

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 52 "Boyersweg" der

Gemeinde Lotte

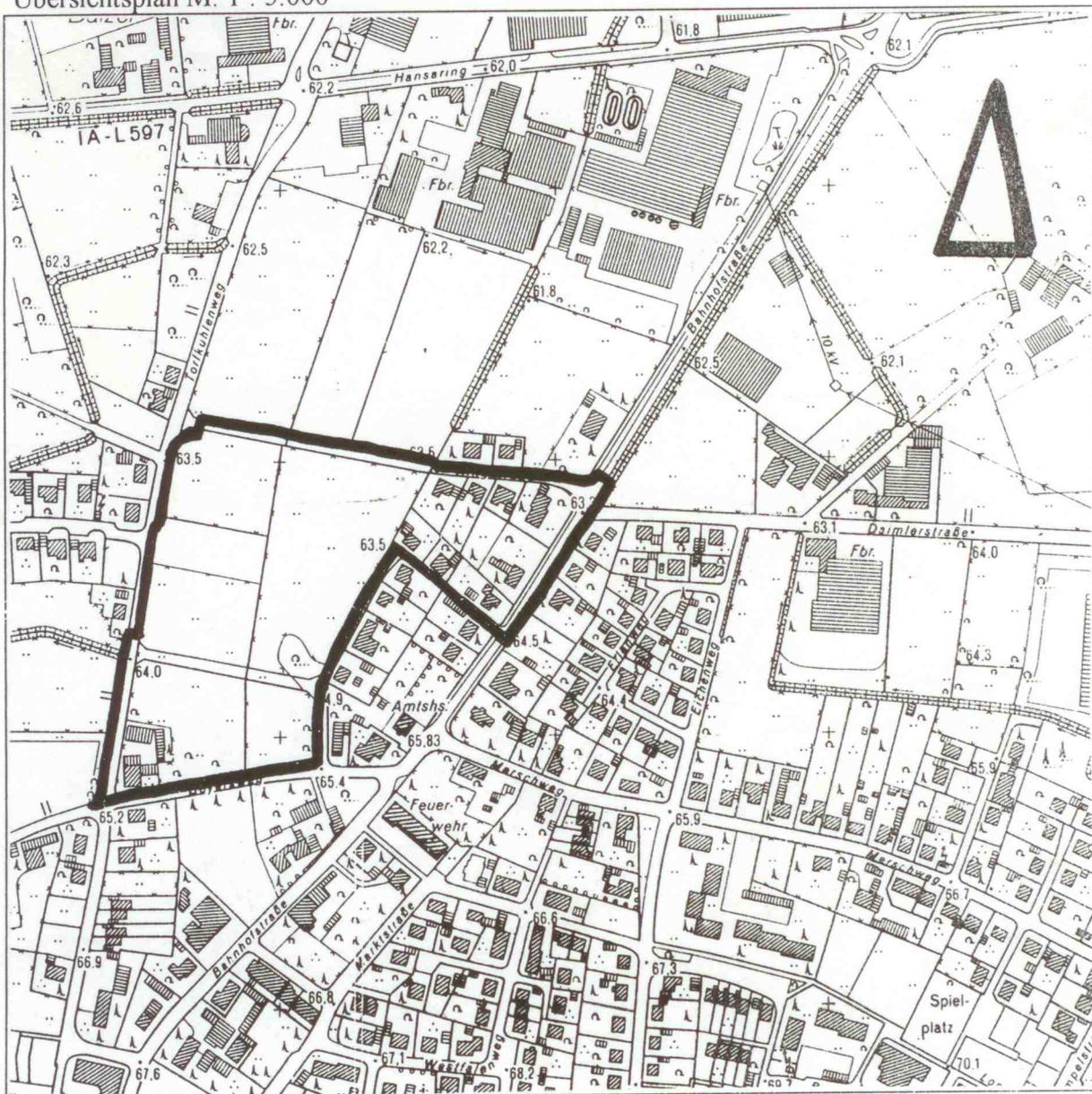
Aufstellungsbeschuß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in der Sitzung am 14.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Boyersweg" beschlossen.

Das Gebiet dieses Bebauungsplanes liegt im Norden der Ortslage Alt-Lotte und wird im Norden durch die bereits teilweise vorhandene Ringstraße, im Osten durch die Bahnhofstraße, im Süden durch den Boyersweg und im Westen durch den Torfkühlenweg begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt. Das Plangebiet ist im folgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich als "Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte" dargestellt.

Nördlich grenzt das Gewerbegebiet Lotte an, das im Gebietsentwicklungsplan als "Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich für nicht oder nicht erheblich belästigende Betriebe" dargestellt ist.

Diese Darstellungen sind auch im Entwurf des neuen Gebietsentwicklungsplanes, der z. Zt. aufgestellt wird, enthalten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte ist der Bebauungsplanbereich insgesamt als "Wohnbaufläche" dargestellt.

Im Norden grenzt das Gewerbegebiet Lotte als "Gewerbliche Baufläche" an.

Planungsanlaß

Wie in vielen anderen Gemeinden, so ist auch im Bereich der Gemeinde Lotte ein großer Bedarf an Wohngrundstücken zu verzeichnen.

Da der Planbereich noch größere unbebaute Flächen innerhalb der Ortslage umfaßt, die bereits zum großen Teil durch vorhandene Straßen erschlossen sind, ergibt sich hier die Möglichkeit, in ortsnaher Lage zusätzliches Bauland zu schaffen.

Mit diesem Bebauungsplan soll ein Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Lotte geleistet werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung dieser Flächen zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

Planungskonzept / Erschließung

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage des Ortsteiles Alt-Lotte und wird allseitig durch andere Bebauungspläne begrenzt.

Der bebaute Bereich des Plangebietes wird durch freistehende Wohnhäuser geprägt, die entlang der Ringstraße zum überwiegenden Teil zweigeschossig und in den anderen Bereichen eingeschossig sind. Diese Bauweise setzt sich auch nach Süden und Osten fort. Auch im Westen ist eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden.

Entsprechend dieser vorhandenen Bauweise ist auch innerhalb des Bebauungsplanes "Boyersweg" eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen.

Dementsprechend werden die Bauflächen innerhalb des gesamten Baugebietes als "allgemeines Wohngebiet" mit offener Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden, um die Baustruktur der umliegenden Bereiche auch in diesem Gebiet zu sichern.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird im Bereich der Ringstraße und der Bahnhofstraße eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt, während für die anderen Teile des Plangebietes eine eingeschossige Bauweise festgesetzt wird.

Die Grundflächenzahl, mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, bleibt mit einem Wert von 0,3 hinter dem nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwert von 0,4 zurück, um einer übermäßigen Bodenversiegelung entgegenzuwirken. Es verbleibt jedoch noch ein ausreichender Spielraum für die Bebauung der Grundstücke.

Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen 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 verhindert werden (diesem Ziel dient ebenfalls die Begrenzung von nur einer Zu- und Ausfahrt je Grundstück), ohne daß der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Um eine Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild von Lotte und insbesondere eine Anpassung an die benachbarte Bebauung zu erreichen, werden entsprechende Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Wohngebäude wird die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens auf maximal 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße begrenzt, um größere Höhendifferenzen der Gebäude untereinander zu vermeiden.

Die Begrenzung der Traufhöhe wird vorgenommen, um eine unproportionale Höhe der Einzelbaukörper (z. B. durch sehr hohe Drempe) zu vermeiden. Zur Sicherung einer ausreichenden Flexibilität bei der Grundrißgestaltung sollen jedoch größere Traufhöhen bei zurückspringenden Gebäudeteilen zulässig bleiben.

Der Bereich der zulässigen Dachneigungen wird eingeschränkt, um auch hier zu große Differenzen zu vermeiden und damit insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen, die hier als landschaftstypisch anzusehen ist und der Bebauung in den angrenzenden Gebieten weitgehend entspricht.

Für Garagen und massive Nebengebäude soll jedoch alternativ auch ein Flachdach zugelassen werden, um den Bauwilligen hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu belassen.

Wintergärten, Gewächshäuser, Carports und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen, da ihre Ausführungsart naturgemäß von den Gestaltungsmerkmalen der Wohngebäude abweicht, die Errichtung dieser Bauwerke aber nicht verhindert werden soll.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist mit der Ringstraße im Norden, der Bahnhofstraße und der A sternstraße im Osten, dem Boyersweg im Süden und dem Torfkühlenweg im Westen bereits vorhanden. Die Parzelle für die Wegeverbindung zwischen der A sternstraße und dem Torfkühlenweg ist vorhanden, der Weg ist hier jedoch noch nicht ausgebaut. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, erhält diese Wegeverbindung im Westen einen Wendeplatz. Am Ende dieses Wendeplatzes ist im Übergang zum Torfkühlenweg der Standort für eine Wertstoffsammelstelle vorgesehen. Für die innere Erschließung des nordwestlichen Planbereiches sind zwei kurze Stichstraßen vorgesehen, die durch einen Fußweg miteinander verbunden sind. Durch diese Stichstraßenerschließung wird unnötiger Durchgangsverkehr vermieden, so daß hierdurch eine optimale Wohnruhe erreicht wird.

Für den westlichen Teil der Ringstraße am nördlichen Plangebietsrand ist langfristig eine neue Trassierung und ein entsprechender Ausbau vorgesehen.

Entsprechend der bereits im westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 23 "Torfkühlenweg- West" festgesetzten Trassenführung wird diese Straße beim späteren Ausbau im westlichen Teil um ca. 10 m nach Süden verlegt.

An den beiden Stichstraßen, deren Querschnitte sehr sparsam bemessen sind, sind Aufweitungen berücksichtigt, die die Unterbringung von öffentlichen Parkflächen ermöglichen. Dies trifft ebenso für die A sternstraße zu, die am nördlichen Ende zusätzlich eine Aufweitung zur Schaffung einer Wendemöglichkeit erhält. In Verlängerung der A sternstraße ist auf dem hier vorhandenen, jedoch verrohrten Gewässers ein schmaler Fußweg vorgesehen, um auch eine fußläufige Verbindung nach Norden zu ermöglichen.

Im südlichen Teil des Plangebietes, an der Ecke A sternstraße / Boyersweg, wurde die Verkehrsfläche für den Boyersweg aufgeweitet, um hier die Anlage einer Bushaltestelle zu ermöglichen.

Zur Aufrechterhaltung ausreichender Sichtverhältnisse werden im Bebauungsplan entsprechende Sichtfelder festgesetzt, die entsprechend der textlichen Festsetzung von Sichtbehinderungen freizuhalten sind.

Westlich der A sternstraße werden die vorhandenen erhaltenswerten Baumbestände durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. Für den abgehenden Gehölzbestand sind

Neuanpflanzungen westlich der Asternstraße vorgesehen. Im Zuge der Realisierung ist die Anlage eines Kinderspielplatzes westlich der Asternstraße vorgesehen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Einflußbereich von Kreisstraßen oder Landesstraßen.

Die geplante Ringstraße sowie die Bahnhofstraße in Verbindung mit dem Boyersweg erfüllen jedoch die Funktion als Haupterschließungsstraßen innerhalb der Ortslage Alt-Lotte.

Zählergebnisse über die Verkehrsbelastung der Bahnhofstraße und des Boyersweges liegen nicht vor. Aufgrund der derzeitigen und auch zukünftigen Funktion kann jedoch von einer Verkehrsbelastung von ca. 2.000 Kfz/24h ausgegangen werden. Dies gilt auch für die geplante Ringstraße.

Bei einer Verkehrsbelastung von ca. 2.000 Kfz/24h ergibt sich nach der DIN 18005 unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung an den nächstgelegenen Baugrenzen ein Geräuschpegel von ca. 62 dB (A) tagsüber und ca. 52 dB (A) nachts.

Damit werden schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB) überschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte werden erst in einem Abstand von ca. 80 m zu diesen Straßen erreicht, wobei dann auch noch die Verkehrsgeräusche aus den anderen Straßen (z.B. Torfkühlenweg) zu berücksichtigen sind.

Um innerhalb der Wohngebäude, insbesondere bei Nacht, eine angemessene Wohnruhe zu sichern, wird für das gesamte Plangebiet der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI - Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB festgesetzt, die eine ausreichende Wohnruhe sichern.

Für die Bauwilligen bedeutet diese Festsetzung keine unzumutbare Härte, da derartige Fenster (Isolierverglasung) nach dem derzeitigen Stand der Technik bereits aus anderen Gründen (z.B. Wärmeschutzverordnung) allgemein verwendet werden.

Die landwirtschaftliche Hofstelle im Südwesten des Plangebietes, die bei der Bebauung dieses Bereiches aufgegeben werden soll, verursacht keine nennenswerten Emissionen.

Durch sonstige Emissionen wird das Plangebiet nicht beeinflußt.

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuchs sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Absatz 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 Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß dann, wenn aufgrund 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 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, 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 BNatSchG) 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

Das Plangebiet ist bereits zum Teil bebaut. Die noch vorhandenen Freiflächen werden landwirtschaftlich, z.T. als Grünland, z.T. als Ackerland genutzt.

Die bebauten Bereiche innerhalb des Bebauungsplangebietes sowie die Baulücken innerhalb dieser Bereiche sind nach § 34 BauGB zu beurteilen, so daß hier Erweiterungen und Neubauvorhaben im Rahmen der Baulückenschließung auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes zulässig sind. Diese Vorhaben sind nach § 8 a Abs. 6 BNatSchG nicht als Eingriff anzusehen, so daß die Eingriffsregelung in diesen Bereichen nicht anzuwenden ist.

Durch diesen Bebauungsplan werden lediglich im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes durch die Festsetzung zusätzlicher Bauflächen auch zusätzliche Eingriffe vorbereitet, wobei jedoch die Obstwiese im Bereich der Hofstelle erhalten sowie der erhaltenswerte Gehölzbestand westlich der A Sternstraße planungsrechtlich gesichert wird.

Durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Luft und des Klimas zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich der Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das von der A Sternstraße nach Norden zur Ringstraße führende Gewässer bereits verrohrt ist.

Nach § 51a des Landeswassergesetzes ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Über die Möglichkeiten der Versickerung ist eine Untersuchung durchgeführt worden mit dem Ergebnis, daß der vorhandene Boden nicht geeignet ist, das Niederschlagswasser aufzunehmen. Aus diesem Grunde wird lediglich eine Empfehlung zur Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung ausgesprochen.

Verunreinigungen des Grundwassers sind angesichts der vorhandenen und geplanten Bebauung nicht zu erwarten, zumal die Abwässer über das Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt 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. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß ein Teil des Plangebietes bereits bebaut ist.

Auch hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Freiflächen einen gewissen Verlust an Lebensraum. Da der Bebauungsplan jedoch zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Artenvielfalt umfaßt, die allseitig bereits von Baugebieten umgeben sind, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht zu erwarten.

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

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da dieser Bereich bereits durch Wohnnutzungen vorgeprägt ist und das Bebauungsplangebiet bereits allseitig durch Bebauung (Wohnen im Westen, Osten und Süden, Gewerbe im Norden) umschlossen wird und das äußere Erscheinungsbild der Ortslage Lotte damit nicht nachteilig verändert 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, nach dem "unvermeidbare Beeinträchtigungen... auszugleichen" sind (siehe auch Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.01.1992).

Nach dieser Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Da zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung auch entsprechende Bauflächen zur Verfügung zu stellen sind, ist der damit verbundene Eingriff als unvermeidbar anzusehen.

Die grundsätzliche Abwägung zwischen den Belangen der Freiraumerhaltung und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke ist bereits mit der Darstellung dieser Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt, wobei entsprechend dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot des Bundesnaturschutzgesetzes die Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Freiflächen vermieden und eine Bebauung im unmittelbaren Anschluß an die bebaute Ortslage angestrebt wurde.

Diese Entscheidung ist auch im nachhinein als richtig anzusehen, da der Bedarf an Bauflächen sonst an anderer Stelle (evtl. weiter von der Ortslage entfernt) gedeckt werden müßte, was eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraumflächen zur Folge hätte eine größere Beeinträchtigung des Außenbereiches nach sich ziehen würde.

Die erhaltenswerten Gehölzbestände werden mit einem Erhaltungsgebot belegt und durch zusätzliche Pflanzgebote ergänzt.

Darüber hinaus wird den Bauwilligen empfohlen, Zisternen zur Brauchwassernutzung zu errichten.

Ausgleich des Landschaftseingriffes

Neben den Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffes werden zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen
- Anpflanzungen von Obst- oder Laubbäumen auf den einzelnen Grundstücken
- Erweiterung der vorhandenen Obstwiese

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke. Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Inanspruchnahme der Grundstücke für die Hauptnutzung, d. h. mit der Bebauung aktualisiert. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß diese Pflanzgebote bei der Bebauung der Grundstücke verwirklicht werden.

Bilanzierung des Eingriffs

Der Planbereich schließt sich nördlich an das Baugebiet "Ortskern Mitte" an, ist ländlich geprägt und überwiegend als Grünland genutzt. Im Osten und Südwesten ist Bebauung vorhanden.

Die vorherrschende Bodenart ist Podsol-Gley, stellenweise Gley oder Gley-Podsol, also stellenweise anmoorige Sandböden mit geringer Sorptionsfähigkeit und hoher bis sehr hoher Wasserdurchlässigkeit. Das Grundwasser steht hier 40 - 80 cm unter Flur.

Die potentiell natürliche Waldgesellschaft, also die Vegetation, die sich unmittelbar nach Einstellung der menschlichen Nutzung ergeben würde, ist für das Plangebiet der feuchte Eichen-Buchenwald mit Eichen-Hainbuchenwald-Durchdringungen. Als Restbestand mit den typischen Baumarten ist das Wäldchen an der A sternstraße anzusprechen. (vgl. Biotoptypen).

Auf der Grundlage der Kartierung können für das Plangebiet die folgenden Biotoptypen aufgeführt werden. Gleichzeitig werden die für die Bilanzierung des Eingriffs erforderlichen Wertfaktoren (WE) in Anlehnung an das "Osnabrücker Modell" angegeben.

Acker: (0,8 WE)

kleinflächige Ackerparzelle am Torfkuhlenweg, von Grünland umgeben.

Grünland: (1,0 WE)

intensiv genutzte Weidelgras-Weißklee-Weiden im gesamten Plangebiet

Hecke (vgl. Nr. 1 in der Bestandskarte): (1,4WE)

Weidengebüsch mit Eiche, Bergahorn, Brombeere am Nordrand des Plangebietes in einer Senke (ca. 1m tief, 4 m breit) auf ca. 100 m;

Gehölzbestand lückig, im Wechsel mit nitrophilen Hochstauden

Wäldchen (vgl. Nr. 2 in der Bestandskarte): (1,8 WE)

Eichen und Buchen verschiedener Altersklassen (bis 120jährig), Charakterarten der potentiell natürlichen Vegetation, fehlende Strauchschicht, am Rand (im Bereich des geplanten Weges von der A sternstraße) stehen 2 Pappeln und 4 Erlen

Baumreihe (vgl. Nr. 3 in der Bestandskarte): (1,8 WE)

Eichenreihe westlich der A sternstraße, 100 - 120jährig, 9 Eichen, 2 Buchen (50 u. 30-jährig) an der Kreuzung Boyersweg/A sternstraße

Die Bäume stehen an der Geländekante, die von der A sternstraße zur benachbarten Wiese um ca. 1 m abfällt.

Obstwiese (vgl. Nr. 4 in der Bestandskarte): (1,5WE)

22 Obstbäume (Apfel, Birne, Pflaume) 20 - 30-jährig, im Grünland stehend (Größe rd. 2.000 qm). Zum Boyersweg ist eine geschnittene Hainbuchenhecke vorhanden.

Baumgruppe (vgl. Nr. 5 in der Bestandskarte): (1,5WE)

Erlen, Eschen (ca. 50jährig) mit einer Kopfweide (Stammdurchmesser 1 m) am Torfkuhlenweg.

Darüber hinaus sind im Bereich des bebauten Grundstückes Ecke Boyersweg/Torfkuhlenweg Einzelbäume wie Esche, Walnuß sowie Obstbäume vorhanden. Diese bleiben von der Planung unberührt.

Auf der Grundlage der naturräumlichen Beschreibung und der Kartierung werden die Biotoptypen in Anlehnung an das Osnabrücker Modell bewertet.

Erhaltenswert sind die alten Eichen an der Asternstraße.

Sie bleiben von der Planung weitgehend unberührt, wenn auch ein gewisser Funktionsverlust durch die zukünftig angrenzende Bebauung zu erwarten ist.

Ziel der Berechnung ist, den derzeitigen ökologischen Wert der vom Eingriff betroffenen Flächen zu ermitteln. Der Wertfaktor des jeweiligen Biotoptyps wird mit der beanspruchten Fläche multipliziert und man erhält den Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE).

Einen Überblick über den derzeitigen Bestand innerhalb des Erweiterungsgebietes einschließlich des ökologischen Wertes dieser Flächen gibt die nachfolgende Tabelle 1.

In der Tabelle 2 wird der Wert der Fläche nach dem Eingriff entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes dargestellt.

Tabelle 1: Eingriffsflächenwert (Bestand)

Biotoptyp	Wertfaktor (Bestand)	Flächengröße (ha)	Werteinheit (WE)
Verkehrsfläche	0,0	0,2	0,000
bebaute Fläche am Torfkuhlenweg	0,0	0,1	0,000
Acker am Torfkuhlenweg	0,8	0,28	0,224
Grünland, intensiv genutzt	1,0	3,02	3,02
Hecke im Bereich der Ringstraße	1,4	0,05	0,070
Wäldchen an der Asternstraße	1,8	0,09	0,162
Baumreihe an der Asternstraße	1,8	0,03	0,054
Obstwiese nördlich des Boyersweges	1,5	0,2	0,300
Baumgruppe östlich des Torfkuhlenweges	1,5	0,01	0,015
Bereich östlich der Asternstraße	—	1,18	—
	Summe	5,16	3,845





Tabelle 2: Eingriffsflächenwert (Planung)

Biotoptyp	Wertfaktor WE/ha	Flächengröße (ha)	Werteinheit (WE)
Verkehrsfläche	0,0	0,53	0,000
Anpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen	1,0	0,08	0,08
versiegelte Flächen innerhalb des WA- Gebietes	0,0	0,834	0,000
Freiflächen innerhalb des WA - Gebietes mit Pflanzgeboten	1,0	1,946	1,946
Erhaltungsgebot für die Obstwiese	1,5	0,20	0,30
Erweiterung Obstwiese	1,5	0,06	0,09
Grünfläche / Parkanlage / Baumreihe	i. Mi. 1,5	0,12	0,18
Versorgungsfläche	0	0,02	0
Spielplatz mit Bepflanzung	0,9	0,1	0,09
Pflanzgebot	1,1	0,09	0,099
Bereich östlich der Asternstraße	—	1,18	—
Summe		5,16	2,785

Wie den Tabellen zu entnehmen ist, beträgt der Flächenwert für den derzeitigen Bestand **3,845** Wert-
einheiten (WE).

Der Flächenwert nach der Planung beträgt **2,785** Werteinheiten, so daß sich ein Kompensations-
defizit von **1,06** Werteinheiten ergibt. Dies entspricht einem Ausgleich von 72,43 % innerhalb des
Planbereiches.

Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen können innerhalb des Plangebietes nicht sinnvoll realisiert
werden, da diese einerseits in diesem innerörtlichen Bereich nicht die ihnen zugeordnete Funktion
erfüllen können, andererseits eine Bebauung dieser ortskernnahen Flächen aus städtebaulichen
Gründen geboten ist. Für das verbleibende Kompensationsdefizit sollen deshalb auf einer Fläche
außerhalb der Ortslage in der Gemarkung Lotte, Flur 29, Flurstück 120 eine Fläche von 7500 qm
durch das Anlegen einer Streuobstwiese ökologisch aufgewertet werden. Die Kartierung des Be-
reiches, der für den externen Ausgleich vorgesehen ist, ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die
Realisierung wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Ver- und Entsorgung

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

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

Durch entsprechende Dimensionierung des Wasserleitungsnetzes wird sichergestellt, daß für das Gebiet mindestens 800 l Löschwasser/Min. über mindestens 2 Stunden in max. 300 m Entfernung zur Verfügung stehen.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG sowie § 44 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 Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt. Für die Erstellung oder wesentliche Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrundeliegende Planung wird eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

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.

Über die Möglichkeiten der Versickerung ist eine Bodengrunduntersuchung vom Ingenieur-geologischen Büro - Geoscan - mit Datum vom 5.3.1997 mit folgendem Ergebnis durchgeführt worden:

"Die angetroffenen Grundwasserstände liegen zwischen 0,00 m und 0,70 m u. GOK. Die Untersuchungen erfolgten nach einer niederschlagsreichen Periode, so daß die ermittelten Grundwasserstände annähernd die höchsten zu erwartenden Grundwasserstände wiedergeben.

Gemäß ATV Regelwerk Abwasser-Abfall (Arbeitsblatt 138) kommen für Versickerungszwecke lediglich Lockergesteine in Frage, deren k_f -Wert im Bereich von 5×10^{-6} bis 5×10^{-3} m/s liegt. Diese Anforderung erreichen lediglich die geringmächtigen, wassergesättigten Fein- und Mittelsande unterhalb des Niveaus von 1,60 m bis 2,70 m u. GOK, deren k_f -Wert mit 1×10^{-5} bis 1×10^{-4} m/s angenommen werden kann. Die Durchlässigkeit der angetroffenen bindigen Schluffe, Feinsande und Schluff-Feinsand-Gemische ist deutlich geringer als 5×10^{-6} m/s abzuschätzen. Diese Böden erfüllen nicht die Anforderung an die Durchlässigkeit gemäß ATV 138.

Zudem kann gemäß ATV 138 - je nach Versickerungsanlagenart - geforderte Abstand zwischen Anlagensohle und Grundwasseroberkante von $\geq 1,0$ m nicht eingehalten werden. Die Grundwasserhältnisse im untersuchten Gebiet erfüllen diese Anforderungen nicht."

Da wie vorstehend aufgeführt der vorhandene Boden zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet ist, wird im Rahmen der Bebauungsplanung die Empfehlung zur Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung ausgesprochen.

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

Für die Aufstellung von Depot-Containern soll im Bereich der Straßenparzelle des Verbindungsweges zwischen der A Sternstraße und dem Torfkühlenweg eine Wertstoffsammelstelle eingerichtet werden.

Der Standort wird durch ein entsprechendes Planzeichen im Bebauungsplan festgesetzt.

Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z. Zt. keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des Runderlasses vom 15. 05. 1992 (SMBI. NW. S. 876) bekannt.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

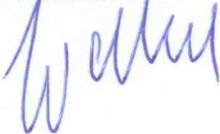
Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmäler nicht vorhanden.
Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

Bodenordnung

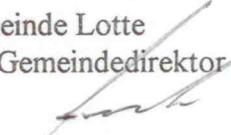
Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

Aufgestellt im Mai 1997

H. Spallek, Dipl. Ing.
Eibenweg 13
49477 Ibbenbüren



Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

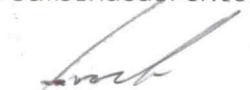


(Srock)

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 52 "Boyersweg" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.05. bis 30.06.1997 öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 30.06.1997

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor



(Srock)

