



Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**zum Bebauungsplanes Nr. 73
– Gerwinghook – Abschnitt 2**
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)

Planungsträger: Stadt Ahaus

Bearbeitung:



ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 02861 9201-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de

Projekt Nr.: 26520

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwingshook – Abschnitt 2 (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)	6
A. Grundlagen der Planung.....	6
1 Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung	6
2 Rechtsgrundlagen	7
3 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung	7
4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	8
5 Planungsvorgaben	9
5.1 Raumordnung und Landesplanung	9
5.2 Bauleitplanung	10
5.2.1 Flächennutzungsplan	10
5.2.2 Bebauungsplan	11
5.3 Sonstige Planungsvorgaben	11
B. Städtebauliche Planung.....	12
5.4 Bestandsituation/Städtebauliche Konzeption	12
5.5 Planungsalternativen	14
5.6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes	15
5.6.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	16
5.6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (Z)	16
5.6.2.3 Gebäude und Anlagenhöhe, Festsetzung der Höhenlage	17
5.6.3 Bauweise	18
5.6.4 Überbaubare Grundstücksfläche	18
5.6.5 Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	19
5.6.6 Natur und Landschaftsbezogenen Festsetzungen	19

5.6.7	Artenschutzrechtliche Festsetzungen	22
5.6.8	Äußere Gestalt baulicher Anlagen.....	23
5.6.8.1	Dächer.....	24
5.6.8.2	Fassaden	25
5.6.9	Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke	25
5.6.9.1	Vorgärten	25
5.6.9.2	Einfriedungen	25
C.	Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen.....	26
6	Erschließung	26
6.1	Verkehr.....	26
6.1.1	Fließender Verkehr	26
6.1.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr	26
6.1.1.2	Individualverkehr	26
6.1.2	Ruhender Verkehr.....	27
6.2	Ver- und Entsorgung.....	28
6.2.1	Wasserversorgung	28
6.2.2	Abwasserbeseitigung.....	28
6.2.3	Schmutzwasser.....	28
6.2.4	Niederschlagswasser	29
6.2.5	Energieversorgung.....	31
6.2.6	Telekommunikations-/Postdienstleistungen	32
6.2.7	Postdienstleistungen.....	32
6.2.8	Abfallentsorgung	32
7	Örtliche Sicherheit und Ordnung.....	32
7.1	Rettungsdienst	32
7.2	Brandschutz	32
8	Versorgungseinrichtungen	33

D.	Auswirkungen der Planung	33
9	Umweltauswirkungen	33
9.1	Schutzgut Mensch.....	34
9.1.1	Geruchsimmissionen	34
9.1.2	Spielplatzlärm	36
9.1.3	Schützenplatzlärm	36
9.1.4	Verkehrslärm.....	37
9.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	37
9.3	Schutzgut Boden.....	38
9.4	Schutzgut Wasser	39
9.5	Schutzgut Klima/Luft	39
9.6	Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter	39
9.7	Wechselwirkungen.....	39
10	Sonstige Auswirkungen der Planung	40
10.1	Immissionsschutz	40
10.2	Altlasten/Kampfmittelgefährdung	40
10.3	Denkmalschutz und Denkmalpflege	41
E.	Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung.....	41
11	Maßnahmen zur Sicherung der Planung	41
12	Durchführung der Finanzierung der Planung	41
13	Flächenbilanz	42
14	Quellenverzeichnis.....	42
F.	Anhang	43

Abbildungsverzeichnis

Seite

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereich (grau umrandet).....	8
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan mit roter Einkreisung des Plangebietes	9

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit roter Einkreisung des Plangebietes	10
Abbildung 4: Ehemalige Zollhäuser	12
Abbildung 5: Plangebiet von der Straße „Gerwinghook“ (Nordost)	13
Abbildung 6: Städtebauliche Konzeption	14
Abbildung 7: Baumbestand im Plangebiet, Januar 2017.....	20
Abbildung 8: Ortsbildprägende Eiche Nr. 1.....	22

Tabellenverzeichnis

Seite

Tabelle 1: Wertstufenermittlungstabelle.....	20
Tabelle 2: Baumbewertung (Erhaltungswert).....	21
Tabelle 3: Ursprünglich anstehender Boden nach Bodenkarte	38
Tabelle 4: Nutzungsgliederung des Plangebietes	42

Anlagen

- Anlage 1a:** Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Bebauungsplan Nr. 73 „Gerwinghook“ - Abschnitt 2 der Stadt Ahaus, Stand: 23.12.2017, Bearbeitung: Ökoplanung Münster

- Anlage 1b:** Faunistischer Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 73 „Gerwinghook“ - Abschnitt 2 der Stadt Ahaus Brutvögel und Fledermäuse, Stand: 20.12.2017 Bearbeitung: Ökoplanung Münster

- Anlage 2** Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwinghook – Abschnitt 2. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Uppenkamp + Partner, Ahaus. Gutachten Nr. 04 0586 12-1. Ahaus, 26. Mai 2017. Ahaus

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwinghook – Abschnitt 2 (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

A. Grundlagen der Planung

Der Rat begründet die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 – Gerwinghook – Abschnitt 2 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und seiner Einzelheiten wie folgt:

1 Aufstellungsbeschluss/Verfahrensabwicklung

Der Rat der Stadt Ahaus hat am 02.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwinghook – Abschnitt 2 gefasst.

Der Rat der Stadt Ahaus hat am 12.12.2018 den Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwinghook – Abschnitt 2 als Satzung gem. § 10 (1) BauGB beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGeseztbuch (BauGB), weswegen von einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB abgesehen worden ist. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben gem. § 13a (1) BauGB:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.
- Der Bebauungsplan begründet eine Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO auch unter Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeit des § 19 (4) BauNVO von weniger als 20.000 m². Die Planung steht in keinem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren, deren Grundfläche bei der Berechnung mit anzurechnen ist.
- Die Planung begründet kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

2 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen sind im Bebauungsplan aufgelistet.

3 Erforderlichkeit, Ziele und Zwecke der Planung

Die ehemaligen Zollgebäude stehen zurzeit leer. Eine Verwahrlosung des Grundstückes mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld in Gerwinghook ist zu vermeiden. Die Stadt Ahaus steuert deswegen mittels Bauleitplanung die zukünftige Nutzungsentwicklung, die sich im Einklang mit der Nachbarschaft (insbesondere Wohngebiet, Schützenfestplatz und landwirtschaftliche Hofstellen) zu planen hat.

Das Grundstück liegt am Rande der Ortslage Alstätte im Bereich Gerwinghook. Die Fläche bietet sich zur Ergänzung der bereits bestehenden Wohnbaulandentwicklung und damit zur Deckung der örtlichen Wohnungs-/Wohnbaulandnachfrage an. An der Straße „Gerwinghook“ im Plangebiet steht bereits ein anderthalb geschossiges Wohnhaus mit Funkanlage neben einem Spielplatz. Die drei rückwärtig stehenden Zollhäuser mit Walmdach erschließt ein Stichweg, der entlang einer Garagenphalanx führt.

Birken und Obstbäume wachsen neben und zwischen den Häusern. Ein Hofwald, der das Plangebiet vom landwirtschaftlichen Betrieb trennt, grenzt hinter den Häusern an. Zur Ermittlung des erhaltenswerten Baumbestandes sind die Bäume im Plangebiet und die Waldrandbäume von Vermessungsingenieurbüro aufgenommen und von einer fachkundigen Person bewertet worden.

Die Planung sieht die Vereinbarkeit von Wohnen, Schützenplatzaktivitäten, Spielplatz, Hofzufahrt, Hofwald und Baumbestand vor. Die Häuser rücken näher als die Bestandsbebauung, die zumindest teilweise unter den Baumschirmen steht, an die Straße „Gerwinghook“ heran. Die Neubauaktivitäten am gleichen Standort würden die Bäume voraussichtlich nachhaltig beschädigen, sodass für den Baumschutz ein Abrücken der Häuser erforderlich ist. Mit den zukünftigen Bewohnern sind gleichwohl Konflikte durch Laubabwurf und Teilverschattung nicht gänzlich auszuschließen.

Die Erschließung sieht eine U-Straßenführung mit zentralen Platz vor. Im schmalen Straßenabschnitt ist Einrichtungsverkehr vorgesehen. Der zentrale Platz dient neben dem Aufenthalt auch als Wende- und Abstellmöglichkeit für Pkws.

Ziele des Bebauungsplanes sind:

- Aktivierung von teilweise ungenutzten Flächen
- Befriedigung der örtlichen Wohnbaulandnachfrage

- effiziente Nutzung der Infrastruktur
- sparsamer Umgang mit Grund und Boden

4 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

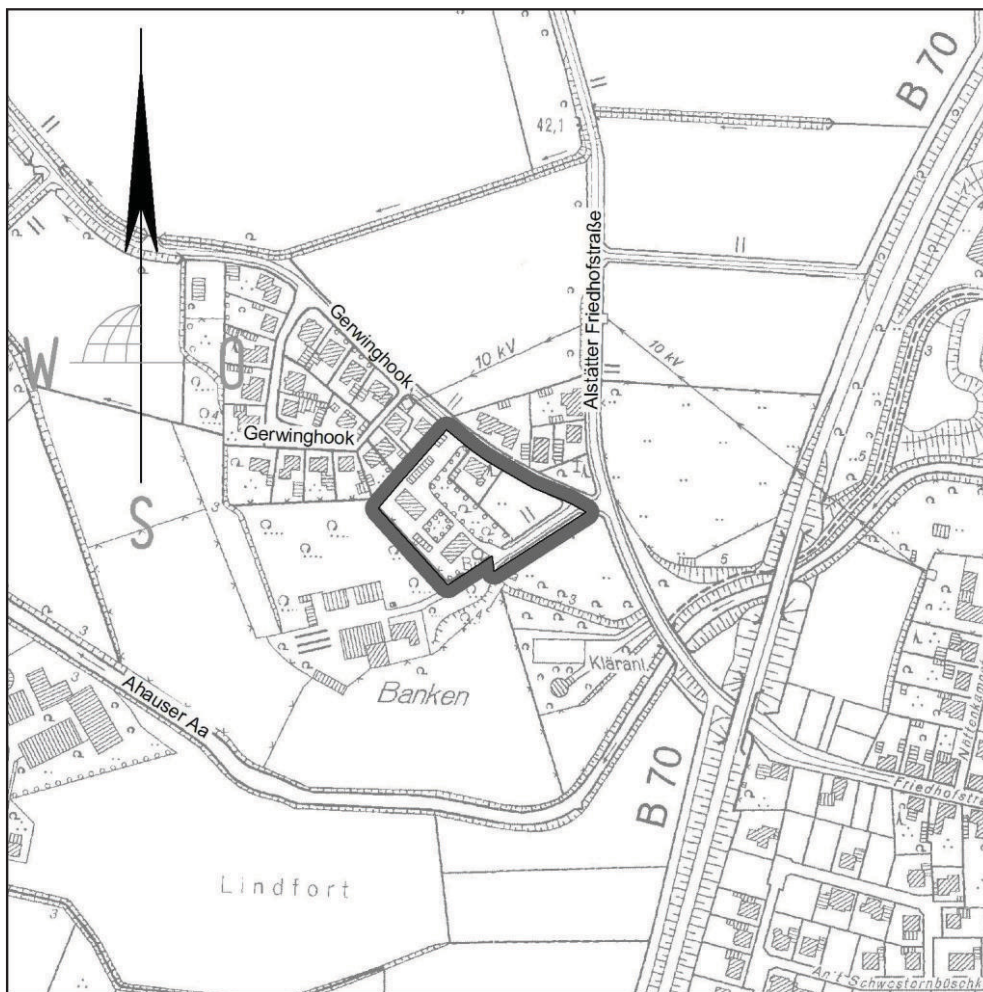
Das Plangebiet bildet einen Teil des Ortsteiles Alstätte und befindet sich südwestlich der gleichnamigen Straße „Gerwinghook“. Südwestlich grenzen Waldflächen an den Geltungsbereich an. Im Südosten liegt der Schützenplatz des örtlichen Schützenvereines. Im Norden auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Gerwinghook“ stehen Wohnhäuser.

Die genauen Grenzen des Plangebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwinghook – Abschnitt 2 fest.

Der Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwinghook – Abschnitt 2 **umfasst die Grundstücke** Gemarkung Alstätte, Flur 2, Flurstücke 44, 107, 108, 109 und 110. (Katasterstand: März 2016).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6.855 m².

Abbildung 1: Lage des Geltungsbereich (grau umrandet)



(eigene Darstellung vor DGK 5 des Geodatenbasisportal © März 2016)

5 Planungsvorgaben

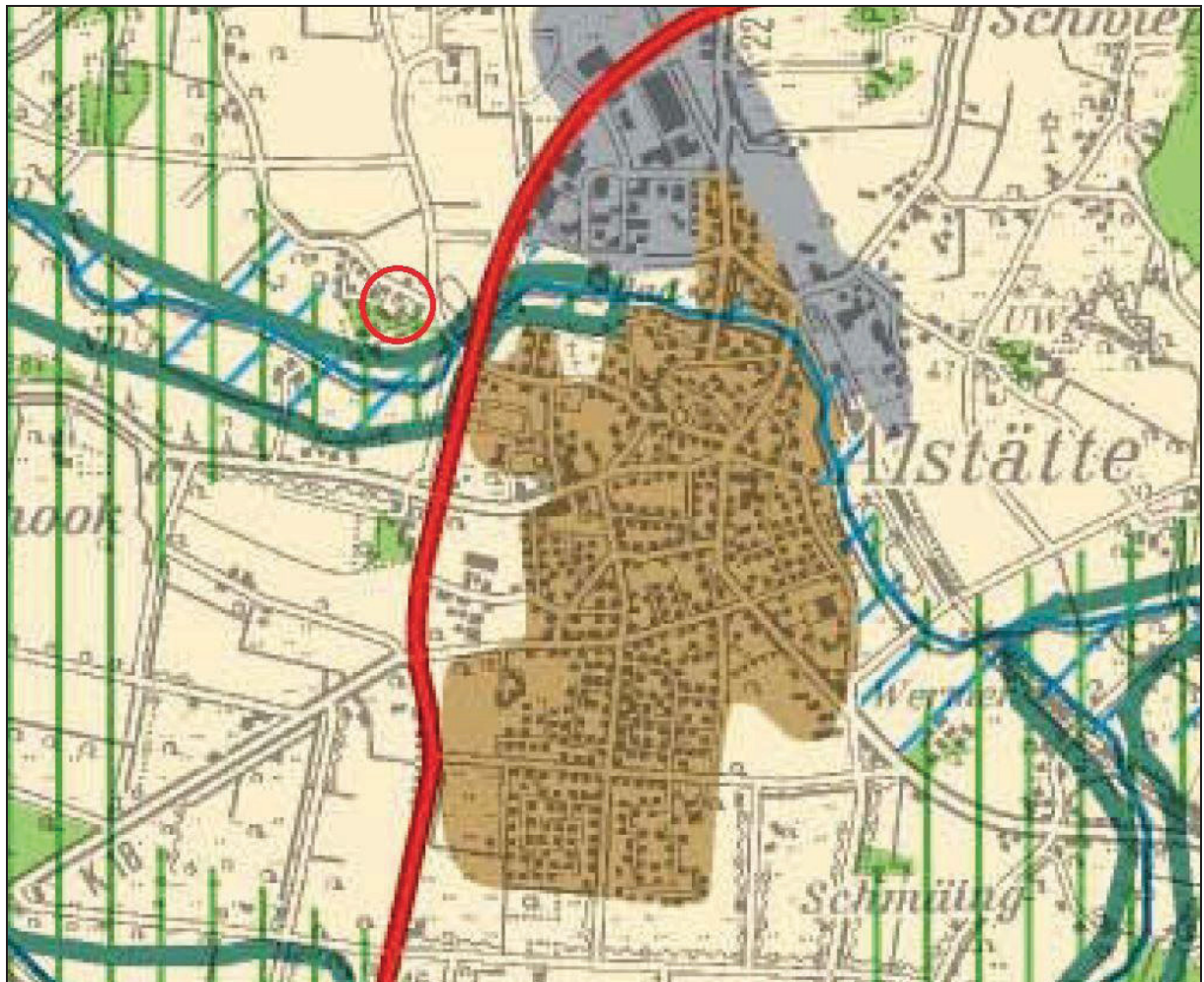
5.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Regionalplan** Münsterland stellt

- einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche

dar. Die Wohnsiedlung Gerwinghook befindet sich westlich der Ortslage Alstätte. Aufgrund der geringen Größe der Siedlung von unter 2.000 Einwohner wird diese nicht in der zeichnerischen Plandarstellung des Regionalplanes aufgeführt. Die Regionalplanungsbehörde hat im Rahmen der 34. Änderung des Flächennutzungsplans – Gerwinghook – erklärt, dass die Planungsabsichten der Stadt zur Entwicklung von Wohnbauland in Gerwinghook mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sind.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan mit roter Einkreisung des Plangebietes



(eigene Kennzeichnung vor Bezirksregierung Münster ©. 2016. Auszug)

5.2 Bauleitplanung

Die formelle Bauleitplanung gliedert sich in eine vorbereitende Bauleitplanung, die über den Flächennutzungsplan die Stadtentwicklung in den Grundzügen steuert, und in eine verbindliche Bauleitplanung, die über Bebauungspläne allgemein verbindliches Baurecht schafft.

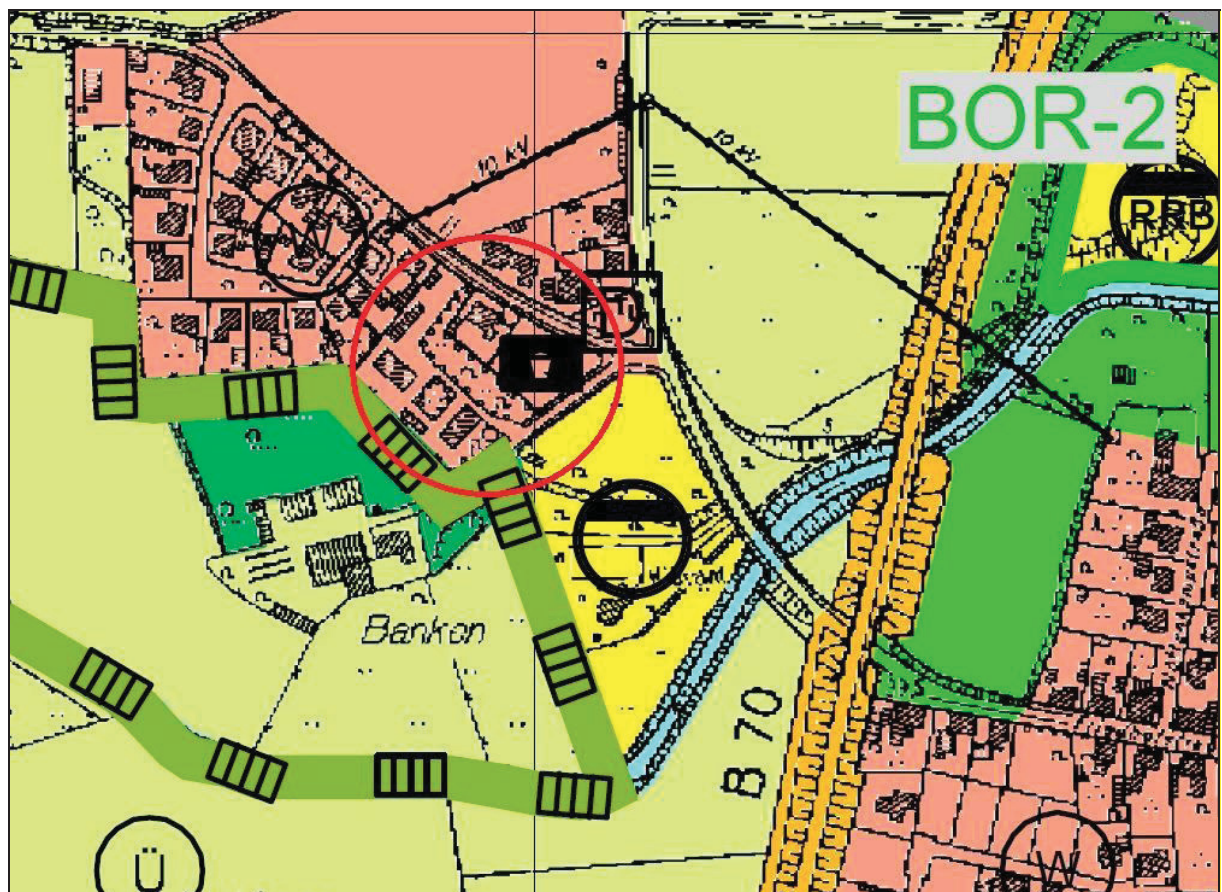
5.2.1 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** i. d. F. des Feststellungsbeschlusses vom 22. Mai 2013 stellt das Plangebiet als

- Wohnbaufläche und
- Spielplatz

dar.

Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit roter Einkreisung des Plangebietes



(Stadt Ahaus © Auszug)

Zukünftig setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet fest. Der Planbereich ist aus der ausgewiesenen Wohnbaufläche des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Die Planung sieht weiterhin die Integration einer Spielplatzfläche im Südosten des Geltungsbereiches vor.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne von § 13a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB bleibt gewahrt.

5.2.2 Bebauungsplan

Der Geltungsbereich ist derzeit unbeplanter Bereich. Der Bebauungsplan wird daher im Sinne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

5.3 Sonstige Planungsvorgaben

Der Bestand erfasst ein Einfamilienhaus angrenzend zur Straße „Gerwinghook“ (Flurstück 108, Flur 2, Gemarkung Alstätte), welches in Form und Nutzung zulässig bleibt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich zwei leerstehende Gebäude, die ursprünglich Wohnungen für Zollbedienstete darstellten und zwischenzeitlich als Unterkunft für Asylbewerber genutzt wurden. Die derzeit leerstehenden Gebäude sowie deren Nebengebäude werden im Zuge der Planung abgerissen. Auf dem Flurstück 109 (Flur 2, Gemarkung Alstätte) befindet sich eine Spielplatzfläche, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nach Südosten verschoben wird.

Außerdem weist der Planbereich vereinzelter Baumbestand auf, der sich nach Südwesten in eine Waldfläche übergeht. Die Prüfung des erhaltenswerten Baumbestandes ergab, dass eine etwa 100 Jahre alte Eiche auf dem Flurstück 110 (Flur 2, Gemarkung Alstätte) erhaltenswert ist.

An das Plangebiet grenzen

- **im Nordosten**

die Straße „Gerwinghook“ (Gemarkung Alstätte, Flur 2, Flurstück 243) mit der nördlich gelegener Wohnbebauung

- **im Südosten**

der Schützenplatz (Gemarkung Alstätte, Flur 2, Flurstück 191) und der Hofwald entlang der Hofzufahrt (Gemarkung Alstätte, Flur 2, Flurstück 41)

- **im Südwesten**

der Hofwald (Gemarkung Alstätte, Flur 2, Flurstück 41)

- **im Nordwesten**

die Wohnbebauung am Gerwinghook Nrn. 24, 24a, 41 und 42 (Gemarkung Alstätte, Flur 2, Flurstück 40, 102, 231 und 232) (Katasterstand: März. 2016)

Planübergreifende Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

B. Städtebauliche Planung

5.4 Bestandsituation/Städtebauliche Konzeption

Die **Bestandssituation** prägt die rückwärtige Wohnbebauung, die sich als zweigeschossige Leerstandsbauten mit Walmdachaufbau präsentieren. Die Bausubstanz erscheint aufgrund der Nichtnutzung sanierungsbedürftig. Die im Südwesten angrenzenden Waldflächen schließen das Plangebiet nach Südwesten ab. Zur Straße „Gerwinghook“ nimmt man das Einfamilienhaus wahr, das in seiner Form und Nutzung zulässig bleibt. Im Übergang zum Schützenplatz erstrecken sich Grünflächen mit vereinzelt Baumbestand und ein Spielplatz.

Abbildung 4: Ehemalige Zollhäuser



(eigene Aufnahme vom 12.08.2016)

Abbildung 5: Plangebiet von der Straße „Gerwinghook“ (Nordost)



(eigene Aufnahme vom 12.08.2016)

Nach der **städtebaulichen Konzeption** soll das Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur und der örtlichen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, vorwiegend mit klassischen Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden. Für Wohngebiete am Siedlungsrand ist das eingeschossige Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss als Einzel- oder Doppelhaus ortstypisch. Mit ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern mit Satteldächer von 35° bis 45° wird der Wohnungsnachfrage als auch dem Wohnumfeld Rechnung getragen.

Die städtebauliche Konzeption umfasst im Kern folgende Punkte:

- Abriss der rückwärtigen Zollgebäude mit Garagen und Nebengebäuden
- Schaffung von 7 neuen Wohngrundstücken
- Einfamilienhausbebauung mit Sattelaufbau und max. 2 Wohneinheiten
- Erschließung des Plangebietes in U-Form, unter Berücksichtigung der bestehenden südöstlichen Zuwegung mit Einrichtungsverkehr¹
- Verlegung des Spielplatzes Richtung Schützenplatz zur Nutzung von Synergieeffekten

¹ Der Bebauungsplan kann Straßenverkehrsregelungen nicht vorgeben.

Abbildung 6: Städtebauliche Konzeption


(eigene Zeichnung, 2016)

5.5 Planungsalternativen

Es sind unterschiedliche Erschließungsvarianten für die Wohnbebauung angedacht worden. Beispielsweise war eine Stichstraße inkl. Wendeanlage über den Spielplatz zur Gebietsererschließung angedacht. Die vorhandene Erschließungssituation wäre dadurch aber unzureichend gewürdigt worden, und nur ein Stellplatz bei einem relativ großen Verkehrsflächenanteil wäre möglich gewesen.

Eine Erschließungsvariante mit durchgängigem Zweirichtungsverkehr hätte die Aufgabe des Spielplatzes bedeutet. Der von den Kindern angenommene Spielplatz soll aber erhalten bleiben. Er ist auch zur Ergänzung des Schützenplatzes wichtig.

Die Ausweisung von städtebaulichen Grünflächen und/oder die Erweiterung der angrenzenden Waldflächen wären eine Alternative. Der örtliche Bedarf an Wohnbauland könnte an dieser Stelle dann nicht gedeckt werden.

In Folge der Nullvariante bestände die Möglichkeit zur ergänzenden Wohnbebauung in Anlehnung des Bestandes gem. § 34 BauGB entlang der Straße „Gerwinghook“. Die rückwärtigen Gebäude würden jedoch langfristig Verfallen und später nur als Grünfläche genutzt werden.

5.6 Erläuterungen zu den Planfestsetzungen des Bebauungsplanes

Die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sichern die genannten Ziele und die Zweckbestimmung und ermöglichen gleichzeitig eine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

5.6.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Zweck und der Zielsetzung der Planung sollen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen überwiegend dem Wohnen sowie den der Versorgung des Gebiets mit Gütern und Dienstleistungen dienenden Einrichtungen und Anlagen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften usw.) dienen, soweit sie das Wohnen nicht stören. Daher sind diese Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung im Bebauungsplan als WA-Gebiet festgesetzt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (3) Satz 1 und (2) Nr. 3 BauNVO).

Durch die Festsetzung eines WA-Gebietes werden die Vorschriften des § 4 sowie der §§ 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (3) Satz 2 BauNVO). Aus diesem Grunde wird einschränkend bestimmt, dass die Arten von Nutzungen, die nach § 4 (3) BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können (Betriebe des Beherbergungsbetriebes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen), nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind (§ 1 (3) Satz 2 i. V. m. (6) Nr. 1 BauNVO). Diese Nutzungen werden im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen, weil sie aufgrund ihrer negativen Auswirkungen auf das Wohnumfeld städtebaulich nicht mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes in Einklang zu bringen sind.

Durch den Ausschluss der o. g. Nutzungen soll verhindert werden, dass das WA-Gebiet durch Nutzungen, Betriebe und Anlagen in Anspruch genommen wird, die

1. nicht der Versorgung des Gebiets dienen,
2. Nutzungskonflikte mit dem Wohnen erwarten lassen,
3. auch an anderen Standorten als in einem WA-Gebiet zulässig sind.

5.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (FH, TH, SH).

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 (1) BauNVO werden nicht überschritten.

5.6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt. Dadurch wird der Versiegelungsgrad reduziert und dem ökologischen und gestalterischen Anspruch der geplanten Bebauung sowie dessen Umfeld gerecht.

Die zulässige GRZ von 0,3 darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, welche das Baugrundstück lediglich unterbauen, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Die Überschreitung für die privilegierten Nutzungen ist in einem nach der Obergrenze gem. § 17 BauNVO vollausgeschöpften Baugebiet zulässig.

5.6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse (Z)

Die **Anzahl der Vollgeschosse** wird auf 2 begrenzt, wobei das zweite Vollgeschoss beschränkt wird. Dieses ist nur dann zulässig, wenn es sich um ein Dachgeschoss handelt und es die Höhe nach § 2 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW von 80 v. H. seiner Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet. Der Grund liegt in der gestalterischen Ausführung des Gebäudes, welches sich so homogen in den Umgebungsbestand einfügt. Augenscheinlich entsteht so der Eindruck eines eingeschossigen Gebäudes mit Satteldachaufbau. Ein über die Vorgaben hinausgehender Dachgeschossausbau im „Korsett“ eines Satteldaches ist regelmäßig abzulehnen,

- aus gestalterischen Gründen
Anm.: Oberhalb der eingezogenen Grenze für den Dachgeschossausbau
 - wird aus einem eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss faktisch ein zweigeschossiges Gebäude,
 - ist ein Satteldach nicht mehr wahrnehmbar.
- aus Kostengründen
Anm.: Das unmaßstäbliche Aufreißen der Dächer ist tendenziell kostentreibend, weil sich die Bauform immer weiter von einer kompakten, tendenziell kostensparenden Bauform entfernt.

5.6.2.3 Gebäude und Anlagenhöhe, Festsetzung der Höhenlage

Der Bebauungsplan bestimmt eine maximale **Firsthöhe** von 9,5 m, die der Umgebungsbebauung und den Ausbau der zulässigen 2 Vollgeschosse für Wohngebäude entspricht.

Die festgesetzte **Traufhöhe** von 4,5 m gewährleistet neben der gesicherten Beschränkung (s. 5.6.2.2), dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum errichte werden kann.

Eine maximale **Sockelhöhe** von 0,4 m setzt der Bebauungsplan fest, um einerseits einen ausreichenden Geländeabstand zu erhalten, aber andererseits ein „Herausragen“ des Kellergeschosses zu vermeiden.

Zur eindeutigen Bestimmung der festgesetzten Maße definiert der Bebauungsplan die oberen und unteren Bezugspunkte für die Bereiche aufgrund unterschiedlicher Geländehöhenlage

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung

- der Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante.
- der Traufwandhöhe (TH) ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe in § 6 (4) Satz 2 BauO NRW.
- der Sockelhöhe (SH) ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses; als Fußbodenoberkante gilt der fertige Fußboden.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage

- für Baugrundstücke, die über die Straße Gerwinghook erschlossen werden (WA 1-Gebiet), die Straßenoberfläche im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den beiden seitlichen Außenwänden. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße.
- für Baugrundstücke, die über die Planstraße erschlossen werden (WA 2-Gebiet), die gemittelte Höhe der Straßenachse zwischen den Schnittlinien mit den bei den seitlichen Außenwänden. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite

(gem. § 18 Abs. 1 BauNVO).

Der untere Bezugspunkt bezieht sich somit auf die jeweilige Erschließungsstraße direkt vor dem Gebäude.

Zur Bestimmung der Höhenlage des unteren Bezugspunktes sind in der Planstraße ergänzend Geländepunkte festgesetzt, die ihrerseits durch Bezug auf Normalhöhennull (NHN) in ihrer

Höhenlage eindeutig bestimmt sind. Die Festsetzung ist zwingend. Die Höhenlage bezieht sich auf die Oberkante der endgültig fertig gestellten Straße. Die Geländepunkte liegen i. d. R. auf der Straßenachse. Die Straßenachse i. S. dieser Festsetzung ist definiert als die fiktive Linie zwischen den Geländepunkten im Straßenverlauf.

Die Straßenachse ist somit ergänzend zur unteren Bezugspunktdefinition eindeutig bestimmt.

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann für die Traufwandhöhe sowie für untergeordnete Gebäudeteile eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden. Unberührt hiervon bleibt die Regelung für ein zweites Vollgeschoss, wonach es mit geneigten Dachflächen zu errichten ist und die Höhe nach § 2 (5) Satz 1 BauO NRW über weniger als 80 % seiner Grundfläche hat.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist bei Anlagen inkl. untergeordnete Gebäudeteile und genehmigungsfreie Vorhaben mit einer Höhe von über 30 m über dem Gelände an der Planung zu beteiligen.

5.6.3 Bauweise

In dem WA-Gebiet gilt **grundsätzlich** die **offene Bauweise** im Sinne des § 22 (1) BauNVO. Die offene Bauweise schafft und sichert ein aufgelockertes Orts- und Straßenbild.

Im Hinblick auf die angestrebte Siedlungsstruktur werden die in der offenen Bauweise nach § 22 (2) Satz 1 BauNVO zulässigen Gebäudeformen auf der Grundlage von Satz 2 auf Einzelhäuser beschränkt; Doppelhäuser und Hausgruppen sind allgemein nicht zulässig. Die Beschränkung der Bauweise auf **Einzelhäuser** entspricht dem voraussehbaren Bedarf und ist im Hinblick auf die beabsichtigte Gestaltung des Straßenraums erforderlich.

Der Bebauungsplan lässt eine Befreiung nach § 31 BauGB für Doppelhäuser zu. Die örtlichen Bauvorschriften regeln eine einheitliche Gestaltung nach Form, Maßstab, Baumassenverhältnis, Werkstoff und Farbe, sodass die Doppelhäuser im Stadtbild wie Einzelhäuser erscheinen.

5.6.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt (§ 23 (1) Altern. 2 BauNVO). Für die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche liegt der Städtebauliche Entwurf zugrunde. Die Baugrenzen fassen die geplante Bebauung ein und halten einen Mindestabstand von 3,0 m zu öffentlichen Flächen ein. Dies öffnet den öffentlichen Raum und ermöglicht das Einfügen von Vorgartenbereichen.

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann abweichend von § 23 (3) Satz 2 BauNVO ein Vortreten von **Gebäudeteilen** um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Die Abweichung ist auf die

rückwärtige Baugrenze beschränkt (siehe Text Nr. 9). Die Beschränkung auf die rückwärtige Baugrenze ist erforderlich, da ein Vortreten von Gebäudeteilen in nicht mehr nur geringfügigem Ausmaß i. d. R. erhebliche Auswirkungen auf die das Straßen- und Ortsbild prägende Seite des Gebäudes hat. Die Möglichkeit in § 23 (3) Satz 2 BauNVO, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zuzulassen, bleibt unberührt. Bei Abweichungen ist der Schutzbereich des Baumbestandes (Fläche unter der Baumkrone zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform 5,0 m zu allen Seiten) zu berücksichtigen.

Anlagen i. S. des § 23 (5) BauNVO werden von den überbaubaren Grundstücksflächen nicht erfasst. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, insbesondere

- die Nutzung und Gestaltung der Vorgärten (siehe 5.6.9.1),
- die Lage der Stellplätze und Garagen (siehe 6.1.2)

näher zu regeln.

5.6.5 Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

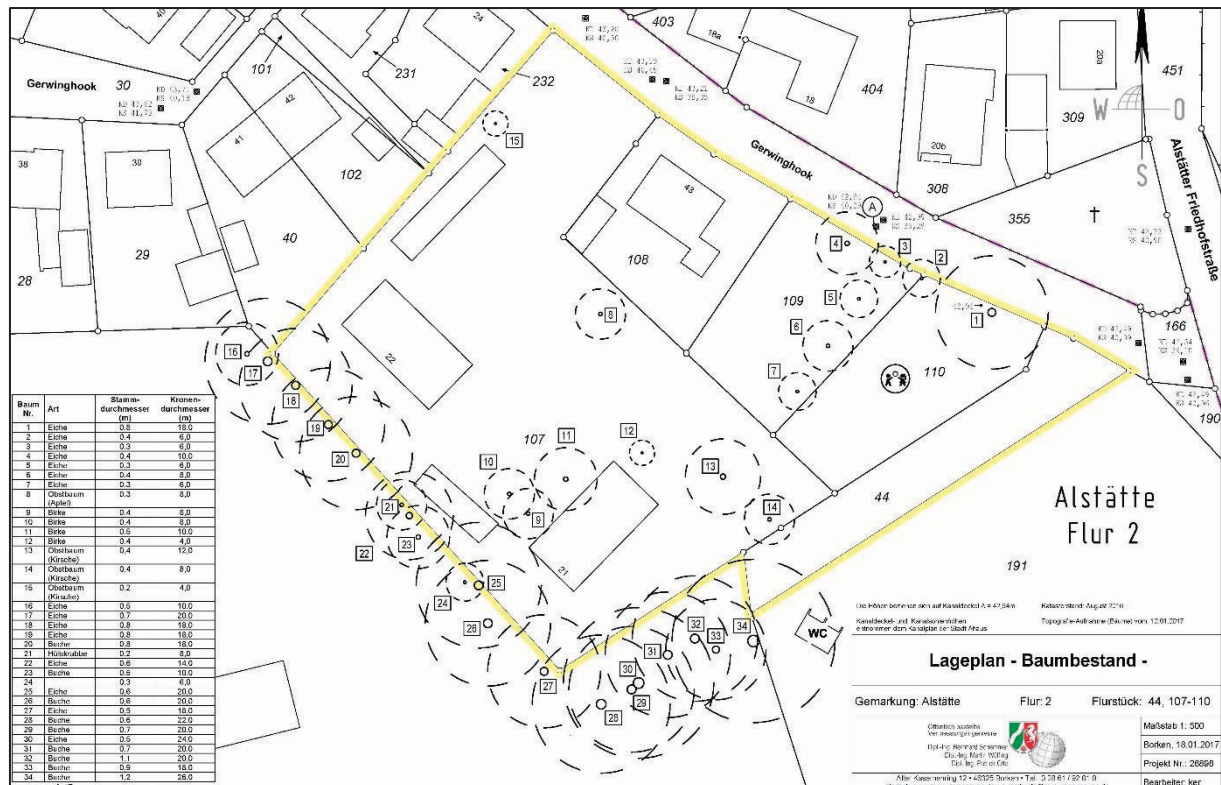
Die **Anzahl der Wohneinheiten** wird auf zwei je Einzelhaus begrenzt. Zu- und Abfahrtsfrequenzen der Anwohner werden dadurch minimiert und die vorgesehene Siedlungsstruktur dem nördlichen Bestand angepasst. Bei den **ausnahmsweise zulässigen Doppelhäusern** sind ebenfalls 2 Wohneinheiten zulässig, also **je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit**.

5.6.6 Natur und Landschaftsbezogenen Festsetzungen

Insgesamt 15 Bäume stehen im Plangebiet. Der Baumbestand inkl. Hofwandrand ist mit Stamm und Kronenbereichen aufgenommen. Die Bäume sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 73 –Gerwinghook- Abschnitt 2
(im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

Abbildung 7: Baumbestand im Plangebiet, Januar 2017



(eigene Darstellung)

Für die Eingruppierung der Bäume sind die vier Eigenschaften Alter, Stammdurchmesser, Vitalität und Schäden herangezogen worden. Beispielsweise ist ein sehr alter gesunder Baum erhaltenswerter als ein nahezu abgestorbener Baum. Die Herleitung der Wertstufen geht aus der nachfolgenden Tabelle hervor. 4 hat die höchste Wertigkeit und 1 den niedrigsten Erhaltungswert.

Tabelle 1: Wertstufenermittlungstabelle

Wertstufe	Alter	Stammdurchmesser	Vitalität	Schäden
1 (abgängig)	-	-	(nahezu) abgestorben	stark
2 (weniger erhaltenswert)	jung	40 – 50 cm	schwach	gering
3 (erhaltenswert)	alt	> 50 cm	mittel	schwach
4 (besonders erhaltenswert)	sehr alt	> 100 cm	stark	keine

(eigene Darstellung nach Erhebungsdaten der Stadt Ahaus vom 12.03.2018)

**Begründung zum
 Bebauungsplan Nr. 73 –Gerwinghook- Abschnitt 2
 (im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB)**

Nach der Wertstufentabelle erfolgte die Erhebung am 12.03.2018 durch fachkundige Person der Stadtverwaltung. Nur die Eiche am Gerwinghook ist besonders erhaltenswert. Vier Bäume sind als erhaltenswert eingeordnet. Sie stehen auf dem heutigen Spielplatz bzw. an seiner Grenze.

Tabelle 2: Baumbewertung (Erhaltungswert)

Baumnummer	Art	Stammdurchmesser (m)	Kronendurchmesser (m)	Wertstufe (Erhaltung)
1	Eiche	0,8	18,0	4
2	Eiche	0,4	6,0	3
3	Eiche	0,3	6,0	2
4	Eiche	0,4	10,0	3
5	Eiche	0,3	6,0	3
6	Eiche	0,4	8,0	3
7	Eiche	0,3	6,0	1
8	Obstbaum (Apfel)	0,3	8,0	1
9	Birke	0,4	8,0	1
10	Birke	0,4	8,0	1
11	Birke	0,5	10,0	2
12	Birke	0,4	4,0	2
13	Obstbaum (Kirsche)	0,4	12,0	1
14	Obstbaum (Kirsche)	0,4	8,0	1
15	Obstbaum (Kirsche)	0,2	4,0	2

(eigene Darstellung nach Erhebungsdaten der Stadt Ahaus vom 12.03.2018)

Der Bebauungsplan setzt die ortsbildprägende Eiche an der Straße „Gerwinghook“ fest. Die anderen 14 Bäume können vorhabenbedingt und aufgrund ihrer niedrigeren Wertstufe nicht erhalten werden.

Abbildung 8: Ortsbildprägende Eiche Nr. 1

(eigene Aufnahme, 12.08.2016)

Außerdem sind Bäume, die mit ihren Baumkronen das Plangebiet überstreichen sind, nachrichtlich in den Plan eingezeichnet. Die Bäume stehen außerhalb des Geltungsbereiches, weswegen der Bebauungsplan sie mit ihrem Stamm nicht festsetzen kann.

Die DIN 18920 sieht einen Schutzbereich für Flächen unter Baumkronentraufe + 1,5 m vor. Im Bebauungsplan ist der Schutzbereich nachrichtlich mit unterbrochener schwarzer Linie eingetragen. Vorgesehene bauliche Anlagen in dem Bereich sind frühzeitig mit der Stadt Ahaus auf Basis der DIN 18920 abzustimmen. Bei Einhaltung der Vorgaben der DIN 18920 ist davon auszugehen, dass die angrenzenden Bäume keinen Schaden nehmen werden.

5.6.7 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Zur Klärung der tatsächlich den Lebensraum im Plangebiet nutzenden geschützten Arten und zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit dieses Bauleitplanes liegt ein faunis-

tischer Fachbeitrag und eine artenschutzrechtliche Stellungnahme, in der die Fachbeitrags-ergebnisse eingeflossen sind, vor. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung ergab, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, wenn

- zum Schutz von Vogelbrutstätten ein Schnitt und die Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 16.03 bis 15.08 unterbleibt,
- zum Schutz von Fledermäusen der Gebäudeabbruch in der Zeit vom 15.08 bis 15.03 erfolgt, (Der Abbruch vom 15.08 bis 15.10 wird empfohlen.),
- eine ökologische Begleitung für Breitflügel- und Zwergfledermaus beim Abbruch der Zollhäuser erfolgt und
- im Umkreis von 1 bis 3 km mindestens 15 Quartierhilfen für Breitflügel- und Zwergfledermaus angebracht sind. Mindestens vier Quartierhilfen müssen Großraumhöhlen sein und zwei sich als Winterquartiere eignen. Die Quartiere sind auf zwei Standorte gleichmäßig aufzuteilen (vgl. Ökoplanung. 2017. S. 19ff.).

Die europäischen Vorschriften sind in deutsches Recht übernommen worden. Zur Abwendung von Konflikten mit geschützten Tierarten sind die Abbruchzeiten und Rückschnittvorgaben einzuhalten. Die Quartiere für die Fledermäuse sind vor Umsetzung der Planung anzubringen (ibid.).

Bei den übrigen Vogelarten, die zwar nach § 44 BNatSchG Arten sind, aber nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, kann davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes bei den Eingriffen im Zuge dieses Bauvorhabens nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Maßnahmen, sodass artenschutzrechtliche Konflikte durch die Planung nicht zu erwarten sind.

5.6.8 Äußere Gestalt baulicher Anlagen

Die baugestalterischen Festsetzungen sichern eine dorftypische, der Eigenart des Münsterlandes entsprechenden Gestaltung des Dorfrandes. Die Gestaltung des Siedlungsrandes entscheidet darüber, wie das Dorf durch Passanten wahrgenommen wird.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6.8.1 Dächer

Die Gestaltung der Dächer baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen über

- die Dachziegelfarbe
- die Dachform,
- die Dachneigung sowie
- die Dachaufbauten und Dacheinschnitte

näher geregelt.

Prägende Gestaltungsmerkmale einer dorftypischen, der Eigenart des Münsterlandes entsprechenden Bebauung sind **Dachziegel** in orange-roten Farbtönen.

Als **Dachform** sind Satteldächer vorgeschrieben. Die **Dachneigung** ist auf 35° bis 45° beschränkt. Die Festsetzung legt die Grundlage für ein Stadthaus mit zwei Geschossen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn

- die Dachneigung größer 35° ist,
- ihre Gesamtbreite je Dachfläche die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreitet und
- ihr Abstand zur seitlichen Dachkante mindestens 2,0 m beträgt; die Anordnung mehrerer Dachgauben in der Vertikalen ist unzulässig.

Die Festsetzung ist erforderlich, weil die Schaffung von Aufenthaltsräumen im Dachraum die beabsichtigte äußere Gestaltung der Dächer im Einzelfall erheblich beeinträchtigen kann.

Die Festsetzungen ermöglichen i. V. m. den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung einen erheblichen Spielraum für die Nutzung und Gestaltung baulicher Anlagen. Zur Vermeidung einer Übermaßregelung kann ausnahmsweise eine Abweichung von der Festsetzung über das Mindestmaß der Dachneigung von 35° um bis zu 10° zugelassen werden (siehe Text Nr. 20 (2) Satz 1). Die Abweichung soll, i. V. m. der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer Abweichung von der Festsetzung über das Höchstmaß der Traufwandhöhe (siehe Text Nr. 20 (1) Satz 2), kosten- und energiesparende Bauweisen begünstigen. Das Ziel, Wohnhäuser unter den v. g. Gesichtspunkten zu optimieren, kann in erster Linie durch eine kompakte Bauform erreicht werden, d. h. ein Maximum an Raumvolumen und Wohnfläche mit einem Minimum an wärmeabgebender Außenfläche zu vereinen.

Zur Sicherung der Planungsziele ist die Abweichung nach Text Nr. 20 (2) Satz 1 nur zulässig

- in Verbindung mit einer ausnahmsweise zulässigen Abweichung von der Festsetzung über das Höchstmaß der Traufwandhöhe und
- soweit durch die ausnahmsweise zulässige Abweichung von der Festsetzung über das Höchstmaß der Traufwandhöhe die Festsetzung über die Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses in Text Nr. 06 berührt ist.

Die Festsetzung über die Zulässigkeit von Dachgauben und Dacheinschnitte in Text Nr. 20 (1) bleibt unberührt.

5.6.8.2 Fassaden

Zur Integration der Planung in die Siedlungslage Gerwinghook und aufgrund der Randlage zum Landschaftsraum ist die Beibehaltung der Münsterland dorftypisch prägenden Gestaltungsmerkmale für Gebäude vorzusehen. Der Bebauungsplan setzt entsprechend rotes bis rotbraunes und rotblaues Ziegelsichtmauerwerk fest.

5.6.9 Sonstige Nutzung und Gestaltung der Grundstücke

5.6.9.1 Vorgärten

Die straßenbildprägenden Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sollen begrünt und nicht als Stellplätze, als Abstell- oder als Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden dürfen. Daher sind diese Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Flächen i. S. des § 9 (1) Nr. 25 BauGB ohne besondere Pflanzvorschriften festgesetzt. Die Anordnung von Stellplätzen und Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO ist hier ausgeschlossen; notwendige Zugänge und Zufahrten sind zulässig (siehe Text Nr. 13).

5.6.9.2 Einfriedungen

Baugrundstücke sind entlang der Grenze zu öffentlichen Grünflächen, Schutzgebieten und Schutzobjekten i. S. des Naturschutzrechts, oberirdischen Gewässern, Flächen für die Landwirtschaft und Wald sowie zu klassifizierten Straßen mit einer Hecke, einem Maschendraht- oder Stahlmattenzaun einzufrieden; Zugänge und Zufahrten sind unzulässig. Die Höhe der Einfriedung beträgt 1,00 m als Mindestmaß. Die Festsetzung ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung von Flächen mit schutzbedürftigen Nutzungen soweit wie möglich zu vermeiden. Aus gestalterischen Gründen sind als Einfriedungen nur Hecken, Maschendraht- oder Stahlmattenzäune zulässig (siehe Text Nr. 21).

Einfriedungen entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen – ausgenommen klassifizierte Straßen – sind aus gestalterischen Gründen nur als Hecken zulässig. Für die Hecken sind standortheimische Gehölze zu verwenden. (siehe Text Nr. 22).

Die Vorschriften über die Pflicht zur Herstellung sowie über Art und Gestaltung von Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

C. Erschließung, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen

6 Erschließung

6.1 Verkehr

6.1.1 Fließender Verkehr

6.1.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Folgende Anbindungen des öffentlichen Personennahverkehrs sind für das Plangebiet von Bedeutung:

Busverkehr

Die nächstgelegene **Haltestelle Markt** liegt an der Gronauer Straße; die fußläufige Entfernung beträgt 20 bis 30 Minuten. Es halten die Linien 782 (Vreden – Gronau), 820 (Alstätte – Schwiepinghook), 821 (Alstätte – Wessum), 871 (Alstätte – Ahaus),- Stadtbus C87 (Ahaus-Alstätte), der Bürgerbus B 12 (Ahaus – Haaksbergen) und der Taxibus C 87 Alstätte – Enschede)

Schienenverkehr

- entfällt -

6.1.1.2 Individualverkehr

Äußere Erschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Straße „Gerwinghook“, welche zur Alstätter Friedhofsstraße führt und den Siedlungsbereich des Plangebietes mit Alstätte verbindet.

Innere Erschließung

Das Plangebiet wird bereits über einen Wirtschaftsweg ausgehend der Straße „Gerwinghook“ erschlossen. Im Sinne des Städtebaulichen Entwurfes wird diese südöstliche Zuwegung aufgegriffen und das Plangebiet weiter in nördlicher Richtung erschlossen. Am Ende der Planstraße ist ein Wendehammer mit 6,0 m Radius vorgesehen. Zur Sicherung der Befahrbarkeit durch ein Müllfahrzeug, zweigt ein 3,7 m Stich nach Nordosten ab und bindet wieder an die Straße „Gerwinghook“ an. Im Vordergrund der Erschließungsfunktion steht die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Grundstücke für alle Verkehrsarten mit primären Pkw-Verkehr. Dementsprechend ist die Straße als **Straßenverkehrsfläche – Verkehrsberuhigter Bereich** festgesetzt.

6.1.2 Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze

Die öffentlichen Parkplätze sind im Straßenraum in zentraler Lage des Plangebietes angelegt. Soweit erforderlich sind sie als *Straßenverkehrsfläche - Öffentliche Parkflächen* (§ 9 (1) Nr. 11 Altern. 2 BauGB) festgesetzt. Ihre Festsetzung ist zwingend. Die Anordnung von Grundstückszufahrten ist hier ausgeschlossen. Ihre Festsetzung ist erforderlich,

1. um das dem städtebaulichen Entwurf zugrunde liegende straßengestalterische Konzept auch verwirklichen zu können,
2. da die Sicherung der für die Anlage von Parkplätzen im Straßenraum notwendigen Flächen nur durch eine frühzeitige, rechtlich verbindliche kleinräumige Koordination von öffentlichen Parkflächen, Baumstandorten und Grundstückszufahrten gewährleistet ist.

Stellplätze und Garagen sowie Fahrradabstellplätze

Die nach § 51 BauO NRW **notwendigen Stellplätze und Garagen** sind auf den Baugrundstücken herzustellen. Gemeinschaftsanlagen sind nicht vorgesehen. Angesichts der nachteiligen Auswirkungen von Stellplätzen und Garagen auf die Wohngärten, die regelmäßig auf den rückwärtigen Teilen der Baugrundstücke angelegt werden, ist ihre Zulässigkeit grundsätzlich auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt; dies gilt auch für Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude i. S. des § 2 (2) BauO NRW handelt (siehe Text Nr. 09 Satz 1).

Zur Vermeidung einer Übermaßregelung ist ein Überschreiten

- der seitlichen Baugrenzen bis an die Nachbargrenze,
- der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,0 m

zulässig, soweit der Bebauungsplan für die betreffenden Flächen nichts anderes festsetzt (siehe Text Nr. 09 Satz 2).

Fahrradabstellbereiche sind grundsätzlich im gesamten WA-Gebiet zulässig.

6.2 Ver- und Entsorgung

6.2.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH.

Maßnahmen zur Trinkwasserreduzierung, wie das Sammeln von Niederschlagswasser in Kleinspeichern mit Brauchwassernutzung, können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, sind jedoch zulässig. Die Nutzung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser ist der Stadt Ahaus anzuzeigen (§ 11 EWS); der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Wasserversorgungsanlagen i. S. des § 3 Nr. 2 TrinkwV sind dem Kreis Borken anzuzeigen (§ 13 (1) Satz 1 TrinkwV); der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Ein Anschluss und Benutzungszwang für die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht.

6.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Grundzüge der Abwasserbeseitigung ergeben sich aus dem Zentralabwasserplan (ZAP) der Stadt Ahaus.

Zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist eine **Ergänzung des Kanalisationsnetzes** erforderlich. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im **Trennsystem**. Für das auf den Grundstücken anfallende Abwasser besteht grundsätzlich **Anschluss- und Benutzungszwang** (§ 9 EWS).

6.2.3 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der zentralen Abwasserbehandlungsanlage Ahaus zugeführt. Gem. § 58 LWG ist die Planung zur Erstellung der Schmutzwasserkanalisation der oberen Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Münster anzuzeigen.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Schmutzwassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet.

Nach § 57 (1) LWG sind die Planung sowie die wesentliche Änderung der Planung zur Erstellung und Betrieb von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung

der zuständigen Behörde anzuzeigen. Zuständige Behörde nach der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) ist:

- für die Erweiterung der Schmutzwasserkanalisation die obere Wasserbehörde bei der Bezirksregierung Münster.
- für die Erweiterung Niederschlagswasserkanalisation die untere Wasserbehörde beim Kreis Borken.

Zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Abwassers ist eine geringfügige Änderung und Erweiterung der Kanalisation erforderlich. Die Maßnahme stellt nach gegenwärtigem Planungsstand keine wesentliche Änderung i. S. des § 57 (1) LWG dar, d. h. eine Anzeige nach § 57 (1) LWG ist nicht erforderlich.

Die notwendige wasserrechtliche Zulassungen nach § 8 WHG und § 57 (2) LWG sind frühzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen:

- Das bislang im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird über die Regenwasserkanalisation in der Straße Gerwinghook gesammelt und bislang ungedrosselt in die Ahauser Aa eingeleitet. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in die Ahauser Aa besteht eine befristete wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG bis zum 31.12.2022, Az.: 662121/52167. Nach gegenwärtigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die geringfügige Änderung und Erweiterung des Regenwasserkanalisationsnetzes durch die v. g. wasserrechtliche Erlaubnis gedeckt ist.
- § 57 (2) LWG ist nicht berührt. Danach ist für die Errichtung, den Betrieb und die wesentliche Änderung einer Abwasserbehandlungsanlage grundsätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Unabhängig von der Rechtskraft des Bebauungsplans gilt nach § 4 (1) Nr. 3 Landesbauordnung (BauO NRW), dass auf den Grundstücken, die über die geplante Regenwasserkanalisation in der Planstraße entwässern, Gebäude nur errichtet werden dürfen, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn ihrer Benutzung die erforderlichen Abwasseranlagen vorhanden und benutzbar sind und die Abwasserbeseitigung entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften gewährleistet ist.

6.2.4 Niederschlagswasser

Die Einleitung richtet sich nach dem Wasserrecht. Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals

bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Nach § 44 Abs. 2 LWG kann die Stadt durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist. Die Festsetzungen nach Satz 1 können auch in den Bebauungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall sind die §§ 1 bis 13 und 214 bis 216 des Baugesetzbuches anzuwenden.

Der Bebauungsplan macht von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch.

Das Trennsystem ist bereits teilweise vorhanden und wird ergänzt.

Das Niederschlagswasser wird über eine separate Kanalisation gesammelt und über den vorhandenen Regenwasserkanal, der entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze in der Straße Gerwinghook verläuft, ortsnahe in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet.

Maßnahmen zur dezentralen Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind - ungeachtet der Bodenverhältnisse und des Grundwasserflurabstandes im Plangebiet - nicht vorgesehen. Insofern gilt der Anschluss- und Benutzungszwang für das Niederschlagswasser nach § 9 (5) Abwasserbeseitigungssatzung uneingeschränkt.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundene Bodenversiegelung greift in den natürlichen Wasserkreislauf ein. Das auf versiegelten Flächen auftreffende Niederschlagswasser kann nicht mehr versickern. Es fließt ohne Rückhaltung schnell oberirdisch ab und führt so vermehrt zu Hochwasserspitzen in der Kanalisation bzw. den Fließgewässern. Darüber hinaus ist die Grundwasserneubildung durch versickerndes Regenwasser drastisch reduziert mit der Folge, dass im Sommer immer häufiger Bachläufe und Kleingewässer trocken fallen.

Besonderen können dazu beitragen, die nachteiligen Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den natürlichen Wasserkreislauf zu vermindern, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen grundstücksbezogenen Maßnahmen und baugebietsbezogenen Maßnahmen.

Der Bau von Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken ist bei tendenziell abnehmenden Grundstücksgrößen und steigendem Nutzungsdruck auf die verbleibenden Freiflächen schwierig. Flächenintensive Versickerungsmethoden (Flächenversickerung, Muldenversickerung) scheiden in der Regel aus. Weniger flächenintensive Versickerungsmethoden (Schachtversickerung, Rohrversickerung, Rigolenversickerung) sind aufwendig in der Herstellung und erfordern gewisse Mindestabstände zu Gebäuden und Nachbargrundstücken. Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan darauf verzichtet, Versickerungsanlagen auf den Baugrundstücken verbindlich festzusetzen und bei der Bemessung der Regenwasserkanalisation zu berücksichtigen.

Unabhängig davon gilt nach § 49 (4) Landeswassergesetz (LWG): Sofern gegenüber der Stadt nachgewiesen ist, dass das Niederschlagswasser ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert werden kann, kann die Stadt den Nutzungsberechtigten des Grundstücks insoweit von der Überlassungspflicht nach § 48 LWG NRW freistellen. Nach § 5 der Satzung über die Erhebung von Abwassergebühren und Kanalschlussbeiträgen wirkt sich der ordnungsgemäße Betrieb einer Versickerungsanlage gebührenmindernd aus.

Außerdem ist anzumerken, dass Gegenstand der Planung eine geringfügige Arrondierung des bestehenden Einfamilienhausgebietes ist. Flächenintensive Anlagen zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers stehen dazu in keinem Verhältnis.

Die gesetzlichen Alternativen in § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) stehen selbstständig nebeneinander, so dass eine Begründung, warum der gewählten Alternative Einleitung (direkt oder über eine Kanalisation) ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer gegenüber den Alternativen Versickern bzw. Verrieseln der Vorzug gegeben wird, nicht erforderlich ist.

Die ordnungsgemäße Beseitigung des Niederschlagswassers entsprechend den wasserrechtlichen Vorschriften ist nach gegenwärtigem Planungsstand gewährleistet. Die gesicherte, geordnete abwassertechnische Erschließung wird im Rahmen der weiteren Planung nachgewiesen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die skizzierte Entwässerungsplanung ausreichend.

6.2.5 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Energie (Elektrizität, Gas) fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH. Das Niederspannungskabel muss im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes in den zukünftigen öffentlichen Straßenraum umgelegt werden.

6.2.6 Telekommunikations-/Postdienstleistungen

Die **Telekommunikations**versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder andere Service ergänzende Anbieter.

Die Versorgung des Plangebiets mit Universaldienstleistungen i. S. des § 78 TKG fällt in die Zuständigkeit der Telekom Deutschland GmbH oder eines alternativen Anbieters.

Der Ausbau erfolgt im öffentlichen Raum unter der Federführung der Stadt Ahaus in Abstimmung mit dem Investor. Es besteht keine Veranlassung, die Telekommunikationslinien oberirdisch zu verlegen. Vorsorglich wird im Bebauungsplan unter Bezugnahme auf § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzt, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind.

6.2.7 Postdienstleistungen

Die Versorgung des Plangebiets mit **Postdienstleistungen** fällt in die Zuständigkeit der Deutschen Post AG oder andere Service ergänzende Anbieter.

6.2.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist nach Ortsrecht geregelt. Die Wert- und Reststoffentsorgung kann in dem bestehenden Entsorgungsintervall aufgenommen werden.

Die Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Ahaus regelt im § 11 (1), dass „*an die nächstgelegene – für Sammelfahrzeuge ohne Schwierigkeiten befahrbare – öffentliche-Straße zu stellen*“ sind. Die **Standplätze für Abfallbehälter** sind als Einzelanlagen auf den Grundstücken zu errichten.

Die nächstgelegene **Wertstoffsammelanlage** befindet sich an der Gronauer Straße.

7 Örtliche Sicherheit und Ordnung

7.1 Rettungsdienst

Es wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der Hilfsfrist für den Rettungsdienst von 12 Minuten durch die Feuer- und Rettungswache Ahaus grundsätzlich gewährleistet ist.

7.2 Brandschutz

Einhaltung der Hilfsfrist

Es wird davon ausgegangen, dass die Einhaltung der Hilfsfristen für den Brandschutz von 8 Minuten durch die Feuer- und Rettungswache Ahaus grundsätzlich gewährleistet ist.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) für das Gebiet ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung soweit möglich im Rahmen des Konzessionsvertrages gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 oder durch andere Maßnahmen sicherzustellen. Der Objektschutz ist nicht gewährleistet. Eine Verpflichtung für den Versorger zur Lieferung der Wassermenge im Brandfall besteht nicht. Eingebaute Unterflurhydranten sind gem. DIN 4066 – Hinweisschilder für den Brandschutz – zu kennzeichnen. Die Löschwassermenge muss mindestens 800 l/Min. betragen und für die Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Auf das Regelwerk W 405 wird hingewiesen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf vom Bauherrn durch eigene Maßnahmen sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

8 Versorgungseinrichtungen

Im Plangebiet selbst befindet sich der **Kleinkinderspielplatz** an der Straße Gerwinghook. Der Kleinkinderspielplatz ergänzt die sonstigen Spielflächen im näheren Wohnumfeld (Hausgärten, verkehrsberuhigte Bereiche, usw.).

Die Versorgung des Plangebiets mit **Kindergarten- und Grundschulplätzen** ist gewährleistet.

Die fußläufige Entfernung zu den **Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs** im Ortskern von Alstätte bzw. im Nahversorgungszentrum an der Haaksbergener Straße beträgt ca. 15 bis 20 Minuten.

D. Auswirkungen der Planung

9 Umweltauswirkungen

Die Planung begründet kein Vorhaben im Sinne der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gem. § 2 Abs. 3 Nr. 3 UVPG. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung inkl. Vorprüfung des Einzelfalles nach § 2 Abs. 1 und §§ 3 bis 3f UVPG ist nicht notwendig.

Die Planung erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) – siehe Punkt 1. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der zusammenfas-

senden Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB und von der Angabe welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. Ein Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich gem. § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB.

Außerdem gelten bei Bebauungsplänen nach § 13a BauGB Eingriffe bis zu einer festgesetzten Grundfläche von 20.000 m², die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als erfolgt oder zulässig gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden nachfolgend beschrieben.

9.1 Schutzgut Mensch

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Von dem Wohngebiet sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete außerhalb des Plangebietes zu prognostizieren. Allerdings können Immissionen auf das Wohngebiet einwirken.

Das **nächste Gewerbegebiet** liegt östlich der Bundesstraße 70 ca. 370 m vom Plangebiet entfernt. Wohngebiete liegen bereits näher an dem Gewerbegebiet als dies die vorliegende Planung vorsieht, sodass die Ausweisung des Wohngebietes zu keinen zusätzlichen Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe führen wird.

9.1.1 Geruchsimmissionen

Des Plangebietes ist von der **Kläranlage** durch den Schützenplatz getrennt. Das Wohngebiet rückt an die Anlage heran. Aufgrund der Lage südöstlich des Plangebietes, also nicht in der Hauptwindrichtung und der tieferen Lage, können keine für das Wohngebiet unzumutbaren Geruchseinwirkungen abgeleitet werden.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen liegt eine Stellungnahme des Sachverständigeningenieurbüros Uppenkamp + Partner vor. Sie prognostiziert, dass im Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 % und 15 % der Jahresstunden zu erwarten sind.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) sieht für Wohngebiete einen Geruchsimmissionsrichtwert von 0,10 vor, also 10 % der Jahresstunden sind als Beurteilungsmaßstab heranzuziehen. Ab diesem Wert kann es für das Gebiet zu einer Beeinträchtigung kommen, die Einzelfall bezogen zu prüfen und zu bewerten ist.

Es gibt keine gesetzliche Grundlage, die eine zwingende Aussage dazu trifft, welche Geruchsimmissionsbelastung in einem Wohngebiet zumutbar ist. Als Orientierungshilfe wird in der Rechtsprechung die GIRL zugrunde gelegt. Die Immissionswerte in Rn. 3.1 der GIRL, die für Wohngebiete einen Wert von 0,10 vorgeben, sind nicht im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten. Es handelt sich um Orientierungswerte, die im Rahmen der Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können. Ein solcher begründeter Einzelfall liegt hier vor, da das Gebiet am Rande zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich liegt, dem der Gesetzgeber insbesondere auch landwirtschaftlich emittierende Tierhaltungsvorhaben zugeordnet hat. In diesem Übergangsbereich zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich ist daher regelmäßig eine höhere Geruchsimmissionsbelastung hinzunehmen. Der hier prognostizierte Geruchsimmissionswert von 0,11 – 0,12 erweist sich vor diesem Hintergrund als zumutbar, zumal der von der GIRL für Dorfgebiete, in denen das Wohnen ebenfalls allgemein zulässig ist, vorgesehenen Orientierungswert von 0,15 auf allen Teilflächen des Plangebiets unterschritten wird. Zu berücksichtigen ist ferner auch, dass Geruchsimmissionen sich lediglich als lästig, indes nicht als gesundheitsgefährdend erweisen. Auch dieser Gesichtspunkt spricht dafür, einen Wert von bis zu 0,15 in einem unmittelbar an den zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich angrenzenden Baugebiet (WA) als zumutbar einzustufen.

Auch unter Berücksichtigung der bei realistischer Betrachtung zu erwartenden Betriebsentwicklung haben die umliegenden Tierhaltungsbetriebe keine immissionsschutzrechtlich bedingten Beschränkungen durch die geplante Arrondierung der Wohnsiedlung Gerwinghook zu erwarten:

- Potentielle Erweiterungsabsichten von Tierhaltungsbetrieben, die nördlich des Plangebiets liegen, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand immissionsschutzrechtlich nicht relevant, da das Plangebiet außerhalb der Hauptwindrichtung liegt.

- Potentielle Erweiterungsabsichten von Tierhaltungsbetrieben, die südlich bzw. westlich des Plangebiets liegen, sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand immissionsschutzrechtlich ebenfalls nicht relevant. Aufgrund der Vorbelastung in der Siedlung Gerwinghook sind derartige betriebliche Erweiterungen nur zulässig, wenn gleichzeitig die momentan vorhandene Geruchsstundenhäufigkeit von 0,16 (16 %) reduziert wird. Von dieser Verbesserung profitiert mittelbar auch das Plangebiet, da es in größerer bzw. gleichgroßer Entfernung zu den betreffenden Tierhaltungsbetrieben liegt.

9.1.2 Spielplatzlärm

Nach § 22 Abs. 1a Bundesimmissionsschutzgesetz sind Geräuscheinwirkungen von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenzwerte und -richtwerte nicht herangezogen werden. Geräusche, die von dem Kinderspielplatz ausgehen, sind somit im Sinne des Gesetzes als verträglich anzusehen.

9.1.3 Schützenplatzlärm

Bei nur einmal jährlich stattfindenden Veranstaltungen von kommunaler Bedeutung können selbst Lärmeinwirkungen unwesentlich sein, welche die für die Abend- und Nachtzeit aufgestellten Richtwerte für das Baugebiet überschreiten. Zwar ist die Störung der Nachtruhe (22 bis 6 Uhr) eine erhebliche Einwirkung auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Anwohner und damit auch eine wesentliche Immission. Der Gesetzgeber hat aber Ausnahmen vorgesehen. Bei Volksfesten, Schützenfesten und ähnlichen Veranstaltungen kann das Interesse der Allgemeinheit an der Durchführung der Veranstaltungen gegenüber dem Schutzbedürfnis der Nachbarschaft überwiegen, wenn sie auf historischen oder kulturellen Umständen beruhen. In welchem Umfang die Schalleinwirkungen auf die Wohnnutzungen sein dürfen, ist einzelfallabhängig. Kriterien zur Beurteilung sind Bedeutung, Charakter, Häufigkeit und Dauer der Veranstaltung und die Schallimmissionswerte.

Die Freizeitlärmrichtlinie NRW lässt Ausnahmen für Volksfeste und ähnlichen Veranstaltungen bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte zu, weil oftmals ein öffentliches Interesse an der Durchführung einer solchen Veranstaltung innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu einer Wohnnutzung besteht.

Die geplanten Wohnungen werden die Schützenaktivitäten aufgrund des allgemeinen öffentlichen Interesses und der Rechtslage nicht einschränken. Der Spielplatz wird an den Rand des Wohngebietes zum Schützenplatz verlegt, um Konflikte mit den Wohnnutzungen zu mindern.

9.1.4 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Straßenverkehrsschallimmissionen von der Bundesstraße 70 und dem zusätzlichen Anwohnerverkehr liegt keine gutachterliche Beurteilung vor.

Die B 70 führt ca. 170 m an dem Plangebiet vorbei. Die Bestandswohnhäuser in Gerwinghook stehen allerdings ebenso nah wie die nun geplanten Häuser entlang der Straße. Außerdem erfolgt die Planung auf dem ehemaligen Zollgelände auf dem auch Wohnnutzungen unterbracht waren.

Aufgrund zusätzlicher potenzieller Wohnbebauung wird die Anzahl der Verkehrsbewegungen gering ansteigen. Es ist durch unvermeidliche Fahr- und Parkvorgänge mit höheren Schallimmissionen zu rechnen. Der induzierte Wohngebietsverkehr wird jedoch zu keiner signifikanten Schallanhebung führen, die zusätzliche Schutzausweisungen erfordert.

Der Bebauungsplan begrenzt die Auswirkungen, indem er die Wohneinheiten einschränkt und über die Begrenzung der Baufelder ca. 7 neue Wohnhäuser ermöglicht. Etwaige stärker frequentierte Nutzung wie z. B. Beherbergungsbetriebe schließt der Bebauungsplan im allgemeinen Wohngebiet aus.

9.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Lebensraum

Die heutige Vegetation mit Bestandsgebäude im Plangebiet wird in der artenschutzrechtlichen Prüfung bereits beschrieben, weswegen auf sie verwiesen wird und die folgenden Ausführungen ihr entnommen sind:

„Im zentralen Bereich des Bebauungsplanes liegen zwei seit Anfang 2008 leer stehende Gebäude sowie mehrere Nebengebäude (Gerwinghook 21 und 22), die ursprünglich der Unterbringung von Zollbeamten und später als Unterkunft für Asylbewerber dienten. Die Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und weisen mehrfach potenzielle Einflüggöffnungen für Brutvögel und Fledermäuse auf. Die ehemaligen Zollgebäude sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vollständig zum Abbruch vorgesehen. Angrenzend an die Gebäude bestehen Gartengrünland sowie Anpflanzungen einzelner Obstbäume. Das Areal des Bebauungsplanes umfasst ferner ein verbleibendes Einfamilienhaus (Gerwinghook 43). Im Süden grenzt das Plangebiet an ein von alten Buchen- und Eichenbeständen dominiertes Feldgehölz. Das Umfeld des Plangebietes wird von niedriger Wohnbebauung aus Ein- und Zweifamilienhäusern geprägt. Südlich außerhalb des Plangebietes liegt eine Hofstelle, südöstlich die Kläranlage Ahaus-Alstätte.“ (Ökoplanung. 2017. S. 11).

Naturschutzgebiete

Das nächste Naturschutzgebiet BOR-060 „Witte Venn“ liegt im Nordwesten ca. 2 km Luftlinie vom Änderungsbereich entfernt.

Natura-2000-Gebiete

Das nächste Natura-2000-Gebiet (europäische Vogelschutzgebiete und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) ist das Vogelschutzgebiet Mooren und Heiden des westlichen Münsterlandes. Es befindet sich ca. 2 km nordwestlich des Plangebietes.

Artenschutz

Der Bebauungsplan sichert die erforderlichen Maßnahmen, die die artenschutzrechtliche Prüfung vorsieht, um Konflikte mit der Planung zu vermeiden – siehe Punkt 5.6.7 auf der Seite 22.

Eingriff in Natur und Landschaft

Die Abhandlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entfällt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

9.3 Schutzgut Boden

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes steht der in der Tabelle 3 aufgelistete Bodentyp an.

Tabelle 3: Ursprünglich anstehender Boden nach Bodenkarte

L3906_mE851GW4
Brauner Plaggenesch vereinzelt Grauer Plaggenesch
Über
Typischer Gley
Zum Teil Typischer Podsol
Zum Teil Podsol-Gley
4-12-Feinsand, stark humos
-----aus-----
Plaggenesch (Holozän)
Über
Sand, zum Teil kiesig
-----aus-----
Flugsand und Talsand und Uferwall (Jungpleistozän bis Holozän)
Schutzwürdigkeit: 3, Archivfunktion
Bodenschätzung: 25 BW1, 33 BW2
Versickerungseignung: geeignet

(eigene Zusammenstellung auf Basis Geologischer Dienst. 2003)

Die Planung erfolgt auch schützenswerten Bodenflächen aus Plaggenesch. Nach der digitalen Karte der schutzwürdigen Böden von NRW (Geologischer Dienst NRW 2003) wird dieser als

schutzwürdig (Stufe 2) mit Archivfunktion eingestuft. Als unvermeidliche Folge der Planung ist die Versiegelung von Boden zu nennen.

Der Boden ist bereits durch die Bestandsbebauung geprägt und seine natürlichen Bodenfunktionen sind bereits gestört.

Aussagen zu Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, Bodenverunreinigungen und Kampfmittelgefährdung sind unter Punkt 10.2 zu finden.

9.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer. Die Ahauser Aa befindet sich etwa 120 m vom Plangebiet in südöstlicher Richtung entfernt.

Der Versiegelungsgrad des Plangebietes erhöht sich durch die Planung geringfügig, was sich in gleichem Maße auf die Abflussmengen auswirkt.

9.5 Schutzgut Klima/Luft

Ein Luftreinhalteplan für das Stadtgebiet Gerwinghook liegt nicht vor. Im Südwesten grenzt Waldfläche mit umfangreichen Baumbestand an den Planbereich. Diese sowie teilweise der Baumbestand innerhalb des Geltungsgebietes trägt positiv zur Luftreinhaltung und Sauerstoffneubildung bei. Die kleineren Obstbäume sowie nicht erhaltenswerter Baumbestand im Plangebiet entfallen im Zuge der Überplanung. Im Gegenzug sichert der Bebauungsplan die Pflanzung von 2 neuen Straßenbäumen.

Die zusätzliche Versiegelung erhöht die Wärmeentwicklung i. S. des Albedo-Effektes und Wärmespeicherkapazität des Oberflächenbelages kaum.

9.6 Schutzgut Kultur und sonstige Schutzgüter

Im Plangebiet befinden sich weder Natur-, Kulturdenkmäler oder Bodendenkmäler noch werden durch die geplante Bebauung Sichtbezüge zu o. g. Denkmälern eingeschränkt.

Archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt.

9.7 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen, die über die normalen Wirkungen zwischen den Schutzgütern hinausgehen, sind nicht bekannt.

10 Sonstige Auswirkungen der Planung

10.1 Immissionsschutz

Als Immissionen kommen grundsätzlich Staub, Schall, Strahlung (Licht), Gerüche und Erschütterung in Betracht. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzungen ist nicht damit zu rechnen, dass von dem Plangebiet unverträgliche Emissionen ausgehen, die auf die umliegenden Nutzungen negativ einwirken. Die Aussage gilt auch für den induzierten Individualverkehr.

Im Plangebiet sind keine unverträglichen **Schallimmissionen** zu erwarten – siehe auch Punkt 9.1 auf der Seite 34.

Geruchsimmissionen von **landwirtschaftlichen Betrieben** prognostiziert die Gutachterliche Stellungnahme vom Sachverständigeningenieurbüro Uppenkamp + Partner. Aufgrund des Standortes und der rechtlichen Gegebenheiten sind keine Konflikte zwischen Landwirtschaft und Wohnen zu erwarten – siehe Punkt 9.1.1 auf der Seite 34.

Etwa 60 m südöstlich des Plangebietes befindet sich die **örtliche Kläranlage**. Die Bestandsnutzung zeigt, dass durch die Abwasserbehandlung und landwirtschaftlichen Betriebe voraussichtlich keine Konflikte hinsichtlich Geruchsbelastungen zu erwarten sind.

Stäube sind in der Ortslage durch Heizungsbrand und durch den Verkehr (Feinstäube durch Reifenabrieb und Dieselfahrzeuge ohne Partikelfilter) zu erwarten. Staubimmissionskonflikte sind dem Planungsbüro nicht bekannt.

Unverträgliche **Strahlungseinwirkungen** (elektromagnetische Strahlung und Lichteinwirkungen) sind nicht zu erwarten, weil sich keine starken Quellen (inkl. Leuchten) in der Nähe befinden.

10.2 Altlasten/Kampfmittelgefährdung

Informationen zu Altlasten, Bodenverunreinigungen und deren schädlichen Auswirkungen liegen dem Planungsbüro nicht vor.

Nach Angaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes lassen die vorhandenen Unterlagen Kampfmiteleinwirkungen erkennen. Bombardierungen sind in einem Teilbereich aus Luftbildaufnahmen zu erkennen. Vor diesem Hintergrund werden folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen empfohlen:

Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und Anwendung der Anlage 1 der TVV KpfMiBes² - Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr - im Bereich der Bombardierung.

Aktuelle Informationen können bei der Ordnungsbehörde der Stadt Ahaus nachgefragt werden.

10.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange der Denkmalpflege bzw. der Bodendenkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

E. Sicherung, Durchführung und Finanzierung der Planung

11 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung sind bislang nicht erforderlich gewesen.

12 Durchführung der Finanzierung der Planung

Finanzielle Auswirkungen aufgrund von Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich baubedingter Eingriffe i. S. des § 135a (2) BauGB entstehen nicht.

Die finanziellen Auswirkungen der Abrissarbeiten der rückwärtigen Bestandsgebäude der ehemaligen Zollbediensteten werden von der Stadt Ahaus getragen.

Die Kosten zur Verlagerung und Herstellung des Kinderspielplatzes auf der öffentlichen Grünfläche werden von der Stadt Ahaus getragen.

Die Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlagen i. S. des § 127 (2) BauGB werden von der Stadt Ahaus getragen (§ 123 (1) BauGB). Die Kosten sind beitragsfähiger Erschließungsaufwand i. S. des § 129 BauGB. Die Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke nach § 131 (1) BauGB ist durch Ortsrecht geregelt.

Die Kosten zur Bebauung der Baugrundstücke werden von den privaten Bauherren übernommen.

² Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (TVV KpfMi-Bes). Rd.Erl. d. Innenministeriums vom 3. August 2005 (MBI. NRW. S. 900, ber. S.968)

13 Flächenbilanz

Die einzelnen Nutzungen im Plangebiet sind in der Tabelle 4 aufgelistet.

Tabelle 4: Nutzungsgliederung des Plangebietes

Nutzungen	Fläche (ca.)	Anteil	Teilfläche (ca.)	Teilflächen anteil
Allgemeines Wohngebiet	5.051m ²	73,7%		
davon Flächen zum Anpflanzen: Vorgarten			576m ²	8,4%
Öffentliche Grünfläche	642m ²	9,4%		
Öffentliche Verkehrsfläche	1.162m ²	17,0%		
davon Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich			1.051m ²	15,3%
davon Zweckbestimmung öffentliche Parkplätze			75m ²	1,1%
davon Zweckbestimmung Verkehrsgrün			36m ²	0,5%
Plangebiet	6.855m²	100,0%		

(eigene Zusammenstellung)

14 Quellenverzeichnis

BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2016) Regionalplan Münsterland, Blatt 2, Bekanntmachung 16.02.2016. Münster

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2003) Digitale Bodenkarte von NRW im Maßstab 1:50.000. Krefeld

KREIS BORKEN (2017) Geodatenatlas Kreis Borken. http://gis.kreis-borken.de/atlasfx_bildungskreis/index.jsp?mapId=324#&basemap=0¢erX=2567969.433¢erY=5763424.463&scale=500000. Zugriff: Februar 2017

ÖKOPLANUNG (2017) Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Bebauungsplan Nr. 73 „Gerwinghook“ - Abschnitt 2 der Stadt Ahaus, Stand: 23.12.2017, Bearbeitung: Ökoplanung Münster

UPPENKAMP + PARTNER (2017) Gutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 73 – Gerwinghook – Abschnitt 2. Erstellt i. A. der Stadt Ahaus von Uppenkamp + Partner, Ahaus. Gutachten Nr. 04 0586 12-1. Ahaus, 26. Mai 2017. Ahaus

Aufgestellt: Borken, Stand: April 2018, Ergänzung: September 2018

gez. Torben Schulte

(Stadtplaner AKNW/ Dipl.-Ing. Raumplanung)

F. Anhang