

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Dammstraße“, Gemeinde Lotte

1.0 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 14.09.1995 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Dammstraße“ beschlossen. Der geltende Bebauungsplan ist am 31.03.1994 rechtskräftig geworden.

2.0 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Planbereich der 1. Änderung liegt in der Gemarkung Lotte und umfaßt das Flurstück 621 und einen Teilbereich des Flurstückes 638.

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.

3.0 Planungsanlaß

Die Gemeinde Lotte hat einen großen Bedarf an Wohngrundstücken. Der Planbereich wird durch die Dammstraße erschlossen. Die im geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen bebaubaren Flächen sollen durch die 1. Änderung um weitere Flächen ergänzt werden. Durch die vorliegende Planung soll das Maximum an Baulandausweisung gesichert werden, die rechtlich und im Sinne der Allgemeinheit möglich ist.

Mit dieser Bebauungsplanänderung 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. in einer landwirtschaftlichen Nutzfläche gelegenen Fläche zu schaffen, ist die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erforderlich.

4.0 Planungsvergaben

Der Planbereich der 1. Änderung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 53 „Dammstraße“ der Gemeinde Lotte und wird hier zum Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“, als „reines Wohngebiet“ und zum Teil als Pflanzgebotfläche ausgewiesen.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich sowie die¹ südlich bis zur Osnabrücker Straße (L 501) angrenzenden Flächen als „Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte“ dargestellt. Westlich sowie südlich der L 501 grenzt Agrarbereich“ an. 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. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotopie 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.

5.0 Bestand

Südlich bzw. Südwestlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die berücksichtigt werden müssen. Der südwestlich anliegende Betrieb betreibt Schweinemast und besitzt einen Immissionsschutzradius von 180,00 m in dem mit starker Geruchsbelästigung zu rechnen ist. Zum Ortskern Lotte beträgt die fußläufige Verbindung ca. 200,00 m.

Das Plangebiet wird z. Z. als Grünland genutzt.

6.0 Planung

6.1. Art der Nutzung

Der Planbereich soll den rechtskräftigen Bebauungsplan um weitere Bauflächen ergänzen. Wegen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe in der Nachbarschaft wird hier die Art der Nutzung als „allgemeines Wohngebiet“ i.S. § 4 BauNVO festgesetzt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

In Anlehnung an den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan und unter

Berücksichtigung der Ortsrandlage wird für den Änderungsbereich eine maximal eingeschossige offene Bauweise festgesetzt, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

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 bleibt jedoch noch ein ausreichender Spielraum für die Bebauung der Grundstücke mit freistehenden Einzel- bzw. Doppelhäusern.

Die festgesetzte Geschößflächenzahl (0,4) entspricht wie die Grundflächenzahl den Werten des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes „Riege-Ost“. Die festgesetzten Geschöß- bzw. Grundflächenzahlen entsprechen dem rechtskräftigen Bebauungsplan.

6.3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Um einen Übergang zur im Süden angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Landschaft zu bekommen, wird auch im Planbereich der 1. Änderung ein 4,50 m breites Pflanzgebot festgesetzt. Aus gleichem Grund wird ebenfalls ein Pflanzgebot von 3,00 m Breite im Westen angeordnet.

6.4. Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden im Planbereich mit Baugrenzen beschränkt. Die ausgewiesene nördliche Baugrenze im geltenden Bebauungsplan wird gradlinig in westliche Richtung fortgesetzt. Der nachrichtlich eingetragene Immissionsschutzradius des anliegenden landwirtschaftlichen Betriebes wird im Süden als Grenze des überbaubaren Bereiches genommen. Jegliche Bebauung innerhalb des Radiuses wird ausgeschlossen.

Eine Nutzung als Gartenfläche ist möglich.

7.0 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes ist über die nördlich angrenzende, bereits zum Teil ausgebaute Dammstraße gesichert.

Zusätzliche Erschließungsanlagen für die Erschließung der geplanten Baugrundstücke sind nicht erforderlich.

8.0 Ver- und Entsorgung

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

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgen über das vorhandene und ggf. zu erweiternde Kanalisationsnetz zu der vorhandenen Zentralkläranlage, die über eine ausreichende Reinigungsleitung 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 Planbereich 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 geltenden Bebauungsplan durch eine entsprechende textliche Festsetzung auf die Versickerung des Niederschlagswassers bzw. auf seine Verwendung als Brauchwasser (z. B. Regentonne) hingewirkt.

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

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

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

9.0 Umweltverträglichkeiten und Eingriffsregelung

9.1. Immissionsschutz

Südwestlich und südlich des Plangebietes liegen 3 landwirtschaftliche 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 190,00 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung ergibt.

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

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 Untersuchung ergäbe sich für den zukünftigen Viehbestand von 300 Mastschweineplätzen und 50 Zuchtsauenplätzen bei 100 Bewertungspunkten ein Immissionsschutzabstand von ca. 180,00 m.

Durch den Richtlinienabstand von 180,00 m (100 Punkte) wird der westliche Teil des Plangebietes berührt.

Angesichts des dörflichen Charakters der Gemeinde Lotte und insbesondere unter Berücksichtigung des angrenzenden Außenbereiches ist die verbleibende Immission nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erträglich.

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“.

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.

9.2. 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.

9.3. Eingriff in Natur- und Landschaft

Durch § 8a 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.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die 1. Änderung des 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. 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 ortsnaheer Flächen der Vorrang gegeben, um damit einer Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken.

Zum Ausgleich des zusätzlichen Eingriffs in Natur- und Landschaft durch die Planung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und seiner Ausweisung von zusätzlichen Baugrundstücken wird das flächenhafte Pflanzgebot an der südlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, das bei der Bebauung der jeweiligen Grundstücke durch den Eigentümer zu verwirklichen ist.

Die Pflicht zur Verwirklichung dieses Gebotes ist aktuell bei Verwirklichung der Baunutzung. Spätere Ausgleichsmaßnahmen werden durch textliche Festsetzungen und Hinweise im geltenden Bebauungsplan gemacht.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist als vertretbarer Eingriff zu bewerten, da einerseits nur landschaftliche 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.

10.0 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Über einen entsprechenden Hinweis wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

11.0 Städtebauliche Kenndaten

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Dammstraße“ hat eine Gesamtgröße von 0,202 ha. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

allgemeines Wohngebiet	ca. 0,166 ha
(überbaubare Fläche	ca. 0,075 ha)
Pflanzgebot	ca. 0,036 ha

12.0 Schlußbemerkung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.53 „Dammstraße“ wird ein für die Gemeinde Lotte bestehender Wohnbedarf teilweise in Ortsrandlage gedeckt ohne größeren Eingriff in Natur und Landschaft.

Aufgestellt, 20.12.1995

geändert, 22.03.1996

B Fietz

Dipl. Ing. B. Fietz

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

49504 Lotte, den 15.04.1996

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor



(Srock)

10.0 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Über einen entsprechenden Hinweis wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodendenkmäler hingewiesen.

11.0 Städtebauliche Kennzeichen

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Dammstraße“ hat eine Gesamtgröße von 0,202 ha. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

allgemeines Wohngebiet	ca. 0,166 ha
(überbaubare Fläche)	ca. 0,075 ha
Pflanzgebiet	ca. 0,036 ha

12.0 Schlussbemerkung

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 „Dammstraße“ wird ein für die Gemeinde Lotte bestehender Wohnbedarf teilweise in Ortsanlage gedeckt ohne größeren Eingriff in Natur und Landschaft.

Aufgestellt: 20.12.1995

geändert: 22.03.1996

[Handwritten signature]

Dipl.-Ing. B. Fietz