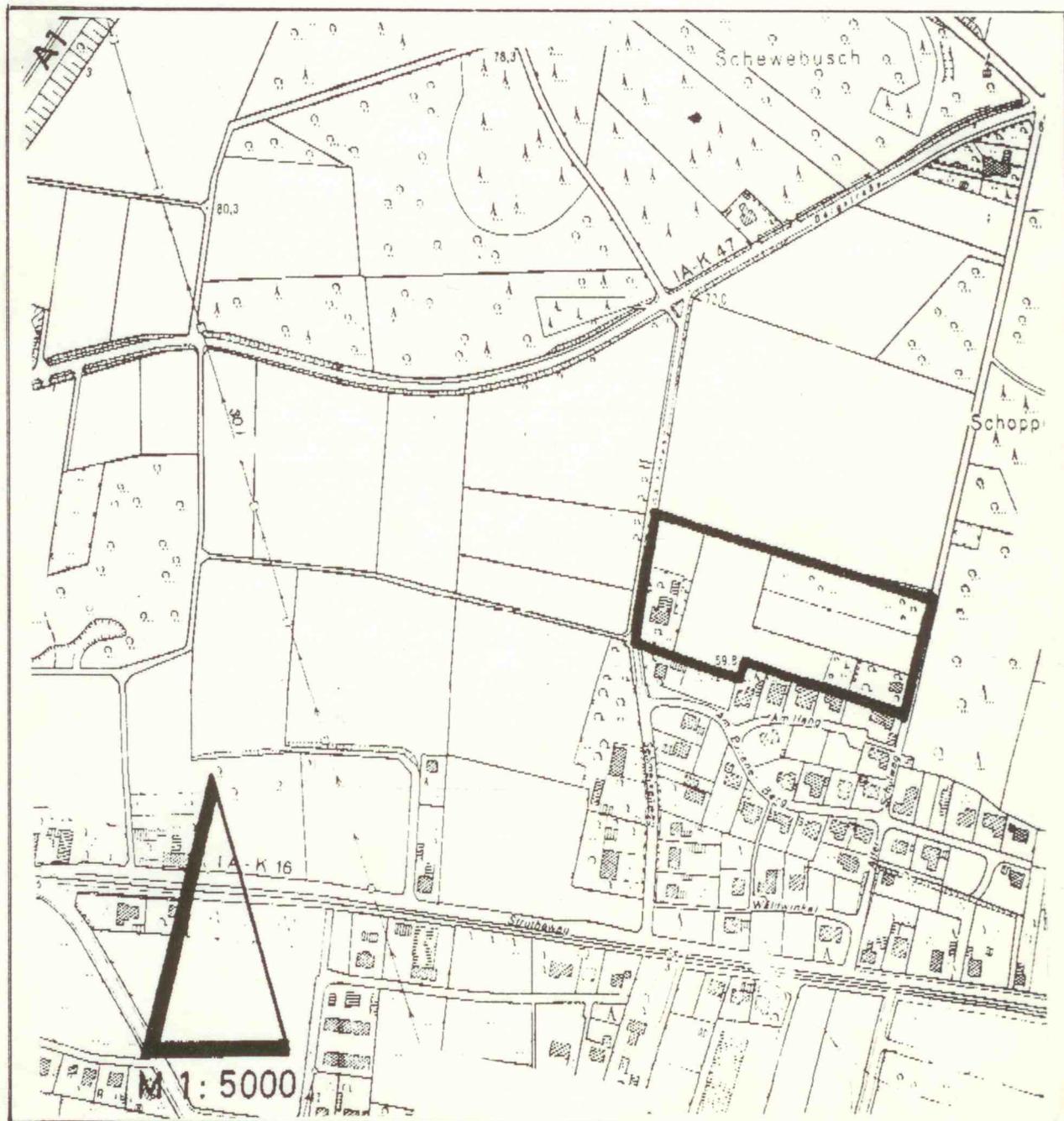
weiterer Bestandteil der Begründung ist die im Januar 1996 nach öffentlicher Aus-
legung erstellte Ermittlung der Straßenverkehrsgeräusche

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 13.06.1991 die Aufstellung des Bebauungs-
planes Nr. 50 "Schmalkenweg - Erweiterung" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist im Plan geometrisch eindeutig fest-
gesetzt.

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus nachstehender Skizze.



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan "Teilabschnitt Zentrales Münsterland" ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der Planbereich als "Wohnbaufläche" und "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" (14. Änderung des Flächennutzungsplanes, genehmigt durch die Bezirksregierung Münster) dargestellt.

Planungsanlaß / Planungskonzept / Erschließungskonzept

Um der regen Nachfrage nach Baugrundstücken in Lotte/Wersen entsprechen zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 "Schmalckenweg - Erweiterung" erforderlich.

Innerhalb des Planbereiches sind derzeit 2 Wohngebäude vorhanden. Der übrige Planbereich sowie die sich nördlich und westlich angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Östlich des Alten Schulweges ist Wald vorhanden. Südlich grenzt Wohnbebauung an.

Der Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem eine eingeschossige offene Bebauung in Anlehnung an das sich südlich angrenzende Wohngebiet verwirklicht werden soll.

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 Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Die im Plan getroffenen gestalterischen Vorgaben sind auch dann maßgebend, wenn von der Möglichkeit, die festgesetzte Geschosßzahl um ein Vollgeschoß zu überschreiten, Gebrauch gemacht wird. Dies ist erforderlich, damit optisch der Eindruck des sogenannten eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoß gewahrt bleibt.

Die Erschließung erfolgt ausgehend vom Schmalckenweg. Die innere Erschließung erfolgt über eine versetzt geführte Planstraße. Die zurückliegende Bebauung wird über kurze Stichwege, ausgehend von v.g. Planstraße, erschlossen. Über einen Fuß- und Radweg wird eine Verbindung zum östlichen Wirtschaftsweg "Alter Schulweg" geschaffen.

Durch die versetzte Führung der Planstraße wird neben der Raumbildung bereits eine Verkehrsberuhigung erzielt. Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung 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 öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze 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.

Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

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.

Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich der Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten, da für die geplante Wohnbebauung ausschließlich Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

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, da für den Planbereich eine max. eingeschossige Bebauung in Anlehnung an die südlich angrenzende vorhandene Bebauung festgesetzt wird.

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.

Um die mit dieser Bebauung einhergehenden unvermeidbaren Eingriffe auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wird der Gehölzbestand im Übergang zur freien Landschaft als zu erhalten festgesetzt.

Ausgleich des Eingriffs

Der Planbereich wird mit Ausnahme von zwei bebauten Grundstücken ackerbaulich genutzt und stellt sich zur nördlich angrenzenden Fläche erhöht dar.

Im Nordosten ist auf rd. 60 m Länge ein Bewuchs aus Zitterpappeln (Neuanpflanzungen), Holunder, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose und Brombeer anzutreffen.

Zur Minimierung, Kompensation, Durchgrünung sowie zum Ausgleich für die Inanspruchnahme der Freiflächen soll im Rahmen der Bebauungsplanung nachstehendes berücksichtigt werden.

- Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen
- Pflanzgebote im Übergang zur freien Landschaft
- Anpflanzen von Obstbäumen auf den einzelnen Grundstücken
- Anlegen einer Waldrandbepflanzung innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Um einen Überblick über die beanspruchten Flächen zu erhalten, wird für den Planbereich zum einen der Eingriffsflächenwert "Bestand" und zum anderen der Eingriffsflächenwert "Planung" ermittelt. Die Bestimmung der Wertfaktoren erfolgt in Anlehnung an das Osnabrücker Bewertungsmodell. Dabei werden die im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung (Oktober 1994) in Ansatz gebrachten Wertfaktoren für die einzelnen Biotoptypen 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

Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
versiegelte Flächen, Gebäude, Wege	0	0,073	0
Nutz-/Ziergärten	0,7	0,32	0,224
Obstgehölze/Geländekante, Bewuchs	1,2	0,022	0,026
Ackerflächen	0,5	1,685	0,843
	Summe Bestand	2,1 ha	1,093 WE

Tabelle 2: Eingriffsflächenwert Planung

Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße (ha)	Werteinheit WE
vorhandene + geplante Anpflanzungen entlang der Plangrenzen	1,0	0,124	0,124
Fläche für Maßnahmen (Waldrandbepflanzung)	1,2	0,117	0,14
Verkehrsflächen	0	0,14	0
Anpflanzen von Laubbäumen im Bereich der Verkehrsflächen	1,0	0,01	0,01
bebaute Fläche GRZ 0,4	0	0,686	0
Nutz- und Ziergärten einschl. Pflanzgebot für Obstbäume	0,8	1,03	0,824
	Summe	2,1 (ha)	1,098 (WE)

Aus der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt sich ein Kompensationsüberhang von 0,005 WE.

Abwägung mit anderen Belangen

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und der Belange der wohnungssuchenden Bevölkerung sowie der anderen zu berücksichtigenden Belange andererseits ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als vertretbarer Eingriff zu bewerten. Dies besonders, da durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in angemessener Weise berücksichtigt wurden. Der Eingriff ist insgesamt als ausgeglichen anzusehen.

Denkmalpflege / Denkmalschutz

Im Planbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

Sollten bei Bodeneingriffen, Bodendenkmäler (z.B. Mauerwerk, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Gemeinde und dem Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251 / 2105-252) unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet.

Die Versorgung des Planbereiches mit Gas und elektrischer Energie wird durch die Stadtwerke Osnabrück und die Trink- und Brauchwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land 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 gem. § 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. Feuerwehrzufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Nach § 51a des Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Laut Prüfbericht der IFEP GmbH besteht der Planbereich hauptsächlich aus Verwitterungs- und Hanglehmen bzw. aus verwittertem Fels mit Lehnteilen. Die Durchlässigkeit der Schichten werden als gering bezeichnet und eignen sich nur bedingt für die Versickerung von Niederschlagswasser. Weitere Einzelheiten werden über die Entwässerungssatzung der Gemeinde Lotte geregelt.

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

Altlasten / Altstandorte und Altablagerungen

Da in der Vergangenheit im nordöstlichen Planbereich Ablagerungen, vorwiegend belasteter Klärschlamm, aufgebracht worden ist, wurde eine Gefährdungsabschätzung von der Prüftechnik IFEP GmbH Osnabrück durchgeführt, mit dem Ergebnis, daß vor Bebauung eine Sanierung erforderlich ist. Diese Fläche ist im Rahmen der 14. Flächennutzungsplanänderung entsprechend als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Die Sanierung ist zwischenzeitlich in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbehörden sowie der Prüftechnik IFEP GmbH erfolgreich abgeschlossen worden, so daß die geplante Wohnbebauung nunmehr ohne Gefahren realisiert werden kann.

Die Prüfungsberichte Nr. 01.71.2531.94 und Nr. 01.71.3429.95 sind Bestandteil der Begründung.

Flächenbilanz

Größe des Planbereiches	2,1 ha		
davon allgemeines Wohngebiet	ca. 1,833 ha	=	87,3 %
Verkehrsfläche	ca. 0,15 ha	=	7,1 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,117 ha	=	5,6 %
	ca. 2,1 ha	=	100 %

Bodenordnung

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

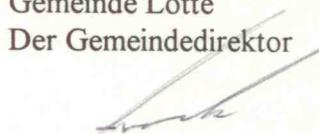
Kosten und Finanzierung

Für die Erschließung des Planbereiches (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) werden der Gemeinde Lotte keine Kosten entstehen.

Die Kosten werden gemäß Erschließungsvertrag vom Eigentümer getragen.

Aufgestellt im Oktober 1995

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor


(Srock)


Spallek

Die Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.12.1995 bis einschl. 31.01.1996 öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 15.05.1996



Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

[Signature]
(Srock)

Flächplan

Größe des Planbereiches	ca. 2,1 ha	=	100 %
davon allgemeines Wohngebiet	ca. 1,833 ha	=	87,3 %
Verkehrsfäche	ca. 0,12 ha	=	7,1 %
Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 0,117 ha	=	5,6 %

Bodenverhältnisse

Bodenverbände Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwiliger Basis angestrebt wird.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten werden gemäß Erschließungsvertrag vom Eigentümer getragen. Für die Erschließung des Planbereiches (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) werden der Gemeinde Lotte keine Kosten entstehen.

Aufgestellt im Oktober 1995

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

(Srock)

[Signature]
Spätk