



KREIS STEINFURT

Bebauungsplan Nr. 82 „Im Buschhaus“ in Lotte-Wersen



Entwurfsbegründung

für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

**und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13b)

Projektnummer: 220124
Datum: 2021-08-20

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsanlass /Allgemeines.....	1
2	Verfahren.....	1
3	Geltungsbereich	3
4	Übergeordnete Planungen / Regional- und Landesplanung.....	3
4.1	Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen	3
4.2	Regionalplan Münsterland.....	4
4.3	Flächennutzungsplan	5
4.4	Bebauungspläne	5
5	Planungserfordernis / Standortbegründung.....	5
6	Städtebauliche Planungsziele.....	6
7	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	7
8	Örtliche Bauvorschriften	8
9	Erschließung.....	9
9.1	Verkehrliche Erschließung.....	9
9.2	Technische Erschließung	9
10	Immissionsschutz.....	10
11	Berücksichtigung der Umweltbelange	11
12	Klimaschutz / Klimawandel	14
13	Städtebauliche Zahlen und Werte.....	15
14	Abschließende Erläuterungen	15
14.1	Altlasten	15
14.2	Denkmalschutz.....	15
14.3	Erschließungskosten	16
15	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende).....	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland 2014 (unmaßstäblich)	4

ANLAGEN

- Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik vom Januar 2021)
- Umweltplanerischer Fachbeitrag (IPW vom August 2021)
- Wasserwirtschaftliche Vorplanung (IPW vom Mai 2021)

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 2021-08-20

Proj.-Nr.: 220124

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Ingenieure ♦ Landschaftsarchitekten ♦ Stadtplaner

Telefon (0 54 07) 8 80-0 ♦ Telefax (0 54 07) 8 80-88

Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

1 Planungsanlass /Allgemeines

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Wersen an der Straße „Mühlengrund“ und umfasst eine Größe von rund 1,75 ha.

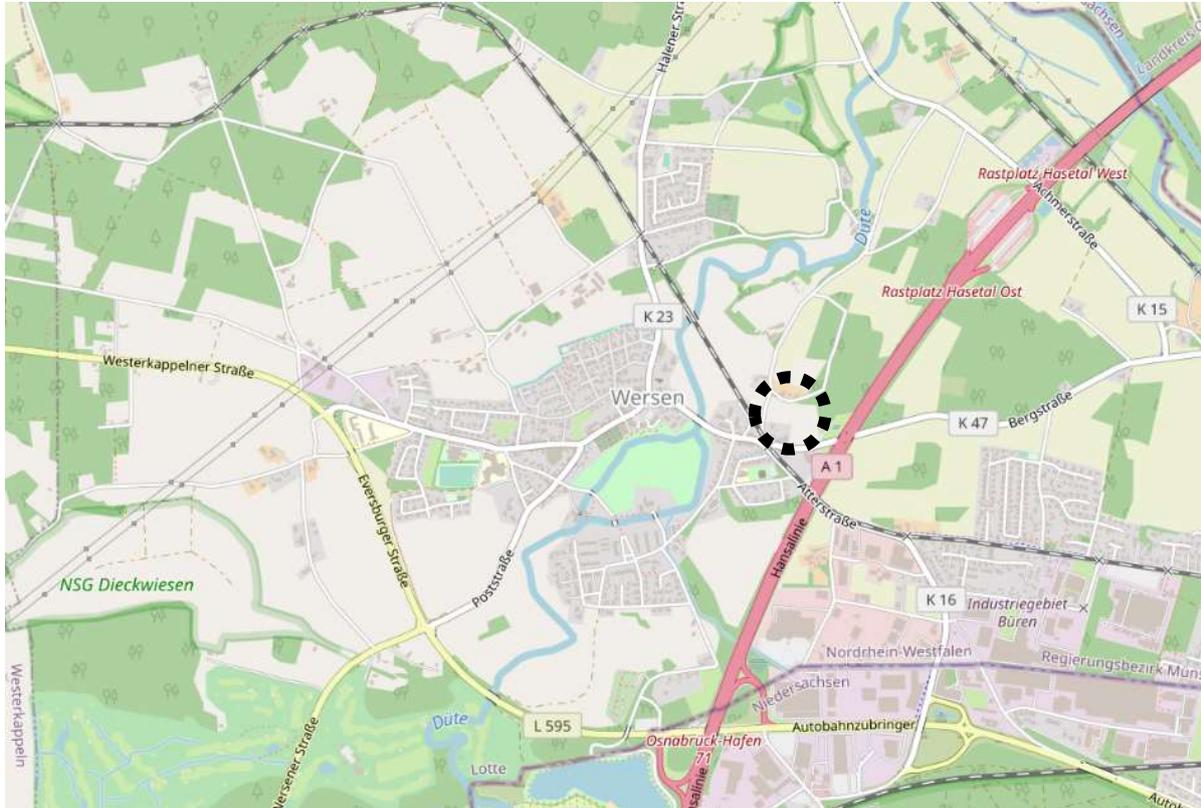


Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)

Die Plangebietsfläche ist derzeit unbebaut und weist insgesamt einen Höhenunterschied von ca. 10 m auf, wobei das Gelände von Osten nach Westen entsprechend fällt. Der Bereich östlich der Straße „Mühlengrund“ wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

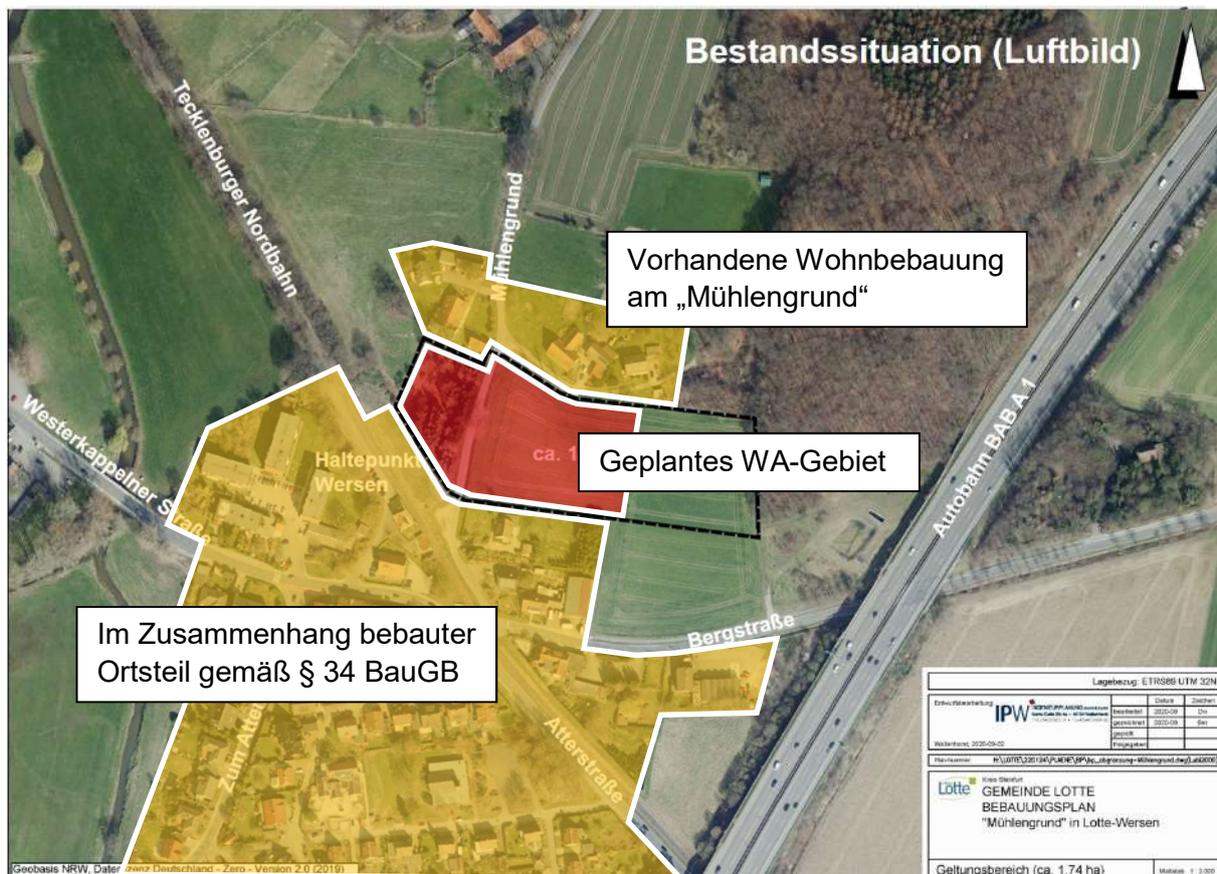
2 Verfahren

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Im Buschhaus“ beschlossen.

Da diese Planung der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Lotte dient und sich das Plangebiet an einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB anschließt, soll das Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt werden.

Der westliche Teilbereich des Plangebiets, der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, grenzt im Süden auf seiner gesamten Länge an bebauten Grundstücke an, die als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB anzusehen sind (Wohnbaugrundstücke, Bahngelände / Haltepunkt, etc.). In dieser speziellen Situation ist auch zu berücksichtigen,

dass sich nördlich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets weitere Wohngebäude (im Außenbereich) befinden. Diese städtebauliche Betrachtungsweise zeigt, dass das geplante Allgemeine Wohngebiet sehr weitgehend von Bestandsbebauung umschlossen ist, so dass der Intention des § 13b BauGB vollumfänglich Rechnung getragen wird. Es wird auch deutlich, dass sich das geplante Baugebiet weder ersichtlich vom Ortsrand absetzt, noch ein qualitativ neuer Ansatz für darüber hinaus gehende Siedlungserweiterungen geschaffen wird. Die Wohnsiedlungsentwicklung in diesem Bereich wird durch den Bebauungsplan Nr. 82 abschließend abgerundet.



Konkret sind nach derzeitigem Planungsstand ausschließlich Wohngebäude geplant, so dass auch in dieser Hinsicht den Anforderungen des Baugesetzbuches an ein Verfahren nach § 13b BauGB entsprochen wird. Die geplanten Wohngebäude rücken nicht näher als die bereits vorhandenen an die schallemittierende Autobahn BAB A 1 heran. Mit relativ „milden“ passiven Schallschutzmaßnahmen kann eine ausreichende Wohnruhe sichergestellt werden (siehe Punkt 10. „Immissionsschutz“).

Auch die übrigen Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens auf der Grundlage des § 13b BauGB sind gegeben, da die zulässige Grundfläche den in § 13b BauGB angegebenen Schwellenwert von 10.000 m² nicht überschreitet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen nach sich ziehen wird.

Ferner wird die Zulässigkeit eines UVP-pflichtigen Vorhabens weder vorbereitet noch begründet. Außerdem sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes.

Für Bebauungspläne, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung und von einem Umweltbericht abgesehen. Unabhängig davon ist als Grundlage für die Abwägung in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB jedoch eine umweltspezifische Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter (Umweltplanerischer Fachbeitrag inkl. Artenschutzprüfung) erstellt worden.

Die Gemeinde Lotte sieht gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ab.

Die Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt in der Zeit vom bis Parallel dazu wird den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gegeben.

3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 „Im Buschhaus“ befindet sich in der Gemarkung Wersen, Flur 10 und umfasst die Flurstücke 1151 und 416 (teilw.) sowie ein Teilstück der Straßenparzelle „Mühlengrund“.

4 Übergeordnete Planungen / Regional- und Landesplanung

4.1 Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Ziel des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) von 2016 ist die Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes. Es ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen des Landes beiträgt, umzusetzen (s. Pkt. 1 LEP NRW).

Nach den Darstellungen des LEP NRW 2016 ist Lotte als Siedlungsraum / Grundzentrum festgelegt. Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden hat sich innerhalb des Siedlungsraumes bedarfsgerecht, nachhaltig und umweltverträglich zu vollziehen (s. Pkt. 2 LEP NRW).

Das Plangebiet liegt inmitten der historisch gewachsenen Kulturlandschaft „Westmünsterland“. Die Vielfalt der Kulturlandschaften und des raumbedeutsamen kulturellen Erbes ist im besiedelten und unbesiedelten Raum zu erhalten und im Zusammenhang mit anderen räumlichen Nutzungen und raumbedeutsamen Maßnahmen zu gestalten (s. Pkt. 3 LEP NRW).

Ein weiteres Ziel des LEP NRW 2016 ist die flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung. Sie ist an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, der vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten (s. Pkt. 6.1-1 LEP NRW).

Gemäß LEP NRW 2016 soll der Freiraum erhalten und seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen (s. Pkt. 7.1-1 LEP NRW).

4.2 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan Münsterland legt die räumlichen und strukturellen Entwicklungen in der Region als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Als Planungsgrundlage gibt er die Rahmenbedingungen für die Flächennutzungspläne seiner Kreise und der kreisfreien Stadt Münster vor. Dabei ist es Aufgabe der Regionalplanung, die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum zu koordinieren und zusammenzubringen.

Der geltende Regionalplan Münsterland wurde am 16. Dezember 2013 vom Regionalrat Münster aufgestellt und am 27. Juni 2014 von der Landesplanungsbehörde Nordrhein-Westfalen bekannt gemacht. Seit dem 16.2.2016 wird der Regionalplan durch den Sachlichen Teilplan Energie und seit dem 24.10.2018 durch den Sachlichen Teilplan Kalkstein ergänzt. Zudem sind mittlerweile mehrere Regionalplanänderungen rechtskräftig geworden.

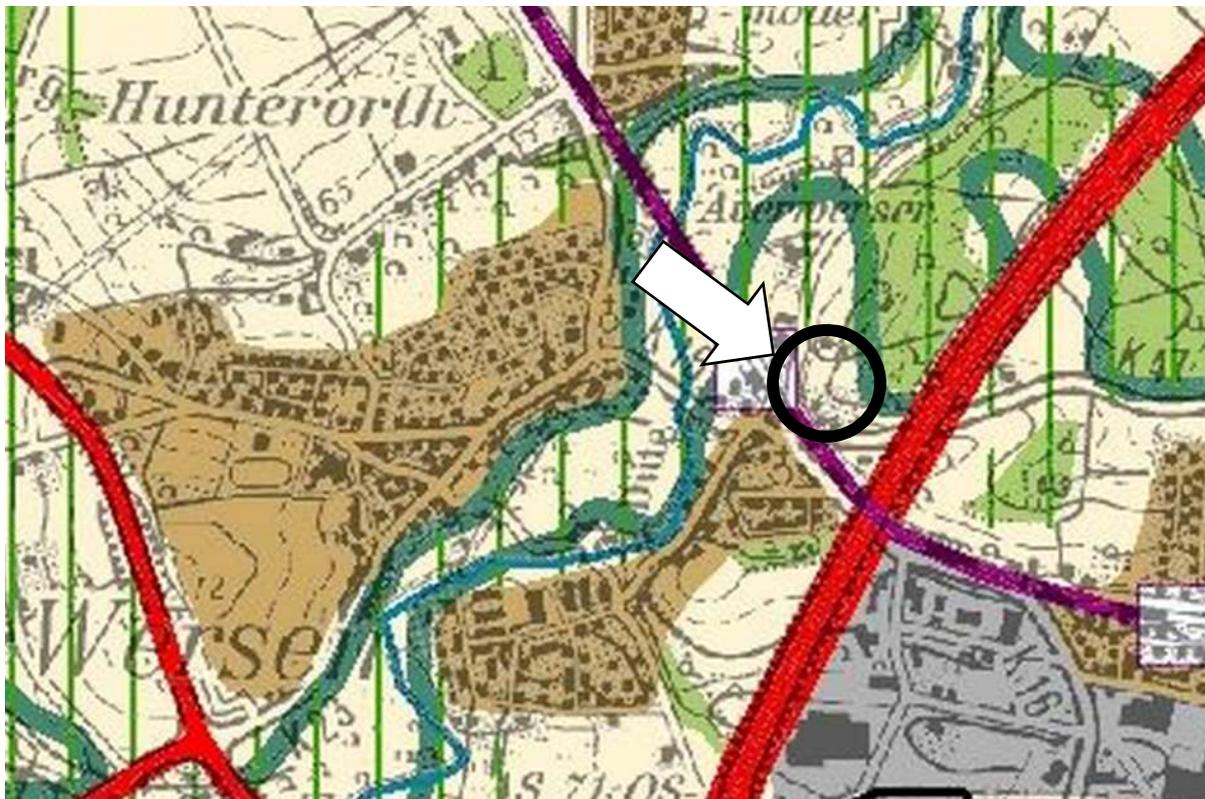


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland 2014 (unmaßstäblich)

Gemäß dem Regionalplan hat die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen (s. Pkt. II.1 77 RP).

Bei der Entwicklung neuer Bauflächen sollen die Möglichkeiten einer verbesserten Nutzung und sinnvollen Erweiterung bestehender Infrastruktureinrichtungen überprüft werden, bevor über den Aufbau neuer Einrichtungen und Netze der technischen Infrastruktur nachgedacht wird. Die Siedlungsentwicklung soll sich an der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur orientieren (s. Pkt. II.1 90+91 RP).

Die Entwicklung von Bauflächen und Baugebieten im Sinne der §§ 2 - 8 und § 10 BauNVO soll sich grundsätzlich innerhalb der dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche vollziehen (s. Pkt. III.1 118 RP).

Der Bereich des Plangebiets schließt sich unmittelbar an einen im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an. Die Plangebietsfläche selbst liegt nach den Darstellungen des Regionalplans in einem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Nordöstlich des Plangebiets sind Bereiche für den Schutz der Natur und Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSN, BSLE) dargestellt. Diese werden im Bebauungsplan durch entsprechende Abstände, Grün- und Waldflächenausweisungen berücksichtigt.

Gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Gemeinde Lotte bei der Bezirksregierung Münster die erforderliche landesplanerische Anfrage gestellt, die mit Schreiben vom 18.12.2020 positiv beschieden wurde. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte sind für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Die Festsetzung im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) weicht von dieser Darstellung ab. Daher wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

5 Planungserfordernis / Standortbegründung

Trotz eines erkennbaren Bevölkerungsrückgangs aufgrund der allgemeinen demographischen Entwicklung besteht in Lotte nach wie vor eine Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Baugrundstücken für die Errichtung von Eigenheimen. Entscheidend ist hierbei vor allem die Lage. Die Lagekriterien des Plangebiets an der Straße „Mühlengrund“ sind in dieser Hinsicht als sehr gut zu bezeichnen:

- Vorhandene Wohnbebauung im Umfeld
- Gute Infrastrukturausstattung im Umfeld (Grundschule, Kindergarten, verschiedene private Dienstleistungen, etc.)
- Sehr gute ÖPNV-Anbindung durch Bushaltstellen und den unmittelbar angrenzenden Bahnhofpunkt der „Tecklenburger Nordbahn“, die zukünftig reaktiviert werden soll
- Landschaftlich reizvolle Umgebung mit guten Naherholungsmöglichkeiten

Das Ortszentrum von Lotte im Ortskern Wersen mit vielen wichtigen grundzentralen Dienstleistungs- und Einkaufsmöglichkeiten ist nur ca. ½ km entfernt.

Die Entfernung zur Innenstadt des nahegelegenen Oberzentrums Osnabrück beträgt weniger als 10 km.

Da das Plangebiet derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und keine ökologisch wertvollen Naturflächen in Anspruch genommen werden, ist dieser Bereich für die Arrondierung der Wohnsiedlungsentwicklung geeignet.

6 Städtebauliche Planungsziele

Städtebauliches Planungsziel ist es - praktisch als Lückenschluss zwischen den vorhandenen Siedlungsansätzen nördlich und südlich des Plangebiets - ein qualitativ hochwertiges, kleines neues Baugebiet zu schaffen. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt die speziellen örtlichen Gegebenheiten:

- bewegte Topographie / Westhang,
- dörflich geprägte lockere Baustruktur im Umfeld,
- Übergang / Nähe zur freien Landschaft,
- Nähe zur BAB A 1

Außerdem orientiert sich die Planung an den allgemeinen Grundsätzen des Städtebaurechts:

- Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und
- eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende
- sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten,
- eine menschenwürdige Umwelt sichern und
- die natürlichen Lebensgrundlagen schützen und entwickeln, etc.

Entsprechend der konkreten Nachfrage sind 10 freistehende Einfamilienhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 450 m² bis ca. 740 m² sowie ein Doppelhaus vorgesehen (WA-1-Gebiet). Darüber hinaus wird durch drei Mehrfamilienhäuser an der Straße „Mühlengrund“ eine leichte ortsübliche Verdichtung erzielt (WA-2-Gebiet). Ein hoher ökologischer Standard z.B. durch die Errichtung von Niedrigenergiehäusern mit KfW 55 - Standard wird angestrebt.

Die Führung der Erschließungsstraßen sowie die Anordnung der Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Topographie. Die topographisch günstige Lage am Westhang trägt wesentlich zu einem individuellen Charakter des Baugebiets bei. Die überwiegend mögliche Ausrichtung der Wohnräume sowie Gärten und Terrassen nach Süden / Südwesten führt zu einem qualitativ hochwertigen neuen Baugebiet.

7 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Entsprechend der vorgenannten Planungsziele ist im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die ausnahmsweise in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sollen ausgeschlossen werden. Diese Nutzungen sind an diesem Standort nicht erforderlich und außerdem in anderen Siedlungsbereichen von Lotte ausreichend vorhanden. Weitere Gründe sind der Flächenbedarf dieser Nutzungen, potentielle Störungen der Wohnruhe sowie der damit verbundene Kfz-Verkehr. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe könnten ausnahmsweise zulässig sein, um z.B. die Ausübung freier Berufe zuzulassen.

Um überwiegend den Charakter einer Ein- und Zweifamilienhausbebauung zu erzielen und um die Struktur der vorhandenen Bebauung in den angrenzenden Siedlungsbereichen innerhalb des Plangebiets fortzusetzen, ist vorgesehen, innerhalb des WA-1-Gebiets die Anzahl der Wohnungen je Gebäude bei freistehenden Einzelhäusern auf maximal zwei zu begrenzen.

Am „Mühlengrund“ sollen in einer Bautiefe (= WA-2-Gebiet) insgesamt drei Mehrfamilienhäuser zulässig sein. Diese können zu einer leichten städtebaulichen Betonung des Straßenverlaufs beitragen und ein Angebot an Geschößwohnungen schaffen.

Südlich der Planstraße sind auch seniorenrechtliche bzw. generationsübergreifende Wohnformen mit barrierefreien, unterschiedlich großen Wohnungen denkbar. Hier können ca. 10 Eigentums- aber auch Mietwohnungen geschaffen werden.

Damit sich nicht einzelne Gebäude unverhältnismäßig aus dem relativ bewegten Gelände und aus dem Gesamtbild des Baugebiets hervorheben, soll die Höhenlage der Gebäude festgesetzt werden. Als Grundlage dafür wird derzeit eine Vorplanung für die verkehrliche und die wasserwirtschaftliche Erschließung erarbeitet. Die zulässigen Höhen für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss sind bezogen auf die vorhandene Topographie so gewählt, dass diese im WA-1-Gebiet in etwa 0,50 m über den zukünftigen Erschließungsstraßen liegen werden. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandene Topographie im Zuge der Erschließung allein schon aus wirtschaftlichen Gründen möglichst wenig verändert wird. Zwecks rechtlicher Bestimmtheit werden die im Bebauungsplan festzusetzenden Höhen auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Damit ist eine eindeutige Bestimmung der Höhenlage ohne – ggf. veränderbare - Bezugspunkte in der Örtlichkeit möglich.

Innerhalb des gesamten Plangebiets ist eine zweigeschossige offene Bauweise vorgesehen, wobei eine Traufhöhe von 7,00 m und eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von 11,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens nicht überschritten werden darf.

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist im WA-1-Gebiet gegenüber der Obergrenze der Baunutzungsverordnung um 25 % reduziert mit 0,3 festgesetzt, um die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Im WA-2-Gebiet entspricht die GRZ mit 0,4 der Obergrenze der BauNVO.

Die überbaubaren Flächen sind zusammenhängend festgesetzt und gewähren den Bauherren einen Spielraum bei der Platzierung der Baukörper auf dem jeweiligen Grundstück.

Der Abstand der Baugrenzen zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit 3,00 m festgesetzt. Hierdurch wird das Straßenraumprofil betont und die Anlage von zusammenhängenden Gartenflächen ermöglicht, so dass eine Durchgrünung des Baugebiets „Im Buschhaus“ möglich ist.

8 Örtliche Bauvorschriften **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW**

Gestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Die Gestaltungsvorschriften sind gemäß § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente für das Baugebiet „Im Buschhaus“ zu regeln.

Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen, wie sie bereits in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen in Wersen vorhanden ist. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein ausreichender Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen für das Wohngebiet „Im Buschhaus“ ist vor allem deshalb erforderlich, um das Erscheinungsbild der vorhandenen Nachbarbebauung aufzugreifen und da das Baugebiet teilweise der Fernsicht ausgesetzt ist.

Die Festsetzung von Satteldächern erfolgt in Anlehnung an die Dachgestaltung der vorhandenen Nachbarbebauung und in Bezug auf die traditionell typische Dachform im nordwestdeutschen Raum. Durch die ergänzende Zulässigkeit von Flachdächern werden darüber hinaus auch moderne Bauformen ermöglicht.

Um im öffentlichen Straßenraum ein offenes und großzügiges Erscheinungsbild der kleinen neuen Wohnsiedlung zu erzielen, dürfen Einfriedungen des Vorgartens eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Aus gestalterischen Gründen dürfen Stützmauern an den Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zum Ausgleich darüberhinausgehender Höhenunterschiede hat

eine gleichmäßige Modellierung des Geländes auf den Grundstücken zu erfolgen. Dabei ist eine weitere Terrassierung in Höhensprüngen von max. 0,40 m zulässig. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen dürfen generell ausschließlich aus Natursteinen (auch Gabionen) errichtet werden. Stützmauern aus anderen Materialien, z.B. Betonelementen und/oder Betonfertigteilen, sind dauerhaft mit einer immergrünen Bepflanzung zu versehen, z.B. Efeu.

Stellplätze (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Da die Anzahl der im öffentlichen Straßenraum unterzubringenden Parkplätze begrenzt ist, macht die Gemeinde Lotte hier von der Möglichkeit Gebrauch, die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den privaten Baugrundstücken gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW durch eine örtliche Bauvorschrift festzulegen. Danach sind je Wohneinheit mindestens 1 ½ Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Damit wird der „Parkdruck“ auf den öffentlichen Straßenraum, der zu Konflikten z.B. bzgl. der Verkehrssicherheit führen kann, stark reduziert.

Für die Mehrfamilienhäuser bzw. Sonderwohnformen im WA-2-Gebiet an der Straße „Mühlengrund“ ergibt sich der Stellplatzbedarf nach den Bestimmungen der BauO NRW.

9 Erschließung

9.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine vom „Mühlengrund“ nach Osten abzweigende Stichstraße mit Wendehammer (Planstraße A) sowie einen kurzen Stichweg auf der Westseite. Durch die Gruppierung der Gebäude an diesen Stichstraßen entstehen hier zwei kleine Wohnhöfe mit überschaubaren Nachbarschaften. Der Wendehammer der Planstraße A ist mit einem Durchmesser von 20 m festgesetzt, so dass ein LKW, z.B. ein Müllfahrzeug hier wenden kann.

Die Erschließung von zwei Hinterliegergrundstücken auf der östlichen Seite vom „Mühlengrund“ erfolgt durch einen kurzen Stichweg.

9.2 Technische Erschließung

Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung – sonstige Versorgungsmedien

Die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung des Plangebiets wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Soweit erforderlich, wird der Ausbau der Leitungsnetze rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsträgern abgestimmt.

Oberflächenentwässerung

Durch den Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, bislang unversiegelte natürliche Böden zu bebauen bzw. zu versiegeln. Auf Grund dieser Flächenversiegelung entsteht ein Mehrabfluss, der vor Einleitung in das Vorflutsystem auszugleichen ist. Um zu prüfen und aufzuzeigen, in welcher Form das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet

schadlos abgeleitet werden kann, ist eine wasserwirtschaftliche Vorplanung in Auftrag gegeben worden. Danach ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen, z.B. unterirdische Zisternen, auf eine Abflussgeschwindigkeit von maximal 1,0 l/s zu drosseln. Pro 100 m² Grundstücksfläche sind dazu mindestens 0,85 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers ist hier aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Um bei extremen Starkregenereignissen einen Abfluss des Niederschlagswassers in westlicher Richtung sicherzustellen ohne dass die geplanten Gebäude in Mitleidenschaft gezogen werden, ist westlich der Straße „Mühlengrund“ eine Fläche festgesetzt, die von jeglichen baulichen Maßnahmen freizuhalten ist.

Schmutzwasserentsorgung

Nach der wasserwirtschaftlichen Vorplanung ist vorgesehen, die im Plangebiet zu verlegenden Schmutzwasserleitungen an die vorhandenen Kanäle in den angrenzenden Straßen anzuschließen.

Abfallbeseitigung

Die Beseitigung hausmüllähnlicher Abfälle erfolgt durch die örtliche Müllabfuhr.

Vorbeugender Brandschutz

Im Zuge nachfolgender Genehmigungs- und Ausführungsplanung wird die Löschwasserversorgung entsprechend den technischen Regeln und Richtlinien durch abhängige und - sofern möglich - unabhängige Löschwasserstellen sichergestellt.

Die technischen Anforderungen für einen ausreichenden Brandschutz werden mit der zuständigen Brandschutzbehörde sowie der örtlichen Feuerwehr im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung und der einzelnen Hochbauvorhaben abgestimmt.

10 Immissionsschutz

Ca. 100 m östlich des Plangebiets verläuft die Autobahn BAB A 1, von der Schallimmissionen auf die Plangebietsfläche einwirken. Um nachzuweisen, dass hierdurch keine unzulässigen Störungen der Wohnruhe verursacht werden, ist ein schalltechnischer Fachbeitrag erarbeitet worden (siehe Anlage). Die schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte für Allgemeinheit Wohngebiete überschritten werden. Deshalb sind bei Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 — 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 — 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten über 45 dB(A) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Einzelheiten hierzu sind dem Fachbeitrag Schallschutz zu entnehmen.

Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft

Das Baugebiet „Im Buschhaus“ liegt in einem Bereich, dessen Umfeld teilweise durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Geruchsimmissionen, die sich aus einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung benachbarter Ackerflächen ergeben, sind als ortsüblich zu bewerten und hinzunehmen.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind keine landwirtschaftlichen Hofstellen mit Tierhaltung vorhanden, so dass keine Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Gerüche auftreten.

11 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der hier anstehende Bebauungsplan wird aufgestellt, um den dringenden Wohnraumbedarf in der Gemeinde Lotte kurzfristig decken zu können.

Da das Plangebiet an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, ausschließlich die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird und eine Grundfläche von nicht mehr als 10.000 m² festgesetzt wird, kann der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Da auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung eines FFH-Gebietes oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, sind alle Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren erfüllt.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Es besteht keine Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Die im Rahmen des umweltplanerischen Fachbeitrags erarbeitete artenschutzrechtliche Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Belange des besonderen Artenschutzes über Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen sind. Neben einer zeitlichen Beschränkung von Gehölzarbeiten, Erschließungsmaßnahmen und der Baufeldfreimachung (Vermeidungsmaßnahmen) ist das Aufhängen von Nistkästen sowie die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese erforderlich (Ausgleichsmaßnahmen). Diese Maßnahmen sind als entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

Unabhängig davon ist vorgesehen und verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt, dass pro Wohneinheit innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebiets (bis zu einer Entfernung von max. 200 m eine Nisthilfe für Vögel anzubringen ist.

Aus Gründen des Naturschutzes (Lebensraum für Insekten, Nahrungsgrundlage für die Avifauna) sind die Außenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen und die Anlage von Schottergärten und Gabionen ist nicht zulässig.

Wikipedia definiert den Schottergarten wie folgt:

„Ein Schottergarten ist eine großflächig mit Steinen bedeckte Gartenfläche, in welcher Steine das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind. Pflanzen kommen nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschnitt künstlich gestaltet. Als Steinmaterial kommen häufig gebrochene Steine mit scharfen Kanten und ohne Rundungen zum Einsatz (Schotter); für den gleichen Stil können aber auch Geröll, Kies oder Splitt verwendet werden. Der Begriff dient der Abgrenzung von klassischen Stein- und Kiesgärten, bei denen die Vegetation im Vordergrund steht, und wurde in diesem Sinne durch Studien, Medien und Initiativen geprägt.

Hauptziel für die Anlage von Schottergärten ist eine als ordentlich wahrgenommene Gartenfläche, bei gleichzeitiger Erwartung eines geringen Pflegeaufwands. Sie sind damit zu unterscheiden von:

- *klassischen Kies- und Steingärten: Steine als Substrat für alpine oder trockenheitsaffine Vegetation, sowie zur Bodenabmagerung.*
- *Xeriscaping: an trockene Klimate angepasste Gartengestaltung, mit dem Ziel, künstliche Bewässerung zu vermeiden.*
- *japanischen Kare-san-sui-Gärten („Zen-Gärten“) mit ausgedehnten, zu wellenförmigen Mustern geharkten Kiesflächen, bei denen die Bearbeitung als Meditation eine zentrale Rolle spielt.*

Bei diesen Gartentypen spielen, im Gegensatz zum Schottergarten, Pflanzen oder kulturelle Hintergründe eine zentrale Rolle; Erstellung und Pflege sind mit z. T. erheblichem Aufwand verbunden. Da Pflanzenwuchs bei Schottergärten nur eine untergeordnete bis keine Rolle spielt, ist strittig, ob die so gestalteten Flächen überhaupt als Gärten einzustufen sind.“

Darüber hinaus sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Außerdem ist je Grundstück mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und Zufahrten zu Garagen sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauart (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster, o.ä.) herzustellen. Eine Vollversiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

Um die Durchgrünung zu fördern und das Kleinklima zu verbessern ist außerdem festgesetzt, dass Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen sind (Substratschicht mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke und zur Solarenergienutzung sowie Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Eingängen, Vorbauten, Erkern, Wintergärten, u.ä..

Als Ersatz für das auf der Westseite vom „Mühlengrund“ beseitigte Fichtenwäldchen ist im östlichen Teil des Plangebiets die Aufforstung einer entsprechenden Waldfläche gemäß der Vorgaben des Landesbetriebs „Wald und Holz NRW“ im Waldumwandlungsverfahren vorgesehen. Eine entsprechende Genehmigung mit Vorgaben zu Art und Umfang der Pflanzmaßnahmen liegt vor. Unter anderem ist dort geregelt:

- *Die Ersatzaufforstung ist nach Pflanzplan gemäß Antrag durchzuführen.*
- *Es ist Pflanzmaterial aus zugelassenen Saatgutbeständen, gemäß Forstvermehrungsgutgesetz vom 22.05.2002, BGBl. S. 1658 zu verwenden. Bei den Bäumen und Sträuchern, die nicht dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, ist das Herkunftsgebiet „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu verwenden.*
- *Die Ersatzaufforstung ist zu pflegen, zu schützen und ggf. nachzubessern, bis sie in ihrem Bestand endgültig gesichert ist (i. d. R. 10 Jahre nach Pflanzung). Bei Pflanzenausfällen von mehr als 20 % innerhalb der ersten 36 Monate ist mit den unter Ziffer ... bestimmten Pflanzen nachzubessern*
- *etc.*

Die Ersatzaufforstung ist bis zum 30.04.2022 durchzuführen. Zur südlich an den neu aufzuforstenden Wald angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird der erforderliche Abstand eingehalten.

Die Flächen zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und dem v.g. Wäldchen sind als private Grünfläche festgesetzt, die als Streuobstwiese anzulegen ist. Durch diese Grünfläche wird darüber hinaus so ein Abstand zu der östlich verlaufenden Autobahn BAB A 1 geschaffen, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets keine unzulässigen Schallimmissionen auftreten bzw. diese durch relativ moderate passive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden können.

Aus den vorgenannten Gründen kommt die Gemeinde Lotte in ihrer Gesamtabwägung zu dem Ergebnis, dass die Umweltbelange in diesem Verfahren ausreichend und angemessen berücksichtigt werden.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Landschaftsschutzgebiet LSG-Dütetal. Im Zuge des Planverfahrens ist daher ein Löschungs-/Entlassungsantrag aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der Bezirksregierung gestellt worden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Genehmigung dieses Antrags bis zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan vorliegt. Folgende Gründe des öffentlichen Interesses sprechen für eine Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet:

Ziel und Zweck der Planung ist die Bereitstellung von Wohngrundstücken, um die Nachfrage nach Wohnraum bzw. nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Wersen zu bedienen. Mit der

Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung und Erschließung der Planfläche auf den Weg gebracht werden. Hintergrund: In der Sitzung am 08.10.2019 hat sich der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Lotte mit der Frage der Wohnbauflächenentwicklung auf Grundlage des Wohnbau- und Gewerbeflächenkonzeptes der Gemeinde beschäftigt. Die dort benannten Flächen sind entsprechend der Priorisierung zu entwickeln. Die Fläche „Im Buschhaus“ im Ortsteil Wersen gehört zur Priorität I und ist somit kurzfristig zu entwickeln.

12 Klimaschutz / Klimawandel

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei *„soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“* Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sind in dem Umfang in die Bebauungsplanänderung eingeflossen, soweit sie im Rahmen einer solchen kleinflächigen Wohnsiedlungsergänzung überhaupt umsetzen bzw. realisieren lassen. So tragen z.B. die festgesetzten Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken zu einer Verschattung und damit zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei. Den Belangen des Klimaschutzes wird durch diese Festsetzung Rechnung getragen.

Zum Schutz der Wohnbevölkerung gegenüber Luftverunreinigungen und damit letztlich auch als Klimaschutzmaßnahme ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB unzulässig. Der Ausschluss gilt nicht für Blockheizkraftwerke, Pellet-Heizungen und für die Verwendung von Holz und Holzprodukten in Kaminen und Öfen für die Beheizung eines einzelnen Raumes in einem Gebäude. Die Ausnahmen sind zulässig, da die Verbrennung von Brennstoffen in einem Blockheizkraftwerk und in Pellet-Heizungen aufgrund der hier einsetzbaren Filtertechniken geringere Schadstoffbelastungen verursachen und der Einsatz moderner Holzverbrennungsanlagen in Niedrigenergiehäusern gefördert werden soll. Der Ausschluss von Kaminen und Öfen zur Beheizung eines Raumes innerhalb einer Wohneinheit ist zulässig, da sie nicht wesentlich zu Luftverunreinigungen beitragen und den Nutzern die Einrichtung einer den Wohnwert steigernden Wärmequelle ermöglichen.

Maßnahmen zu einer Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wie z.B. die Schaffung von Frischluftschneisen, o.ä. lassen sich hier aufgrund der speziellen örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Planungsziele in diesem Planverfahren nicht umsetzen.

13 Städtebauliche Zahlen und Werte

1.	Größe des Plangebiets		ca. 1,75 ha
2.	<u>Flächen für Wald</u>		ca. 0,27 ha
3.	Bruttobauland	100 %	ca. 1,48 ha
4.	Verkehrsflächen	14 %	ca. 0,20 ha
5.	Grünflächen	24 %	ca. 0,34 ha
6.	Nettobauland (WA-Gebiet)	62 %	ca. 0,92 ha
7.	Anzahl der Wohneinheiten (WE):		
	Freistehende Ein- bzw. Zweifamilienhäuser:	10	
	Doppelhaushälften:	2	
	<u>Zwei 6-Familien- und ein 10-Familienhaus:</u>	<u>22</u>	
	Gesamt (ohne Einliegerwohnungen in EFH):	34	

Bezogen auf das Bruttobauland wird damit eine Dichte von mindestens 30 Wohneinheiten pro Hektar erzielt.

14 Abschließende Erläuterungen

14.1 Altlasten

Nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Lotte befinden sich weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung Altlasten, Altablagerungen, o.ä.

14.2 Denkmalschutz

Bodendenkmale

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 zur 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

Baudenkmale

Weder innerhalb des Plangebiets noch in der näheren Umgebung sind Baudenkmale vorhanden.

14.3 Erschließungskosten

Das geplante Baugebiet wird durch einen privaten Träger erschlossen und vermarktet. Erschließungskosten, die im Rahmen der Haushaltsplanung zu berücksichtigen wären, fallen daher für die Gemeinde Lotte nicht an.

15 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Im Buschhaus“ einschließlich Begründung wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Lotte ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2021-08-20

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

.....

Desmarowitz

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Im Buschhaus“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und über die erforderliche Anzahl der Einstellplätze hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis öffentlich ausgelegt.

Lotte,

.....

Der Bürgermeister