

Das Plangebiet ist ca. 44 ha groß und besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

2. Erforderlichkeit der Planung und Planungsanlaß

Der Golfclub Dütetal e.V. betreibt an der Wersener Straße L 597 seit über 10 Jahren eine 9-Loch-Golfsportanlage. Im Laufe der Jahre sind die Mitgliederzahlen so stark angestiegen, daß derzeit keine weiteren Mitglieder aufgenommen werden können. Deshalb ist geplant, auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Wersener Straße L 597, nochmals eine Golfanlage mit 9 Spielbahnen zu errichten. Durch die neue Anlage, wird auch dem gestiegenen Freizeitverhalten nach gesundheitsorientierter Ausgleichsbeschäftigung Rechnung getragen. Zudem ist die Anlage nicht nur Clubmitgliedern, sondern auch clubfremden bzw. clubfreien Spielern zugänglich.

Das Planungsgebiet des zukünftigen Golfplatzes wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Die neue Nutzung "Golf" widerspricht der bisherigen Nutzung, wodurch die 25. Änderung des Flächen-nutzungsplanes erforderlich wurde. In der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Darstellung als Sondergebiet "Golf".

3. Einordnung in die Planung

a.) Landschaftsplan II "Schafbergplatte"

Dieser Landschaftsplan enthält für das Bebauungsplangebiet verschiedene Einzelfestsetzungen sowie die Festsetzung des gesamten Plangebietes als Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2.10.

Da einige Festsetzungen des Bebauungsplanes den Verboten für dieses Landschaftsschutzgebiet widersprechen (z.B. Errichtung baulicher Anlagen), ist unter 2.2.10 der textlichen Darstellung und Festsetzungen des Landschaftsplanes II, "Schafbergplatte", festgesetzt, daß mit der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes widersprechende Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten.

Hierdurch sind nachfolgend aufgeführte Verbote betroffen.

- a) Ziffer 2.2 B a) für die Errichtung baulicher Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 BauO NW sowie Verkehrs- und deren Nebenanlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

- b) Ziffer 2.2 B d) für die Errichtung von Hinweiszeichen, die für den Betrieb des Golfplatzes erforderlich sind.
- c) Ziffer 2.2 B g) und h) für Aufschüttungen, Verfüllungen, Abgrabungen oder sonstige Bodenveränderungen sowie für Veränderungen der morphologischen Gegebenheiten zur Errichtung der im Bebauungsplan festgesetzten Spielbahnen.
- d) Ziffer 2.2 B t) für die Beseitigung von Gehölzbeständen zur Anlage der im Bebauungsplan festgesetzten Spielbahnen.

Die übrigen Bestimmungen für das Landschaftsschutzgebiet sowie die Einzelfestsetzungen der Ziffern 2.4.44, 5.1.26, 5.4.298 werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht negativ berührt und behalten ihre Gültigkeit.

b.) Flächennutzungsplan

In der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lotte erfolgt die Darstellung als Sondergebiet "Golf".

c.) Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan 3.0-1 Teilabschnitt Münsterland ist die Erweiterung des Golfplatzes Dütetal auf 18 Loch vorgeschlagen und im Fortschreibungsverfahren vorgesehen.

4. Altlasten

Nach Angaben der Gemeinde Lotte befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 61 keine Altlasten.

5. Denkmalschutz, Denkmalpflege, Kulturdenkmale

Sollten bei den Bauarbeiten archäologische Funde gemacht werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort das zuständige Dezernat der Bezirksregierung in Münster benachrichtigen wird.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen, da eine Bodenordnung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

7. Vorhandene und geplante Nutzung

Die Flächen für den geplanten Golfplatz liegen in einem Landschaftsschutzgebiet. Durch den Bau des Platzes werden insbesondere die Belange der Wasserwirtschaft, Naturschutz, Landwirtschaft und Erholung berührt. Das Niederschlagswasser versickert auf dem Gelände.

Der zukünftige Golfplatz wird auf überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen erstellt. Das Gebiet des zukünftigen Golfplatzes ist weiterhin der Bevölkerung zugänglich. Der durch das Gelände führende landwirtschaftliche Weg bleibt in seiner jetzigen Wegeführung und Struktur erhalten und wird in Teilbereichen von Golfanlagen tangiert. Obwohl eine Gefährdung der Wanderer durch die Anordnung der Bahnen so gut wie ausgeschlossen sein dürfte, werden weitere Schutzmaßnahmen durchgeführt z.B. Verbreiterung der bestehenden Pflanzung oder wo diese Maßnahme nicht ausreicht, das Aufstellen von Fangzäunen. Die zur Zeit bestehende Landwirtschaft beeinträchtigt während der Ernte- und Bearbeitungszeiten durch Lärm, Staub, Spritzmittel die erholungssuchende Bevölkerung. Insofern ist mit der Anlage des Golfplatzes eine Verbesserung zu erwarten. Der Golfplatz wird nicht eingezäunt und steht auch der Bevölkerung zur Verfügung.

An dem vorhandenen landwirtschaftlichen Weg (Zufahrt zum Grundstück Budde), der von der Wersener Straße abzweigt, soll ein Gerätehaus (ca. 200 m², 16 x 12 m) zum Unterstellen der Pflegemaschinen dieser Golfplatzseite errichtet werden. Das Gebäude bekommt ein Satteldach und wird landschaftstypisch erbaut.

Die beiden Golfplatzseiten, durch die Wersener Straße (L 597) voneinander getrennt, sollen durch eine Brücke (lichte Durchfahrtshöhe ca. 4,70 m) miteinander verbunden werden. Diese verläuft von der jetzigen Spielbahn 4 parallel zur Trockenmauer zur anderen Straßenseite im Bereich der zukünftigen Spielbahn 1. Die detaillierte Brückenplanung wird zu gegebener Zeit nach- bzw. eingereicht.

Infrastrukturelle Anlagen wie Parkplatz, sanitäre Einrichtungen und Restaurationsbereich befinden sich in ausreichender Größe und Anzahl auf dem vorhandenen Golfplatz.

8. Darstellungen zum Bebauungsplan Nr. 61 "Erweiterung Golfplatz Wersen"

Zielsetzung der Betreiber und der Gemeinde ist es, auf der ca. 44 ha großen Fläche eine Golfanlage zu errichten.

Das Grundstück ist durch langfristige Pachtverträge gesichert. Das Clubhaus mit den dazugehörigen Einrichtungen wie Gastronomie/Umkleiden sind auf der vorhandenen Anlage gegeben. Das Clubhaus und die dazugehörenden gastronomischen Einrichtungen sind nicht nur für die Clubmitglieder zugänglich, sondern können auch von anderen Gästen genutzt werden.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung für PKW's bleibt wie bisher über die Wersener Straße L 597 zum vorhandenen Parkplatz. Die beiden 9-Loch-Golfplätze werden durch eine Brücke (lichte Höhe ca. 4,70 m) über die Wersener Straße L 597 verbunden. Diese verläuft neben der vorhandenen Golfplatzzufahrt im Bereich der Wersener Straße L 597.

Der Ausbauzustand der L 597 ist geeignet, das zu erwartende Verkehrsaufkommen zu bewältigen. Hierbei ist zu berücksichtigen, daß es sich bei Golf um einer eher extensive Sportart handelt, wobei ergänzend anzumerken ist, daß von November bis April der Spielbetrieb fast vollständig ruht und in der Regel am Montag kein wesentlicher Spielbetrieb wegen der erforderlichen Platzpflege stattfindet. Belastung durch Kraftfahrzeuge von Golfern im Durchschnitt pro Tag ca. 45 Stck. Bei in begrenzten Umfang stattfindenden Turniere ist mit einem höheren Kraftfahrzeugaufkommen zu rechnen.

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.

Dieses gilt mit Ausnahme des Wasserbedarf für die Bewässerung der Golfanlage. Es wird daher angestrebt, einen Brunnen zu bohren und die geplanten Teiche mit zu nutzen.

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers - auch in der Folge einer ggf. erforderlichen Mehrversiegelung im Zuge der Errichtung von baulichen Anlagen oder ggf. aus erforderlichen Drainagen - erfolgt soweit wie möglich über eine Versickerung innerhalb der Golfplatzanlage bzw. des Plangebietes erfolgen.

Die hierzu geltenden Bestimmungen werden beachtet, soweit Einleitungserlaubnisse und Genehmigungen erforderlich werden, werden die entsprechenden Unterlagen und Anträge parallel zum Bebauungsplanverfahren bei den zuständigen Behörden vorgelegt.

Die Ver- und Entsorgung des vorhandenen Clubhauses ist sichergestellt.

9.3 Vorhandene Gewässer

Die im Plangebiet vorhandenen Gewässer (Gräben) sind in der Planzeichnung berücksichtigt und sollen in leicht veränderter Form erhalten bleiben. Die erforderliche Freihaltung der Gewässerrandstreifen entsprechend den Bestimmungen wird gewährleistet.

Weiterhin werden drei Teiche erstellt. Die erforderlichen Genehmigungen werden rechtzeitig vor Baubeginn erstellt.

Soweit in Einzelfällen kleinere Brücken zur Querung der Gewässer erforderlich werden, erfolgt vor Baubeginn bzw. schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Abstimmung mit dem zuständigen Unterhaltungsverband.

9.4 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Rahmen der vegetationskundlich - floristische und zoologische Beurteilung der geplanten Golfplatzerweiterung "Dütetal", durchgeführt von der Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung (GFN) im Oktober 1996, wurde das Gelände in Bezug auf die Golfplatznutzung untersucht. Die GFN kommt zu dem Schluß, daß auf den Acker- und Grünflächen keine gravierenden Beeinträchtigungen durch die Neuanlage zu erwarten sind, da sie ohne besonderen floristisch - vegetationskundlichen Wert sind.

Außerdem beinhaltet das Gutachten einen 10 Punkte Katalog mit Vorschlägen zur Vermeidung, Verminderung, Ausgleich und Ersatz für Beeinträchtigungen von Flora und Fauna, die weitestgehend erfüllt werden können.

Durch 2 Karten und Fotos wird das Gutachten ergänzt.

Der zum Bebauungsplan gehörende Grünordnungsplan kennzeichnet die unterschiedliche Nutzung und stellt auch Ausgleichsmaßnahmen dar, die auf dem Gelände und angrenzenden Flächen erbracht werden.

10. Belange des Immissionsschutzes

Unter Hinweis auf die Ausführungen in Punkt 9.1 dieses Erläuterungsberichtes sind unzulässige Immissionsbelastungen aufgrund des zu erwartenden Verkehrsauskommens nicht zu erwarten.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Intensivtierhaltung, somit bestehen keine diesbezüglichen Einwirkungen oder Nutzungsbeschränkungen.

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich auch künftig landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftretenden Immissionen (Gerüche, Geräusche) sind als ortsübliche Einwirkungen hinzunehmen.

11. Belange der Landwirtschaft

Die Belange der Landwirtschaft werden im Rahmen der weiteren Realisierung berücksichtigt.

Voraussetzung der Umsetzung des Plangebietes ist ein Einvernehmen mit den betroffenen Landwirten und Grundstückseigentümern, dieses wird seitens des Golfplatzes Dütetal e.V. hergestellt. Entsprechende Abstimmungen und Vereinbarungen liegen vor.

12. Altablagerungen/Bodenkontaminationen

Für das Plangebiet liegen der Gemeinde Lotte keine Hinweise oder Verdachtsmomente auf Altablagerungen oder Bodenkontaminationen vor.

Da gegebenenfalls auf Teilflächen eine Kampfmittelbeeinflussung vorliegen könnte, wird der Kampfmittelräumdienst rechtzeitig informiert, damit vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen eine systematische Absuche durchgeführt werden kann. Zusätzlich muß im Rahmen der Baugenehmigung die vorgenannte Auflage aufgenommen werden.

13. Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, diese Funde unverzüglich der zuständigen Kreis- und Gemeindeverwaltung zu melden, die sofort das zuständige Dezernat der Bezirksregierung in Münster benachrichtigen wird. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß zutage tretende Funde bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen bzw. zu schützen, wenn nicht die zuständige Denkmalpflegebehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet hat.

Aufgestellt:

Planungsbüro
Prof. Dr. U. Schmidt
Nahner Weg 39
49082 Osnabrück

Osnabrück, den 27.10.1997
ergänzt am 26.03.1998

Lotte, den 22.06.1998



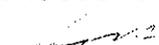
(Srock)

Gemeindedirektor

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 61 "Erweiterung Golfplatz Wersen" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.05.1998 bis einschl. 22.06.1998 öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 22.06.1998

Gemeinde L o t t e
Der Gemeindedirektor



(Srock)

