

B e g r ü n d u n g

zur Satzung über die Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

Lotte-Halen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB

1. Aufstellungsbeschluß, Planungskonzept

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 16.12.1993 beschlossen, eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Halen im Bereich der Straßen "Hasenkamp", "Schanzenweg", "Zum tiefen Reck" und "Niederseester Weg" aufzustellen.

Die Satzung soll die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Abrundung der in diesem Bereich bereits bestehenden Wohnbebauung schaffen.

Die nördlich des "Schanzenweg" gelegenen Grundstücke, die gem. § 4 Abs. 2 a des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in den Satzungsbereich einbezogen sind, sollen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung ausschließlich mit Wohngebäuden bebaut werden.

Die Satzung wird erlassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der noch nicht bebauten Grundstücksflächen zu sichern.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt umgrenzt:

Im Nordwesten:	durch die Straße "Hasenkamp",
im Norden:	durch das an der Straße "Hasenkamp" gelegene Flurstück 307, Flur 3, und ausgehend vom Flurstück 189, Flur 3, parallel zur Straße "Schanzenweg" bis zur Straße "Zum tiefen Reck",
im Osten:	durch die Straßen "Zum tiefen Reck", "Niederseester Weg" und "Achmerstraße",
im Südwesten und Süden:	durch die Straße "Hasenkamp" und die Straßen "Niederseester Weg" (Kreisstraße Nr. 15) und "Everskamp".

Der Planbereich ist in dem zur Satzung gehörenden Plan geometrisch eindeutig gekennzeichnet.

3. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt für den Satzungsbereich Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen dar.

4. Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die BauNVO ist die vorhandene nähere Umgebungsbebauung als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 BauNVO zu charakterisieren.

Für die nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG in den Satzungsbereich einbezogenen Flächen, die im Plan schraffiert dargestellt sind, wird festgesetzt, daß hier nur Wohngebäude zulässig sind. Die Einbeziehung dieser Flächen dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung.

5. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächen- und Geschößflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse der Bebauung der näheren Umgebung bestimmt. Im Plangebiet überwiegen eingeschossige Wohngebäude in offener Bauweise. Die gem. § 17 BauNVO in "Allgemeinen Wohngebieten" zulässigen Höchstwerte werden nicht erreicht.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Sicherheitsabstandes zwischen dem an den Satzungsbereich nördlich angrenzenden Wald und der zukünftigen Bebauung werden für die nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG einbezogenen Flächen Baugrenzen festgesetzt, so daß eine Abstandfläche von max. 25 m entsteht. Auf diesen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

7. Gestaltung

Zur Anpassung an das charakteristische Gestaltungsbild des Ortsteiles Lotte-Halen und im Sinne eines sich harmonisch einfügenden Bauvorhabens, sind neue Wohngebäude mit geeigneten Dachflächen zu errichten.

8. Erschließung

8.1 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzende Kreisstraße Nr. 15 gesichert. Auch für die innere Erschließung des Plangebietes kann auf vorhandene Straßen zurückgegriffen werden.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Wasser und Elektrizität wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluß an die vorhandene Kanalisation in den bestehenden Erschließungsstraßen. Die anfallenden Abfallstoffe werden im Rahmen der öffentlichen Müllabfuhr unter Beachtung der geltenden Abfallgesetze ordnungsgemäß entsorgt.

9. Auswirkungen der Planung, Umweltverträglichkeit

9.1 Immissionsschutz

Nordöstlich grenzt an das Plangebiet ein landwirtschaftlicher Betrieb an.

Aufgrund der günstigen Lage entgegen der Hauptwindrichtung, der Abschirmung durch Gehölzbestände und durch die Anordnung der Gebäude auf der Hofstelle, den bereits südlich vorhandenen Wohngebäuden sowie der im Zusammenhang mit der engeren Umgebung sich darstellenden typischen dörflichen Struktur, sind die mit der ordnungsgemäßen Landwirtschaft verbundenen Geräusche und Geruchseinwirkungen als ortsüblich und zumutbar anzusehen.

9.2 Altlasten, Verdachtsflächen

Innerhalb des Satzungsbereiches sind Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzungen auch nicht zu vermuten.

9.3 Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Bauleitplanung, insbesondere die unter Abs. 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 Naturhaushaltes, 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 i.S.d. Gesetzes sind Veränderung 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 i.S.d. § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist. Dies gilt auch für Satzungen gem. § 34 BauGB.

Dies bedeutet, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei dem Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem 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 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.

9.4 Auswirkungen der Planung

Der Planbereich umfaßt im wesentlichen bereits bebaute Bereiche, gärtnerisch genutzte Freiflächen und Wald.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieser Satzung nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches und der Besonnung etc. zu erwarten sind. Wesentliche Luftverunreinigungen werden aufgrund der geplanten Wohnbebauung ebenfalls nicht erwartet.

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

Um die Grundwasserneubildung zu fördern, werden die Bauherren verpflichtet, Grundstückszufahrten, Stellplätze etc. mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Darüber hinaus wird den Bauherren empfohlen, das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Verunreinigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten, zumal die Abwässer über das bestehende Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt werden.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit den Zufahrten etc. und die Anlage der Erschließungsstraßen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotop etc. werden durch die Planung nicht betroffen. Auch sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor.

Soll im Planbereich vorhandener Waldbestand für Bauzwecke in Anspruch genommen werden, ist - in Absprache mit der Unteren Forstbehörde - ersatzweise Wald an anderer Stelle neu anzulegen.

9.5 Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Auswirkungen

Nach § 8 Abs. 2 des BNatSchG 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 BNatSchG, nach dem "unvermeidbare Beeinträchtigungen ... auszugleichen" sind (s. auch Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.01.1992).

Nach dieser Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziele in Frage zu stellen.

Um den Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, sind entsprechende Bauflächen zur Verfügung zu stellen, so daß der damit verbundene Eingriff als unvermeidbar anzusehen ist. Zur Minimierung, Kompensation, Durchgrünung sowie zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen wird nachstehendes im Rahmen der Vorhabenverwirklichung berücksichtigt:

- Pflanzgebote im Übergang zum Wald im Bereich der nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG einbezogenen Außenbereichsflächen,
- Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.,
- Empfehlung, unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern oder für Bewässerungszwecke zu verwenden.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Realisierung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

Die nördlich des Schanzenweges für die Errichtung von Wohngebäuden in den Satzungsbereich nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG einbezogenen Außenbereichsflächen sind - obwohl derzeit abgeerntet - als Waldflächen i. S. d. § 2 BWaldG i. V. m. § 1 LFoG anzusehen.

Im Vorgriff auf eine geplante Bebauung (Bebauungsplan-Entwurf Nr. 2 b "Wohnpark Halen") sind bereits 1984 auf einer unmittelbar nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche Ersatzaufforstungen i. S. d. LFoG durchgeführt und als Ersatzflächen von der zuständigen Forstbehörde anerkannt worden (siehe hierzu auch Stellungnahme der Unteren Forstbehörde v. 09.03.94).

Mit der vorgenommenen Neuanlage von Wald als Ersatzmaßnahme ist für diesen Bereich sowohl forstlichen als auch Belangen von Natur und Landschaft qualitativ als auch quantitativ angemessen entsprochen worden, weshalb der geplante Eingriff hier als ausgeglichen angesehen werden kann.

Für die darüber hinaus durch die Satzung betroffenen Vorhaben ist die Eingriffsregelung gem. Landschaftsgesetz NW anzuwenden.

10. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

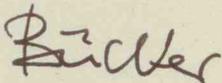
Bei der Erteilung einer Baugenehmigung ist in den Bauschein folgender Hinweis aufzunehmen:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Münster (Tel. 02 51/21 05-2 52) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz)."

Aufgestellt im Mai 1994

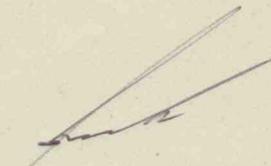
Kreis Steinfurt
Der Oberkreisdirektor
- Planungsamt -

im Auftrag



Bücker

Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor



Srock