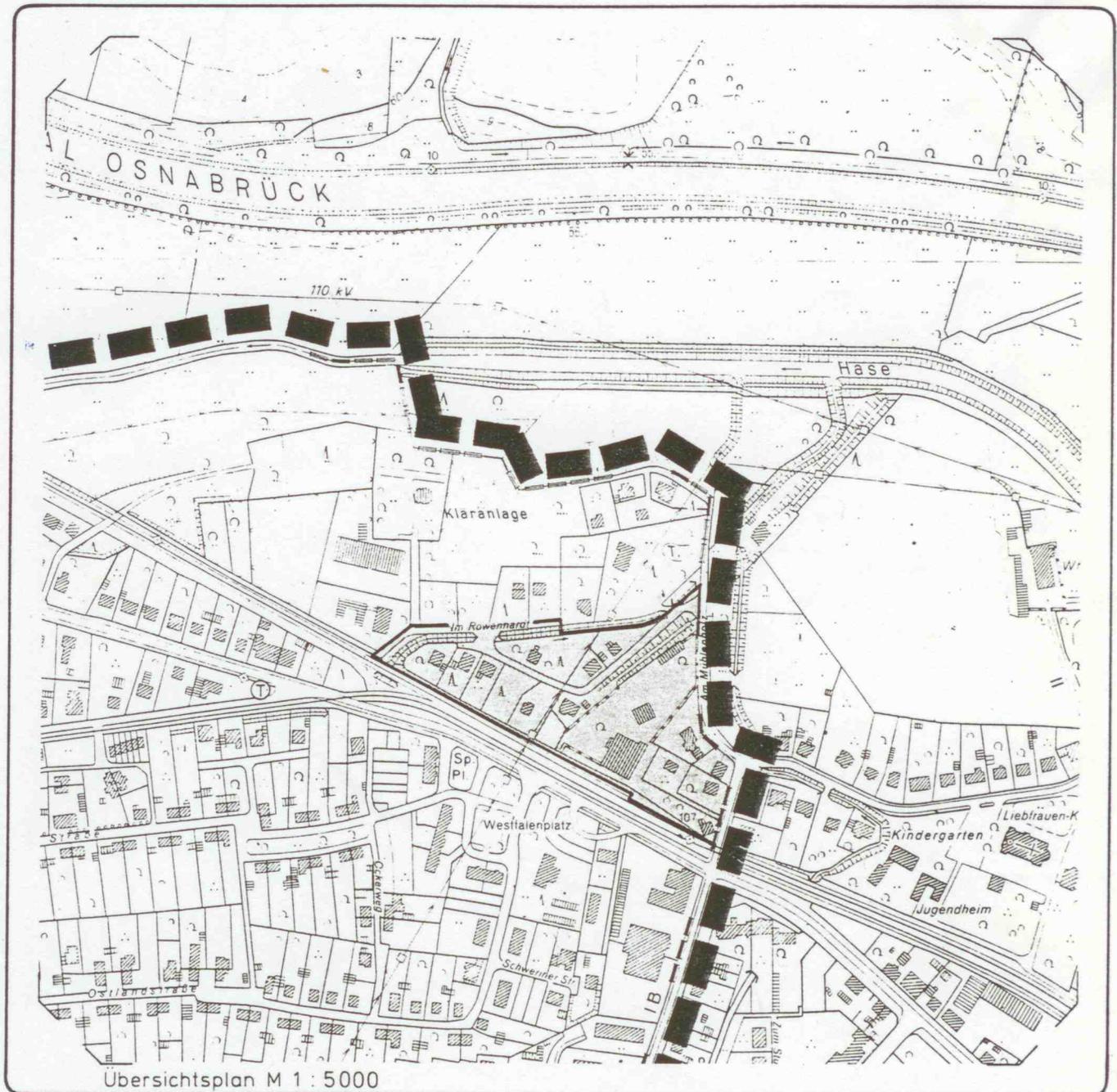


# GEMEINDE LOTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "IM ROWENHARDT"



**BEGRÜNDUNG**

**KREIS  
STEINFURT  
PLANUNGSAMT**



**Gemeinde Lotte**  
**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Nr. 54 "Im Rowenhardt"**

**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 Bilanzierung des Eingriffs
    - 7.3.5 Abwägung mit anderen Belangen
8. Denkmalschutz
9. Planverwirklichung, Bodenordnung

## 1. Aufstellungsbeschluß, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 26.11.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Im Rowenhardt" im Ortsteil Büren beschlossen.

Der Planbereich liegt unmittelbar an der östlichen Gemeindegrenze zur Stadt Osnabrück nördlich der Bahnlinie Osnabrück-Oldenburg sowie der Tecklenburger Nordbahn.

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 Wohnungen zu verzeichnen.

Da der Planbereich bereits durch vorhandene Straßen erschlossen ist und insbesondere auf dem Gelände einer ehemaligen Kartonagefabrik noch Freiflächen vorhanden sind, ergibt sich hier die Möglichkeit, zusätzliches Bauland für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. 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 Verdichtung dieses Bereiches entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Lotte zu schaffen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

## 3. Übergeordnete Planungen, Planungsvorgaben

### 3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Planbereich noch als "Agrarbereich" dargestellt.

Obwohl dieser Bereich bereits seit Jahren mit Wohngebäuden bebaut ist, wurde diese Darstellung seinerzeit gewählt, weil diese Flächen durch den Immissionsschutzbereich der damals noch betriebenen Kläranlage Büren überlagert wurden. Nach dem Bau der neuen Kläranlage für den Ortsteil Wersen wurde diese Kläranlage stillgelegt und durch ein Abwasserpumpwerk ersetzt. Damit entfällt nun auch der Immissionsschutzbereich.

Im Entwurf des neuen Gebietsentwicklungsplanes, für den z. Z. das Aufstellungsverfahren durchgeführt wird, ist dieser Bereich dementsprechend auch als "Wohnsiedlungsbereich" dargestellt.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte einschl. der 16. Änderung (genehmigt am 01.06.1994) ist der Planbereich als "Wohnbaufläche" dargestellt.

### 3.3 Sonstige Planungsvorgaben

Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte Landschaftsteile oder Biotopgebiete werden durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Sonstige besonderen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor.

Auch Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete etc. werden nicht berührt. Entlang der Straße "Im Rowenhardt" verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 1 600 des Unterhaltungsverbandes "Düte". Dieses Gewässer ist im Bebauungsplan dargestellt.

#### 4. Situation des Planbereiches

##### 4.1 Räumliche Situation

Der Planbereich liegt unmittelbar an der östlichen Gemeindegrenze zur Stadt Osnabrück nördlich der Bahnlinie Osnabrück-Oldenburg sowie der Tecklenburger Nordbahn.

##### 4.2 Umweltsituation

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut. Einige Freiflächen lassen jedoch noch eine Verdichtung der Wohnbebauung zu.

Die Gärten und sonstigen Grundstücksfreiflächen weisen z. T. ältere Baumbestände auf. Insbesondere im nördlichen Teil des Plangebietes sind einige erhaltenswerte große Laubbäume anzutreffen.

Auf einer Verwallung südlich der Straße "Im Rowenhardt", die nach dem derzeitigen Kenntnisstand als Bahntrasse für den Abtransport von Schlämmen aus dem Steinbruch Klöckner-Piesberg zu den weiter südlich gelegenen Klärteichen diente, sind einige Fichtenreihen anzutreffen.

Diese sollen durch standortgerechte Laubgehölze ersetzt werden.

Das Gewässer entlang der Straße "Im Rowenhardt" soll in der bisherigen Form erhalten werden.

##### 4.3 Nutzungsstruktur

Der Bebauungsplanbereich wird durch die hier vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude geprägt. Die ehemalige Kartonagefabrik wird nicht mehr betrieben.

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur sollen die Freiflächen für eine Verdichtung der Wohnbebauung genutzt werden.

##### 4.4 Erschließung/Infrastruktur

Das Plangebiet wird insgesamt über bereits vorhandene Straßen erschlossen, wobei sich die Straße "Am Mühlenholz" bereits auf dem Gebiet der Stadt Osnabrück befindet. Die Verbindung zum Zentralort Wersen sowie nach Osnabrück wird über die Bergstraße (K 47) hergestellt.

Zusätzliche Erschließungsstraßen sind für die Erschließung dieses Plangebietes nicht erforderlich.

Die zur Versorgung der Bewohner dieses Gebietes erforderlichen Infrastruktureinrichtungen werden innerhalb der Ortslage Wersen zur Verfügung gestellt.

##### 4.5 Rechtliche Situation

Z. Z. ist der Planbereich z. T. als Innenbereich gem. § 34 BauGB und z. T. - im Bereich des großen unbebauten Grundstückes - als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen. 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

Sowohl innerhalb des Bebauungsplanbereiches als auch im Umfeld (auch östlich anschließend auf dem Gebiet der Stadt Osnabrück) stellt die Wohnnutzung die überwiegende Art der Nutzung dar. Dementsprechend werden die Bauflächen im Plangebiet auch als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

## 5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

### a) Geschoßzahl

In Anlehnung an die vorhandene und außerhalb des Plangebietes angrenzende Bebauung wird im westlichen Teil des Plangebietes eine eingeschossige und im östlichen Teil des Plangebietes eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

### b) Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Im westlichen Teil des Plangebietes ist eine relativ lockere Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern anzutreffen. Dementsprechend wird hier eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Im östlichen Teil des Plangebietes, für den im Sinne einer stärkeren Verdichtung eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt ist, orientiert sich die Grundflächenzahl mit einem Wert von 0,4 an den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung. Dies gilt auch für die Geschoßflächenzahl mit einem Wert von 0,8.

### c) Bauweise

Innerhalb des gesamten Plangebietes ist eine offene Bauweise vorgesehen, so daß die Gebäude hier mit entsprechenden Grenzabständen zu errichten sind.

Durch eine textliche Festsetzung ist gesichert, daß Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, um hier einen ausreichenden Abstand zur Gewährleistung ausreichender Sichtverhältnisse bzw. für Eingrünungen zu sichern.

## 5.3 Baugestaltung

Als gestalterische Festsetzung wird eine Begrenzung der Dachneigung in den Bebauungsplan aufgenommen, um mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung eine ruhige Dachlandschaft zu sichern.

## 5.4 Städtebauliche Daten

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,61 ha. Diese Fläche gliedert sich wie folgt:

|                                   |         |
|-----------------------------------|---------|
| Allgemeines Wohngebiet:           | 2,24 ha |
| Verkehrsfläche:                   | 0,31 ha |
| Wasserfläche (einschl. Böschung): | 0,06 ha |

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind Erhaltungsgebote in einer Größe von 0,06 ha und Pflanzgebote in einer Größe von ca. 0,23 ha festgesetzt.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrsererschließung

Die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist über die vorhandenen Straßen gesichert. Die Anlage zusätzlicher öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

### 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 auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt.

Um darüber hinaus die Ableitung des Dachflächenwassers in die Kanalisation zu verringern und damit die Grundwasserneubildung zu fördern, wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Empfehlung auf die Versickerung des Niederschlagswassers bzw. auf seine Verwendung als Brauchwasser (z. B. Regentonnen) 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. Darüber hinaus kann der nahegelegenen Hase bei Bedarf zusätzlich Löschwasser entnommen werden. Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind gemäß VVBauO NW anzulegen.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

Depot-Container werden an geeigneten Stellen innerhalb der Ortslage 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 Bahnlinien Osnabrück-Oldenburg und der Tecklenburger Nordbahn sowie der Bergstraße (Kreisstraße Nr. 47).

Nach der Straßenverkehrszählung 1990 betrug das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße Nr. 47 2 076 Kfz./24 h. Diese Verkehrsmenge ist um das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße 16, die westlich des Plangebietes in die K 47 einmündet, zu erhöhen. Da das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße 16 bei 2 864 Kfz./24 h lag, kann in diesem Abschnitt der Bergstraße von einem Gesamtverkehrsaufkommen von ca. 4 500 Kfz./24 h ausgegangen werden.

Nach dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.88 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005) ergibt sich aus dieser Verkehrsbelastung unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung ein Geräuschwert von ca. 65 dB(A) tagsüber und ca. 55 dB(A) nachts an den nächstgelegenen Baugrenzen. An den in einem Abstand von ca. 140 m nördlich der Kreisstraße gelegenen rückwärtigen Baugrenzen verringern sich diese Werte um ca. 10 dB(A).

Für die Eisenbahnlinie Osnabrück-Oldenburg ist von folgendem täglichen Verkehrsaufkommen auszugehen:

- 42 Reisezüge mit 3 - 5 Wagen
- 24 Güterzüge mit 10 - 50 Wagen bei unterschiedlicher Zusammensetzung

Das Verkehrsaufkommen auf der Tecklenburger Nordbahn liegt bei 4 Güterzügen/Tag.

Für die Reisezüge kann eine mittlere Zuglänge von 100 m tagsüber und 80 m nachts zugrunde gelegt werden, während für die Güterzüge eine mittlere Zuglänge von ca. 300 m tagsüber und 600 m bei Nacht anzusetzen sind.

Daraus ergibt sich gemäß DIN 18005 eine maßgebliche Zuggattungslänge ( $Z_r$  in m/h) von ca. 610 m tagsüber und 460 m bei Nacht.

Als maßgebliche Geschwindigkeit werden 80 km/h zugrunde gelegt.

Unter Zugrundelegung der o. g. Werte ergeben sich dann nach dem Runderlaß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 21.07.88 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau - DIN 18005) unter Zugrundelegung freier Schallausbreitung an den nächstgelegenen Baugrenzen Geräuschwerte von ca. 67 dB(A) tagsüber und ca. 64 dB(A) nachts.

Diese Werte können um ca. 5 dB(A) verringert werden, da längs der Bahnlinie bereits eine dichte Bepflanzung vorhanden ist und der Schienenverkehr auf besonderen, unabhängigen Bahnkörpern verläuft. Damit verringern sich die Geräuschwerte auf ca. 62 dB(A) tagsüber und ca. 59 dB(A) nachts.

Die Addition der Schallquellen Straße/Bahn nach Ziffer 5.3 der DIN 18005 ergibt an den nächstgelegenen Baugrenzen Geräuschwerte von ca. 65 dB(A) tagsüber und ca. 59 dB(A) nachts.

Durch diese Geräuschwerte werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45) um 10 dB(A) tagsüber und 14 dB(A) nachts überschritten. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß es sich hier um eine innerörtliche Bestandssituation handelt, wie sie in zahlreichen Orten, insbesondere in Städten typisch ist. Den Bewohnern dieser Bereiche ist durchaus bewußt, daß hier im Vergleich zu Wohngebieten "Auf der grünen Wiese" höhere Immissionswerte zu erwarten sind. Diese Nachteile werden jedoch aufgewogen durch andere Vorteile (ortskernnahe Lage, kurze Wege etc.), so daß unter Abwägung aller Gesichtspunkte die Verdichtung der Wohnbebauung an diesem Standort sinnvoll erscheint.

Um jedoch den derzeitigen und auch zukünftigen Bewohnern dieses Gebietes eine angemessene Wohnruhe zu sichern, wird im Bebauungsplan der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 bzw. der Schallschutzklasse 2 festgesetzt, da aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand oder eines Walles aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse nicht realisierbar erscheinen. Die festgesetzten Schallschutzfenster mit einem Schallschutzmaß von 35 - 39 dB bzw. 30 - 34 dB sichern mit einem Wert von ca. 30 - 35 dB eine ausreichende Wohnruhe in den Innenräumen.

Neben den Geräuschen sind im Nahbereich der Bahnlinie auch Erschütterungen durch den Zugverkehr zu erwarten, von denen jedoch keine unzumutbare Belästigung der Bewohner der Gebietes zu erwarten ist.

## 7.2 Altlasten, Verdachtsflächen

Das Grundstück der ehemaligen Kartonagenfabrik ist im Altlastenkataster als Verdachtsfläche eingetragen.

Für dieses Grundstück wurde in Abstimmung mit der Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt und dem Staatlichen Umweltamt Münster durch das Labor "Prüftechnik", Osnabrück, am 19.02.93 eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Altlasten durchgeführt. Nach dem Prüfungsbericht Nr. 01.71.1894.93 vom 04.03.93 sind durch den Betrieb der Kartonagenfabrik keine Verunreinigungen in den Boden gedungen, die eine besondere Behandlung bei einem Abriß des Gebäudes notwendig machen.

Auch die ergänzenden Untersuchungen auf der ehemaligen Lagerfläche (heute Freige-lände) führten zu dem Ergebnis, daß durch den Betrieb der ehemaligen Kartonagenfabrik auf dem Untersuchungs-gelände keine Lösemittel o. ä. in den Boden eingedrungen sind.

Unabhängig davon wird jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um bei der Entdeckung von Kontaminationen die Benachrichtigung der zuständigen Stellen zu gewährleisten.

### 7.3 Natur und Landschaft

Nach § 1 des BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belan-gen (z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Na-turschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie des Klimas.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bun-desnaturschutzgesetzes zu beachten.

Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. 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 im Sinne des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des BauGB - Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist. Dies bedeutet, daß die Belange des Na-turschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzu-stellen sind, wobei den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie je-dem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht er nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Die Elemente der Eingriffsregelung (ohne § 8 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz) sind da-bei nicht unmittelbar, sondern entsprechend, d. h. angepaßt an die Gesetzmäßigkeiten der Bauleitplanung als eine alle Ansprüche an die Bodennutzung integrierende Ge-samtplanung 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 max. zweigeschossigen 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 vorhandene Gewässer innerhalb des Plangebietes nicht verändert werden soll und durch die Planung nicht negativ beeinflusst wird.

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

Da durch eine Empfehlung im Bebauungsplan darauf hingewirkt wird, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken (z. B. über Versickerungsmulden etc.) versickert, wird auch die Grundwasserneubildung nicht wesentlich beeinträchtigt, da der größte Teil des Niederschlagswassers 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 Errichtung der Gebäude mit den Zufahrten der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können. Hierbei ist jedoch zu beachten, daß der größte Teil des Plangebietes bereits mit Wohngebäuden bebaut ist und das Grundstück der ehemaligen Kartonagefabrik zum überwiegenden Teil bereits befestigt ist.

Eine wesentliche oder nachhaltige Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt ist ebenfalls nicht zu erwarten, da dieser Bebauungsplan lediglich die Grundlage für eine Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung schaffen soll, so daß sich keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Flora und Fauna ergeben.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop 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 das Plangebiet nach Süden zur Bahnlinie hin bereits durch vorhandene Gehölze eingegrünt ist und das Gebiet allseitig von Bebauung umschlossen ist.

### 7.3.2 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 (s. 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. In diesem Fall ist einer Verdichtung innerhalb bestehender Bebauung der Vorzug vor der Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum zu geben.

Um die mit der Verdichtung dieses Bereiches einhergehenden unvermeidbaren Eingriffe auf ein Mindestmaß zu beschränken, wurden die Grundflächenzahlen, mit denen die max. zulässige Überbauung der jeweiligen Grundstücke festgelegt

wird, im westlichen Teil des Plangebietes (Einfamilienhäuser) unterhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung (0,4) auf einen Wert von 0,3 beschränkt, so daß hier max. 30 % der Grundstücksflächen überbaut werden können. Im östlichen Teil des Plangebietes, in dem eine max. zweigeschossige Bebauung festgesetzt ist, beträgt die Grundflächenzahl 0,4.

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

### 7.3.3 Ausgleich des Landschaftseingriffs

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist bereits bebaut. Bauliche Erweiterungen und Neubauten auf den erschlossenen Grundstücken sind bereits nach der bisherigen Rechtslage gem. § 34 BauGB zulässig und stellen nach § 8 a BNatSchG keinen Eingriff dar.

Lediglich auf den Grundstücken Nr. 1.514, 779 und 756 werden gegenüber der bisherigen Rechtslage durch die Festsetzung von großen überbaubaren Grundstücksflächen zusätzliche Eingriffe vorbereitet, die damit auch der Eingriffsregelung des § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegen.

Auf den anderen Grundstücken werden gegenüber der bisherigen Rechtslage keine bzw. allenfalls geringfügige Eingriffe vorbereitet, die durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen mehr als ausgeglichen werden.

Wie bereits unter 7.3.2 erläutert wurde, dürfen aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl maximal 30 % bzw. 40 % der Grundstücksflächen überbaut werden.

Diese Festsetzung stellt jedoch eine Rahmenvorschrift dar, die bei allen Grundstücken einzuhalten ist. Angesichts der hier überwiegend vorhandenen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern werden diese Höchstwerte jedoch nur in seltenen Fällen (z. B. bei sehr kleinen Grundstücken) erreicht.

Neben den Festsetzungen bzw. Empfehlungen zur Verminderung des Eingriffs (z. B. Niederschlagswasserversickerung) werden zum Ausgleich der noch zu erwartenden Eingriffe folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Umfangreiche zeichnerische Pflanzgebote für standortgerechte heimische Laubgehölze am Südrand des Plangebietes als Ergänzung der vorhandenen Gehölzstrukturen.
- Textliche Pflanzgebote, nach denen
  - a) innerhalb der Erschließungsstraßen je 20 m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten ist.
  - b) 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 qm Grundstücksfläche mind. ein heimischer standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (auch Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten.

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.

#### 7.3.4 Bilanzierung des Eingriffs

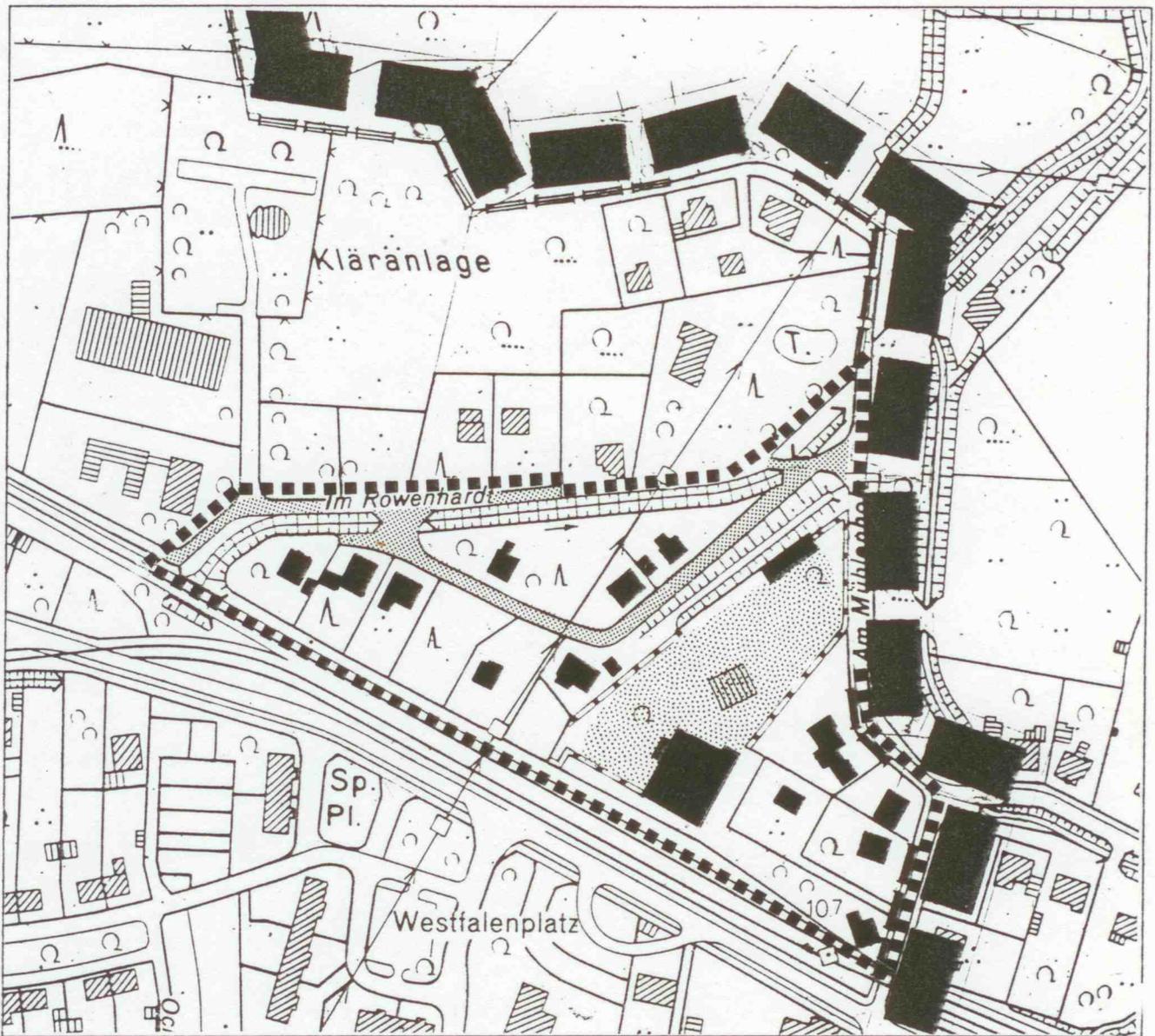
Um einen Überblick über die durch die Realisierung dieses Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen zu erhalten, wurde für das Plangebiet eine Flächenbewertung hinsichtlich des derzeitigen Bestandes und der Auswirkungen der Planung vorgenommen. Diese Flächenbewertung erfolgt in Anlehnung an ein vereinfachtes Verfahren für die Kompensationsberechnung von Eingriffen nach LAHL, FRANK, ZESCHMAR-LAHL (1992), das gegenüber anderen Verfahren (z. B. ADAM, NOHL, VALENTIN) übersichtlicher und leichter nachvollziehbar ist.

Nach diesem Bewertungsverfahren werden die durch den Eingriff betroffenen Flächen mit einem Wertfaktor, der dem jeweiligen Biotoptyp entspricht, multipliziert, woraus sich dann der entsprechende Flächenwert in Punkten ergibt.

In diese Flächenbewertung und Eingriffsbilanzierung werden jedoch nur die Grundstücksflächen einbezogen, für die durch diesen Bebauungsplan zusätzliche Baurechte begründet und damit auch zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden. Die anderen Flächen, die bereits nach der bisherigen Rechtslage nach § 34 BauGB bebaubar sind, werden nicht in diese Eingriffsbilanzierung einbezogen, da eine Verdichtung in diesen Bereichen nach § 8 a Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz keinen Eingriff darstellt.

Bei dieser Flächenbewertung ist insbesondere zu berücksichtigen, daß das bisher gewerblich genutzte Grundstück Nr. 1.514 schon mit gewerblichen Gebäuden bebaut und zum überwiegenden Teil befestigt ist.

Die Ergebnisse der Flächenbewertung (Bestand und Planung sowie der Bilanzierung) sind in den nachfolgenden tabellarischen Übersichten dargestellt, wobei in der Bestandsübersicht im Maßstab 1 : 2 500 die derzeitige Flächennutzung in den Grundzügen dargestellt ist.



**BESTANDSÜBERSICHT**

M 1 : 2500

BETROFENE FLÄCHE / BIOTOPTYP

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| A | Bebaute Flächen   | G | Wirtschaftsgrünland, extensiv, (außer Feucht- und Naßwiese), Ackerbrache, Einzelbäume |
| B | Straßen (Bitumen) und ähnliche versiegelte Flächen                                | H | Grünlandbrache, Gras- und Hochstaudenfluren, ältere Ziergärten                        |
| C | Pflasterflächen, bebaute Flächen mit Regenwasserversickerung und ähnliche Flächen | I | Naturferne Waldbestände, Gehölzpflanzungen  |
| D | Wassergebundene Flächen, Rasengittersteine und ähnliche Flächen                   | J | Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Wallhecken  |
| E | Äcker, Nutzgärten, junge Ziergärten, Zierrasen und ähnliche Flächen               | K | Naßwiesen, Trockenrasen, Hebeflächen, offene Gebüschflur                              |
| F | Wirtschaftsgrünland, intensiv, Gartenflächen mit Laubbäumen und -Sträuchern       | L | naturnahe Wälder, naturnahe Gewässer, Gebüschfluren mit Bäumen                        |
|   |   | M | natürliche Wälder, natürliche Gewässer, Moore   |

GEMEINDE LOTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "IM ROWENHARDT"

FLÄCHENBEWERTUNG: B E S T A N D

|          | Zugeordnete Fläche/<br>Biotoptyp   | Verrech-<br>nungsmitt-<br>elwert | Flächen-<br>größe<br>(ha) | Nutzung                                   |
|----------|--|----------------------------------|---------------------------|---|
| <b>A</b> | Bebaute Flächen  | 0,0                              | 0,11                      | vorhandene Gebäude, Mauern,<br>Fundamente |
| <b>B</b> | Straßen(Bitumen) und ähnliche<br>versiegelte Flächen                                       | 0,0                              | 0,02                      | Hofflächen                                |
| <b>C</b> | Pflasterflächen, bebaute Flächen<br>mit Regenwasserversickerung<br>und ähnliche Flächen    | 0,1                              | 0,35                      | Hofflächen, Lagerplatz                    |
| <b>D</b> | Wassergebundene Flächen,<br>Rasengittersteine<br>und ähnliche Flächen                      | 0,2                              |                           |   |
| <b>E</b> | Acker, Nutzgärten, junge Zier-<br>gärten, Zierrasen<br>und ähnliche Flächen                | 0,3                              | 0,2                       | unbefestigte Freiflächen                  |
| <b>F</b> | Wirtschaftsgrünland, intensiv,<br>Gartenflächen mit Laubbäumen<br>und -Sträuchern          | 0,5                              |                           |   |
| <b>G</b> | Wirtschaftsgrünland, extensiv,<br>(außer Feucht- u. Naßwiese),<br>Ackerbrache, Einzelbäume | 0,7                              |                           |   |
| <b>H</b> | Grünlandbrache, Gras- und<br>Hochstaudenfluren, ältere<br>Ziergärten                       | 0,8                              |                           |   |
| <b>I</b> | Naturferne Waldbestände,<br>Gehölzanzpflanzungen   | 1,0                              | 0,1                       | Laub- und Nadelbäume                      |
| <b>J</b> | Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen,<br>Segetalflora (seltene Arten),<br>Wallhecken             | 1,4                              |                           |   |
| <b>K</b> | Naßwiesen, Trockenrasen,<br>Heideflächen, offene<br>Gebüschflur                            | 1,6                              |                           |   |
| <b>L</b> | naturnahe Wälder, naturnahe<br>Gewässer, Gebüschfluren<br>mit Bäumen                       | 1,8                              |                           |   |
| <b>M</b> | natürliche Wälder, natürliche<br>Gewässer, Moore   | 2,0                              |                           |   |

GESAMTFLÄCHE

0,78

GEMEINDE LOTTE

BEBAUUNGSPLAN Nr. 54 "IM ROWENHARDT"

FLÄCHENBEWERTUNG: PLANUNG

|          | Betroffene Fläche/<br>Biotoptyp  | Verrech-<br>nungsmitt-<br>elwert | Flächen-<br>größe<br>(ha) | Nutzung                                |
|----------|--|----------------------------------|---------------------------|--|
| <b>A</b> | Bebaute Flächen  | 0,0                              | 0,31                      | 0,78 ha WA- Gebiet, davon 40% bebaut   |
| <b>B</b> | Straßen(Bitumen) und ähnliche<br>versiegelte Flächen                                       | 0,0                              | 0,10                      | Zufahrten, Garagen etc.                |
| <b>C</b> | Pflasterflächen, bebaute Flächen<br>mit Regenwasserversickerung<br>und ähnliche Flächen    | 0,1                              | 0,06                      | Hofflächen, Stellplätze etc.           |
| <b>D</b> | Wassergebundene Flächen,<br>Rasengittersteine<br>und ähnliche Flächen                      | 0,2                              |                           |  |
| <b>E</b> | Äcker, Nutzgärten, junge Zier-<br>gärten, Zierrasen<br>und ähnliche Flächen                | 0,3                              |                           |  |
| <b>F</b> | Wirtschaftsgrünland, intensiv,<br>Gartenflächen mit Laubbäumen<br>und -Sträuchern          | 0,5                              | 0,15                      | Gärten                                 |
| <b>G</b> | Wirtschaftsgrünland, extensiv,<br>(außer Feucht- u. Naßwiese),<br>Ackerbrache, Einzelbäume | 0,7                              |                           |  |
| <b>H</b> | Grünlandbrache, Gras- und<br>Hochstaudenfluren, ältere<br>Ziergärten                       | 0,8                              |                           |  |
| <b>I</b> | Naturferne Waldbestände,<br>Gehölzanpflanzungen  | 1,0                              | 0,16                      | vorhandener Baumbestand + Pflanzgebote |
| <b>J</b> | Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen,<br>Segetalflora (seltene Arten),<br>Wallhecken             | 1,4                              |                           |  |
| <b>K</b> | Naßwiesen, Trockenrasen,<br>Heideflächen, offene<br>Gebüschflur                            | 1,6                              |                           |  |
| <b>L</b> | naturnahe Wälder, naturnahe<br>Gewässer, Gebüschfluren<br>mit Bäumen                       | 1,8                              |                           |  |
| <b>M</b> | natürliche Wälder, natürliche<br>Gewässer, Moore   | 2,0                              |                           |  |

GESAMTFLÄCHE

0,78

GEMEINDE LOTTE

BEBAUUNGSPLAN Nr. 54 "IM ROWENHARDT"

BILANZIERUNG DES ÖKOLOGISCHEN WERTES DER BETROFFENEN FLÄCHEN

|          | Betroffene Fläche/<br>Biotoptyp  | Verrech-<br>nungsmit-<br>telwert | BESTAND                   |                              | PLANUNG                   |                              |
|----------|--|----------------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------------|
|          |  |                                  | Flächen-<br>größe<br>(ha) | Flächen-<br>wert<br>(Punkte) | Flächen-<br>größe<br>(ha) | Flächen-<br>wert<br>(Punkte) |
| <b>A</b> | Bebaute Flächen  | 0,0                              | 0,11                      | 0,000                        | 0,31                      | 0,000                        |
| <b>B</b> | Straßen(Bitumen) und ähnliche<br>versiegelte Flächen                                       | 0,0                              | 0,02                      | 0,000                        | 0,10                      | 0,000                        |
| <b>C</b> | Pflasterflächen, bebaute Flächen<br>mit Regenwasserversickerung<br>und ähnliche Flächen    | 0,1                              | 0,35                      | 0,035                        | 0,06                      | 0,006                        |
| <b>D</b> | Wassergebundene Flächen,<br>Rasengittersteine<br>und ähnliche Flächen                      | 0,2                              |                           |                              |                           |                              |
| <b>E</b> | Äcker, Nutzgärten, junge Zier-<br>gärten, Zierrasen<br>und ähnliche Flächen                | 0,3                              | 0,20                      | 0,060                        |                           | 0,000                        |
| <b>F</b> | Wirtschaftsgrünland, intensiv,<br>Gartenflächen mit Laubbäumen<br>und -Sträuchern          | 0,5                              |                           |                              | 0,15                      | 0,075                        |
| <b>G</b> | Wirtschaftsgrünland, extensiv,<br>(außer Feucht- u. Naßwiese),<br>Ackerbrache, Einzelbäume | 0,7                              |                           |                              |                           |                              |
| <b>H</b> | Grüniandbrache, Gras- und<br>Hochstaudenfluren, ältere<br>Zierrgärten                      | 0,8                              |                           |                              |                           |                              |
| <b>I</b> | Naturferne Waldbestände,<br>Gehölzanzpflanzungen   | 1,0                              | 0,10                      | 0,100                        | 0,16                      | 0,160                        |
| <b>J</b> | Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen,<br>Segetalflora (seltene Arten),<br>Wallhecken             | 1,4                              |                           |                              |                           |                              |
| <b>K</b> | Naßwiesen, Trockenrasen,<br>Heideflächen, offene<br>Gebüschflur                            | 1,6                              |                           |                              |                           |                              |
| <b>M</b> | naturnahe Wälder, naturnahe<br>Gewässer, Gebüschfluren<br>mit Bäumen                       | 1,8                              |                           |                              |                           |                              |
|          | natürliche Wälder, natürliche<br>Gewässer, Moore   | 2,0                              |                           |                              |                           |                              |

**GESAMTWERTE**

|             |              |             |              |
|-------------|--------------|-------------|--------------|
| <b>0,78</b> | <b>0,195</b> | <b>0,78</b> | <b>0,241</b> |
|-------------|--------------|-------------|--------------|

**KOMPENSATIONSÜBERHANG: 0,046**

**Bestand: 0,195**

**Planung: 0,241**

**KOMPENSATIONSDEFIZIT:**

**Differenz: -0,046**

### 7.3.5 Abwägung mit anderen Belangen

Wie aus der Eingriffsbilanzierung unter Ziff. 7.3.4 hervorgeht, ergibt sich aus der Umnutzung des bisherigen Gewerbegrundstückes für eine Wohnbebauung ein Kompensationsüberhang von 0,046 Punkten, da gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung ein größerer Freiflächenanteil mit einer intensiven Bepflanzung zu erwarten ist.

Damit sind die mit der Aufstellung und Realisierung dieses Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe als ausgeglichen anzusehen.

### 8. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen 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: September 1994

Kreis Steinfurt  
Planungsamt

im Auftrag



Huelmann

Gemeinde Lotte



(Srock)

Gemeindedirektor

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 54 "Im Rowenhardt" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.10.1994 bis einschl. 21.11.1994 öffentlich ausgelegt.

49504 Lotte, den 05.01.1995



Gemeinde Lotte  
Der Gemeindedirektor



(Srock)