



**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 52
"Boyersweg"**

**Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt**

Offenlegung

Anlagen:

Begründung

Anlage 1

Änderungsplan

M 1 : 1.000

Anlage 2

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Boyersweg", Gemeinde Lotte

1.0 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 08.11.2001 beschlossen, entsprechend dem Antrag des Herrn Fritz Lamping (Eigentümer der betroffenen Fläche), eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 "Boyersweg" durchzuführen.

2.0 Räumlicher Geltungsbereich

Das betroffene Grundstück befindet sich in der Gemarkung Lotte, Flur 22. Für den nordwestlichen Teilbereich des Flurstückes 27 wird die Änderung vorgenommen.

3.0 Ziel und Zweck

Der Eigentümer der betroffenen Fläche beabsichtigt, die o.g. Fläche einer Bebauung zuzuführen. Für die angestrebte Bebauung wird es notwendig, auf das festgeschriebene Pflanzgebot zu verzichten. Hierfür stehen erforderliche private Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung.

4.0 Planbestand

Im Änderungsbereich wird die überbaubare Fläche als allgemeines Wohngebiet darstellen.

Durch eine Festsetzung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wird das Plangebiet in zwei Bereiche geteilt. Der nördliche Bereich setzt eine höchstzulässige Zweigeschossigkeit mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 fest. Der südliche Bereich ist mit einer eingeschossigen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 dargestellt. In beiden Bereichen ist eine Einzel- und Doppelhausbebauung möglich.

Im Änderungsbereich wird eine 8 m breite und 80 m lange Pflanzgebotsfläche ausgewiesen.

Die überbaubaren Bereiche werden durch Baugrenzen festgesetzt, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 5 m und zum Pflanzgebot von 3 m einhalten.

5.0 Änderung

Das Maß und die Art der Bebauung wird im gesamten Änderungsbereich beibehalten.

Das Pflanzgebot entfällt, die überbaubare Fläche bleibt wie im Bestand dargestellt.

Das als interner Ausgleich zu bewertende Pflanzgebot hat in seiner Ausführung eine geringe Wertigkeit zu erwarten. Die Flächen wären den einzelnen Hausgärten zugeordnet worden und eine Sicherheit der sinnvollen Hege und Pflege wäre nur durch private Verträge in geringem Rahmen abgesichert gewesen.

6.0 Ökologische Kompensation

Das entfallene Pflanzgebot wurde ökologisch im rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit einem Wertfaktor von 1,1 bewertet und wird extern in einem sinnvollen ökologischen Zusammenhang auf der hierfür vorgesehenen Fläche eingerichtet.

Das Pflanzgebot wird in seiner zu erwartenden Wertigkeit von 1,1 WE/ha als Bestand genommen.

Ökologische Bilanzierung:

Bestand:

$$0,0640 \text{ ha} \times 1,1 \text{ WE/ha} = 0,0704 \text{ WE}$$

Planung:

Bauland

$$0,0256 \text{ ha} \times 0,0 \text{ WE/ha} = 0,0000 \text{ WE versiegelte Fläche}$$

$$0,3860 \text{ ha} \times 1,0 \text{ WE/ha} = \underline{0,0384 \text{ WE}} \text{ Hausgarten}$$

$$0,0384 \text{ WE}$$

Es entsteht ein Kompensationsdefizit, das auszugleichen ist von

$$0,0704 \text{ WE} - 0,0384 \text{ WE} = \underline{\underline{0,032 \text{ WE}}}$$

Das v. g. Defizit wird auf dem Flurstück 18 der Flur 23 in der Gemarkung Lotte ausgeglichen. Hier wird folgende Maßnahme vorgesehen und durch städtebaulichen Vertrag gesichert.

Auf dem Flurstück wird wegbegleitend eine heimische standortgerechte Hochstammplantation aus Harthölzern vorgenommen. Die Pflanzung erfolgt auf ca. 50 m, der Pflanzabstand zwischen den Bäumen beträgt 10 m.

Diese begleitende Pflanzung ergänzt die bereits bestehenden Harthölzer. Durch die Anlage dieser linearen Strukturen werden zum einen Vernetzungen zwischen den schon bestehenden Biotopen und zum anderen eine Aufwertung des Landschaftsbildes erreicht.

Als Pflanzung werden empfohlen:

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
als Randbepflanzung zum Acker: Corylus avellana	Hasel	Strauch: 40-70,
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hochstamm: 12-14, 3xv,m. Ballen
Quercus robur	Stieleiche	Hochstamm: 12-14, 3xv,m. Ballen

Bewertung der Ausgleichsflächen:

Bestandsermittlung Acker	AC	0,05 ha	0,8 WE/ha
Kompensationsermittlung Alleebepflanzung	ZA	0,05 ha	<u>1,5 WE/ha</u>
Aufwertungsfaktor			0,7 WE/ha
0,05 ha x 0,7 WE/ha = 0,035 WE			

Der Eingriff kann durch die vorgenannte Maßnahme als kompensiert angesehen werden.

Der Eigentümer der Kompensationsfläche übernimmt die Kosten für die Durchführung aller mechanischen und vegetationstechnischen Ausgleichsmaßnahmen, sowie für deren Unterhaltung und Pflege auf Dauer.

7.0 Schlußbemerkung

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird ein Pflanzgebot aufgehoben und an ökologisch sinnvoller Stelle innerhalb der Gemeinde Lotte ausgeglichen.

Aufgestellt: 15.10.2001

geändert: 29.11.2001

geändert 11.12.2001



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur