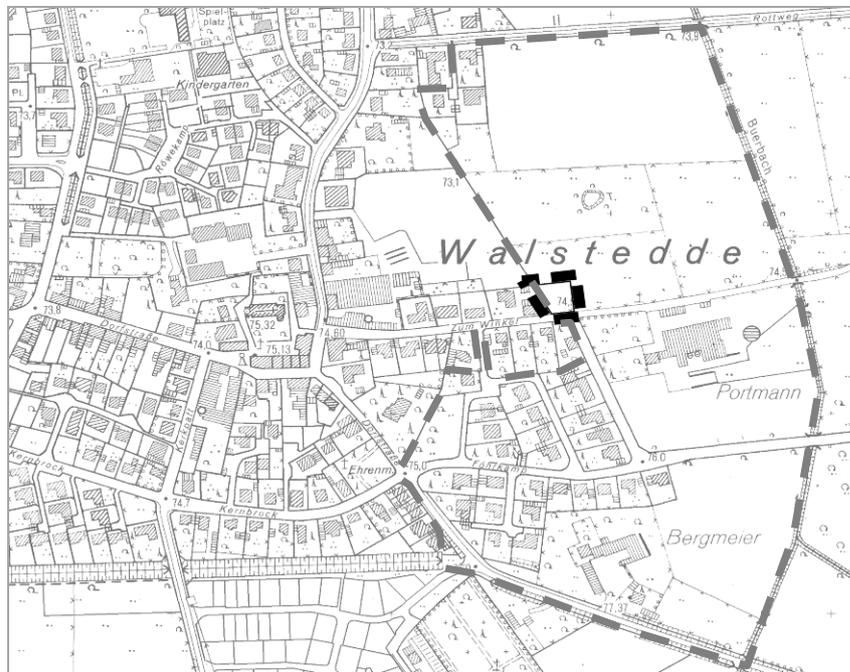


**Bebauungsplan Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“  
10. Änderung**

**hier: Begründung**



**Dezember 2014**

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt  
Landsbergplatz 7  
48317 Drensteinfurt

Tischmann Schrooten  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Berliner Straße 38  
33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Begründung**

### **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Boden und Gewässer
  - 3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
  - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung**
  - 4.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 2.05
  - 4.2 Planungsziele und Planinhalte der 10. Änderung
- 5. Inhalte und Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.05**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
  - 5.4 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
  - 5.5 Sonstige Belange
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung und Flächenbilanz**
- 8. Hinweise zum Planverfahren**

### **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort -

### **Teil III: Anlagen**

- A.1:** Protokoll der Artenschutzprüfung

## 1. Einführung

Ein Grundstückseigentümer im Ortsteil Walstedde beabsichtigt sein Grundstück zu teilen, um ein Wohnhaus im Anschluss an die bestehende Bebauung entlang der Straße Zum Winkel zu errichten. Das so geplante Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“, der hier eine landwirtschaftliche Fläche festsetzt. Zur Verwirklichung des Vorhabens ist somit die Änderung des geltenden Planungsrechts erforderlich. Der Eigentümer hat vor diesem Hintergrund eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück schließt direkt an eine bestehende Wohnbauzeile entlang der Straße Zum Winkel an, direkt gegenüber haben sich vergleichbare Nutzungen entwickelt. Die beantragte Bebauung eines einzelnen Grundstücks unterstützt hier eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs unter Inanspruchnahme einer bislang i.W. intensiv ackerbaulich bewirtschafteten Teilfläche. Eine weitere Siedlungsausdehnung in den Landschaftsraum wird hierdurch nicht vorbereitet, bestehende Erschließungsanlagen können sinnvoll mitgenutzt werden. Mit Blick auf die Rahmenbedingungen wird diese Abrundung hier als städtebaulich vertretbar angesehen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat vor diesem Hintergrund entschieden, das Planverfahren für die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.05 einzuleiten.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.05 liegt im Osten der Ortslage Walstedde. Das knapp 0,1 ha große Plangebiet umfasst Teile des Flurstücks Nr. 1219 der Gemarkung Walstedde und wird wie folgt begrenzt:

- im Süden von der Straße Zum Winkel,
- im Westen von Wohnbebauung entlang der Straße Zum Winkel sowie
- im Norden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.05.

Zur genauen Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs wird auf die Plankarte verwiesen.

## 3. Städtebauliche Rahmenbedingungen und sonstige Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** wird bisher i.W. intensiv ackerbaulich genutzt, entlang der südlichen Plangebietsgrenze stockt eine ca. 2 m hohe, ungeschnittene Buchenhecke. Das Gelände ist eben.

Die städtebauliche Situation im südlichen und westlichen **Umfeld** wird durch Wohnbebauung aus 1 ½- bis 2-geschossigen Einzelhäusern mit Hausgärten geprägt. Die Gebäude im Umfeld weisen überwiegend Klinkerfassaden auf und sind weitgehend traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße angeordnet. Meist wurden die

Häuser mit roten/rotbraunen bis anthrazitfarbenen Satteldächern mit Dachneigungen zwischen 40-50° errichtet, z.T. sind aber auch Flachdachgebäude entstanden. Die Wohngrundstücke sind durchschnittlich 700-900 m<sup>2</sup> groß und werden teilweise durch Hecken gefasst. Ca. 130 m westlich des Plangebiets befindet sich der Ortskern von Walstede mit umfangreichen gemischten Nutzungsstrukturen, die sich u.a. aus einer Reihe von Geschäften, Kleingewerbe, mehreren Gaststätten, Banken und Dienstleistungen sowie der Kornbrennerei und Wohnnutzungen zusammensetzen. Im Norden und Osten schließt der Freiraum mit ackerbaulichen Nutzungen an. Der Landschaftsraum ist hier weitgehend ausgeräumt, weiter östlich stocken gewässerbegleitend einige Gehölze. Südöstlich des Plangebiets liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, die gegenüber des Plangebiets durch eine geschnittene Buchenhecke gefasst wird.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen** (LEP NRW) wird neu erarbeitet. Die im Entwurf des neuen LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsflächen wurden aus dem geltenden Regionalplan übernommen. Das Plangebiet ist demnach Teil des festgelegten Siedlungsraums. Der Planung entgegenstehende Ziele sind nicht erkennbar.

Auch der **Regionalplan Münsterland** wurde während des Planverfahrens fortgeschrieben, der neue Regionalplan ist im Sommer 2014 nunmehr in Kraft getreten. Das Plangebiet ist auch weiterhin Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs im Übergang zum Agrarbereich und erfüllt somit regionalplanerischen Zielvorgaben. Die Bezirksregierung Münster hat aus regionalplanerischer Sicht der geringfügigen Arrondierung des Siedlungsgebiets mit Blick auf die nicht bereichsscharfe Darstellung des Regionalplans zugestimmt.

Gemäß den Darstellungen des **wirksamen Flächennutzungsplans (FNP)** der Stadt Drensteinfurt liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen den gemischten Bauflächen des Ortskerns und den hieran weiträumig als Flächen für Landwirtschaft anschließenden Bereichen. Die jeweilige Abgrenzung im FNP darf in der generalisierten Darstellung nicht als parzellenscharf eingestuft werden. Grundsätzlich besteht im Sinne des § 8(2) BauGB bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen Entwicklungsspielraum. Ein zu entwickelnder, parzellenscharfer Bebauungsplan kann hier von den Darstellungsgrenzen durchaus abweichen, solange die Grundkonzeption des FNP nicht berührt wird.

Im vorliegenden Fall soll ein einzelnes Grundstück von weniger als 0,1 ha Größe in Ortsrandlage als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Die durch den FNP vorbereitete Nutzungsmischung aus Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe wird durch die Ergänzung eines einzelnen Wohnhauses am Ortsrand im Übergang zu landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht gestört. Die geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß FNP-Zielsetzung ist weiterhin gewährleistet. Die vorliegende Planung wird vor diesem Hintergrund als gedeckt durch die Grundaussagen des FNP bewertet, die Änderungsplanung trägt dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB Rechnung. Ein separates FNP-Änderungsverfahren ist nicht erforderlich.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet stellt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche direkt im Anschluss an bebauten Wohngrundstücke dar. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze stockt eine ca. 2 m hohe ungeschnittene Buchenhecke. Weitere Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Das Umfeld weist westlich und südlich des Plangebiets typische Lebensraumpotenziale des Siedlungsraums mit Wohnhäusern und Hausgärten auf. Im Norden und Osten setzen sich die landwirtschaftlichen Flächen fort, die weitgehend ausgeräumt sind. Wertvollere Strukturen und gliedernde Landschaftselemente sind hier nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird von Darstellungen des **Landschaftsplans „Drensteinfurter Platte“** erfasst. Entwicklungsziel ist die Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen. **Natura 2000-Gebiete** im Sinne des BNatSchG (Europäische Vogelschutz- und FFH-Gebiete) sind im Plangebiet oder im näheren Umfeld nicht vorhanden. Es befinden sich hier weder **Naturdenkmale** noch **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**. Gleiches gilt für nach BNatSchG gesetzlich **geschützte Biotope** mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten. Das Plangebiet erfasst auch keine schützenswerten Biotope. Ca. 50 m nördlich des Plangebiets wird eine in der Örtlichkeit ackerbaulich intensiv bewirtschaftete Fläche im **Biotopkataster NRW<sup>1</sup>** als BK-4212-082 (Weidegrünland mit Tümpel bei Walstedde) geführt. Die Bachauen entlang des Buerbachs (ca. 150 m östlich) sind Teil des landesweiten Biotopverbundsystems und zählen zu den bedeutendsten Vernetzungsachsen im Südwesten des Kreises Warendorf. Aufgrund der räumlichen Entfernung und zwischenliegenden Nutzungen besteht hier jedoch keine Verbindung zum Plangebiet.

### 3.4 Boden und Gewässer

Gemäß **Bodenkarte NRW<sup>2</sup>** stehen im Plangebiet stark sandige Lehmböden als Pseudogley (z.T. Braunerde-Pseudogley) an. Diese bis in den Oberboden staunässebeeinflussten Böden sind durch eine mittlere Wasserdurchlässigkeit sowie eine mittlere Sorptionsfähigkeit geprägt. Die Böden von geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit werden meist durch einen ausgeprägten Wechsel von Vernässung und Austrocknung beeinflusst. Ihre Bearbeitbarkeit ist durch die Vernässung zeitweise erschwert. Die Kriterien der **landesweit zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen<sup>3</sup> treffen auf diese Böden nicht zu.

Die Empfindlichkeit des **Grundwassers** gegenüber Verschmutzungen wird als durchschnittlich bewertet. Insgesamt führt der Grundwasserkörper i.W. nur wenig Wasser.<sup>4</sup>

**Oberflächengewässer** sind im Geltungsbereich und seinem nahen Umfeld nicht vorhanden. Außerhalb des Plangebiets östlich in ca. 220 m Entfernung verläuft der Buerbach. Festgesetzte oder sonstige ermittelte **Überschwemmungsgebiete** erfassen das Plangebiet nicht. Es sind hier auch keine **Wasserschutzgebiete** vorhanden.

---

<sup>1</sup> „Schutzwürdige Biotope“ in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

<sup>2</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4312 Hamm; Krefeld 1983

<sup>3</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

<sup>4</sup> Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), Wasserinformationssystem ELWAS-IMS

### 3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Die Ortslage Walstedde liegt über einem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld** ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. In Zukunft könnte hier ggf. Bergbau umgehen. Eigentümerin ist die RAG Aktiengesellschaft in Herne.

Walstedde liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist, ohne dass genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen. Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte enthalten.

Im Plangebiet sind der Stadt **Kampfmittelfunde** bisher nicht bekannt, ihr Vorkommen kann jedoch nie völlig ausgeschlossen werden. Tiefbauarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub bei der Durchführung von Bauvorhaben außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist ebenfalls auf der Plankarte enthalten.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Boden- und Baudenkmäler** sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

## 4. Aktuelles Planungsrecht und Ziele der Bauleitplanung

### 4.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 2.05

Der Bebauungsplan Nr. 2.05 „Schulze-Wiescheler-Biermann“ der Stadt Drensteinfurt (Rechtskraft 1972) umfasst ca. 16,5 ha und entwickelt hier in den Teilbereichen ein allgemeines Wohngebiet im Westen und teilweise Süden sowie ein Gewerbegebiet im Südosten. Auf den verbleibenden zwei Teilflächen von insgesamt ca. 10 ha setzt der

Ursprungsplan Flächen für die Landwirtschaft fest. Der Bebauungsplan Nr. 2.05 wurde bereits durch neun Änderungsverfahren ergänzt bzw. überarbeitet.

Der **Änderungsbereich** wird vollständig von den im Ursprungsplan festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft erfasst. Weitergehende Regelungen trifft der Bebauungsplan für die Fläche nicht. Der Geltungsbereich der Änderungsplanung wird nicht von einer der bisherigen Planänderungen berührt, hier gelten somit die ursprünglichen Festsetzungen. Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird auf die entsprechenden Planunterlagen des Bebauungsplans Nr. 2.05 verwiesen.

#### 4.2 Planungsziele und Planinhalte der 10. Änderung

Der innerörtliche Bereich direkt westlich an das Plangebiet angrenzend wird durch die Innenbereichssatzung Walstedde überplant (Rechtskraft 1980). Gemäß § 3 des Satzungstextes gelten hier die Anforderungen des § 34(1) BauGB. Weiterhin ist hier die für die Landschaft charakteristische Siedlungsstruktur zu berücksichtigen. Die seit Jahrzehnten weitgehend einheitlich entwickelten Wohnnutzungen im Bereich der Straße Zum Winkel prägen diese Ortsrandlage im Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzung. Aus diesen örtlichen Gegebenheiten lässt sich grundsätzlich der erforderliche Maßstab für die Bebaubarkeit des Plangebiets ableiten. In dieser baulich vorgeprägten Randlage könnte somit im Sinne des § 34(4) Nr. 3 BauGB ein einzelnes Wohnbaugrundstück in verträglicher Weise ergänzt werden. Die Voraussetzungen für eine Einbeziehung der Fläche in den Geltungsbereich der Innenbereichssatzung sind dennoch nicht gegeben, da das Plangebiet von den Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplans erfasst wird.

Gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft sind alle nicht der Landwirtschaft dienenden Vorhaben ausgeschlossen. Eine Konkretisierung der zulässigen landwirtschaftlichen Nutzung trifft der Bebauungsplan nicht. Die Realisierung von Wohnbebauung ist hier jedoch planungsrechtlich grundsätzlich nicht zulässig. **Zentrales städtebauliches Ziel** der vorliegenden 10. Änderung ist somit die **Änderung der Festsetzung** der betroffenen Fläche **von einer Fläche für die Landwirtschaft in ein allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO.

Die Grundkonzeption des Ursprungsplans sieht östlich der Straße Zum Winkel für den Bereich zwischen Föhrkamp im Süden und Rottweg im Norden die Entwicklung von landwirtschaftlichen Nutzungen auf rund 9,1 ha im Anschluss an Wohnbebauung vor und begrenzt damit eine weitere Ausdehnung des Siedlungskörpers in den Landschaftsraum. Das geplante Vorhaben eines Wohnhauses schließt direkt an die bestehende Wohnbebauung an und umfasst eine ca. 900 m<sup>2</sup> große Fläche. Das Vorhaben in diesem Umfang gewährleistet auch weiterhin eine entsprechende dörfliche Ortsrandgestaltung im Übergang zu landwirtschaftlichen Nutzungen und entspricht i.W. den übergeordneten Planungszielen des Ursprungsplans, an diesem Standort einen angemessenen Übergang der dörflichen Strukturen in den landwirtschaftlichen Freiraum zu sichern.

Die Stadt Drensteinfurt hat den Sachverhalt geprüft. Die Änderung des Bebauungsplans unterstützt hier eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs und ist in diesem untergeordneten Umfang insgesamt verträglich. Ein Planungserfordernis im

Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Fläche gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln.

Die Festsetzungen im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.05 ersetzen mit Inkrafttreten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Schulze-Wiescheler-Biermann“ vollständig. Sollte sich die vorliegende Planung als unwirksam erweisen, lebt das frühere Recht wieder auf.

## 5. Inhalte und Festsetzungen der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.05

Durch die Bebauungsplanänderung werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich angepasste Bebauung in Ortsrandlage und hier am Nordostrand der Straße Zum Winkel getroffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den örtlichen Gegebenheiten.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß den Planungszielen als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die alternative Festsetzung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO ist geprüft worden, wird aber angesichts der bestehenden Nutzungen im Umfeld nicht für angemessen erachtet. Die mit der Festsetzung reiner Wohngebiete vorbereitete völlig einseitige Nutzungsstruktur ist in dieser ortskernnahen Lage nicht gegeben und wird aus diesen Gründen auch für das nur ein Grundstück umfassende Plangebiet nicht angestrebt.

Die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs und der Verkehrserzeugung nicht gerecht werden können.

Mit der Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nach § 9(1) Nr. 6 BauGB wird eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung gesichert. Eine dem Wohngebietscharakter und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung wird dadurch vermieden.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Planung berücksichtigt in Bezug auf die ermöglichte Bebauung (Maß der baulichen Nutzung etc.) die ortsübliche Siedlungsstruktur im Umfeld. Die zentralen Regelungen zu Nutzungsmaßen und zu weiteren Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB ergeben sich somit aus folgenden Überlegungen:

- Entsprechend dem Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete nach § 17(1) BauNVO wird die **Grundflächenzahl GRZ** mit 0,4 definiert. Die **Geschossflächenzahl GFZ** wird ergänzend hierzu mit 0,6 aufgenommen, um ein zu hohes Maß an baulicher

Verdichtung bei der angestrebten 1 ½-geschossigen Bebauung in dieser Ortsrandlage zu vermeiden.

- Mit Blick auf die Rahmenbedingungen und die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft wird eine sog. 1 ½-geschossige Bebauung angestrebt. Die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse Z** wird auf maximal 2 Vollgeschosse begrenzt. Die Errichtung eines „echten“ zweigeschossigen Gebäudes ist in dieser dörflich geprägten Ortsrandlage jedoch nicht gewollt, daher werden durch die Festsetzung der maximal zulässigen **Trauf- und Firsthöhe** von 4,5 m und 9,5 m ergänzende Regelungen zur Beschränkung der Gebäudehöhen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine ausreichende Flexibilität bei der Nutzung des Obergeschosses ist trotz allem gewährleistet.

Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird auf die Oberkante der Fahrbahnmitte der endausgebauten Erschließungsstraße Zum Winkel abgestellt und hier gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks. Im Plangebiet wird hierdurch eine mit der Umgebungsbebauung vergleichbare und ortsrandverträgliche Höhenentwicklung ermöglicht. Die Straße Zum Winkel ist bereits endausgebaut, bezüglich der Höhenlage enthält der Bebauungsplan zur Orientierung einzelne Kanaldeckelhöhen.

Um die Ermittlung der Bezugspunkte insgesamt zu verdeutlichen, enthält die Plankarte zudem eine erläuternde Planskizze als Hinweis.

- Mit Blick auf die umgebende Bebauungsstruktur wird eine **offene Bauweise** vorgegeben und konkretisierend auf die Zulässigkeit von **Einzelhäusern** beschränkt. Diese weitergehende Regelung erfolgt bestandsorientiert, da im Plangebiet und seinem näheren Umfeld bereits überwiegend Einzelhäuser entstanden sind.
- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** fest und regeln neben der Anordnung ausdrücklich auch die Lage eines Gebäudes zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Sie werden so gefasst, dass eine weitgehende Orientierung des Wohn- und Freiraumbereichs nach Süden/Südwesten ausgerichtet werden kann und damit einen hohen Wohnwert und energetische Vorteile ermöglichen. Mit Blick auf die Ortsrandlage orientiert sich die Größe des Baufensters an der angestrebten Errichtung eines Einfamilienhauses, lässt aber ausreichend Spielraum für die Ausführungsplanung. Die Nutzung der **nicht überbaubaren Flächen** bietet genügend Platz für die Unterbringung einer Garage etc. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.
- Die **Hauptfirstrichtung** und Gebäudelängsachse werden parallel zur Erschließungsstraße Zum Winkel festgesetzt. Dies gewährleistet, dass das hinzukommende Wohngebäude analog zur Bestandsbebauung traufständig zum Straßenzug ausgerichtet ist und damit eine einheitliche nachbarschaftliche Ausrichtung der Baukörper erfolgt. Hierdurch wird auch eine optimale Ausnutzung für eine (aktive/passive) Nutzung von Solarenergie unterstützt.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

Die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB dienen der Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Angesichts des Siedlungscharakters und der Ortsrandlage kommt der Dachlandschaft eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum angrenzenden Landschafts-

raum zu. Daher wurden in den Änderungsplan ergänzend **Regelungen zur Dachgestaltung** aufgenommen, um eine dem Orts- und Landschaftsbild entsprechende Wirkung des neuen Gebäudes sicherzustellen. Diese Festsetzungen beachten den ortsüblichen Rahmen, entsprechen i.W. den heute üblichen von der Stadt Drensteinfurt in ähnlichen Situationen getroffenen Festsetzungen und sind daher insgesamt verhältnismäßig:

- Die regionaltypische und das Plangebiet prägende **Dachform** des Satteldachs wird zur Wahrung des städtebaulichen Charakters auch für den Änderungsbereich vorgegeben. Der Spielraum der **Dachneigung** von 35°-45° gewährleistet vor dem Hintergrund der zulässigen Trauf- und Firsthöhen eine gute Ausnutzung des Dachraums.
- Im Plangebiet und seinem Umfeld sind **Dachaufbauten und Dacheinschnitte** bisher nur in untergeordnetem Umfang vorhanden. Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende Dachaufbauten können die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente stören und optisch den Eindruck eines Vollgeschosses erzeugen. Vor diesem Hintergrund werden Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte getroffen, die deren baulich-visuelle Unterordnung sichern sollen.
- Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** in den Plan aufgenommen. Sie ermöglichen die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von rot bis braun und anthrazit bis schwarz. Mit Blick auf die Umsetzung erfasst die zugelassene Bandbreite die branchenüblichen Farbbezeichnungen für Ziegel und Dachsteine. Eine Definition der Farbskalen nach RAL ist hier nicht praktikabel. Die von den Herstellern zunehmend angebotenen auffälligen Farbgebungen (z.B. hellblau, grün, gelb) sind ebenso wie glänzende und glasierte Materialien bislang im Umfeld des Plangebiets nicht realisiert worden. Im Hinblick auf die angestrebte positive Ortsbild- und Gestaltungspflege sowie wegen der Gefahr unerwünschter Fernwirkungen in dieser Ortsrandlage werden entsprechende „Ausreißer“ daher grundsätzlich ausgeschlossen.
- **Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind hingegen als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Sie sind im Umfeld bereits z.T. vorhanden und mit Blick auf die Gebäudeausrichtung im Plangebiet sehr gut realisierbar. Eine mögliche Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren wird vor dem Hintergrund der Südausrichtung des Gebäudes zur bestehenden Wohnsiedlung als gering und somit vertretbar eingeschätzt.

#### 5.4 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Der an das noch unbebaute Plangebiet angrenzende Siedlungsbereich ist in wesentlichen Teilen bebaut und durch die Gartengestaltung und -nutzung auf den einzelnen Grundstücken durchgrünt. Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze stockende Buchenhecke setzt sich außerhalb des Plangebiets nicht fort und weist daher keine wesentliche Bedeutung als verbindende Biotopstruktur in den angrenzenden Freiraum auf. Ein Erhalt dieser Gehölzstruktur ist im Zuge der Planumsetzung nicht möglich.

Aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand ergeben sich auch bei der geringen Plangebietsgröße Anforderungen im Hinblick auf die Eingrünung und Gestaltung des Ortsrands. Daher ist es geboten, das Plangebiet angemessen in die Ortsrandlage und in

die bestehenden Nachbarschaften einzubinden. Als grünordnerische Maßnahme wird hierzu eine Eingrünung durch eine mindestens 1,60 m hohe Rot- oder Hainbuchenhecke entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum vorgegeben. Alternativ kann auch eine einreihige Wildstrauchhecke gepflanzt werden. Diese Regelungen zur Ortsrandeingrünung orientieren sich an vergleichbaren Vorgaben für angrenzende Siedlungsbereiche in Walstedde und sind insgesamt verhältnismäßig. Sie unterstützen zudem das Entwicklungsziel des Landschaftsplans (Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen).

Durch die Planung sind keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, eingetragenen Biotope, besonders schützenswerten Landschaftselemente oder Bereiche mit überdurchschnittlicher Bedeutung für Flora und Fauna betroffen (s. Kapitel 3.3). Eine besondere ökologische Wertigkeit des Plangebiets ist nicht erkennbar.

## 5.5 Sonstige Belange

### a) Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die Straße Zum Winkel durch Anbindung an den Nordholter Weg im Westen. Der Endausbau der Straße Zum Winkel ist bereits in verkehrsberuhigter Weise erfolgt. Angesichts des ermöglichten Neubaus eines Wohnhauses verursacht die vorliegende Planung nur geringfügig neuen Verkehr. Die bestehenden Erschließungsstraßen sind hierfür ausreichend leistungsfähig. Die Verkehrssituation für **Fußgänger und Radfahrer** verändert sich durch das Neubauvorhaben nicht.

**Private Stellplätze** sind auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen. Mit dem festgesetzten **Mindestabstand für Garagen und Carports** zur Verkehrsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO sichert die vorliegende Planung eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum. Sie erlaubt hierdurch auch weiteren Freiraum auf dem Privatgrundstück (z.B. Stellplatz für Besucher-Kfz) und entlastet damit den Straßenraum.

Walstedde ist über die **Buslinie** R54 und den Taxibus T59 an die Kernstadt Drensteinfurt, die Bauerschaft Mersch und die benachbarte Stadt Ahlen sowie über den weiteren ÖPNV Richtung Hamm und Münster angebunden. Die dem Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 300 m entfernt an der Dorfstraße.

### b) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich im Osten von Walstedde. Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze des Ortsteils sichergestellt. Die vorliegende Planung ermöglicht den Neubau eines einzelnen Wohnhauses, das an die vorhandene städtische Ver- und Entsorgung angeschlossen werden kann.

### c) Brandschutz

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist künftig auch für die Bebauung auf dem neu hinzukommenden Grundstück zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

### d) Wasserwirtschaft

Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes NRW und die Regelungen der Stadt Drensteinfurt zur Entwässerung zu beachten. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Der an das Plangebiet angrenzende Siedlungsbereich ist überwiegend bebaut, in der Straße Zum Winkel erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Nach bisherigem Kenntnisstand kann das Plangebiet an dieses System angeschlossen werden. Weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

### e) Immissionsschutz

Mögliche Immissionskonflikte durch Gewerbe, Landwirtschaft oder Verkehr sind aus Sicht des **vorbeugenden Immissionsschutzes** frühzeitig zu prüfen. Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Walstedde im Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Freiraum. Die Ortsmitte mit ortskerntypischen gemischten Nutzungen liegt hier nur ca. 150 m entfernt.

Mögliche **Einwirkungen auf das Plangebiet** durch die umgebenden Nutzung werden für den Standort wie folgt bewertet:

- **Gewerbliche Immissionen:** Die Brennerei westlich des Plangebiets ist heute bereits in die gemischte Nutzungsstruktur der Umgebung eingebunden. Der Stadt sind keine besonderen Immissionsprobleme im Umfeld bekannt.
- **Landwirtschaftliche Immissionen:** Nördlich und östlich des Plangebiets beginnen die landwirtschaftlichen Nutzflächen von Walstedde. Sich hieraus ergebende typische landwirtschaftlicher Emissionen (z.B. durch Gerüche, Staub, Lärm) sind über das ortsübliche Maß hinaus nicht anzunehmen. Ggf. konfliktträchtige landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung sind im Umfeld des Plangebiets derzeit nicht bekannt.
- **Verkehrliche und sonstige Immissionen:** Ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen (Lärm, Abgase, Staub, Gerüche etc.) sind nicht bekannt.

Mögliche **Auswirkungen der geplanten Nutzung** auf die umgebenden Nutzungen, die ggf. als schädliche Immissionen einzustufen sind, werden vor dem Hintergrund der Planungsziele nicht ausgelöst.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II** dieser Begründung beigefügt. Zusammenfassend wird nach gegenwärtigem Kenntnisstand erwartet, dass durch die vorliegende Planung keine wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen entstehen.

### b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten oder sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Errichtung von Gebäuden bedeutet die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z.B. als Lebensraum, Filterkörper und Produktionsfläche). Grundsätzlich ist die Stadt daher bestrebt, durch Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang die Flächeninanspruchnahme für Neuversiegelungen zu begrenzen. Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und den nur mäßigen Verdichtungsmöglichkeiten wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden so weit wie möglich reduziert und eine Versiegelung von Flächen minimiert. Die Planung lässt den Neubau eines einzelnen Wohngebäudes zu und trägt zu einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der Wohnsiedlung am Ortsrand bei. Die in geringem Maße ermöglichte Neuversiegelung wird somit im Ergebnis der Abwägung für vertretbar erachtet.

### c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Der Prüfung wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW<sup>5</sup> zugrunde gelegt.

---

<sup>5</sup> Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

Im Plangebiet sind i.W. die Lebensraumtypen *Äcker/Weinberge* sowie *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind entsprechend der Liste der planungsrelevanten Arten in NRW<sup>6</sup> für das Messtischblatt 4212 „Drensteinfurt“ insgesamt acht Fledermaus-, drei Amphibien- und 25 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial deutlich über konkrete Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf tatsächlich vorhandene geschützte Arten vor.

Die von der Änderungsplanung erfasste Fläche stellt lediglich einen untergeordneten Bereich im Übergang des bebauten Siedlungsbereichs zum Landschaftsraum dar. Sie wird ackerbaulich bewirtschaftet, ist bereits auf zwei Seiten von Bebauung umgeben und unterliegt entsprechenden nutzungsbedingten Störeinflüssen. Die vorliegende Planung ermöglicht in dieser vorgeprägten Randlage den Neubau eines einzelnen Wohnhauses und bewirkt damit i.W. eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Lebensraumpotenziale werden dadurch insgesamt nicht erheblich verändert. Neben der Neuversiegelung in geringem Umfang wird es bei Planrealisierung zudem zu Baustellenverkehr und -lärm in einem zeitlich begrenzten, für derartige Bauvorhaben üblichen Rahmen kommen.

Aufgrund der konkreten Planungssituation werden somit nach heutiger Kenntnis potenziell kritische Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten nicht gesehen. Nach heutigem Kenntnisstand werden mit der Planung **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG** ausgelöst. Ebenso kann bei der Größe des Plangebiets sowie bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Arten ausgeschlossen werden. Für diese Arten sind jeweils mindestens gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im Umfeld ausreichend vorhanden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörde hat dieser Einschätzung im Zuge des Verfahrens zugestimmt.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen späterer Bauvorhaben zu beachten. Insbesondere wird auf das Tötungsverbot hingewiesen. Außerhalb der Bauleitplanung sind u.a. gemäß Landschaftsgesetz NRW zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten die Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken, Wallhecken und Gebüschen bei der Umsetzung zu beachten.

#### **d) Eingriffsregelung**

Die Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die **Belange von Naturschutz und Landschaftspflege** nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte verwiesen. Die geringfügige Erweiterung der Baurechte zur Abrundung des

---

<sup>6</sup> Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben.

Siedlungsbereichs unter Inanspruchnahme einer bislang i.W. intensiv ackerbaulich bewirtschafteten Teilfläche wird aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll bewertet und ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege.

Das Plangebiet stellt bisher eine landwirtschaftlich genutzte Teilfläche dar, die künftig als Bauland gewidmet sein wird. Der hiermit ermöglichte Eingriff ist daher ausgleichspflichtig. Eingriffsmindernd erfolgt die Anlage einer ortsrandeingrünenden Anpflanzung. Die Bewertung und Berechnung von Eingriff und Ausgleichsflächenbedarf erfolgt nach dem Bewertungsverfahren „Warendorfer Modell“<sup>7</sup> und dient als Abwägungsgrundlage. Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in den Schritten:

- A) Erfassung des **Ausgangszustands**: Der **Flächenwert A** beschreibt den **aktuellen rechnerischen Wert** des Änderungsgebiets für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B) Erfassung des **Zustands nach B-Planänderung**: Der **Flächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert der betroffenen Fläche nach Umsetzung der Planung.
- C) **Gesamtbilanz des Eingriffs**: Ermittlung durch Subtraktion des Flächenwerts A vom Flächenwert B, die Differenz stellt ein Maß für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar - vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Kommune.

Gemäß geltendem Planungsrecht ist im Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Weitergehende Regelungen trifft der Bebauungsplan nicht, somit ist auch heute eine Versiegelung der Fläche durch landwirtschaftliche Anlagen vom Grundsatz her zulässig. Für die Ermittlung des Ausgangszustands wird jedoch entsprechend der heutigen Nutzung eine Ackerfläche zugrunde gelegt. Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Wohnbebauung eine GRZ von 0,4 fest. Mit Blick auf das große Grundstück und die auf ein Einfamilienhaus angepasste Größe des Baufensters wird unter Berücksichtigung weiterer möglicher Versiegelungen (Garage, Zufahrten/Wege etc.) eine Gesamt-GRZ von 0,4 erwartet. Die verbleibende, nicht versiegelte Fläche des Plangebiets wird als Gartenfläche entwickelt. Davon werden die Gebietsgrenzen im Norden und Osten von einer ca. 1 m breiten Buchenhecke oder alternativ einer einreihigen Wildstrauchhecke gebildet. Die rechnerische Eingriffsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis:

A. Ausgangszustand im Plangebiet gemäß B-Plan Nr. 2.05							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert Bestand	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.1	Ackerfläche	885	0,3	0,0	0,3	265,5
		Gesamtfläche	885	<b>Gesamtflächenwert A:</b>			<b>265,5</b>

<sup>7</sup> Hrsg.: Kreis Warendorf, Stand 2012

B. Zustand des Plangebiets gemäß B-Plan Nr. 2.05 / 10. Änderung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Grundwert Neuanlage	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Versiegelte Grundstücksfläche inkl. Nebenanlagen etc. (GRZ 0,4)	354	0,0	0,0	0,0	0,0
2	4.1	Gartenfläche	469	0,3	0,0	0,3	140,7
3	4.4	Anpflanzung	62	0,7	0,0	0,7	43,4
		Gesamtfläche	885	Gesamtflächenwert B:			181,1

<b>C. Gesamtbilanz</b> (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)	<b>-81,4</b>
--	--------------

**Zeile C** zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Danach verbleibt für die Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Fläche ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von ca. 80 Biotopwertpunkten. Die nach geltendem Planungsrecht auch heute schon bestehenden Versiegelungsmöglichkeiten wurden in der rechnerischen Ermittlung des Ausgangszustands nicht berücksichtigt. Vor diesem Hintergrund und angesichts des vergleichsweise geringen Eingriffs mit lokal begrenzten Auswirkungen sind weitergehende Kompensationsmaßnahmen aber nicht verhältnismäßig. Die Fachbehörde hat dieser Einschätzung im Verfahren zugestimmt.

#### e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Mit der vorliegende Planung werden keine großflächigen neuen Baumöglichkeiten geschaffen, ermöglicht wird die Ergänzung eines einzelnen Wohnhauses direkt angrenzend an die Bestandsbebauung. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung der beanspruchten Fläche ist nicht erkennbar. Maßgebliche Auswirkungen auf die bestehenden klimatischen Bedingungen im Plangebiet sind aufgrund der geringfügigen baulichen Entwicklung somit nicht zu erwarten. Lage des Baufensters und vorgegebene Gebäudestellung bieten grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine energetisch optimierte Ausrichtung des künftigen Baukörpers. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden als ökologisch sinnvolle Bauelemente ausdrücklich empfohlen. Vor dem erläuterten Hintergrund wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Darüber hinaus sind u.a. bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden insgesamt angemessen berücksichtigt.

## **7. Bodenordnung und Flächenbilanz**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Antragstellers. Nach heutiger Kenntnis sind keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich.

Das Plangebiet der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.05 umfasst ca. 885 m<sup>2</sup>. Im Zuge der vorliegenden Planung werden diese insgesamt als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

## **8. Hinweise zum Planverfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat im Oktober 2013 beschlossen, das Planverfahren für die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.05 einzuleiten. Die geringfügige Erweiterung der Baurechte am Ortsrand von Walstedde unterstützt hier eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbereichs. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um den Bereich gemäß den kommunalen Zielsetzungen weiterzuentwickeln. Auf die Beschlussvorlage Nr. I / 89 / 2013 der Verwaltung zur Beratung im Fachausschuss am 14.10.2013 als Entscheidungsgrundlage für die Einleitung des Planverfahrens gemäß § 2(1) BauGB und auf die Sitzungsniederschrift wird verwiesen.

Die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurden auf Grundlage des Vorentwurfs im Mai/Juni 2014 durchgeführt. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Auf Grundlage der vorgetragenen Hinweise und Anregungen wurde der Bebauungsplanteilwurf einschließlich des Umweltberichts weiter ausgearbeitet.

Der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.05 hat im September/Oktober 2014 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich ausgelegt, parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen der politischen Gremien der Stadt Drensteinfurt sowie die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird insgesamt ausdrücklich Bezug genommen.

Drensteinfurt, im Dezember 2014