



KREIS STEINFURT

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



Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13b)

URSCHRIFT

Projektnummer: 220124
Datum: 2021-12-16

IPW
INGENIEURPLANUNG
Wallenhorst

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtsplan ohne Maßstab (© OpenStreetMap-Mitwirkende)	1
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland 2014 (unmaßstäblich)	5

ANLAGEN

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

Bearbeitung:

Dipl. Ing. Matthias Desmarowitz

Wallenhorst, 2021-12-16

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

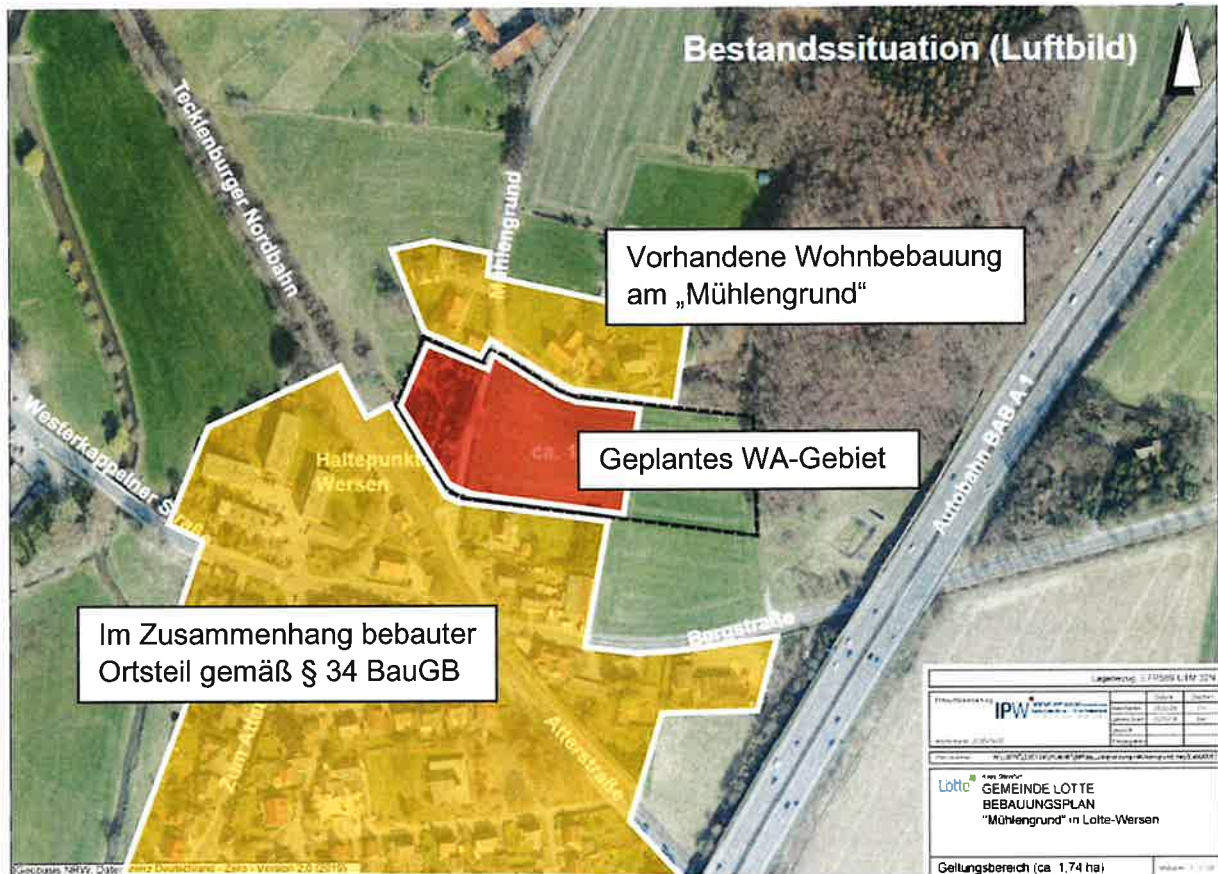
Marie-Curie-Straße 4a ♦ 49134 Wallenhorst

<http://www.ingenieurplanung.de>

Beratende Ingenieure – Ingenieurkammer Niedersachsen

Qualitätsmanagementsystem TÜV-CERT DIN EN ISO 9001-2015

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 schallermittierende 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.

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.

Nach dem Ziel 2-3 LEP NRW hat Siedlungsentwicklung regelmäßig in den in den Regionalplänen festgelegten Siedlungsbereiche zu erfolgen. Ausnahmsweise können nach dem ersten Spiegelstrich des Ziels 2-3 auch an Siedlungsbereichen angrenzende Flächen für Siedlungsplanung in Anspruch genommen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt an im Regionalplan Münsterland festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an. Die Trasse der Tecklenburger Nordbahn, die südlich des Geltungsbereiches entlangführt und deren Reaktivierung geplant ist, stellt keine regionalplanerische Zäsur dar. Vielmehr ist der geplante Haltepunkt für die geplante Wohnbauentwicklung in unmittelbarer Nähe regionalplanerisch positiv zu bewerten.

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.

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. Nach Berechnungen der Bezirksregierung auf der Grundlage des LEP und aktueller Bevölkerungsvorausschätzungen hat die Gemeinde weiteren Siedlungsflächenbedarf der über die vorhandenen Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan hinausgeht. (Stand: September 2021).

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.

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.

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:

Südlich der Planstraße sind auch seniorengerechte 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.

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.

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.“

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

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, 2021-12-16

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

Desmarowitz

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Im Buschhaus“ mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und über die erforderliche Anzahl der Einstellplätze hat gemäß § 9 Abs. 8 BauGB dem Satzungsbeschluss vom 16.12.2021 zugrunde gelegen.

Lotte, **17. Jan. 2022**

Der Bürgermeister

