



Begründung

**Zum Bebauungsplan
Nr. 81 „Schafwinkel“ nach § 13 b
Baugesetzbuch, Gemeinde Lotte**

November 2021

Inhalt

1. Geltungsbereich	4
2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	5
3. Ausgangssituation	7
3.1. Regionalplan	7
3.2. Flächennutzungsplan	8
3.3. Eigentumsverhältnisse	9
3.4. Verkehrsanbindung	9
3.5. Bodenverhältnisse und Gewässerschutz	10
3.6. Bodendenkmäler	10
3.7. Altlasten und Kampfmittel	11
3.8. Immissionen	11
3.9. Artenschutz	12
4. Planungskonzept.....	15
4.1. Städtebaulicher Entwurf	15
4.2. Erschließung	16
4.3. Klima	16
4.4. Grünordnung / Landschaftsarchitektur.....	17
5. Inhalte des Bebauungsplans	19
5.1. Art der baulichen Nutzung	19
5.2. Maß der baulichen Nutzung.....	19
5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
5.4. Stellung der baulichen Anlagen	22
5.5. Verkehrsflächen	22
5.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	23
5.7. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	23
5.8. Zahl der Wohneinheiten	24
5.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24

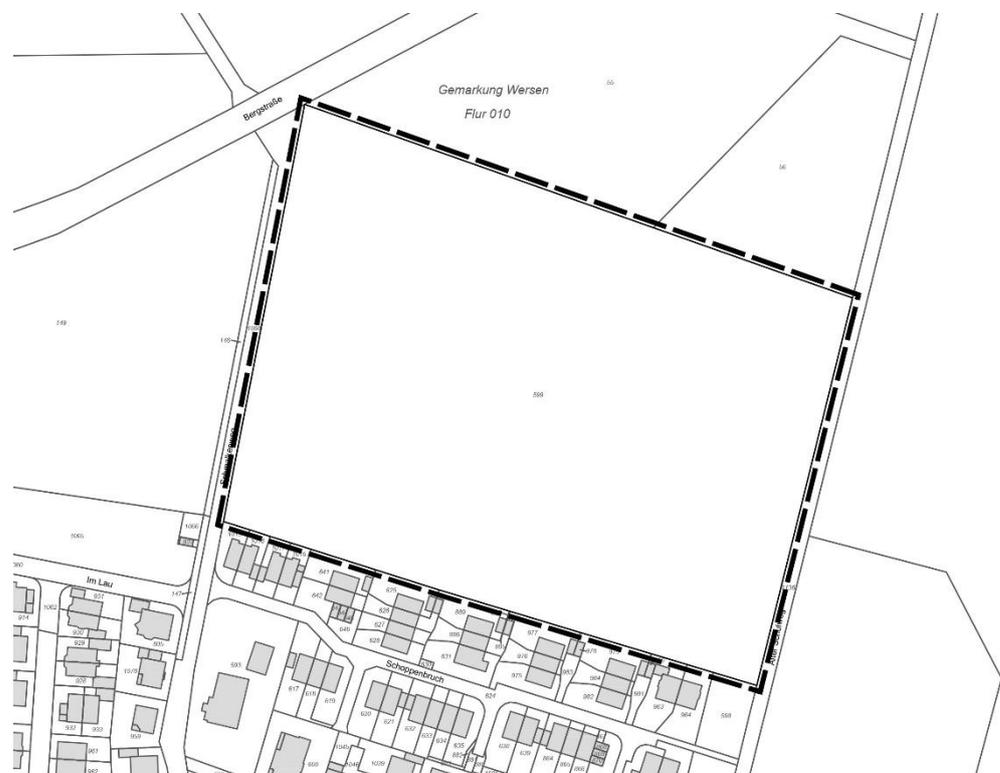
5.10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche	25
5.11. Grünordnerische Festsetzungen und Pflanzmaßnahmen	25
5.12. Verbrennungsverbote für luftverunreinigende Stoffe	26
5.13. Ver- und Entsorgung	26
5.14. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung NRW ..	28
6. Umweltauswirkungen.....	31
6.1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	31
6.2. Wechselwirkungen	35
6.3. Prognose bei Nichtdurchführung	36
6.4. Alternativen	36
6.5. Eingriffsausgleich	36
7. Flächenbilanz.....	37
8. Impressum	38

Anhang 1 - Pflanzliste 1

1. Geltungsbereich

Der ca. 3,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Schafwinkel“ befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Büren. Er umfasst das gesamte Flurstück Nummer 509. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Bergstraße, im Westen an den Schmalenweg und im Süden erstreckt sich das Baugebiet „Schmalenweg - Erweiterung“, Bebauungsplan Nr. 50. Dieses Gebiet wird geprägt durch Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihenhäuser mit einem Geschoss plus Dachgeschoss. Im Osten grenzt ein kleines Waldstück an den Geltungsbereich. Lage und Abgrenzung sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

Abbildung 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 81 "Schafwinkel" (ohne Maßstab)



2. Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Ziel der Gemeinde Lotte, entsprechend der vorhandenen und auch für die nächsten Jahre prognostizierten Nachfrage, Bauflächen für Ein- und Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Da kaum noch Bauflächen für Ein- oder Mehrfamilienhäuser in bestehenden Wohnvierteln oder auf anderweitig bereits baulich vorge nutzten Arealen vorhanden sind, ist die Erschließung neuer Bauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im bisherigen Außenbereich möglich. Im Rahmen des Wohnbauflächenkonzeptes der Gemeinde Lotte sind die Bedarfe ermittelt worden. Grundlage für die Prognose ist ein angenommenes Bevölkerungswachstum von 0,5 % pro Jahr für einen Zeitraum bis 2035. Als Ergebnis ist festgestellt worden, dass zur Deckung des Bedarfs neben der Innenverdichtung zusätzliche Flächen im Freiraum in Anspruch genommen werden müssen. Die Bezirksregierung Münster hat der Entwicklung des Baugebietes „Schafwinkel“ auf dieser Grundlage prinzipiell zugestimmt. Zudem bietet sich so die Möglichkeit, sowohl dem Bedarf nach Wohnraum, der mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert wird, Rechnung zu tragen, als auch einer bereits heute spürbaren Unterversorgung der Ortsteile Büren und Wersen mit Kindergartenplätzen zu begegnen.

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich genutzt, schließt aber unmittelbar an vorhandene Wohnbauflächen an. Die Anordnung und Dimensionierung der Erschließungsstraßen, von Parkplätzen, Fußwegen, Bauflächen, Grünflächen und Spielflächen etc. bedürfen der Planung. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Plangebiet kann nur durch einen Bebauungsplan sichergestellt werden (§ 1 Abs. 3 Nr. 1 BauGB).

Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets Nr. 81 „Schafwinkel“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer maximalen überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² gegeben sind, hat die Gemeinde Lotte in der Sitzung des Rats vom 12.12.2019 die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB beschlossen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB entfällt das Erfordernis einer Umweltprüfung, des Eingriffsausgleichs und der frühzeitigen Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung. Der Bebauungsplan muss zudem nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, eine Änderung im Parallelverfahren ist daher nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

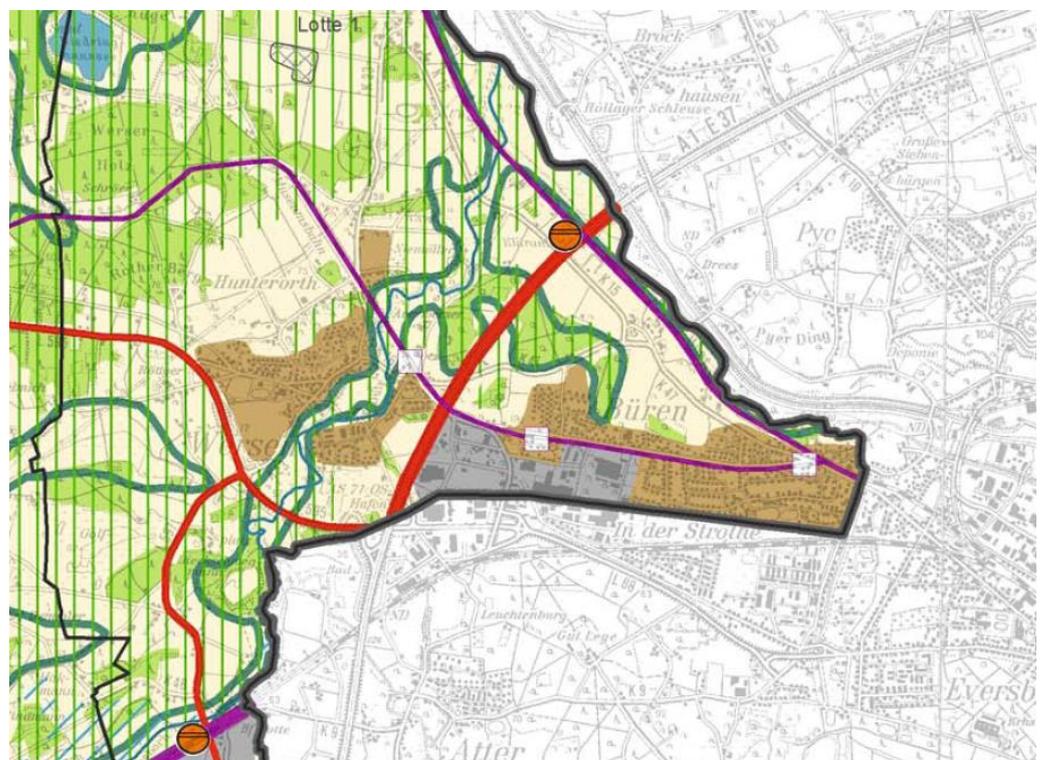
Das Baugebiet Schafwinkel wird im Rahmen des Unterstützungsangebotes „Kooperative Baulandentwicklung“ des Landes NRW in enger Zusammenarbeit mit der landeseigenen Gesellschaft NRW.URBAN entwickelt. Ministerin Ina Scharrenbach (MHKBG NRW) und Bürgermeister der Gemeinde Lotte, Rainer Lammers, unterzeichneten am 01. Oktober 2020 die Zielvereinbarung zur Entwicklung des Wohngebietes "Schafwinkel". Die Kommune verpflichtet sich damit, 30 % der entstehenden Bruttogeschossfläche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

3. Ausgangssituation

3.1.

Regionalplan

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem aktuellen Regionalplan (Stand 2020, ohne Maßstab)



Der Bebauungsplan muss den Zielen der Raumordnung entsprechen. Im aktuell geltenden Regionalplan Münsterland ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Schafwinkel“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Planungsziel des Bebauungsplans entspricht damit den Zielen 2-3 (Siedlungsentwicklung innerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche) des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalens (LEP NRW).

Des Weiteren hat nach dem Ziel 6.1-1 LEP und den Zielen 1.1 und 3.2 des Regionalplans Münsterland die Inanspruchnahme von Siedlungsbereichen für die gemeindliche Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht zu erfolgen. Nach den aktuellen Berechnungen der Bezirksregierung hat die Gemeinde weiteren Sied-

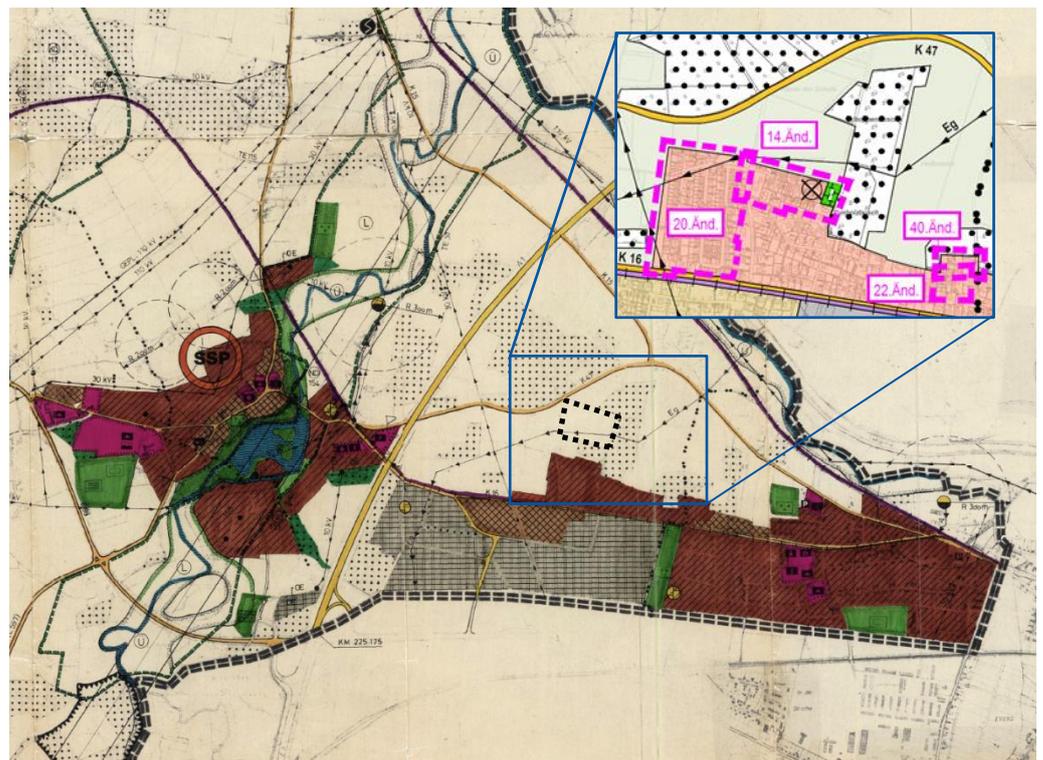
lungsbedarf der über die vorhandenen Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan hinausgeht. Damit werden die Ziele zum Bedarf durch die Überplanung einer ca. 3,8 ha umfassenden Fläche (inkl. Grün- und Retentionsflächen, Regenrückhaltung und Verkehrsflächen) beachtet.

Die landesplanerische Abfrage gemäß § 34 LPlG kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, sofern ausreichende Abstände zum Schutz der Freiraumstrukturen eingehalten werden.

3.2.

Flächennutzungsplan

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan und Ausschnitt mit eingetragenen Änderungen (Stand 2020, ohne Maßstab)



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist.

Im Nahbereich des Plangebietes wurde der Flächennutzungsplan geändert. Sowohl südlich als auch südwestlich schließen Wohnbauflächen an. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch den Bebauungsplan demnach nicht beeinträchtigt. Im Wege der Berichtigung wird der Planbereich in Zukunft als Wohnbaufläche dargestellt. Der Gesetzeswortlaut enthält keine zeitlichen Vorgaben; die Berichtigung wird jedoch unverzüglich nach Satzungsbeschluss vorgenommen, weil sie andernfalls ihren Zweck verfehlt.

3.3.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der Gemeinde Lotte. Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt, der Pachtvertrag endet spätestens zu Ende September 2021.

3.4.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Straße Schmalckenweg erschlossen. Die Autobahn A1 ist in etwa 2 km Entfernung erreichbar. In unmittelbarer Nähe schließt die K47 an, über die in etwa 2 km Entfernung der Rathausplatz von Lotte und in östlicher Richtung das Stadtgebiet Osnabrück erreichbar ist.

Das Plangebiet ist durch die in ca. 350 Meter Entfernung liegende Bushaltestelle Strotheweg an den ÖPNV angebunden. Von dort aus gelangt man mit dem Bus in ca. 30 Minuten zum Oberzentrum Osnabrück.

In ca. 1,2 km Entfernung ist der Bahnhof Wersen erreichbar. Voraussichtlich im Jahr 2025 wird die Wiederinbetriebnahme des Schienenpersonennahverkehrs auf der Tecklenburger Nordbahn (TN) Recke – Mettingen – Westerkappeln – Lotte – Osnabrück Hbf erfolgen. Auch am Strotheweg ist ein Haltepunkt in ca. 400 m Entfernung vorgesehen. Die Fahrtzeit in das Oberzentrum Osnabrück würde sich damit auf weniger als 10 Minuten verkürzen.

3.5.

Bodenverhältnisse und Gewässerschutz

Laut Bodenkarte befindet sich das Plangebiet im Bereich angetroffener Rendzina-Braunerden und Pseudogley-Braunerden. Diese weisen sowohl sandige als auch lehm/schluffige Anteile auf. Diese sogenannten Geschiebedecksande (Quartär), Vorschüttsande (Pleistozän) und Geschiebelehme (Pleistozän) liegen dem Festgestein – angetroffen Kalkstein und Mergelstein – auf. Die Oberfläche des Festgesteins weist einen Verwitterungslehm des unterlagernden Festgesteins auf. Das Grundwasser wird erst als Kluftgrundwasser im Festgestein erwartet. Besonders im Bereich der Pseudogleye ist Staunässe zu erwarten. Da das Plangebiet weitestgehend landwirtschaftlich genutzt wird und keine größeren topographischen Veränderungen zu verzeichnen sind, kann davon ausgegangen werden, dass der natürliche Bodenaufbau auch tatsächlich weitestgehend erhalten ist.

Grundsätzlich gilt, dass durch eine hohe Grundfeuchte gekennzeichnete Standorte auch in Hinblick auf die Potenziale zur Bildung höherwertiger Biotoptypen („Extremstandort“) herausragen. Da die durch Staunässe geprägten Standorte im Planungsraum aber weit verbreitet sind, ist dieses Standortcharakteristikum nicht als Ausdruck einer besonderen Schutzwürdigkeit zu werten. Im Plangebiet gibt es somit keine Böden, die nach § 1 Abs. 1 LBodSchG als besonders schutzwürdig einzustufen sind.

3.6.

Bodendenkmäler

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW vorhanden.

Gleichwohl könnten bislang unbekannte Bodendenkmäler angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3.7.

Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind auf Grund derzeitiger und früherer Nutzung nicht zu vermuten. Das Ergebnis der Luftbilddauswertung hat ergeben, dass keine erkennbaren Kampfmittelbelastungen vorliegen und daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände aufgefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.8.

Immissionen

Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der in unmittelbarer Nähe gelegenen Autobahn A 1, der Bergstraße und des Schmalkenweges ermittelt und auf der Grundlage der DIN 18005-1 und der DIN 18005-1 Bbl. 1 durch das Gutachterbüro Uppenkamp und Partner beurteilt worden (siehe Anhang 3).

Das Immissionsschutz-Gutachten hat ergeben, dass die mit der Eigenart der geplanten Baugebiete verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen in Teilbereichen des Plangebietes nicht erfüllt werden. Die im Rahmen der Abwägung häufig herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV, welche als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgläusche betrachtet werden können, werden zur Tageszeit teilweise erreicht,

in der Nacht in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, wird weder im Analysefall noch im Planfall überschritten.

Aufgrund der festgestellten Immissionssituation im Plangebiet wird ein Ausgleich durch eine Festsetzung vom Gutachter empfohlen und im Bebauungsplan planungsrechtlich abgesichert (siehe 5.10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Ge-räusche). Der Gutachter empfiehlt zudem die Aufnahme folgenden Hinweises in den Bebauungsplan:

„Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern an den Fassaden höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45 \text{ dB(A)}$ (DIN 18005-1 Bbl.1) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.“

Der weitere Umgriff des Baugebiets wird von landwirtschaftlichen Nutzflächen bestimmt. Im Nahbereich sind keine größeren Höfe vorhanden. Geruchsbelastungen sind daher nicht zu erwarten.

3.9.

Artenschutz

Im Rahmen von Bebauungsplänen oder Vorhabensgenehmigungen sind für planungsrelevante Arten die in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz der Lebensstätte und Schutz der Pflanzenarten) zu beachten. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde im Oktober 2020 eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I beauftragt. Diese wurde im Dezember 2020 durch das Büro Ökoplanung Münster vorgelegt.

Aus dem Gutachten geht hervor, dass nach Auswertung vorhandener Daten und eigener Inaugenscheinnahme im Plangebiet insgesamt 29 planungsrelevante Brutvogel- und Fledermausarten potentiell auftreten könnten. Auch wenn

nur wenige dieser Arten im Plangebiet vorkommen werden, können artenschutzrechtliche Konflikte laut dem Gutachten nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Für das Plangebiet lagen zu dem Zeitpunkt keine faunistischen Bestandsdaten vor. Für eine fachgerechte Prüfung des Artenschutzes sind Bestandserfassungen der Artgruppen der Brutvögel sowie der Fledermäuse erforderlich.

Auf Grundlage dieser durch das Gutachten formulierten, notwendigen weiteren Bearbeitungsschritte erfolgte Anfang Februar 2021 eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt. Hier wurden der erforderliche Untersuchungsraum, Kartierungsumfang und –zeitraum sowie weitere formale Schritte in Bezug auf den Fortgang des Bebauungsplanverfahren festgelegt.

Auf Basis dieser Abstimmung erfolgte ebenfalls im Februar 2021 die Beauftragung des Büros Ökoplanung Münster mit den entsprechenden Kartierungsarbeiten und der artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe II.

Die avifaunistische Kartierung ergab ein Vorkommen einiger planungsrelevanter Arten außerhalb und in ausreichender Entfernung zu der zum Eingriff vorgesehenen Fläche. Ein Auslösen der Verbotstatbestände (Störung, Tötung, Beschädigung und Zerstörung von Lebensstätten) durch das Vorhaben kann daher ausgeschlossen werden.

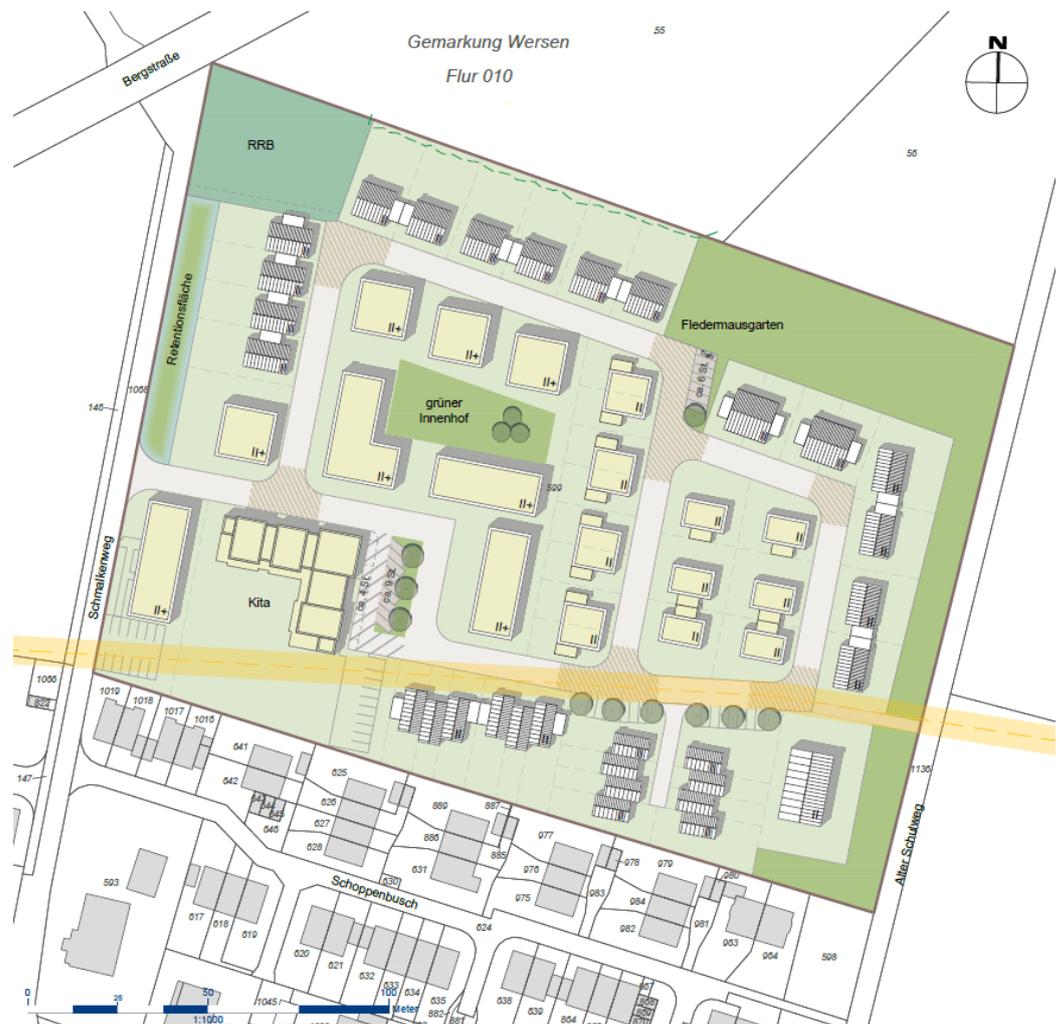
Im Rahmen des Vorhabens kann zudem eine Zerstörung von Fledermausquartieren im Plangebiet und eine Tötung von Fledermäusen in Zusammenhang mit dem Vorhaben ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

In den an das Plangebiet angrenzenden Waldrandbereichen konnten laut Gutachten Jagd- und Nahrungsflächen planungsrelevanter Fledermäuse mit anknüpfenden Quartierpotentialen festgestellt werden, sodass in einigen Fällen eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht ausgeschlossen werden kann.

Durch die Anlage eines 30 m breiten Schutzstreifens zum nordöstlichen Waldrand sowie durch die Festlegung der zulässigen Bauflächen innerhalb der einzelnen Baugrundstücke im Bebauungsplan werden die bau-, anlage- und betriebsbedingten Störwirkungen, insbesondere aufgrund von Lichtimmissionen, erheblich verringert. Die Integration projektgestaltender Maßnahmen hinsichtlich der Beleuchtung ist notwendig, um Verstöße nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) sowie nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sicher ausschließen zu können. Diese werden im Rahmen einer textlichen Festsetzung umgesetzt.

4. Planungskonzept

Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf (Stand Oktober 2021)



4.1.

Städtebaulicher Entwurf

Die Fläche des Baugebietes wird bisher landwirtschaftlich genutzt und schließt unmittelbar an vorhandene Wohnbauflächen, vorwiegend in Reihenhausbauweise, an. Um einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen, ist im Süden des Plangebietes ebenfalls eine Reihenhausbebauung vorgesehen. Die Fläche für einen Kindergarten liegt im Eingangsbereich des Plangebietes um die Verkehrsbelastung innerhalb des Gebietes zu reduzieren.

Aus diesem Grund ist der Geschosswohnungsbau ebenfalls im Eingangsbereich des Quartiers verortet. Darüber hinaus wird so ein städtebauliches Gegenüber für den Kindergarten geschaffen. Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser ist so gewählt, dass ein gemeinschaftlicher Innenhof entstehen kann. Die Fläche soll an einen Investor über eine Konzeptvergabe veräußert werden. Auch die Reihenhausbebauung im südlichen Planbereich soll über eine Konzeptvergabe an einen Investor entwickelt werden und wie beim Geschosswohnungsbau auch geförderten Wohnraum anbieten. Innerhalb des restlichen Gebietes ist eine Bebauung sowohl mit Einzel-, als auch mit Doppel- und Reihenhäusern beabsichtigt. Der Übergang zur freien Landschaft wird durch eine Zeile mit lockerer Einfamilienhausbebauung definiert.

4.2.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch eine Ringerschließung an das vorhandene Straßennetz angebunden. Ein multifunktionaler Platz mit integrierter Kiss&Ride-Zone östlich des Kindergartens bildet die neue Mitte des Plangebietes. Hier entsteht die Möglichkeit, Car-Sharing Angebote und E-Ladesäulen im öffentlichen Raum anzubieten. Zur Entwässerung des Quartiers ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Dieses ist im Nord-Westen des Plangebietes verortet und wird durch eine begrünte Retentionsfläche ergänzt.

4.3.

Klima

Gemäß des Ratsbeschlusses vom 10.10.2019 berücksichtigt die Gemeinde Lotte bei jeglichen Entscheidungen die Auswirkungen auf das Klima und favorisiert Lösungen, die sich positiv auf Klima -, Umwelt - und Artenschutz auswirken. Dieser Leitgedanke fand daher bereits im städtebaulichen Entwurf Berücksichtigung.

Die klimaschutzorientierte städtebauliche Planung ermöglicht durch die Lage und Anordnung der Erschließung und Bebauung eine sehr weitgehende Orientierung der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden und Südwesten mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen, insbesondere aus solarenerge-

tischer Sicht, auf allen Baugrundstücken. Große Vegetations- und Retentionsflächen grenzen das Plangebiet von der offenen Landschaft ab und beeinflussen die klimatischen Bedingungen positiv.

Ziel der Gemeinde Lotte ist ein möglichst niedriger Energiebedarf im Baugebiet Schafwinkel. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll daher überwiegend der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40, mindestens jedoch der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 realisiert werden. Der KfW-Effizienzhaus-Standard ergibt sich aus der Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen, vor allem aus den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung. Da die Gemeinde Lotte Eigentümerin der Fläche ist, kann diese Regelung in den Kaufverträgen umgesetzt werden. Informationen zum KfW-55-Effizienzhaus-Standard können in der Bauberatung oder auch im Internet (<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Das-KfW-Effizienzhaus/>) abgefragt werden. Bei Verschärfung des Fachrechts in Bezug auf den energetischen Gebäudestandard, ist dieser einzuhalten.

4.4.

Grünordnung / Landschaftsarchitektur

Im Westen und im Norden grenzt das Plangebiet an intensiv genutzte Ackerflächen. Im Osten und Nordosten schließt eine in Hügellage befindliche Waldfläche, vorwiegend aus Rotbuchenbeständen, an. Die Waldbereiche werden als „Wälder und Feldgehölze zwischen Wersen und Büren“ (BK-3613-0005) im Biotopkataster des LANUV NRW als naturnaher Buchenwaldkomplex beschrieben und zur Ausweisung als Naturschutzgebiet empfohlen. Zur Gestaltung eines harmonischen Übergangs von der neuen Wohnbebauung zum Wald sowie zur Vermeidung möglicher negativer Auswirkungen auf die im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Habitatbäume, sieht der Entwurf am nördlichen Rand einen 30 Meter breiten Schutzstreifen vor. Im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans wird ein Pflanzplan mit standortgerechter und an den Boden angepasster Bepflanzung beauftragt. Vor den Habitatbäumen wird ein 5 m breiter unbepflanzter Streifen realisiert, um einen hindernisfreien Ein- und Ausflug der planungsrelevanten Abendsegler zu ihren Quartieren zu ermöglichen. In den Schutzstreifen wird ein „Fledermausgarten“ eingebettet, der zum spielen einladen und durch Infotafeln zu Fledermäusen

über das Thema Artenschutz aufklären und sensibilisieren soll. Zusätzlich sollen Insektenhotels, Reisighaufen und Nisthilfen in den Fledermausgarten integriert werden, damit auch für andere Tierarten ein ökologisch wertvolles Areal geschaffen wird.

Zum westlichen Waldstück ist ein 10 Meter breiter Schutzstreifen zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste 1 in Anhang 1 vorgesehen. Zur Ausbildung eines Waldsaums enthält die Liste überwiegend heimische Bäume der 2. Ordnung sowie Feldgehölze und Sträucher – auf Bäume erster Ordnung wird weitgehend verzichtet. Im nördlichen Übergang zur freien Landschaft ist zudem ein Pflanzstreifen auf privatem Grund vorgesehen.

5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1.

Art der baulichen Nutzung

Die Baufelder werden als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 7) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, da sie vorwiegend dem Wohnen vorbehalten bleiben sollen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs würden derartige Betriebe und Anlagen der beabsichtigten kleinteiligen städtebaulichen Struktur sowie der Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zu schaffen, zuwiderlaufen.

5.2.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der zulässigen Geschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen richten sich nach den Baugebieten und sind den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die GRZ gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, welcher überbaut werden darf. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Obergrenze der GRZ von 0,3 festgesetzt. So wird eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung sichergestellt, die das Gebiet dementsprechend optisch prägen soll. Eine solche aufgelockerte Bebauung ist typisch für die Gemeinde Lotte und passt sich optisch in das Ortsbild ein. Zudem soll sie im Übergang zum Grünstreifen und dann zum Wald / zur offenen Landschaft einen ökologischen Mehrwert zum

Schutz und Erhalt der örtlichen Fauna bieten. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 – WA 7 wird eine Obergrenze der GRZ von 0,4 festgesetzt. Sie entspricht damit dem üblichen Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

Für die Gebäude werden Höhenbegrenzungen in Form von maximal zulässiger Firsthöhe und Traufhöhe (WA 1, WA 3, WA 5, WA 7) und maximaler Gebäudehöhen (WA 2, WA 4, WA 6) sowie einer maximalen Geschossigkeit festgelegt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. Die Festsetzungen sind an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebaulich-landschaftspflegerische Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden. Bei der Firsthöhe (FH) handelt es sich um den höchsten Punkt der Dachhaut. Mit Traufhöhe (TF) ist die maximal zulässige Außenwandhöhe am Schnittpunkt zwischen Wand- und Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand gemeint. Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gemäß § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden. Ebenfalls kann eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

First- und Traufhöhenbegrenzungen sowie die maximalen Gebäudehöhen sind differenziert nach den einzelnen Allgemeinen Wohngebieten festgelegt:

	Dachform	Ge- schosse	Maximale Traufhöhe	Maximale Firsthöhe	Maximale Gebäudehöhe
WA 1	SD	II	6,5 Meter	11 Meter	–
WA 2	FD	II	–	–	11 Meter
WA 3	SD	II	6,5 Meter	11 Meter	–
WA 4	FD	III	–	–	11 Meter
WA 5	SD	III	6,5 Meter	11 Meter	–
WA 6	FD	III	–	–	11 Meter
WA 7	SD	II	6,5 Meter	11 Meter	–

Bezugshöhe

Die Bezugshöhe bestimmt sich im gesamten Plangebiet aus der Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

5.3.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird zur Sicherung einer aufgelockerten und durchgrünten städtebaulichen Struktur in WA 1 – WA 6 als offene Bauweise festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind spezifiziert nach § 22 Abs. 1 Nr. 3 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig, bis zu einer Länge der Hausformen von 50 m.

Um neben gängigen Doppel- und Reihenhäusern auch moderne Wohntypen in Form Kettenhäusern zu ermöglichen und unterschiedliche Klientele anzusprechen wird im WA 7 die abweichende Bauweise festgesetzt. In diesem Bereich sind ausschließlich Kettenhäuser zulässig. Diese werden wie folgt definiert: Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet wird. In den Bereichen mit der Festsetzung Kettenhaus müssen Wohngebäude einer Bauzeile auf einer Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen davon ist das Wohnhaus, das den Beginn der abweichenden Bauweise darstellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen sind die baulichen Anlagen (Hauptanlagen) zu errichten.

5.4.

Stellung der baulichen Anlagen

Die im Plan gemäß §9 Abs.1 Nr. 2 BauGB durch Pfeile festgesetzten Firstrichtungen und Hauptbaukörperrichtungen müssen zur Wahrung eines städtebaulich einheitlichen Straßenbildes eingehalten werden. Abweichungen bis zu 5 Grad sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind Ausnahmen zulässig.

5.5.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bereits bestehende Straße Schmalkenweg erschlossen. Für die innere Erschließung des Gebietes werden gemäß § 9 Abs.1 Nr.11 zusätzlich Verkehrsflächen festgesetzt. Eine detaillierte Aufteilung für die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen in Hinsicht auf die genaue Lage und Dimensionierung der Fahrbahn, von Stellflächen, Baumscheiben, Grünbeeten, Gehwegen und Zufahrten für Grundstücke, erfolgt im Rahmen der Verkehrsflächenplanung. Die Breite der Verkehrsfläche wird mit 7,50 m festgesetzt. Somit ist ein Ausbau zur Spielstraße ebenso wie zur 30er Zone möglich. Im Straßenraum können zudem Pflanzbereiche und Stellplätze eingeplant werden.

5.6.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die festgesetzten Leitungsrechte gelten zugunsten der Versorgungsträger. Die Bereiche sollen von Bebauung frei gehalten werden, können aber als Freibereiche der Grundstücke genutzt werden. Die Versorgungsträger benötigen lediglich im Rahmen von Erneuerungs- bzw. Notfallmaßnahmen Zutritt zu den Bereichen.

5.7.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der rückwärtige Teil von Baugrundstücken soll so weit wie möglich eine zusammenhängende Grün- und Freifläche und einen ruhigen Bereich, in dem es keinen motorisierten Verkehr gibt, bilden. Aus diesem Grunde sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig. Da im allgemeinen Wohngebiet 3 die Baugrenze durch die benötigten Leitungsrechte in einem größeren Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche liegt, können Stellplätze hier ausnahmsweise zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) auf der Zufahrtsseite von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie soll sicherstellen, dass vor den Garagen oder überdachten Stellplätzen genügend Platz zum Abstellen eines Autos bzw. zum Halten vor der Garage bleibt, ohne öffentliche Straßenverkehrsflächen in Anspruch zu nehmen. Zusätzlich ist ein seitlicher Grenzabstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, um eine optische Einengung des Straßenraums durch die Bebauung zu verhindern.

Tiefgaragen sind im WA 4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zufahrten sind davon ausgenommen. Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mindestens extensiv zu begrünen (siehe grünordnerische Festsetzungen) um den Charakter eines durchgrüntes Quartieres zu wahren.

Um den Parkdruck in den jeweiligen Wohnstraßen zu verringern, ist im Bebauungsplan die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt worden. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 3 und WA 7 sind pro Wohneinheit (WE) mindestens 1,5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen; dabei können Zufahrten zu Garagen und Carports mit einer Tiefe von mindestens 6,0 m hierauf angerechnet werden. Die Anzahl der Stellplätze ist bei einer ungeraden Zahl von Wohneinheiten aufzurunden (1 WE \geq 2 Stellplätze, 2 WE \geq 3 Stellplätze). Im WA 4 – WA 6 sind 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen.

5.8.

Zahl der Wohneinheiten

Die städtebaulich gewünschte, aufgelockerte und durchgrünte Struktur wird ebenfalls durch die Zulässigkeit von maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude im WA 1 – WA 3 und WA 7 gewährleistet. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

5.9.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für die Außenbeleuchtung sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Schutz der Fledermäuse nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen* und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Indirekte Beleuchtung der Waldränder durch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen ist zu vermeiden.

5.10.

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen. Diese Festsetzungen wurden aus Gründen der Lärmvorsorge zum Schutz vor Verkehrslärm von der Bergstraße, dem Schmalenweg und der Autobahn A1 getroffen. Mit dieser Festsetzung wird die Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens planungsrechtlich verbindlich festgeschrieben. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Bei Einhaltung der getroffenen Lärmschutzmaßnahmen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten.

5.11.

Grünordnerische Festsetzungen und Pflanzmaßnahmen

Der Grünstreifen, der sich von Norden nach Süden, über der östlichen, dem Wald zugewandten Seite des Wohngebietes erstreckt, wird als öffentliche Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt. Zusätzlich wird die Fläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und im südöstlichen Bereich als Fläche zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind Begrünungen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste 1 anzulegen bzw. zu erhalten. Sie sind bei Abgängigkeit zu ersetzen. Zum einen soll dadurch ein ausreichender Abstand zwischen Wald und Bebauung geschaffen werden, und zum anderen soll es sich auf die ökologische Funktion hinsichtlich des Landschafts- und Stadtbildes positiv auswirken. Der Grünstreifen wird im nord-westlichen Bereich durch Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB auf privatem Grund ergänzt, um den Übergang zur freien Landschaft harmonisch zu gestalten.

In den Baugebieten sind Flachdächer und nicht überbaute Teile von Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Die Dächer von untergeordnete Gebäudeteilen wie Eingängen, Vorbauten, Erkern, Wintergärten müssen nicht begrünt werden. Die Begrünung von Dachflächen hat positive Auswirkungen auf die Umwelt, so dienen sie beispielsweise Offenlandtierarten, besonders Insekten und Vögeln, als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat. Gleichzeitig führt die festgesetzte Dachbegrünung dazu, dass auf den Flachdächern das Niederschlagswasser zurückgehalten, verdunstet und dementsprechend der Abfluss verzögert wird. Mit der Begrünung können die Eingriffe in den Klima-, Boden- und Wasserhaushalt reduziert werden.

5.12.

Verbrennungsverbote für luftverunreinigende Stoffe

Zum Schutz der gegenüber Luftverunreinigungen besonders empfindlichen Nutzung Kindergarten 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.

5.13.

Ver- und Entsorgung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird sichergestellt. Die Versorgung mit Wasser, Strom und Internet erfolgt durch das Ergänzen des entsprechenden Leitungsnetzes der zuständigen Versorgungsträger.

Im nordöstlichen Bereich des Flurstückes 519 verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land. Diese ist grundbuchlich gesichert und wird durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Wasserversorgungsverbandes im Bebauungsplan gekennzeichnet. Als notwendige Löschwassermenge ist nach dem DVGW-Arbeitsblatt W405 ein Wert von 48 m³/h für das geplante Baugebiet durch ein entsprechendes Hydrantensystem sicherzustellen. Das gemeindliche Wasserversorgungsnetz wird hierfür entsprechend ausgebaut.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich folgende Gasleitungen:

- Gashochdruckleitung 03 Rehden – Lengerich, Schutzstreifenbreite 8,00 m
Kabel K-03 Rehden – Lengerich (Eigentümerin Nowega GmbH)
- LWL-KSR-Anlage WP_31 (Eigentümerin GasLINE GbmH & Co. KG)

Alle Maßnahmen, die den Betrieb und die Betriebssicherheit der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht gestattet. Hierzu gehört unter anderem die Errichtung von Bauwerken und solchen Einrichtungen, die den Zugang zu den Anlagen und den Freiraum für eventuell notwendig werdenden Arbeiten an den Anlagen beeinträchtigen. Das Anlegen von Plätzen, Straßen, Wegen sowie die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und dergleichen Bedarf zur Vermeidung technischer Schwierigkeiten der vorherigen Abstimmung mit dem entsprechenden Versorgungsträger.

Nach Aussagen des Versorgungsträgers Westnetz GmbH wird es zur Belieferung des Plangebietes mit elektrischer Energie erforderlich, im Plangebiet eine Transformatorenstation zu errichten. Der von der Westnetz GmbH gewünschte Trafostandort wurde gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB im Bebauungsplan durch ein Planzeichen gekennzeichnet.

Nach der wasserwirtschaftlichen Voruntersuchung des Büros TECHNAQUA GmbH wird für das Plangebiet ein neues Regenwasserrückhaltebecken (RRB) erforderlich. Im Nord-Westen des Plangebiets ist daher eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzt. Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation im Schmalkenweg eingeleitet und von dort der Kläranlage zugeführt werden.

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

5.14.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung NRW

Zur Umsetzung des Plankonzepts und zum Schutz vor Fehlentwicklungen werden im Bebauungsplan Nr. 81 „Schafwinkel“ gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese betreffen sowohl die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen als auch von Dächern, Fassaden und unbebauten Flächen.

Doppelhäuser und Hausgruppen

Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten: Dies betrifft die Dachform und -neigung, die Firstrichtung und -höhe sowie Material und Farbe von Fassade und Dachdeckung. Dies ist erforderlich, um in den Wohngebieten ein Mindestmaß an städtebaulicher Einheit gewährleisten zu können.

Dachgestaltung

Das Baugebiet soll sich durch die äußere Gestaltung an die bereits vorhandene Bebauung angliedern. Durch die Festsetzung der Dachform und der zulässigen Dachneigungen für das Wohnquartier wird ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft erreicht. Die Begrenzung der Dachneigung von Satteldächern verhindert zu steile und damit zu dominant wirkende Dächer. Im WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° Neigung zulässig. Dachgauben, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO können eine davon abweichende Dachneigung aufweisen.

Dachgauben und –einschnitte sind nur mit einer Gesamtlänge von maximal 50% der jeweiligen Dachfläche zwischen den Außenmauern zulässig. Deren Abstand zu den jeweiligen Außenmauern sowie zum Dachfirst hat mindestens 1,0 m zu betragen. Dachvorbauten sind bis 0,5 m Länge innerhalb der Baugrenzen zulässig. Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wir-

kung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Unterbrechungen der Dachhaut für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in gleicher Art bis zu 80% der jeweiligen Dachfläche zulässig.

Um den Anschein eines zusätzlichen Vollgeschosses zu verhindern, ist das oberste Geschoss im allgemeinen Wohngebiet WA 4 als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Um Beeinträchtigungen im Umfeld durch Blendungen zu vermeiden, sind spiegelnde, glänzende oder reflektierende Oberflächen gemäß § 89 Abs.1 Nr.1 BauO NRW unzulässig.

Fassadengestaltung

Zur Wahrung der in der Gemeinde Lotte traditionell verwendeten Materialien sind die Fassaden der Hauptgebäude in Klinker auszuführen. Ein Gestaltungsspielraum verbleibt für untergeordnete Gebäudeteile (maximal 30% der jeweiligen Fassadenseite). Diese können in Putz, Holz, Metall, Glas oder Sichtbeton ausgeführt werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Um ein durchgrüntes Straßenbild zu erzeugen, ist im gesamten Plangebiet die Vorgartenfläche, als nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, gemäß § 89 Abs. 5 BauO NRW, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt als Vegetationsfläche mit Pflanzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc.) ist nicht zulässig.

Einfriedung

Als Einfriedungen sind zur Wahrung des durchgrüntes Straßenbildes entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu öffentlichen Grünflächen, auch abschnittsweise, nur Hecken zulässig. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 1,0 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend.

6. Umweltauswirkungen

6.1.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Schutzgut Klima und Luft

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 wird die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zum Teil versiegelt. Dies kann zu geringen Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas im unmittelbaren Umgriff der befestigten Fläche führen. Die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden als gering eingestuft. Die zu erwartenden Auswirkungen werden durch die vorgesehenen Pflanzgebote vermindert.

Schutzgut Boden

Laut Bodenkarte befindet sich das Plangebiet im Bereich angetroffener Rendzina-Braunerden und Pseudogley-Braunerden. Bau- und anlagebedingt wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand im Bereich der Baufenster und der jeweiligen Erschließung überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abgrabungen und Auffüllungen im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich. Durch die textliche Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen werden die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen in Pflanzflächen sowie in Rasen oder in Wiesen umgewandelt.

Bau- und anlagebedingt sind aufgrund der Ausweisung eines Wohngebiets erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Überbauung und Versiegelung zu erwarten. Die Umwandlung der Ackerflächen in private Grünflä-

chen mit einer geringeren Belastung des Bodens durch Stoffeinträge, führt demgegenüber sicherlich zu einer deutlichen Verbesserung im Vergleich zu den vorherrschenden Verhältnissen.

Schutzgut Wasser

Das Grundwasser im Plangebiet wird erst als Kluftgrundwasser im Festgestein erwartet. Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich dadurch reduzieren; die großräumige Grundwasserneubildung wird sich dadurch aber nur unerheblich ändern.

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Maßnahmen können die Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und damit die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vermindert werden. Stoffeinträge ins Grundwasser durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung werden durch die Umwandlung in private Grünflächen deutlich reduziert. Insgesamt kann aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die vorgesehene Fläche zur Bebauung besteht ausschließlich aus intensiv genutzten Ackerflächen. Im Plangebiet sind keine Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten zu erwarten. Die avifaunistische Kartierung ergab ein Vorkommen der planungsrelevanten Brutvogelarten Gartenrotschwanz, Star, Waldkauz und Waldlaubsänger außerhalb und in ausreichender Entfernung zu der zum Eingriff vorgesehenen Fläche. Ein Auslösen der Verbotstatbestände durch das Vorhaben kann daher ausgeschlossen werden. Eine Zerstörung von Fledermausquartieren im Plangebiet und eine Tötung von Fledermäusen in Zusammenhang mit dem Vorhaben können ebenfalls ausgeschlossen werden. Ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG wird nicht ausgelöst.

Ein spezifisches Jagdgebiet des Großen Abendseglers mit einer hohen Bedeutung für die Art konnte im Waldrandbereich, der an das zukünftige Baugebiet

grenzt, erfasst werden. Es ist davon auszugehen, dass auch der Kleine Abendsegler in diesem Waldbereich sowohl Jagdflächen als auch Ruhe-/Fortpflanzungsstätten besitzt. Die bau-, anlage- und betriebsbedingt eintretenden Störwirkungen, insbesondere Lichtemissionen, können bei den Abendseglern zu Energieverlusten führen, die sich negativ auf den Fortpflanzungserfolg und somit auf das Populationsniveau auswirken können. Ein Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG kann demnach nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden.

Jagdgebiete der Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Mopsfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhausfledermaus sowie Wasserfledermaus konnten ebenfalls entlang der Waldrandbereiche festgestellt werden. Es ist nicht auszuschließen, dass einige der genannten Arten Höhlenquartiere im angrenzenden Waldbestand beziehen. Störungen durch das Vorhaben, die negative Auswirkungen auf das Populationsniveau haben, können jedoch durch den schwach ausgebildeten räumlich-funktionalen Zusammenhang jedoch ausgeschlossen werden.

In den direkt angrenzend an das Bebauungsplanvorhaben angrenzenden Waldbereichen konnten bei der Höhlenbaumsuche zahlreiche hochwertige Quartiersmöglichkeiten für die Fledermausarten Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, Mopsfledermaus, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus, Wasserfledermaus sowie Fledermäuse der Gattung Myotis nachgewiesen werden. Eine Minderung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten, insbesondere durch Lichtemissionen, kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan sieht daher eine Reihe von Maßnahmen vor, die die mögliche Betroffenheit von planungsrelevanten Arten positiv beeinflussen könnten. Der festgesetzte und mit weitgehend heimischen Gehölzen und Stauden zu bepflanzen 10 m breite Schutzstreifen westlich dient als Puffer zwischen Wald und Wohnbebauung und soll mögliche Störeffekte, die sich aus dem Baubetrieb und die spätere Wohnnutzung auf dort lebende Tiere ergeben könnten, dauerhaft mindern. Die Begrünung von Dachflächen hat positive Auswirkungen auf die Umwelt; so dienen sie beispielsweise Offenlandtierarten, besonders Insekten und Vögel, als Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat. Als Hinweis in den

Bebauungsplan aufgenommen wurde zudem die Maßgabe, dass alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen, Baufeldräumung etc. zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden müssen. Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.

Die Beleuchtung des Wohnbaugebietes könnte sich störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken. Um eine Störung zu vermeiden wurde entsprechend des Gutachtens eine insektenfreundliche Beleuchtung für das Baugebiet festgesetzt. Zusätzlich wird angrenzend zum nördlichen Waldstück ein 30 m breiter Schutzstreifen zwischen Bebauung und Waldrand errichtet, der aus heimischen Gehölzen und Stauden besteht und einen freien Anflug der Tiere in ihre Quartiere ermöglicht. Dazu wird zusätzlich entlang des Waldrandes ein 5 m breiter unbepflanzter Streifen als Einflugschneise für die Fledermäuse realisiert. Für die Auswahl einer standortgerechten und insektenfördernden Bepflanzung wird im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans ein Pflanzplan beauftragt. Die Maßnahme wird mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt abgestimmt.

Schutzgut Mensch

Derzeit werden die zukünftigen Bauflächen intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Erholungsfunktion für den Geltungsbereich kann daher als gering eingestuft werden. Durch die Ausweisung des Wohngebiets können private Grünflächen mit einer höheren Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Erholung, ergeben sich damit keine Auswirkungen.

Durch die Ausweisung des Wohngebiets wird sich die Lärmbelastung durch den zu erwartenden Verkehr durch die Anwohner geringfügig verstärken. Zudem können auch kurzzeitig während der Bauphase Lärmbelastungen mittlerer Auswirkung auftreten. Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch

ein Gutachterbüro ermittelt und auf der Grundlage der DIN 18005-1 und der DIN 18005-1 Bbl. 1 beurteilt worden. Demnach wird die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, weder im Analysefall noch im Planfall überschritten. Für das Schutzgut Mensch, bezogen auf die Lärmimmissionen, ergeben sich damit geringe Auswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Auf der zukünftige Baufläche sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Die Flächen des Bebauungsplans schließen im Süden unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Im Osten und Nordosten schließt sich ein kleines Waldstück an. Im Westen wird der Geltungsbereich von einer Gemeindeverbindungsstraße begrenzt.

Im Plangebiet werden allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 bis 0,4 festgesetzt. Auf einem Teil der privaten Grundstücksfläche werden daher private Gärten entstehen. Durch die Pflanzgebote und Festsetzungen der Grünordnung insbesondere in den Randlagen zur offenen Landschaft werden Beeinträchtigungen durch die Bebauung und Erschließung vermindert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind daher als gering einzustufen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW vorhanden. Die Ausweisung des Wohngebiets führt bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter daher zu keinen Beeinträchtigungen.

6.2.

Wechselwirkungen

Umweltrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten. Es entstehen somit keine zusätzlichen Belastungen aus Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern für die Schutzgüter innerhalb des Geltungsbereiches.

6.3.

Prognose bei Nichtdurchführung

Ohne Umsetzung des Bebauungsplans würden im Geltungsbereich weiterhin landwirtschaftliche Nutzflächen vorherrschen. Es würde keine Versiegelung von Flächen stattfinden. Eine Durchgrünung des Baugebiets und somit eine Erhöhung der Lebensraumausstattung wäre hinfällig.

6.4.

Alternativen

Wie bereits angeführt, sind alternative Planungsmöglichkeiten aufgrund der Flächenverfügbarkeit in Lotte nicht gegeben. Zudem können auch potentiale der Innenentwicklung für die Entwicklung von Bauflächen derzeit nicht herangezogen werden.

6.5.

Eingriffsausgleich

Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 13b BauGB obsolet.

7. Flächenbilanz

	Bruttofläche in m ²
Einzel- und Doppelhausbebauung	11.463
Reihenhausbebauung	3.798
Geschosswohnungsbau	8.239
Kindergarten	3126
Grünfläche	4.575
Regenrückhaltebecken	1.528
Retentionsfläche	700
Verkehrsflächen	5.334
Gesamtfläche	38.763

8. Impressum

im Auftrag der Gemeinde Lotte



Gemeinde Lotte
Westerkappelner Str. 19
49504 Lotte

Bearbeitet von:



NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH & Co KG
Revierstraße 3
44379 Dortmund

Tel. 0231 4310
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

Dortmund, den 05. November 2021

Anhang 1 - Pflanzliste 1

Botanischer Name		Deutscher Bezeichnung
Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre		Feldahorn
Carpinus betulus		Hainbuche
Corylus avellana		Haselnuss
Prunus padus		Traubenkirsche
Salix caprea		Salweide
Sorbus aucuparia		Eberesche
Feldgehölze, Sträucher		
Amelanchier lamarckii		Felsenbirne
Buddleia davidii		Sommerflieder
Cornus mas		Kornelkirsche
Cornus sanguinea		Roter Hartriegel
Crataegus monogyna		Weißdorn
Euonymus europaea		Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare		Liguster
Lonicera xylosteum		Heckenkirsche
Prunus spinosa		Schlehdorn
Philadelphus coronarius		Falscher Jasmin
Rhamnus frangula		Faulbaum
Rosa canina		Heckenrose
Rosa multiflora		Vielblütige Rose
Sambucus nigra		Holunder
Syringa vulgaris		Flieder
Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball