

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Im Rowenhardt" der

Gemeinde Lotte

Aufstellungsbeschluß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in der Sitzung am 06.07.1995 ~~1995~~ die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 "Im Rowenhardt" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Änderung ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

Planungsanlaß / Planungskonzept

der Bebauungsplan Nr. 54 "Im Rowenhardt" enthält für das Grundstück Nr. 1514 eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche, da hier nach dem damaligen Konzept zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs eine kompakte Wohnanlage vorgesehen war.

Dieses Baukonzept wurde zwischenzeitlich aufgegeben, da kein Investor für dieses Vorhaben gewonnen werden konnte.

Da nach wie vor ein dringender Wohnbedarf zu verzeichnen ist, soll statt der bisherigen kompakten Bebauung nunmehr eine aufgelockerte Bebauung mit Reihenhäusern realisiert werden, die eher realisiert werden kann und die sich besser in die umgebende lockere Bebauung einfügt.

Zu diesem Zweck werden die überbaubaren Grundstücksflächen neu geordnet, so daß nun eine vierzeilige Bebauung mit Reihenhäusern ermöglicht wird.

Da für diese Reihenhäuser eine andere Dachneigung vorgesehen ist, wird die zulässige Dachneigung in diesem Bereich auf 15° - 35 ° neu festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden unverändert beibehalten.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflußbereich der Bahnlinien Osnabrück - Oldenburg und der Tecklenburger Nordbahn sowie der Bergstraße (Kreisstraße Nr. 47).

Die von diesen Emissionsquellen ausgehenden Geräusche wurden bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt. Auf die Ausführungen in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes wird verwiesen. Aufgrund der zu erwartenden Geräuschwerte wurde der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 bzw. der Schallschutzklasse 2 festgesetzt. Diese Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten unverändert weiter, so daß damit der erforderliche Schallschutz gegeben ist.

Natur und Landschaft / Eingriffsregelung

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.

Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bebauungsplänen.

Bei der Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen ist die Eingriffsregelung nur dann anzuwenden, wenn aufgrund der Änderung gegenüber der bisherigen Rechtslage zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im vorliegenden Fall ist daher zu prüfen, ob und in welchem Maße durch diese Änderung des Bebauungsplanes zusätzliche Eingriffe vorbereitet werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der gesamte Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Diese Ausnutzungsziffern werden unverändert beibehalten, so daß sich der Anteil der versiegelbaren Grundstücksfläche gegenüber der rechtskräftigen Planung nicht ändert.

Da durch diese Änderung des Bebauungsplanes lediglich die Form der überbaubaren Grundstücksflächen geändert wird und keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden, sind auch gegenüber der bisherigen Rechtslage keine zusätzlichen Eingriffe zu erwarten so daß die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes in diesem Fall nicht anzuwenden ist.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Änderungsbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird wie bisher durch die RWE sichergestellt.

Die Lösch- und Trinkwasserversorgung erfolgt über das vorhandene Wasserleitungsnetz.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG sowie § 40 BauONW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, daß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet.

Feuerwehruzufahrten werden nach VV BauONW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche

Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

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

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Altlasten / Altstandorte / Altablagerungen

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich eine ehemalige Kartonagenfabrik. Diese 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 19.02.1993 eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Altlasten durchgeführt. Nach dem Prüfungsbericht 01.71.1894.93. vom 04.03.93 sind durch den Betrieb der Kartonagenfabrik keine Verunreinigungen in den Boden gedrungen, die eine besondere Behandlung beim Abriss des Gebäudes notwendig machen.

Auch die ergänzenden Untersuchungen auf der ehemaligen Lagerfläche (heute Freigelände) führten zu dem Ergebnis, daß durch den Betrieb der ehemaligen Kartonagenfabrik auf dem Untersuchungsgelände keine Lösemittel oder ähnliches in den Boden eingedrungen sind.

Unabhängig davon wurde bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um bei der Entdeckung von Kontaminationen die Benachrichtigung der zuständigen Stellen zu gewährleisten. Dieser Hinweis gilt unverändert weiter.

Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Baudenkmale nicht vorhanden.

Auch Bodendenkmäler sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt. Im Bebauungsplan wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

Aufgestellt im Juni 1995

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

Spallek

Gemeinde Lotte
Der Gemeinde direktor

(Srock)