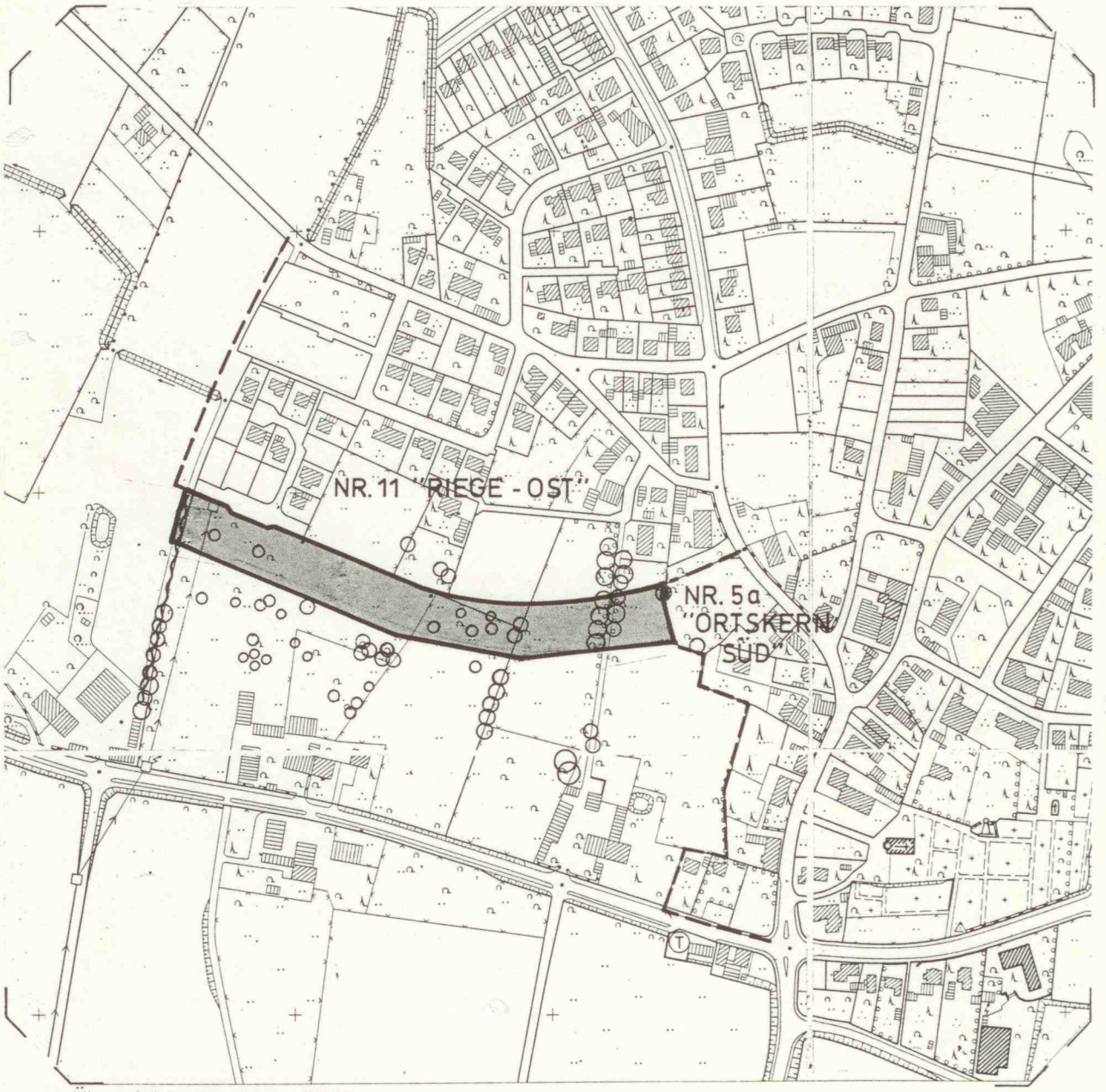
GEMEINDE LOTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 53 "DAMMSTRASSE"



Übersichtsplan M 1 : 5000

BEGRÜNDUNG

KREIS STEINFURT
PLANUNGSAMT

Gemeinde Lotte

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 53 "Dammstraße"

Inhaltsübersicht:

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

   3.1 Gebietsentwicklungsplan
   3.2 Flächennutzungsplan
   3.3 Sonstige Planungsvorgaben

4. Situation des Planbereiches

   4.1 räumliche Situation
   4.2 Umweltsituation
   4.3 Nutzungsstruktur
   4.4 Erschließung/Infrastruktur
   4.5 Rechtliche Situation

5. Planungsabsichten

   5.1 Art der Nutzung
   5.2 Maß der Nutzung, Bauweise
   5.3 Baugestaltung
   5.4 Städtebauliche Daten

6. Erschließung

   6.1 Verkehrserschließung
   6.2 Ver- und Entsorgung

7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

   7.1 Immissionsschutz
   7.2 Altlasten, Verdachtsflächen
   7.3 Natur und Landschaft
      7.3.1 Art und Umfang der Auswirkungen
      7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen
      7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffs
      7.3.4 Abwägung mit anderen Belangen

8. Denkmalschutz

9. Planverwirklichung, Bodenordnung

1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 29.09.92 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 "Dammstraße" beschlossen.

Der Planbereich schließt unmittelbar südlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 "Riege-Ost" an und umfaßt einen Grundstücksstreifen in einer Tiefe von ca. 40 m südlich der bereits teilweise vorhandenen Dammstraße

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

2. Planungsanlaß, Planungserfordernis

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

Da der Planbereich bereits durch die zum Teil vorhandene Dammstraße erschlossen ist und diese Grundstücksflächen auch für eine Bebauung zur Verfügung gestellt werden sollen, ergibt sich hier die Möglichkeit, in ortskernnaher 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 die Bebauung dieser, z. Z. im Außenbereich gelegenen Flächen zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Bebauungsplanbereich sowie die südlich bis zur Osnabrücker Straße (L 501) angrenzenden Flächen als "Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte" dargestellt.

Westlich sowie südlich der L 501 grenzt "Agrarbereich" an.

3.2 Flächennutzungsplan

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

Südlich grenzt "Fläche für die Landwirtschaft" an, die jedoch wegen der hier vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe kurzfristig nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht.

3.3 Sonstige Planungsvorgaben

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

Sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor. Ein Landschaftsplan besteht für dieses Gebiet nicht.

Auch Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. werden nicht berührt.

Im Westen wird das Bebauungsplangebiet durch einen Graben begrenzt.

Außerdem überquert eine 10-kV-Freileitung den westlichen Teil des Plangebietes.

Südlich bzw. südwestlich des Plangebietes sind landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, die bei der Planung entsprechend berücksichtigt werden.

Die erhaltenswerten Gehölzbestände, insbesondere die Eichenallee im Osten des Plangebietes, werden durch entsprechende Erhaltungsgebote geschützt.

4. Situation des Planbereiches

4.1 Räumliche Situation

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage des Ortsteiles Alt-Lotte und schließt unmittelbar südlich an das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 11 "Riege-Ost" an. Im Westen wird der Planbereich durch das vorhandene Gewässer sowie durch die projektierte Ringstraße und im Osten durch die Grenze des Bebauungsplanes Nr. 5 a "Ortskern Süd" begrenzt. Im Süden schließen wie im Westen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Die kürzeste Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 150 bis 200 m, so daß eine gute fußläufige Erreichbarkeit gegeben ist.

4.2 Umweltsituation

Das Plangebiet wird z. Z., wie auch die südlich angrenzenden Flächen, insgesamt landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im Westen schließen Ackerflächen an.

Die an den Planbereich im Norden und Osten angrenzenden Flächen gehören zur bebauten Ortslage und sind bereits zum größen Teil bebaut.

Im Osten wird das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung von einer zu dem südlich gelegenen Gehöft führenden Eichenallee durchquert, die auch zukünftig erhalten werden soll.

Ansonsten weist das Plangebiet einige eingestreute Büsche bzw. Einzelbäume sowie eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Gehölzreihe an einer Grundstücksgrenze auf, die ebenfalls erhalten werden soll.

Auch das Gewässer am westlichen Rand des Plangebietes soll erhalten und durch entsprechende Maßnahmen geschützt werden.

4.3 Nutzungsstruktur

Der Bebauungsplanbereich wird durch die im Norden und Osten bereits vorhandene Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden geprägt.

Dementsprechend ist hier auch eine eingeschossige Wohnbebauung (reines Wohngebiet) vorgesehen.

4.4 Erschließung/Infrastruktur

Das Plangebiet wird über die bereits im Bebauungsplan Nr. 11 "Riege-Ost" festgesetzte "Dammstraße" erschlossen und mit dem Ortskern verbunden.

Zusätzliche Erschließungsstraßen sind für die Erschließung dieses Plangebietes nicht erforderlich. Die festgesetzten Verkehrsflächen sollen langfristig die Erschließung der südlich angrenzenden Bereiche ermöglichen.

Die zur Versorgung der zukünftigen Bewohner dieses Gebietes erforderlichen Infrastruktureinrichtungen werden innerhalb der Ortslage Alt-Lotte bzw. im Ortsteil Wersen zur Verfügung gestellt.

Ein Kinderspielplatz ist im nördlich angrenzenden Bereich vorgesehen.

4.5 Rechtliche Situation

Z. Z. ist der gesamte Planbereich wie die südlich und westlich anschließenden Flächen als Außenbereich i. S. des § 35 BauGB einzustufen.

Nördlich und östlich schließen rechtskräftige Bebauungspläne i. S. des § 30 BauGB an.

Um eine eindeutige planungsrechtliche Grundlage für die Bebauung dieses Bereiches zu schaffen, soll hier ein Bebauungsplan i. S. des § 30 BauGB aufgestellt werden.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Im nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 11 "Riege-Ost" sind die Bauflächen als "reines Wohngebiet" i. S. des § 3 BauNVO festgesetzt.

Die östlich anschließenden Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 5 "Ortskern Süd" als "allgemeines Wohngebiet" i. S. des § 4 BauNVO festgesetzt.

Da auch dieser Bebauungsplanbereich insbesondere dem Wohnen dienen soll, wird auch hier als Art der Nutzung "reines Wohngebiet" i. S. des § 3 BauNVO festgesetzt.

5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

a) Geschoßzahl

In Anlehnung an die nördlich angrenzende Bebauung und unter Berücksichtigung der Ortsrandlage wird für das gesamte Bebauungsplangebiet eine max. eingeschossige Bauweise festgesetzt.

b) Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächenzahlen, mit denen der Anteil der zulässigen Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, bleibt mit einem Wert von 0,3 hinter den zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung (0,4) zurück, um die Bodenversiegelung auf ein angemessenes Maß zu beschränken. Es verbleibt jedoch noch ein ausreichender Spielraum für die Bebauung der Grundstücke mit freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern.

Die festgesetzte Geschoßflächenzahl (0,4) entspricht wie die Grundflächenzahl den Werten des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes "Riege-Ost".

c) Bauweise

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist eine offene Bauweise vorgesehen, wobei hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Diese Bauweise entspricht auch den Festsetzungen im nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 11 "Riege-Ost".

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung ist gesichert, daß Garagen und Nebengebäude einen Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, um hier einen ausreichenden Abstand zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse bzw. für Eingrünungen zu sichern.

5.3 Baugestaltung

Um eine Einfügung der Neubebauung in die umgebende Bebauung sowie in das Ortsbild von Lotte 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 maximal 0,50 m über der zugehörigen Erschließungsstraße festgelegt, um größere Höhendifferenzen der Gebäude innerhalb der Erschließungsstraße zu vermeiden.

Durch die Begrenzung der Traufhöhe soll einerseits das Interesse der Bauwilligen an einer optimalen Nutzung des Dachraumes angemessen berücksichtigt werden, andererseits soll jedoch eine unproportionale Höhe der Einzelbaukörper (z. B. durch sehr hohe Drempel) vermieden werden. Durch die Zulassung größerer Traufhöhen bei zurückspringenden Bauteilen wird ein ausreichender Spielraum für die Gestaltung der Gebäude eingeräumt.

Der Bereich der zulässigen Dachneigungen wird eingeschränkt, um auch hier allzu große Differenzen hinsichtlich der Dachneigung zu vermeiden und damit insgesamt eine ruhige dorfgemäße Dachlandschaft zu erzielen.

Für Garagen soll jedoch alternativ auch ein Flachdach zugelassen werden, um den Bauwilligen hier eine größere Gestaltungsfreiheit zu belassen (z. B. für Dachbegrünung).

Die Errichtung von Dachausbauten (Dachgauben) wird auf maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge begrenzt, um die Errichtung unmaßstäblicher Dachgauben, die den Eindruck eines zusätzlichen Geschosses vermitteln, zu vermeiden. Aus diesem Grund sollen die Gauben auch einen Abstand von mind. 1,5 m zum Giebel einhalten, so daß auch in der Giebelansicht die ursprüngliche Dachform erkennbar bleibt.

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

Wintergärten, Gewächshäuser 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.

5.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 1,53 ha. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

Flächengliederung zum Bebauungsplan Nr. 53 "Dammstraße" der Gemeinde Lotte

Anteil / Nutzung	Bestand		Planung		Zugang		Abgang		überlagernde Festsetzungen (anteilig)					
									Pflanzgebot		Erhaltungs-gebot		Wasserwirt-schaft	
	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Reines Wohngebiet			1,203	78,7	1,203	100			0,150	12,56				
Verkehrsflächen			0,069	4,5	0,069	100								
Grünflächen			0,038	2,5	0,038	100					0,038	100		
Wasserflächen	0,013	0,9	0,013	0,9										
Fläche für die Landwirtschaft	1,516	99,1	0,244	16,0			1,379	90,96					0,020	14,6
Summe	1,529	100	1,529	100			1,516							

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über die nördlich angrenzende, bereits zum Teil ausgebaute Dammstraße gesichert. Zusätzliche Erschließungsanlagen für die Erschließung der geplanten Baugrundstücke sind nicht erforderlich.

Um jedoch langfristig die Erschließung des südlich angrenzenden Gebietes zu ermöglichen, werden zwei von der Dammstraße abzweigende Straßenteilstücke im Bebauungsplan festgesetzt.

Auch die vorhandene Fahrbahn der Eichenallee wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

6.2 Ver- und Entsorgung

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

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Kanalisationsnetz zu der vorhandenen Zentralkläranlage, 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.

Um die ökologisch/hydraulisch nachteilige Belastung der Oberflächengewässer durch Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß zu beschränken, wurde im Bebauungsplan die zulässige Grundflächenzahl unterhalb der nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte festgesetzt.

Um darüber hinaus die Ableitung des Dachflächenwassers in die Kanalisation zu verringern und damit die Grundwasserneubildung zu fördern, wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende textliche Festsetzung auf die Versickerung des Niederschlagswassers bzw. auf seine Verwendung als Brauchwasser (z. B. Regentonne) hingewirkt.

Die bei der Durchführung dieser Maßnahmen zu beachtenden wasserrechtlichen Vorschriften werden beachtet.

Ein ausreichender Feuerlöschdruck wird über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Wasserleitungsnetz sichergestellt.

Feuerwehrzufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß VV-BauO NW anzulegen.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Depot-Container werden an geeigneten Stellen innerhalb der Ortslage Lotte aufgestellt. Auf die Festsetzung konkreter Standorte in diesem Bebauungsplan wird jedoch verzichtet, da in diesem Gebiet kein entsprechender Bedarf besteht.

7. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

7.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der Landesstraße Nr. 501 (ehemalige B 65).

Die Verkehrsbelastung auf dieser Straße lag bei der Verkehrszählung 1990 am Zählpunkt 3713/1301 westlich der Ortslage bei 4.172 Kfz-24 h.

Nach der DIN 18005 ergibt sich daraus unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung an der nächstgelegenen Baugrenze (ca. 150 m) ein Geräuschwert von ca. 54 dB (A) tagsüber und ca. 44 dB (A) nachts.

Diese Geräuschwerte liegen zwar unter den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB (A) tagsüber, 45 dB (A) nachts), überschreiten jedoch die schalltechnischen Orientierungswerte für das hier festgesetzte reine Wohngebiet (50 dB (A) tagsüber, 40 dB (A) nachts) um ca. 4 dB (A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Schallschutzwand kommen angesichts dieser relativ geringen Geräuschbelastung sowohl aus ortsgestalterischen als auch aus Kostengründen nicht in Betracht, da mit der Einhaltung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete durchaus eine angemessene Wohnruhe gesichert ist.

Um jedoch in den Innenräumen, insbesondere bei Nacht, eine dem reinen Wohngebiet entsprechende Wohnruhe zu sichern, wird für das Plangebiet der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmaß von 30 - 34 dB festgesetzt, die eine ausreichende Wohnruhe sichern.

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.

Die verbleibenden Geräuschimmissionen (z. B. im Bereich der Grundstücksfreiflächen) erscheinen angesichts der vorhandenen Situation und der geringen Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte als zumutbar und sind unter Abwägung mit den sonstigen zu berücksichtigenden Belangen hinzunehmen.

Südwestlich und südlich des Plangebietes liegen 3 landwirtschafte Anwesen.

Von den beiden südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben sind angesichts des Viehbestandes keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die geplante Wohnbebauung zu erwarten.

Auf dem südwestlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb wird

eine Schweinemast mit ca. 300 Mastplätzen betrieben, aus der sich unter Anwendung der VDI-Richtlinie 3471 bei Anlegung der 75-Punkte-Linie ein Immissionsschutzabstand von 190 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung ergibt.

Eine Aufstockung dieses Viehbestandes um ca. 50 Sauenplätze ist beabsichtigt.

Hierzu ist zunächst festzustellen, daß unmittelbar nördlich des Bebauungsplangebietes "Dammstraße" das Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 "Riege-Ost" anschließt, in dem "reines Wohngebiet" festgesetzt ist. Der Abstand dieses Bebauungsplangebietes zum Immissionsschwerpunkt der Hofstelle beträgt ca. 190 m, was dem Immissionsschutzabstand für den derzeitigen Viehbestand unter Zugrundelegung von 75 Punkten entspricht.

Eine Aufstockung des Viehbestandes, die bei unveränderten technischen Rahmenbedingungen auch eine Vergrößerung des Immissionsschutzabstandes auf ca. 230 m zur Folge hätte, wäre nicht ohne weiteres möglich, da sich dieser Immissionsschutzabstand dann auf das rechtskräftig festgesetzte reine Wohngebiet im Bebauungsplan "Riege-Ost" erstrecken würde.

Eine andere Sachlage ergäbe sich, wenn durch entsprechende Maßnahmen die Stallgebäude so optimiert würden, daß sie dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und damit eine Bewertungszahl von 100 Punkten nach der VDI-Richtlinie 3471 zugrunde gelegt werden könnte.

Unter Zugrundelegung von 100 Punkten ergäbe sich nach der VDI-Richtlinie 3471 für den derzeitigen Viehbestand ein Immissionsschutzabstand von 160 m.

Da in Zuchtsauenbetrieben nach Langzeituntersuchungen von **OLDENBURG** (1987) sowohl qualitativ wie quantitativ geringere Immissionen entstehen, können die ermittelten Großvieheinheiten zur Abstandsermittlung nach VDI-Richtlinie 3471 für diesen Betriebszweig halbiert werden.

Unter Berücksichtigung dieser Untersuchungen ergäbe sich für den zukünftigen Viehbestand von 300 Mastschweineplätzen und 50 Zuchtsauenplätzen bei 100 Bewertungspunkten ein Immissionsschutzabstand von ca. 180 m.

Unter Zugrundelegung von 75 Punkten ergäbe sich bei dem vorgenannten Viehbestand ein Abstand von ca. 215 m.

Zu diesen Immissionsschutzabständen ist anzumerken, daß mit der VDI-Richtlinie 3471 Abstände abgestrebt werden, bei deren Einhaltung es nach allgemeiner Erfahrung nicht zu Geruchsbelästigungen in angrenzenden Wohngebieten kommt.

Entsprechend dem unterschiedlichen Charakter der jeweiligen Baugebiete sind auch unterschiedliche Abstände einzuhalten.

- Der volle Richtlinienabstand ist gegenüber Wohngebieten und Mischgebieten einzuhalten.

- Der halbe Richtlinienabstand gilt gegenüber Dorfgebieten und Wohnhäusern im Außenbereich. Bei diesem halben Richtlinienabstand (auch "Geruchsschwellenabstand" genannt) wird angenommen, daß es nur "ab und zu mal" riecht und noch keine Belästigungen auftreten.

Durch diesen "Geruchsschwellenabstand", der im vorliegenden Fall je nach zugrunde gelegter Punktzahl 90 m bzw. 110 m beträgt, wird der Bebauungsplan "Dammstraße" nicht berührt.

Durch den vollen Richtlinienabstand von 180 m (100 Punkte) wird der westliche Teil des Plangebietes berührt.

Die Bauflächen werden jedoch nicht bzw. nur geringfügig betroffen, so daß angesichts des dörflichen Charakters der Gemeinde Lotte und insbesondere unter Berücksichtigung des angrenzenden Außenbereiches die verbleibenden Immissionen nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind.

Dieses Gebot geht davon aus, daß "derjenige, der sich in einer noch durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten kleinen Gemeinde niederläßt, nicht Verhältnisse wie in einem stadtnahen Wohngebiet erwarten kann, sondern mit Immissionen rechnen muß, wie sie typischerweise mit herkömmlichen landwirtschaftlichen Betrieben verbunden sind" (Ortsüblichkeit). Andererseits ist derjenige, der Luftverunreinigungen verursacht, nach dem "Verursacherprinzip" verpflichtet, seine Emissionen möglichst gering zu halten. Dies kann durch entsprechende Stalleinrichtungen nach dem derzeitigen Stand der Technik bewerkstelligt werden.

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

Angesichts des Abstandes der geplanten Wohnbebauung zur Hofstelle kann davon ausgegangen werden, daß einerseits für die zukünftigen Bewohner des Gebietes keine unzumutbaren Geruchsbelästigungen auftreten, andererseits jedoch auch keine unzumutbaren Einschränkungen für die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes zu erwarten sind.

7.2 Altlasten, Verdachtsflächen

Innerhalb des Plangebietes sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten bzw. entsprechende Verdachtsflächen nicht bekannt und aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auch nicht zu vermuten.

7.3 Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung 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 i. S. dieses Gesetzes sind Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaltes 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. des § 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 dem Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vorneherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht er 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.

7.3.1. Art und Umfang der Auswirkungen

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden keine wesentlichen Luftverunreinigungen, Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Wesentliche Auswirkungen hinsichtlich der Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das Gewässer am Westrand des Plangebietes durch die Planung nicht negativ beeinflußt wird und darüber hinaus eine entsprechende Fläche für die Entwicklung und Unterhaltung dieses Gewässers festgesetzt ist.

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete etc. werden nicht betroffen, so daß auch z. B. eine Gefährdung des Trinkwassers nicht zu erwarten ist.

Da durch textliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert ist, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken (z. B. über Versickerungsmulden etc.) zu versickern ist, wird auch die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser auf den Grundstücken verbleibt.

Verunreinigungen des Grundwassers sind angesichts der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten, zumal die Abwässer über das Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt werden.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Anlage der Erschließungsstraßen und die Errichtung der Gebäude mit den Zufahrten etc. der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Sonstige wesentlichen Beeinträchtigungen des Bodens (z. B. Anreicherung mit Schadstoffen) sind jedoch durch die Wohnbebauung nicht zu erwarten.

Eine wesentliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist ebenfalls nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Artenvielfalt am vorhandenen Siedlungsrand umfaßt. Durch die Bepflanzung der Gärten etc. ist eher eine Erhöhung der Artenvielfalt zu erwarten.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope etc. werden durch die Planung nicht betroffen. Auch sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich und die angrenzenden Bereiche nicht vor.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da die geplante Bebauung die gleichen Merkmale aufweist, wie die bereits nördlich

geplante und vorhandene Bausubstanz. Durch diesen Bebauungsplan wird der westliche Siedlungsrand lediglich um ca. 40 m nach Süden verschoben, wobei durch das festgesetzte Pflanzgebot eine ortsgerechte Eingrünung dieses - mittelfristigen - Ortsrandes gesichert wird.

Durch Beschränkung der Geschossigkeit, Festlegung der Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) sowie durch entsprechende Gestaltungsfestsetzungen wird eine harmonische Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild von Lotte gewährleistet.

7.3.2 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 8 Abs. 2 des BNatSchG 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 BNatSchG, nach dem "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.

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 Erhaltung des Freiraumes und der weiteren Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke ist bereits mit der Darstellung dieser Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan erfolgt. Dabei wurde entsprechend dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot die Inanspruchnahme landschaftlich wertvoller Freiflächen vermieden und der Inanspruchnahme ortsnaher Flächen der Vorrang gegeben, um damit einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.

Diese Entscheidung ist auch im nachhinein als richtig anzusehen, da der Bedarf an Bauflächen sonst an anderer Stelle (evtl. weiter vom Ortskern entfernt) gedeckt werden müßte, was eine zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum bewirken würde.

Um die mit der Bebauung dieses Bereiches einhergehenden unvermeidbaren Eingriffe auf ein Mindestmaß zu reduzieren, wurden die Grundflächenzahlen, mit denen die maximal zulässige Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt wird, unterhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (0,4) auf einen Wert von 0,3 beschränkt, so daß max. 30 % der Grundstücksflächen überbaut werden können.

Durch eine entsprechende textliche Festsetzung wird darüber hinaus festgelegt, daß diese festgesetzten Grundflächenzahlen durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Stellplätze, Nebenanlagen etc.) nur dann überschritten werden dürfen, wenn hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden (z. B. durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge).

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen ist (Regentonne).

Für die beiden nach Süden führenden Erschließungsstraßen wurde eine Parzellenbreite von ca. 7,00 m festgesetzt. Dies bedeutet jedoch nicht, daß diese Flächen im Rahmen des späteren Ausbaues auch vollständig versiegelt werden, sondern die Parzellenbreite ist erforderlich, um ausreichenden Raum für die Anlage von Pflanzbeeten für Baumpflanzungen und sonstige Begrünungen etc. zu sichern (verkehrsberuhigter Ausbau). Bei einer durchschnittlichen Fahrbahnbreite von 4,00 m - 4,50 m dürfte der durchschnittliche Versiegelungsgrad der Verkehrsflächen bei ca. 65 % liegen.

7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffs

Wie bereits unter Ziff. 7.3.2 erläutert wurde, dürfen aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl max. 30 % der Grundstücksflächen überbaut werden.

Diese Festsetzung stellt jedoch eine Rahmenvorschrift dar, die bei allen Grundstücken einzuhalten ist.

Angesichts der hier vorgesehenen Bebauung mit freistehenden Einzel- und Doppelhäusern werden diese Höchstwerte erfahrungsgemäß jedoch nur in seltenen Fällen erreicht.

Zum Ausgleich der verbleibenden Eingriffe wird im Bebauungsplan festgesetzt, daß die nach § 9 Abs. 1 BauO NW zu begrünenden nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere durch die Anlage von Wiesen sowie durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen aus einheimischen Arten naturnah zu gestalten sind. Dabei ist je angefangene 250 m^2 Grundstücksfläche mind. ein heimischer standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (auch Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten. Bei einer Grundstücksgröße von 600 m^2 - 700 m^2 bedeutet dies, daß je Grundstück mind. drei Laubbäume zu pflanzen sind, was etwa einem Baum je 75 m^2 versiegelter Fläche entspricht.

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan ein flächenhaftes Pflanzgebot an den südlichen Grundstücksgrenzen festgesetzt, das bei der Bebauung der jeweiligen Grundstücke durch die Eigentümer zu verwirklichen ist.

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 die Realisierung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die festgesetzten Erschließungsstraßen sollen auf der im Westen des Plangebietes festgesetzten "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" realisiert werden, wenn diese Straßen angelegt werden. Diese Maßnahmen werden zur gegebener Zeit mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserbehörde, Landschaftsbehörde) abgestimmt.

Da die Größe der Ausgleichsfläche weit über der Größe der Verkehrsflächen liegt, ist diese Fläche als ausreichender Ausgleich anzusehen.

Insgesamt wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gehölzanpflanzungen der

Gehölzbestand gegenüber der derzeitigen Nutzung (Landwirtschaft) zunehmen, was sich insbesondere auf das Kleinklima und den Naturhaushalt positiv auswirkt.

7.3.4 Abwägung

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und der Belange der wohnungsuchenden Bevölkerung andererseits ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes als vertretbarer Eingriff zu bewerten, da einerseits nur landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden und andererseits durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in angemessener Weise berücksichtigt wurden.

8. 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.

9. Planverwirklichung, Bodenordnung

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

Aufgestellt: Oktober 1993

Kreis Steinfurt
- Planungsamt -

im Auftrag

Huelmann

Gemeinde Lotte

(Srock)

Gemeindedirektor