Begründung
zum

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

„AUTOHOF LOTTE“

Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt
Land Nordrhein-Westfalen

Lotte, den **11.06.1999**

Inhaltsverzeichnis

1. PLANAUFSTELLUNG

2. PLANUNTERLAGE

3. GELTUNGSBEREICH

4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG
4.1. Gebietsentwicklungsplan
4.2. Bauleitplanung

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION/ ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT
5.1 Naturräumliche Grundlagen
5.2 Bestandsaufnahme
5.3 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

6. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG
6.1 Planungsanlaß, Standortwahl
6.2 Planinhalt
6.2.1 Art der baulichen Nutzung
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung
6.2.2.1 Grundflächenzahl
6.2.2.2 Geschoßflächenzahl
6.2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen
6.2.4 Immissionsschutz
6.2.5 Sicht- und Lärmschutz
6.2.6 Erschließung
6.2.7 Grünordnung
6.2.6.1 Pflanzgebote

7. STÄDTEBAULICHE BELANGE
7.1 Naturschutz und Landschaftspflege
7.1.1 Rechtliche Grundlagen
7.1.2 Abwägungsentscheidung
7.2 Immissionsschutz
7.2.1 Lärmemissionen und -immissionen
7.2.2 Luftschadstoffimmissionen
7.3 Verkehr/Erschließung
7.4 Landwirtschaft
7.5 Denkmalpflege
7.6 Altablagerungen

8. WEITERE HINWEISE
8.1 Ver- und Entsorgung
8.1.1 Wasserversorgung
8.1.2 Stromversorgung
8.1.3 Gasversorgung
8.1.4 Abwasserbeseitigung
8.1.5 Oberflächenentwässerung

8.2 Kosten

Anlagen

Anlage 1 Schalltechnischer Bericht Nr. 23858-1.001 vom 28.05.1998,07.12.1998 über die Lärmsituation im Bereich des B- Planes Nr. 62 „Autohof Lotte“ der Gemeinde Lotte

Anlage 2 Stellungnahme Nr. 83858-2.001 vom 16.06.1998 über die zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen hervorgerufen durch KFZ- Emissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Autohof Lotte“ der Gemeinde Lotte

Anlage 3 Begründung zum Grünordnungsplan v. 20.07.1998,
geä.: 01.09.1998, 16.11.1998, 13.01.1999, 04.03.1999
mit Grünordnungsplan - Bestandsplan Plangebiet vom 11.05.1998,
geä. 28.01.1999, 04.03.1999
Gemarkung Lotte, Flur 29

Grünordnungsplan - Bestandsplan Ersatzfläche vom 01.09.1998
Gemarkung Westerkappeln, Flur 135, Flurstück 151

Anlage 4 Baugrundgutachten vom 17.12.1998, 21.01.1999

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Bebauungsplan vom 27.08.1998
geä.: 23.11.1998, 29.12.1998, 12.02.1999, 04.03.1999,17.05.1999,21.06.1999
mit Grünordnungsplan - Maßnahmenplan des Plangebietes vom 11.05.1998
geä. 01.09.1998, 16.11.1998, 13.01.1999, 15.02.1999, 04.03.1999
Gemarkung Lotte, Flur 29
(Bestandteil des Bebauungsplanes)

Grünordnungsplan - Maßnahmenplan der Ersatzfläche von Juli 1998
geä.: 01.09.1998, 09.11.1998
Gemarkung Westerkappeln, Flur 135, Flurstück 151
(Bestandteil des Bebauungsplanes)

1. PLANAUFSTELLUNG

Auf Grund des § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) hat der Rat der Gemeinde Lotte in der Sitzung am 19.05.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Autohof Lotte“, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 04.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht.

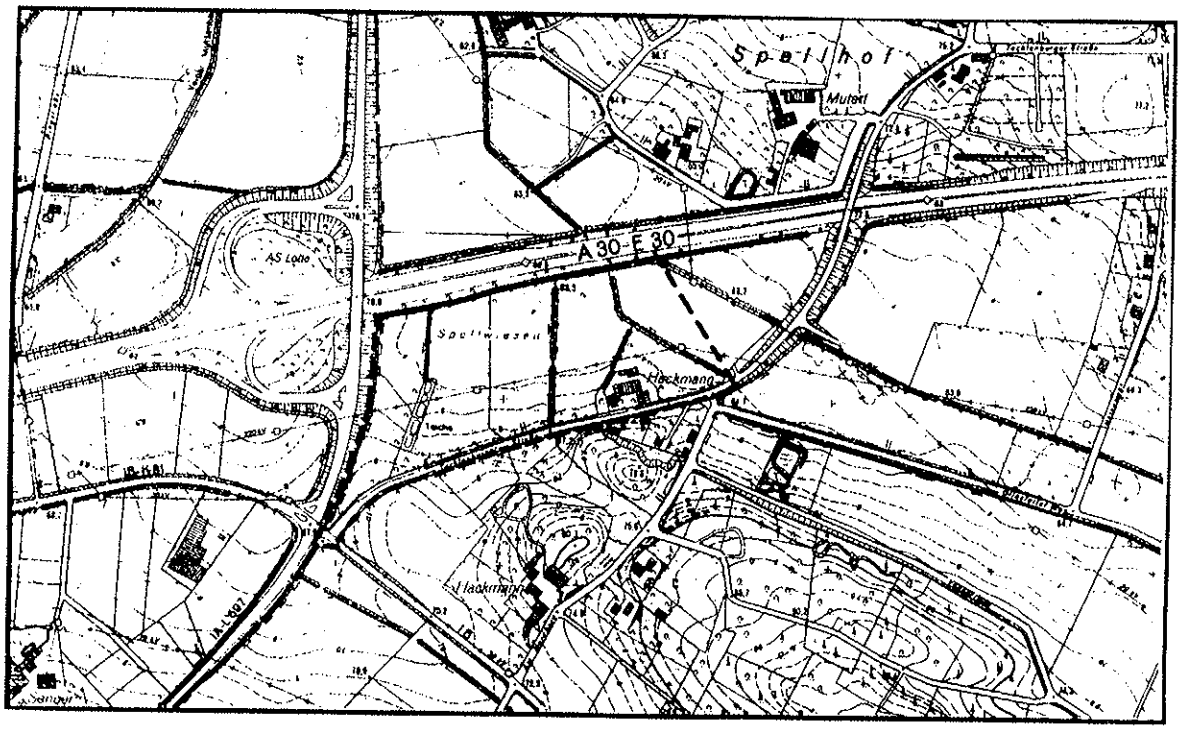
2. PLANUNTERLAGE

Die Planzeichnung wurde unter Verwendung eines amtlichen Lageplanes M 1:1000, am 18.12.1998, von den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren, Dr. Wiemerslage u. Dipl. Ing. Barenkamp, 49477 Ibbenbüren, Alstedder Grenze 12, erstellt.

3. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Autohof Lotte“ wird nördlich durch die Bundesautobahn BAB 30 , westlich durch die Landesstraße L 597 begrenzt. Südlich wird das Plangebiet von der Tecklenburger Straße begrenzt . Östlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind der folgenden Übersicht zu entnehmen.

M. 1: 10.000



4. STAND DER RÄUMLICHEN PLANUNG

4.1 Gebietsentwicklungsplan

Durch die Planung wird der Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich Velpe , wie er im Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Zentrales Münsterland- dargestellt ist, überschritten. Im Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als „Agrarbereich" dargestellt.

4.2 Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte aus dem Jahre 1980 stellt den Änderungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft" dar. Westlich der Landesstraße L 597 grenzt unmittelbar das Industriegebiet - Velpe, nördlich der Autobahn A 30 befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und südlich des Änderungsbereiches ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt..
Eine örtlich verlaufende 220 kV- Freileitung berührt den Änderungsbereich. Die geplante 110/220/380 kV Freileitung Westerkappeln- Lüstringen wird bei der Planaufstellung berücksichtigt. Im südlichen Bereich verläuft eine 30 kV- Freileitung, die der örtlichen Versorgung mit elektrischer Energie dient. Die vorhandenen Erdgas- Hochdruckleitungen mit den zugehörigen Steuerkabeln, werden ebenfalls bei der Bauleitplanung berücksichtigt.

Um die gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erforderliche Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, wird parallel zu dem Bebauungsplan Nr. 62 die siebenundzwanzigste Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt, die die Darstellung von Gewerbeflächen (GE Ah) mit der Zweckbestimmung Autohof und Polizeistation (incl. Zufahrt), Gewerbeflächen (GE St) mit der Zweckbestimmung Stellplätze und Sondergebiet (SO Hotel) mit der Zweckbestimmung Hotel sowie private Grünflächen, entlang der Bundesautobahn BAB A 30, beinhaltet.

5. STÄDTEBAULICHE SITUATION / ZUSTAND VON NATUR UND LANDSCHAFT

5.1 Bestandsaufnahme

- **Potentiell natürliche Vegetation**

Die potentiell natürliche Vegetation, die sich einstellen würde, wenn der anthropogene Einfluß ausbleiben würde, ergibt sich hier wie folgt:
Aufgrund des anstehenden Hangwassers würde sich ein feuchter Eichen - Hainbuchenwald entwickeln.

- **Gewässer und Wasserhaushalt**

Flächen, die für die Wassergewinnung Bedeutung haben, sind in diesem Raum nicht vorhanden. Hangwasser des südlich gelegenen Berges wird durch Gräben durch das Gelände dem an der Autobahnböschung gelegenen Sammler zugeführt. Fünf Teiche, ehemals Flachsteiche, liegen im Gelände. Die beiden südlichen werden derzeit als Forellenteiche genutzt. Der südlichste Teich wird durch eine Quelle im Teich sowie durch einer neben dem

Teich gelegene Sickerquelle gespeist. Weiterhin wird aus dem westlich der Teiche gelegenen Graben den Fischteichen Wasser zugeführt.
Eine Entwässerung des Gelände erfolgt mittels der durch das Gelände verlaufenden Gräben sowie durch Grenzgräben.

- **Biotopstrukturen und Flächennutzung**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Autobahn A 30 und im Westen durch die Landesstraße L 597 begrenzt. Das Plangebiet liegt im Immissionsbereich der beiden stark frequentierten Straßen.
Im Süden grenzt die Tecklenburger Straße an das Plangebiet. Im Osten grenzen Acker- und Grünlandflächen an das Plangebiet.
Die Flächennutzung und die Biotopstrukturen sind flächendeckend in dem Bestandsplan dargestellt. Der größte Teil der Flächen des Plangebietes wird landwirtschaftlich als Grünland bzw. als Weideflächen genutzt. Die ökologische Bewertung des Ist-Zustandes wurde im Mai 1998 vorgenommen. Sie beruht auf der Kartieranleitung nach dem Kartierschlüssel für Biotypen in Nordrhein-Westfalen.
Die dargestellten Laubgehölze im Plangebiet wurden bei der Bestandsaufnahme erfaßt.

- **Glatthaferwiese, blütenpflanzenreich**

Der größte Teil des Plangebietes ist derzeit als blütenpflanzenreiche Glatthaferwiese zu bezeichnen. Das Gelände fällt von Süden (Tecklenburger Str.) nach Norden um ca. 4,0 m ab. Es wird in derselben Richtung von Gräben durchzogen. Während das Gelände an der Tecklenburger Str. trockener ist, nimmt die Feuchtigkeit mit abnehmender Geländehöhe in Richtung Norden zu.
Das Grünland wurde bis vor zwei Jahren als Weide genutzt, wird zur Zeit jedoch als Mähwiese genutzt und zwei mal im Jahr gemäht.
Kennzeichnende Pflanzenarten sind Süßgräser wie Glatthafer (Arrhenatherium elatius), Wiesenlieschgras (Phleum pratensis), Weiche Trespe (Bromus mollis), Knaulgras (Dactylus glomerata), Straußgras (Agrostis sp.) sowie stickstoffliebende Störanzeiger wie Vogel-Sternmiere (Stellara media), Löwenzahn (Taraxacum officinale) und vereinzelt der Große Ampfer (Rumex obtusifolius).
Weitere Störanzeiger sind Disteln (Cirsium sp.) sowie große Brennesselnester (Urtica dioica), die im gesamten Wiesenbereich häufig auftreten.
Charakteristische Blütenpflanzen für den feuchten Wiesenbereich sind das vereinzelte Auftreten des Wiesenschaumkrautes (Cardamine pratensis) und des Sauerampfers (Rumex acetosella). Weitere Blütenpflanzen sind Kriechender Hahnenfuß (Ranunculus repens), Scharfer Hahnenfuß (Ranunculus acris), Wiesen - Kerbel (Anthriscus sylvestris), in trockeneren Bereichen Schafgarbe (Achillea millefolium), Acker Hornkraut (Cerastium arvense) sowie in Randbereichen die Große Sternmiere (Stellaria holostea).
Naßwiesenanzeigen wie Binsen, Seggen oder Pfeifengras sind in der Fläche nicht zu finden. Eine große Silberweide (Salix alba) sowie zwei Eichen (Quercus robur) stehen auf der Fläche. Das Gelände wird von gradlinigen Gräben durchzogen, die in einen Sammler fließen, der von Süden nach Norden entlang der Böschungsunterkante der

L 597 und im weiteren Verlauf an der Böschungsunterkante der Autobahn A 30 nach Osten verläuft.

- **Gräben, mäßig ausgebaut mit Hochstaudenflur**

Entwässerungs- und Grenzgräben in einer Breite von ca. 0,5 m in der Sohle durchziehen das Gelände von Süden nach Norden.Dabei handelt es sich um die Gewässer Nr. 3612, 3613,3615 sowie ein Entwässerungsgraben der Teiche. Sie sind als Gewässer 2. Ordnung einzustufen und unterliegen dem Unterhaltungsverband „Düte". Der Wasserstand betrug zur Zeit der Bestandsaufnahme ca. 1,0 m unter Geländeoberkante. Das Wasser ist klar, der Wasserlauf ist schnellfließend. Der Graben ist trotz seines regelmäßigen Grabenprofils (Trapezprofil) durch seinen artenreichen Bewuchs von standorttypischen Binsen und Stauden am Ufer und im Wasser als naturnah einzustufen.
Nährstoffeintrag durch die angrenzenden Straßen sowie durch die auf die Grünflächen gegebenen Düngergaben ist anzunehmen.
Erkennbare Pflanzen waren zur Zeit der Bestandsaufnahme in allen Gräben dominant der Aufrechte Merk (Sium erectum). Im Uferbereich treten Binsen sowie feuchtigkeitsliebende Stauden wie Blutweiderich (Lythrum salicaria) und kleines Mädesüß (Filipendula ulmaria) auf.
An dem Graben unterhalb der Böschung der Landesstraße L 597 ist ein größeres Vorkommen von Pestwurz (Petasitis hybridus) zu erkennen. Am Graben an der Tecklenburger Straße stehen vereinzelt Sumpfdotterblumen (Caltha palustris).

- **Fischteiche und Ufergehölze**

Künstlich angelegte Teiche, ehemalige Flachsteiche, in verschiedenen Höhen mit durchlaufendem Wasser. Die Teiche werden durch Rohre aus den Gräben gespeist. In und neben dem südlichsten Teich befinden sich Quellen. lt. Baugrundgutachten vom 17.12.1998, sowie dem Zusatzgutachten vom 21.01.1999, ist ein Einfluß der Baumaßnahme auf den Grundwasserstand bzw. ein Versiegen der Quelle nicht zu erwarten. Der Auslauf des nördlichsten Teiches mündet in einen Graben, der durch die oben genannte Wiese in den Sammler an der Autobahnböschung mündet. Die beiden obersten Teiche werden derzeit als Forellenteiche genutzt. Die beschriebene Quelle sowie die unter dem 1. Fischteich gelegenen Quellen haben die Fischteiche bis zur Herstellung der Gräben an der Tecklenburger Straße mit ausreichend Wasser versorgt. Seit Herstellung des Grabens müssen die Teiche zusätzlich durch abgeleitetes Wasser der Gräben gespeist werden.
An den Fischteichen stehen mäßig starke Ufergehölze in einer Breite von 5 - 10 m mit mehr oder weniger geschlossener Krone, hauptsächlich Erlen, ls, (Alnus glutinosa) mit Weiden, la, (Salix alba) sowie an der Ostseite auch standortuntypische Nadelgehölze, nf, (Fichten und Tannen). Im Uferbereich der Teiche stehen feuchtigkeitsliebende Hochstauden wie Sumpfiris (Iris pseudacorus) und vereinzelt die Schwanenblume (Butomus umbellatus).

Unter den Bäumen herrscht bodendeckend eine Brennesselflur vor, bestehend aus Brennessel (Urtica dioica), Weiße Taubnessel (Lamium album), Giersch (Aegopodium podagraria), und Klebriges Labkraut (Galium aparine).

- **Quelle**

Westlich des südlichsten Fischteiches befindet sich eine ungefasste krautreiche Sickerquelle. Durch eine Rohrleitung wird aus ihr Wasser dem Fischteich zugeführt. In ihrem Bereich liegt ein größeres Vorkommen von Brunnenkresse (Nasturtium officinale) sowie Wasserminze (Mentha aquatica), Bach - Ehrenpreis (Veronica beccabunga) und vereinzelt Baldrian (Valeriana officinalis). Im Gegensatz zu Pflanzen gibt es in Quellbereichen unter den Tieren zahlreiche Quellenspezialisten, die nur an solchen Standorten zu finden sind. Der Bereich ist ökologisch als sehr wertvoll einzustufen. Quellbereiche stehen nach § 62 Abs. 1 NRW - LG unter Schutz. Maßnahmen und Handlungen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung dieses Biotops führen können, sind verboten.

- **Obstwiese**

Südlich angrenzend an die Fischteiche sowie östlich der Hofstelle liegen Obstwiesen. Es handelt sich um alte Gehölzbestände von Hochstämmen, zum Teil auch Halbstämmen. Die Bäume befinden sich erwerbsgärtnerisch in einem schlechten Pflegezustand, so daß man davon ausgehen kann, daß der Bestand nur gering genutzt wird. Dem Ökosystem Obstwiese kommt generell eine große Bedeutung für den Naturhaushalt wegen seines Arten- und Individuenreichtums zu. Auch qualitative Erhebungen belegen den besonderen Wert solcher Bereiche für den Naturschutz und Tierartenschutz. Ökologisch sind die Bereiche als wertvoll einzustufen.

- **Tecklenburger Straße: Baumreihe, Straßenrand, Hecke**

Eine lückige Baumreihe steht an der Tecklenburger Straße. Sie besteht vornehmlich aus Eschen, le, (Fraxinus excelsior) mit einzelnen Eichen, lu, (Quercus robur). Die Bäume haben eine mittlere Stärke. Vom Graben bis zur Hofstelle ist der Bestand dichter.
Der Straßenrand ist Blütenpflanzenreich. Die Vegetation wechselt in ihrer Ausprägung nach sonnigen und schattigen Standorten, lockeren und verdichteten Bereichen. Insofern findet man Anzeiger für verdichtete Bereiche wie Breitwegerich (Plantago mayor) und Einjährige Rispe (Poa annua) neben schattenliebenden Pflanzen wie Knoblauchsrauke (Alliaria petiolaris), Salomonssiegel (Polygonatum multiflorum) und Kleines Springkraut (Impatiens parviflora). Weiterhin findet man den Wiesenbocksbart (Tragopogon pratensis) und Allerweltsarten wie Wiesenkerbel (Anthriscus sylvestris), Löwenzahn (Taraxacum officinale), Gundermann (Glechoma hederaceae), Schafgarbe (Achillea millefolium), Spitzwegerich (Plantago lanceolata) und Brennessel (Urtica dioica).
Südlich der Tecklenburger Straße befindet sich im Plangebiet eine Wildgehölzhecke in einer Breite von ca. 5,00 m. Hauptstraucharten sind Schlehe, sm, (Prunus spinosa), Hundsrose, si, (Rosa canina), Weißdorn, sr, (Crataegus monogyna), Roter Hartriegel, sf, (Cornus sanguineum). Überhälter sind einzelne Eichen, lu, (Quercus robur).
Nach Osten schließt eine Reihe Kopfweiden sowie im weiteren Verlauf eine alte Baumhecke bestehend aus Eschen, le , und Eichen, lu, an. Die letztgenannten Biotypen stehen außerhalb des Plangebietes.

- **Böschungsgebüsch an der Autobahn und Landesstraße L 597**

Eine mehrreihige Wildgehölzpflanzung an der Böschung der Autobahn besteht aus Bäumen und Sträuchern. Die Pflanzung ist älter. Die Bäume haben teilweise eine Höhe von über 10 m, der Bestand von Bäumen und Sträuchern ist dicht und funktional zur Böschungsbefestigung und als Emissionsschutz zur Autobahn.
Hauptbaumarten sind Eiche, lu, (Quercus robur), Erle, ld, (Alnus glutinosa), Hainbuche, lj, (Carpinus betulus), Eschen, le, (Fraxinus excelsior), Feldahorn, lg, (Acer campestre) sowie Silberweiden, la, (Dalix alba). An der Landesstraße findet man weiterhin noch Birken, lr. (Betula pendula). Hauptstraucharten sind Holunder, sj, (Sambucus nigra), Faulbaum, sd, (Rhamnus frangula), Roter Hartriegel, sf, (Cornus sanguineum), Hasel, sg, (Corylus avellana), Wasserschneeball, sn, (Viburnum opulus), Hundsrose, si, (Rosa canina) und Weißdorn, sr, (Crataegus monogyna).
Die Pflanzung liegt außerhalb des Plangebietes.

- **Acker**

Der nordöstliche Bereich des Plangebietes sowie der östlich angrenzende Bereich außerhalb des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Diese Ackerflächen sind aufgrund ihrer Armut an Pflanzen- und Tierarten sowie durch den Einsatz von Dünge- und Spritzmittel nicht als ökologisch wertvolle Bereiche einzustufen.

- **Hofstelle mit Nebenflächen, Garten**

Die Hofstelle, bestehend aus Wohngebäude und Nebengebäuden wie Schuppen, liegt im Südosten des Plangebietes. Die Hofflächen sind geschottert. Randbereiche sind als Rasen ausgebildet, ein kleiner Gemüsegarten liegt westlich des Hauptgebäudes.

- **Fettwiese, intensiv genutzt**

Östlich der Hofstelle wird das Grünland als Hühnerwiese genutzt. Es ist wesentlich blütenpflanzenärmer als die benachbarte Glatthaferwiese. Die Wiese ist von einzelnen älteren Obstbaum-Hochstämmen überstellt.

- **Einzelbäume , Baumgruppen**

Einzelbäume und Baumgruppen befinden sich im Plangebiet auf der Wiese an der Autobahn sowie an der Tecklenburger Straße im Bereich der Hofstelle. An der Hofstelle steht eine alte Blutbuche (Fagus sylvatica 'Atropunicea') sowie 3 Kastanien (Aesculus hippocastanum) mit einem Stammdurchmesser von ca. 0,5 m sowie ein Walnussbaum (Juglans nigra). In der Wiese steht eine alte Silberweide (Salix alba) sowie 2 Eichen (Quercus robur). Die Silberweide sowie die beiden Eichen sind ortsbildprägend und sollen erhalten bleiben.

- **Fauna**

Besondere Kartierungen der Fauna wurden im Plangebiet nicht durchgeführt. Die Biotoptypen werden als Ganzes aufgenommen und bewertet. Die Aufnahme schließt das Vorhandensein von Tieren der entsprechenden Biotoptypen nicht aus. Es gibt keine Anzeichen von besonders gefährdeten Tierarten.

5.3 Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft

Das Plangebiet bildet den nördlichen Abschluß eines Grünlandzuges, begrenzt im Westen durch die Landesstraße L 597 und im Norden durch die Bundesautobahn BAB 30. Das Gelände fällt von Süden (Tecklenburger Str.) nach Norden um ca. 4,0 m ab. Der größte Teil des Plangebietes ist derzeit als blütenpflanzenreiche Glatthaferwiese zu bezeichnen, die durch die Hanglage unterschiedlich feucht ausgeprägt ist. Dadurch sind feuchte bis trockene Standorte vorhanden, die unterschiedliche Biotypen und Nischen zulassen. Die Wiese wird extensiv bewirtschaftet. Durch die extensive Bewirtschaftung ist eine artenreiche Flora entstanden, die wiederum als Lebensraum für Insekten und Vögel besonders wertvoll ist. Des weiteren befinden sich, wie oben beschrieben Teiche, Gräben, eine Quelle, Obstbaum - Hochstammbestände sowie Baumreihen und Einzelbäume auf dem Gelände des Plangebietes, so daß insgesamt eine große Anzahl unterschiedlicher Biotypen auf kleinem Raum nebeneinander liegen, die ein großes Artenspektrum von Pflanzen und Tieren zulassen.
Als störende Faktoren sind in erster Linie die Autobahn (Lärm; Immissionen) und die Landesstraße in unmittelbarer Nähe zu betrachten, die den Wert der Fläche für den Natur- und Artenschutz verringert, zumal die Vernetzung zur offenen Landschaft unterbrochen ist.
Des weiteren wirkt sich die Nutzung der Flachsteiche als Forellenteiche durch den Nährstoffeintrag und die Art der Bewirtschaftung (Reinigung der Teiche, künstlicher Fischbesatz), die einer natürlichen Entwicklung eines Teichbiotopes im Wege stehen, negativ für den Natur- und Artenschutz aus.
Insgesamt handelt es sich trotz der störenden Einflüsse der Straßen und der derzeit betriebenen Nutzung als Fischteiche um einen wertvollen Landschaftsteil.

6. ERLÄUTERUNG DER PLANUNG

6.1 Planungsanlaß, Standortwahl

Mit dem Bebauungsplan Nr. 62 „Autohof Lotte“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für einen geplanten Autohof mit Tankstelle und Nebenanlagen sowie für die Errichtung einer Polizeistation und eines Hotels.
Die Standortwahl ist auf die räumlich /funktionale Zuordnung des Geltungsbereiches zur BAB A 30, sowie den Sachverhalt, daß der Standort am Knotenpunkt mit der Landessstraße L 597 als Verbindungsachse in Nord-/Süd Richtung liegt, zurückzuführen.

6.2 Planinhalt

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Hier sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung eines Autohofes mit Tankstelle, eines Hotels und einer Polizeistation geschaffen werden.
Daraus ergibt sich die Festsetzung für ein Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO und für ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO.

- Gemäß § 8 i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) nur die Nutzungen für einen Autohof mit Tankstelle und PKW-Waschanlage sowie die Nutzung für eine

Polizeistation zugelassen. Weitere zulässige bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO).

- Das Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO wird als Gebiet für die Errichtung eines Hotels ausgewiesen.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.2.1 Grundflächenzahl

Für alle Baugebiete wird eine Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) von 0,8 festgesetzt, d.h. 80 v. H. des Baugrundstücks dürfen von baulichen Anlagen überdeckt werden.. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nicht zulässig.

6.2.2.2 Geschoßflächenzahl

Die Geschoßflächenzahl ist mit 1,2 (gem. § 16 Abs. 4 BauNVO) im Gewerbegebiet (GE) und im Sondergebiet (SO) als Höchstmaß festgesetzt.
Eine Höhenbegrenzung der Baugebiete wird über die Festsetzung der Vollgeschosse (Z = II) erzielt.

6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da im Gewerbegebiet Gebäudelängen von über 50 m erforderlich sind, wird eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt.
Im Sondergebiet gilt auch gem. § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise (a) als Festsetzung. Damit sind auch im Sondergebiet Gebäudelängen von über 50 m zulässig.

Die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO sind so festgesetzt, daß eine uneingeschränkte Nutzung der Bauflächen möglich ist.

6.2.4 Immissionsschutz

Zum Schutz der südlich der Tecklenburger Straße vorhandenen Wohnnutzung ist die Anordnung der Hochbauten (Polizeistation und Hotel) im südlichen Bereich des Plangebietes in zweigeschossiger Bauweise festzusetzen.

In den folgenden Bereichen sind für Wohn- und Beherbergungsstätten im SO-Gebiet sowie für die Büroräume im Bereich des GE- Gebietes für die jeweils betroffenen Fassaden die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster und Lüftung) von Wohn- und Aufenthaltsräumen einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV: erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
an den westlichen und östlichen Fassadenseiten des GE-Gebietes (IO 3)
erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
an den westlichen, nördlichen und östlichen Fassadenseiten des SO- Gebietes (IO 1 + IO 2)

An sämtlichen westlichen, nördlichen und östlichen Fassadenbereichen des SO-Gebietes sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen (Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten) schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
Der schalltechnische Bericht vom 28.05.1998 in der Anlage 1, erarbeitet durch das Ingenieurbüro Kötter, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes Nr. 62 „Autohof Lotte".

6.2.5 Sicht- und Lärmschutz

Das Plangebiet wird mit einem 5-10 m breiten Grünstreifen zur Wohnnachbarschaft begrenzt. Im Westen begrenzt die L 597 das Plangebiet. Mit der Grüneinbindung des Plangebietes ist bereits ein optimaler Sichtschutz gegeben. Die Böschung (ca. 4 m zum Plangebiet)des Straßenkörpers ist zum Plangebiet dicht mit heimischen Gehölzen bewachsen. Zur Autobahn ist die Böschung (ca. 10 m breit) ebenfalls mit heimischen Gehölzen überstellt. Zusätzlich wird im Bereich der Bauverbotszone südlich der Autobahn ca.20 m, ein Sicht- und Lärmschutzwall errichtet mit einer Höhe von max. 3,00 m, ab Oberkante der bestehenden Autobahn A 30. Der Erdwall ist autobahnseitig mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 und mit einem Abstand von mind. 5 m von der Grundstücksgrenze mit einer Mulde 0,50- 1,0 m zur Auffangung des abfließenden Wassers, zu errichten. Die Bepflanzung ist mit dem Autobahnamt Hamm abzustimmen.
Lt. Bundesfernstraßengesetz FStrG gem. § 9 Abs. 8 ist für die Errichtung eines Erdwalles im Plangebiet, im Bereich der Bauverbotszone eine gesonderte Baugenehmigung mit detaillierten Angaben, abgestimmt mit dem Westfälischen Autobahnamt Hamm, einzuholen. Die Festsetzung zur Errichtung des Sicht- und Lärmschutzwalles wird daher nur nachrichtlich im Bebauungsplan aufgenommen.
Aus naturschutzfachlicher Sicht würde eine Einbindung in die Umgebung mit einer Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern der landschaftlichen Situation entsprechen.
Zur Minimierung störender Einflüsse des Autohofes, auf die angrenzenden Flächen, vor allem auf das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet, wird eine 2,0 m hohe Sicht- und Lärmschutzwand aus Holz zwischen der Tecklenburgerstr. und dem Bereich Rasthof, Tankstelle, errichtet. Diese wird beidseitig mit Wildgehölzen (Pflanzliste 1) eingegrünt.

6.2.6 Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Tecklenburger Str., die Landesstraße L 597 und die Bundesautobahn BAB A 30 Autobahnanschlußstelle Lotte.
Die vorhandene Bushaltestelle, welche sich zur Zeit im Bereich der geplanten Einfahrt zum Plangebiet befindet, wird dadurch geringfügig verschoben und bleibt damit erhalten.
Die Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße, gegenüber der Einmündung der Kreisstraße 81 erfolgt über einen neu zuerstellenden Knotenpunkt (Kreisverkehr-Außendurchmesser d= 45m). Die Gestaltung dieses Kreisverkehrs wurde in Abstimmung mit dem Westfälischen Straßenbauamt Münster, dem Kreis Steinfurt, Gemeinde Westerkappeln, Gemeinde Lotte und den betroffenen Gewerbebetriebe, erarbeitet.
Der Ausbau des Kreisverkehrsplatzes im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich, innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen, wird aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Westfälischen Straßenbauamt Münster, Kreis Steinfurt, Gemeinde Westerkappeln und der Gemeinde Lotte sichergestellt.

6.2.7 Grünordnung

6.2.7.1 Pflanzgebote

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Pflanzgebotsflächen gemäß §9, Abs.1. Ziffer 25b BauGB.

Es ist als bodenversiegelnder Faktor eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bauleitplanerisch festgelegt. Die 20% unversiegelten Flächen sind als Grünflächen auszubilden.
Ausgleichsmaßnahmen sind im Eingriffsgebiet durch die Extensivierung der derzeit intensiv genutzten Grünlandfläche im Bereich der Bauverbotszone bedingt realisierbar.
Ersatzmaßnahmen sind im Plangebiet durch die Anlage von Pflanzflächen sowie groß- und kleinkronigen Bäumen, bedingt durch die massive bauliche Nutzung, nur in geringem Umfang möglich.

1. Pflanzgebot 1, Anlage von Wildgehölzstreifen

Zur Integration der Baumaßnahmen in das Landschaftsbild ist das Plangebiet mit Wildgehölzen einzugrünen.
Anlage von zwei- mehrreihigen Anpflanzungen heimischer und standortgerechter Wildgehölze mit vorwiegend strauchartigen Charakter sowie Kleinbäumen.
Ausführung einer dichten Laubgehölzpflanzung mit vorwiegend landschaftsgerechten strauchartigen Bienennähr- und Vogelschutzgehölzen der Pflanzenliste 1 (siehe Anhang).
An der Tecklenburger Straße sind ergänzende Pflanzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze vorzunehmen.

Pflanzgröße kleinkroniger Baumarten:	Heister, 2 x verpflanzt, 250-300 cm, mit Ballen
Pflanzgröße der Straucharten:	2 x verpflanzt, 100-150 cm
Pflanzabstand:	1,50 m
Reihenabstand:	1,00 m
Pflege der Gehölzstrukturen:	abschnittsweise und selektiv auf den Stock setzen im Abstand von 7-10 Jahren

2. Pflanzgebot 2, Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten

Zur Gliederung der Baugebiete sowie zur Eingrünung der Gebäude und Strukturierung der Parkplatzflächen sind gemäß bauleitplanerischer Festsetzung im B-Plan durch die Grundflächenzahl 0,8 sowie durch die Darstellung im Entwurf der Außenanlagen des Autorasthofe, Grünflächen vorgesehen. Die Grünflächen an den Gebäuden sowie zur Gliederung der Stellplätze sind mit bodendeckenden Rosen und Gehölzen sowie Wild- und Ziersträuchern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die Grünfläche südöstlich des SO-Gebietes (Hotel) kann ebenfalls als Rasen bzw. Wiesenfläche mit eingeschränkter Nutzung (Spielplatz, Sitzgelegenheiten) angelegt werden.

Pflanzgröße der Straucharten:	2 x verpflanzt,100-150 cm
Qualitäten der Bodendecker:	2 x verpflanzt, mit Ballen, 20-30 cm
Qualitäten der Rosen:	Güteklasse A

3. Pflanzgebot 3, Anpflanzung von groß- und kleinkronigen Laubbäumen

Zur inneren Strukturierung der Baugebiete sowie zur Eingrünung der Gebäude sind groß- und kleinkronige Laubbäume mit durchgehenden Leittrieb als Hochstämme zu pflanzen. Die Baumarten sind der Pflanzenliste 3 zu entnehmen.
Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist im Grünordnungsplan als Mindestanzahl verbindlich festgesetzt, da sie eine Funktion als Ersatzmaßnahme haben und in die Berechnung des Planungswertes mit einfließen.
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind in entsprechenden Größen zu ersetzen bzw. auszugleichen.
Im Umkreis von 15 - 17 m um die Leitungsmasten sind keine Bäume zu pflanzen.

Pflanzgröße klein- und großkroniger Baumarten:	Hochstamm, 3 x verpflanzt,mit Ballen, StU 14-16cm

4. Maßnahme 1, Extensivierung des Grünlandstreifens in der Bauverbotszone sowie des Ackers

Zur Förderung einer standorttypischen Krautflora ist der zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandstreifen durch folgende Maßnahmen zu extensivieren:

- keine Verwendung von Düngemitteln und Spritzmitteln.

- Anlage und Pflege als 2-schürige Wiese. Das Mähgut ist abzufahren. Die 1. Mahd ist nicht vor dem 15. Juni , die 2. Mahd ist nicht vor dem 1. September vorzunehmen.

- Anpflanzung von Gruppen heimischer standortgerechter Sträucher als Vogelschutz- und Bienennährgehölze.

Durch die Anpflanzung heimischer standortgerechter Sträucher in Gruppen (Pflanzenliste 1), erfolgt weiterhin eine Abschirmung zu den Parkplätzen.

5. Maßnahme 2, Anlage von PKW - Stellplätzen mit Drainpflaster

Als Maßnahme zum Schutz und Pflege der Natur ist das anfallende Wasser der PKW - Stellplätze durch Drainpflaster in den Untergrund abzuleiten. Ist dieses aufgrund des hohen Grundwasserstandes oder bedingt durch die Bodenstruktur des Untergrundes nicht möglich, ist das anfallende Regenwasser der PKW - Stellplätze zu verrieseln oder einem auf dem Grundstück anzulegenden Regenrückhaltebecken zuzuführen.

6. Maßnahme 3, Anlage einer Sicht- und Lärmschutzwand

Zur Minimierung störender Einflüsse des Autohofes, auf die angrenzenden Flächen, vor allem auf das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet, wird eine 2,0 m hohe Sicht- und Lärmschutzwand aus Holz zwischen der Tecklenburgerstr. und dem Bereich Rasthof, Tankstelle, errichtet. Diese wird beidseitig mit Wildgehölzen (Pflanzliste 1) eingegrünt.

7. Maßnahme 4, Anlage einer Obstwiese

Als Ersatz für den Wegfall der vorhandenen Obstbaumbestände wird eine neue Obstwiese im Nahbereich des geplanten Hotels angelegt, welche langfristig die Funktion der vorhandenen Obstbäume übernimmt.
Umwandlung eines Teils der jetzigen Ackerfläche, in der Größe von 700 m², in eine extensiv genutzte Streu-Obst-Wiese.
Einsaat einer standortgerechten Wild-Kraut-Grasmischung (Extensivrasen)
Pflanzung von Obst-Hochstämmen in einem unregelmäßigen Pflanzverband

Baumarten: Lokalsorten siehe Anhang, Pflanzliste 4
Pflege der Obstbäume : Obstbaumschnitt insbesondere in den Jungjahren der Bäume, Pflege und Entwicklung des Unterbewuchses, siehe Maßnahme 4
Qualitäten: Hochstamm, 2 x v. ohne Ballen, Stammumpfang 8-10 cm

8. Begrünung von Fassaden

Nicht transparente Mauern und fensterlose Wandflächen im Bereich der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 50 qm Grundfläche sind mindestens zu 1/3 dauerhaft zu begrünen. Für die Wandbegrünung eignen sich insbesonders folgende Arten:

Hedera Helix	Efeu
Vitis i.S.	Weinrebe
Clematis i.S.	Waldrebe
Lonicera i.S.	Geißblatt
Wisteria sinensis	Blauregen

Ermittlung der Kompensationsflächen

Im Eingriffsgebiet sieht der Bauentwurf wenige Grünflächen für Kompensationsmaßnahmen vor.
Die Größe der Eingriffsfläche beträgt insgesamt ca. 8,04 ha. Die Nutzung des Gebietes teilt sich wie folgt auf:

• Gewerbegebiet Autohof u. Polizei einschl. Straßen- und Nebenflächen	7,42 ha
• Sondergebiet Hotel	0,62 ha
Gesamtfläche	8,04 ha

(weitere Angaben sind dem in der Anlage beigefügten Grünordnungsplan, aufgestellt durch das Planungsbüro Plöger, zu entnehmen).
Die Ersatzfläche außerhalb des Plangebietes wird vom Betreiber erworben und deren Nutzung durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

7. STÄDTEBAULICHE BELANGE

7.1 Naturschutz und Landschaftspflege

7.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind von der Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Dies kommt durch folgende Vorgaben zum Ausdruck:

- Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

- § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 4 BauGB weist darauf hin, daß die Planung sich mit der Gestaltung des Orts - und Landschaftsbildes auseinanderzusetzen hat .

- Nach § 1 Abs. 5 Satz 1 u. 3 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie des Klimas zu berücksichtigen.

- § 1a Abs. 1 BauGB mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden

- § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB bei der Abwägung ist, die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

7.1.2 Abwägungsentscheidung

Der Geltungsbereich bildet den nördlichen Abschluß eines Grünlandzuges ,begrenzt im Westen durch die Landesstraße L 597 und im Norden durch die Bundesautobahn BAB 30.
Insgesamt handelt es sich trotz der störenden Einflüsse der Straßen und der derzeit betriebenen Nutzung als Fischteiche um einen wertvollen Landschaftsteil.

Bei der Umsetzung der Planung ist davon auszugehen daß die zu erwartende Bodenversiegelung zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes führen wird . Betroffen sind hier vor allem die Schutzgüter „Boden“ und „(Grund-)Wasser“.

Nicht vermeidbare Eingriffe innerhalb des Satzungsgebietes sollten ausgeglichen werden.

Die Gemeinde wird durch Festsetzungen zum Umfang der zulässigen Versiegelung ,zu den sowohl innerhalb als auch an den Rändern des Plangebietes durchzuführende Neupflanzungen sicherstellen, daß zum einen die Eingriffsintensität möglichst gering bleibt, zum anderen nicht vermeidbare Eingriffe innerhalb des Satzungsgebietes möglichst ausgeglichen werden.

Es ist davon auszugehen daß der vorliegende B- Plan mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist.

Der Grünordnungsplan vom 20.07.1998 in der Anlage 3, erarbeitet durch das Planungsbüro Plöger , ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes Nr. 62 „Autohof Lotte“.

7.2 Immissionsschutz

7.2.1 Lärmemmissionen und -immissionen

Das Ergebnis des schalltechnischen Berichtes vom 28.05.1998, mit Ergänzung vom 07.12.1998, hat ergeben, daß durch den Bau des Autohofes bedingten Immissionen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen erfordern.
In der Nachbarschaft des geplanten Autohofes im Bereich des Anschlusses Lotte an der Autobahn A 30 wird die Lärmsituation vorwiegend durch den bereits vorhandenen Verkehrslärm aus der A 30 sowie der L 597 bestimmt. Dies gilt insbesondere für die nördlich und westlich des Anschlusses vorhandene Wohnnutzung, da hier die anteiligen Schallimmissionen aus dem Bereich des geplanten Autohofes keinen relevanten Beitrag zur bereits vorhandenen Lärmsituation beitragen können.

Auch südlich der Tecklenburger Straße, südlich des geplanten Autohofes, werden die zu erwartenden Schallimmissionen aus dem Bereich des Autohofes durch den Verkehrslärm um ca. 10 dB(A) oder mehr überdeckt. Zusätzlich werden durch die geplanten Hochbauten im Bereich des Plangebietes (Rasthof und Hotel) lärmabschirmende Wirkungen der Geräusche aus dem Bereich des Autohofes in Richtung der vorhandenen Wohnnutzungen erzielt. Somit werden die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte im Bereich dieser südlich des Autohofes gelegenen vorhandenen Wohnnutzungen deutlich unterschritten.

Als weitere Schutzmaßnahme der Nachbarschaft ist seitens der Planungen vorgesehen, südlich des PKW-Parkplatzes entlang der Tecklenburger Straße zwischen Rasthof und Hotel einen Grünstreifen als weitere Abstands- und Ausgleichfläche vorzusehen.

7.2.2 Luftschadstoffimmisionen

Die Untersuchung lt. Stellungnahme vom 16.06.1998 hat ergeben, daß in der Nachbarschaft des Plangebietes keine unzulässigen Zusatzbelastungen durch Luftschadstoffimmissionen aus Abgasinhaltsstoffen, hervorgerufen durch den KFZ - Verkehr auf dem geplanten Autohof Lotte, zu erwarten sind.

Bei den Berechnungen wurden die zu erwartenden Abgasemissionen des Autohofes, hervorgerufen durch LKW- und PKW Verkehr, berücksichtigt. Anhand der berechneten Abgasemissionen wurden die zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen im Bereich der nächstgelegenen Wohnnachbarschaft und der geplanten Polizeistation zum geplanten Autohof mittels Ausbreitungsrechnung bestimmt.

Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte IW 1 und IW 2 werden an den oben genannten Immissionsorten deutlich unterschritten. Demnach bestehen auf Grund der Zusatzbelastung durch die zu erwartenden Abgasimmissionen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Stellungnahme vom 16.06.1998 in der Anlage 2, über die zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen hervorgerufen durch KFZ - Emmissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr.62 „Autohof Lotte" ,ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

7.3 Verkehr /Erschließung

Der Autohof, das Hotel und die Polizeistation sollen an der freien Strecke der L 597 errichtet werden. Gemäß Bundesfernstraßengesetz § 9 Abs.1 Satz 1, ist entlang der Bundesautobahn A 30 eine 40 m breite und entlang der L 597 eine 20 m breite Bauverbotszone von jeglicher Bebauung freizuhalten . Die Breite der Bauverbotszone wird vom äußeren Rand der Fahrbahn gemessen.
Auf Grund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens, auch unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes Velpe, der Gemeinde Westerkappeln und der Gemeinde Lotte wird die Anbindung des Plangebietes an die L 597 als Kreisverkehr ausgebaut. Im übrigen wird der Ausbau des Kreisverkehrsplatzes im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Westfälischen Straßenbauamt Münster, Kreis Steinfurt, Gemeinde Westerkappeln und der Gemeinde Lotte sichergestellt.
Seitens des Westfälischen Straßenbauamtes Münster wird lt. Zusatzstellungnahme vom 17.05.1999 bestätigt, daß der Kreisverkehrsplatz L 597/K 81 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geplant ist, daß Fahrzeuge, die nach der Straßenverkehrsordnung zugelassen sind., diesen Kreisverkehr ohne Schwierigkeiten befahren können. Insofern ist sichergestellt daß auch landwirtschaftliche Fahrzeuge diesen Kreisverkehr befahren können, sofern sie den oben genannten Anforderungen entsprechen.

7.4 Landwirtschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Autohof Lotte“ umfaßt gegenwärtig Grünlandflächen, welche sich zur Zeit noch in Privatbesitz befinden, deren Erwerb für die Realisierung des Projektes durch zur Zeit unterschriftsreife Kaufverträge vorbereitet ist.

Landwirtschaftliche Betriebsstätten werden bei einer Umsetzung der Planung weder beeinflußt noch in ihrer Entwicklung behindert. Durch die Umplanung des Straßenknotenpunktes zum Kreisverkehr wird die allgemeine Flüssigkeit, auch des landwirtschaftlichen Verkehrs, ausreichend berücksichtigt.

7.5 Denkmalpflege

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DschG NRW)
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§9 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DschG NRW).
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälische Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

7.6 Altablagerungen

Altablagerungen und Altstandorte im Geltungsbereich sind nicht bekannt. Das eventuelle Vorhandensein von Altablagerungen und Altstandorten ist während der Bauphase vor Ort zu erkunden und ggf. bei der unteren Abfallbehörde anzuzeigen.

8. WEITERE HINWEISE

8.1 Ver - und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt unter Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen durch Anschluß an die zentralen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Konkrete Aussagen werden im Rahmen der Erschließungsplanung vorgelegt.

8.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Wasserverband Tecklenburger Land sichergestellt. Hierzu ist eine Verlängerung der Wasserleitung DN 150 in der Industriestraße in Westerkappeln notwendig.

8.1.2 Stromversorgung

Die Stomversorgung des Plangebietes wird durch die RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike sichergestellt.

8.1.3 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird durch den Anschluß an das Erdgasversorgungsnetz der RWE Energie AG, Regionalversorgung Nike bzw. ERDGAS MÜNSTER GmbH, abgesichert.
Im Bereich der Tecklenburger Straße und damit außerhalb der für eine Bebauung vorgesehene Fläche , verlaufen die Erdgashochdruckleitung und die zugehörigen Steuerkabel.

Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.

8.1.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über eine Druckrohrleitung an die vorhandene öffentliche zentrale Abwassseranlage . Für die vorhandene Kläranlage Lotte wurde das Ingenieurbüro Wieferig und Frilling in 49377 Vechta von der Gemeinde Lotte beauftragt, die Planung und Ausführung für die Erweiterung der Kläranlage Lotte zu übernehmen. Der Anschluß an die Kläranlage Lotte wurde für den Autohof, das Hotel und die Polizeistation bei der Planung berücksichtigt. Die entsprechenden Belastungskapazitäten aus dem Bauvorhaben wurden an das Ingenieurbüro Wieferig und Frilling gegeben.

8.1.5 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Regenwasserkanalisation in die Vorflut. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt über eine unterirdische befahrbare Anlage mit Abflußbegrenzer.
Zur Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Vorflut und zur Überbauuung der Gewässer wird parallel zum Bebauungsplan eine Genehmigung mit Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens gem. § 31 Abs.3 WHG, bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde eingeholt.

8.1.6 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wird nach der DVGW W 405 sichergestellt.
Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge nach DVGW W 405 von 3200 l/min. Davon werden 800 l/min = 48 m³/h vom Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land bereitgestellt. Die noch zusätzlich erforderliche Löschwassermenge wird über das gepl. Regenrückhaltebecken sichergestellt.

8.1.7 Müllbeseitigung

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt gem. Satzung des Kreises Steinfurt.

8.2 Kosten

Die Kosten für die Planung mit den im Verfahren notwendigen Gutachten und die Kosten für die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden vom Investor getragen. Damit kommt es nicht zu einer Belastung des Gemeindehaushaltes.

Im Auftrage der Gemeinde Lotte gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ausgearbeitet:

Vechta, den 11.06.1999

Heinz Fänger u. Partner GmbH
Ingenieur- und Planungsbüro
Am Klapphaken 21

49377 Vechta

Tel. 04441/4005 Fax. 04441/4004

Lotte, den 23.04.1999

GEMEINDE LOTTE · KREIS STEINFURT

(Srock)
Gemeindedirektor

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 62 "Autohof Lotte" hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.03.1999 bis einschließlich 23.04.1999 öffentlich ausgelegen.

49504 Lotte, den 23.04.1999

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

GEMEINDE LOTTE · KREIS STEINFURT

(Srock)

Anlage 1 Schalltechnischer Bericht Nr. 23858-1.001 vom 28.05.1998, 07.12.1998 über die Lärmsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Autohof Lotte" der Gemeinde Lotte

Anlage 2 Stellungnahme Nr. 83858-2.001 vom 16.06.1998 über die zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen hervorgerufen durch KFZ- Emissionen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Autohof Lotte" der Gemeinde Lotte

Anlage 3

Begründung zum Grünordnungsplan v. 20.07.1998,
geä.:01.09.1998, 16.11.1998, 13.01.1999, 04.03.1999
mit Grünordnungsplan - Bestandsplan - Plangebiet vom 11.05.1998,
geä.: 28.01.1999, 04.03.1999
Gemarkung Lotte, Flur 29

Grünordnungsplan - Bestandsplan - Ersatzflächen vom 01.09.1998
Gemarkung Westerkappeln, Flur 135, Flurstück 151

Anlage 4 Baugrundgutachten vom 17.12.1998, Zusatzgutachten vom 21.01.1999

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Bebauungsplan vom 27.08.1998
Geä. 23.11.1998, 29.12.1998, 12.02.1999, 04.03.1999, 17.05.1999, 21.06.1999
mit Grünordnungsplan- Maßnahmenplan Plangebiet (Bestandteil des Bebauungsplanes)
Maßnahmenplan - Ersatzfläche von Juli 1998 (Bestandteil des Bebauungsplanes)
geä.: 01.09.1998, 09.11.1998