

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 44 "Möllenkamp"**

Gemeinde Everswinkel

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 44 "Möllenkamp"**

Gemeinde Everswinkel

**Stadtplanung und Stadtforschung
Peter Zlonicky • Kunibert Wachten**

**Dortmund, im Oktober 1999
Peter Empting**

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes	4
2. Räumlicher Geltungsbereich	4
3. Planungsvorgaben	4
4. Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes	5
5. Städtebauliche Einbindung	6
6. Erläuterungen der Festsetzungen	7
7. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen	9
8. Untersuchung auf Altlasten	10
9. Begrünung, Grünflächen, Kinderspielplatz	11
10. Auswirkungen auf die Umwelt	12
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
12. Kampfmittel	16
13. Erschließung, Ver- und Entsorgung	17
14. Bodenordnende Maßnahmen	19
15. Flächenbilanz	20
16. Gestaltung	20
17. Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise	20

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 44 "Möllenkamp" der Gemeinde Everswinkel

1. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Gemeinde Everswinkel beabsichtigt, im Ortsteil Everswinkel auf einer ca. 13,5 ha großen Fläche ein Wohngebiet auszuweisen. Das geplante Wohngebiet liegt am süd-östlichen Ortsrand und bildet den Übergang zur freien Landschaft.

Das Plangebiet wird augenblicklich noch landwirtschaftlich genutzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Möllenkamp" erstreckt sich über die Grundstücke Gemarkung Everswinkel, Flur 35, Flurstücke 83, 84, sowie Flur 33, Flurstücke 878, 245, 244, 243, 242, 455, 79, 80, 81, 82, 837, 838 sowie teilweise 839, 840 und 889 und wird wie folgt grob begrenzt:

- im Westen durch die Kreisstraße 19 nach Sendenhorst,
- im Norden durch die Kreisstraße 20 nach Hoetmar,
- im Osten durch die östliche und südliche Begrenzung des Flurstücks 455 und den öffentlichen Weg bis zur nördlichen Begrenzung des Flurstücks 890 und die östliche Grenze des Flurstücks 839,
- im Süden durch die nördlichen und westlichen Grenzen des Flurstücks 890 sowie der südlichen Grenzen der Flurstücke 839 und 840.

Der Bebauungsplan setzt die genauen Grenzen des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB fest.

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesplanerische Zuordnung

Die Gemeinde Everswinkel liegt im westlichen Gebietsteil des Kreises Warendorf inmitten des östlichen Münsterlandes. Everswinkel ist in den Verflechtungsbereich des Oberzentrums Münster (im Westen) und des Mittelzentrums Warendorf (im Osten) eingebunden.

Über die Bundesstraßen B 64 und B 51 sowie Landes- und Kreisstraßen ist Everswinkel an das regionale und überregionale Straßennetz angeschlossen. Im Rahmen der zentralörtlichen Gliederung durch die Landesplanung ist die Gemeinde Everswinkel im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW vom 11.05.1995 als Grundzentrum dargestellt.

Der Gebietsentwicklungsplan "Münsterland" (GEP) stellt den Planbereich als "Wohnsiedlungsbereich" dar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Plangebietes entsprechend seiner bisherigen Nutzung als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Er muß im Sinne der Zielsetzungen des Bebauungsplanes geändert werden.

Der Änderungsentwurf sieht für das Plangebiet die Darstellung "Wohnbaufläche" vor. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 44 "Möllenkamp" wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung erarbeitet.

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ist damit Rechnung getragen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 "Möllenkamp" besteht keine verbindliche Bauleitplanung. Planungsrechtlich beurteilt sich der Planbereich nach § 35 BauGB. Ohne Aufstellung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist eine Wohnbebauung nicht möglich.

3.4 Weitere Planungen

Weitere "vor allem entgegenstehende" Planungen (z.B. ein Landschaftsplan) bestehen im Bereich des Plangebietes nicht.

4. Ziele und Zwecke dieses Bebauungsplanes

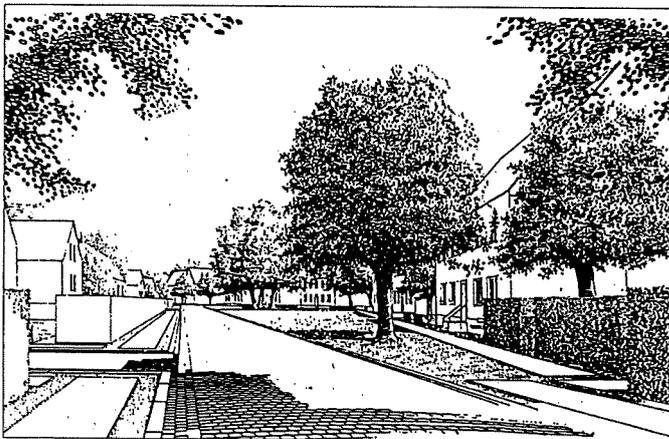
Um der stetigen Nachfrage nach Grundstücken für Wohnbebauung, insbesondere für Familien, nachkommen zu können, ist es erforderlich geworden, das bislang landwirtschaftlich genutzte beziehungsweise sich jetzt als Wiesenfläche präsentierende Gelände zu bebauen. Generelles Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, durch die geplante Bebauung im südlichen Bereich von Everswinkel nahe dem Ortskern fehlendes Wohnbauland bereitzustellen. Darüberhinaus soll die Eigentumsbildung weiterer Bevölkerungskreise ermöglicht, die Gestaltung des Ortsbildes bestimmt und die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden.

Mit dem Bebauungsplan wird verbindliches Recht für das Plangebiet geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

5. Städtebauliche Einbindung

Der vorhandene städtebauliche und landschaftliche Rahmen läßt einen nicht allzu großen Spielraum bei der städtebaulichen Strukturierung des neuen Wohngebietes. In dieser hochsensiblen Lage – im Übergang zwischen dem Ortskern und dem Übergang zur freien Landschaft – ist es erforderlich, ein behutsames räumliches Konzept vorzugeben, das eine Antwort auf die vorherrschende Ortsstrukturierung gibt und gleichzeitig die Qualität der Landschaft unter Berücksichtigung der alten Hofstellungen in das zukünftige Siedlungsbild einbezieht.

Die Struktur des neuen Wohngebietes wird wesentlich durch den Erhalt der vorhandenen charakteristischen Vegetation, der Wallhecken und Gräben sowie einzelner Bäume geprägt. Der Erhalt vorhandener Vegetation bedeutet eine Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und ist Voraussetzung für einen sinnvollen Umgang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffs- beziehungsweise Ausgleichsregelung. Darüber hinaus ist die vorhandene Vegetation ein nicht zu unterschätzendes Kapital bei der Entwicklung des Standortes, da sie dem neuen Wohngebiet von vornherein eine kraftvolle Durchgrünung garantiert und es aus der sonst mitunter ein Jahrzehnt anhaltenden Rohheit und Sterilität neuer Baugebiete heraushebt. Das "Grün" der vorhandenen Wallhecken ermöglicht auch bei einer schrittweisen Realisierung die Gestaltung von Ortsrändern



in Zwischenstadien. Das Gerüst der Erschließungsstraßen und der Grundstückszuschnitte ist so organisiert, daß die vorhandenen Grünstreifen fast ausnahmslos an die rückwärtigen Grundstückszonen grenzen. Ein langgestreckter, mit großkronigen Bäumen bestandener Anger wird räumlicher und sozialer Mittelpunkt und gibt dem Quartier seine eigene Identität.

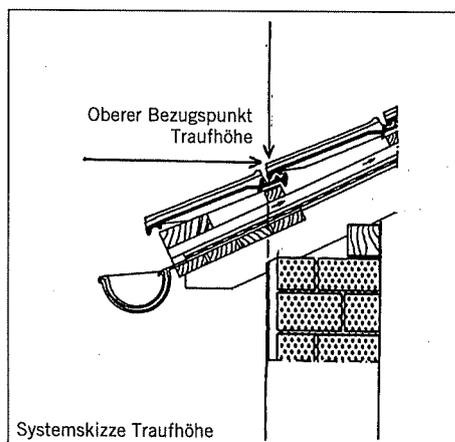
Ansichten und Außenkonturen der Orte im Münsterland sind wesentlich durch die den Orten vorgelagerte Gehöfte und ihrem "grünen Pelz" geprägt. Markant sind auch die großen, ruhig wirkenden Dächer. Die Gestaltung der Dächer wird durch Festsetzungen über die Dachform (symmetrische Satteldächer), der Bestimmung der Hauptfirstrichtung und der Dachneigung (38° bis 48°) im Bebauungsplan näher geregelt. Diese Festsetzungen ermöglichen in Verbindung mit den Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung einen Spielraum für die Nutzung und Gestaltung der baulichen Ablagen. Die Gestaltungsfestsetzungen sind aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauONW in den Bebauungsplan aufgenommen. Weitergehende Gestaltungsregeln werden durch eine separate Gestaltungssatzung festgesetzt. Als Abschluß des neuen Wohngebietes zur freien Landschaft sind am Ortsrand kleine Wohnhöfe mit kompakterer Bebauung als in den übrigen Teilen des neuen Wohngebietes vorgesehen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Bebauung entspricht der im Ort und in der Region üblichen Bebauung.

6. Erläuterungen der Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten und um die Belange aller Betroffenen ausreichend berücksichtigen zu können, ist für den Bereich ein Bebauungsplan aufzustellen. Damit eine sinnvolle und auch in gestalterischer Hinsicht befriedigende Lösung erreicht wird, enthält dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich wirkende Festsetzungen.

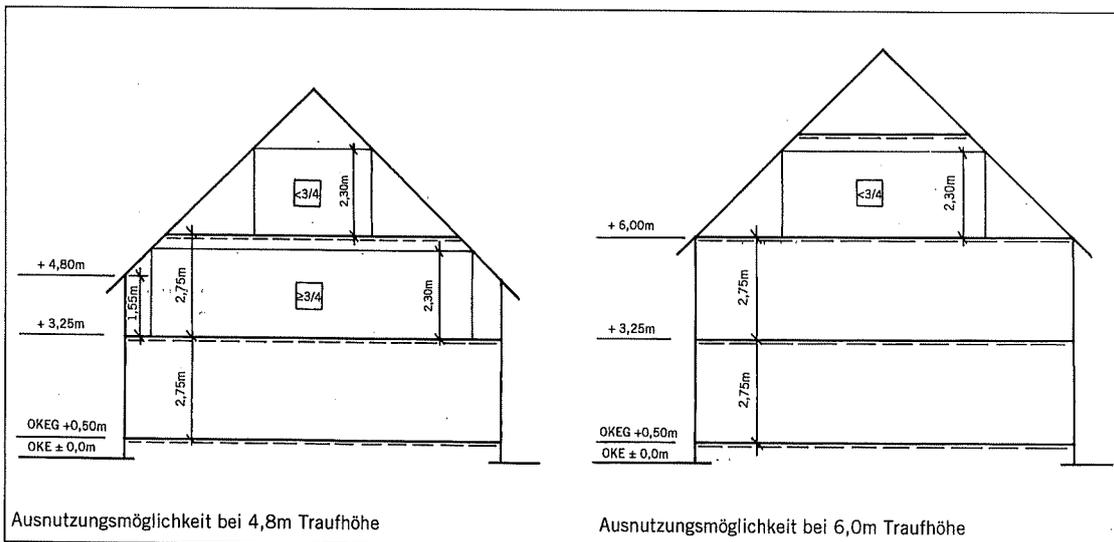
6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da das neue Plangebiet vornehmlich dem Wohnen dienen soll, setzt der Bebauungsplan dementsprechend alle Baugebiete als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten "Ausnahmsweise zulässigen" Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes – sonstige nicht-störende Gewerbebetriebe – Anlagen der Verwaltung – Gartenbaubetriebe – Tankstellen) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit in Anwendung des §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig. Hierdurch erfolgt lediglich eine klarstellende Akzentuierung im Sinne einer Beschränkung auf den eigentlichen Schwerpunkt und Inhalt des Allgemeinen Wohngebietes. Der Ausschluß der nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet führt nicht zur Änderung des Gebietscharakters. Es bleiben, stärker als dies in einem Reinen Wohngebiet möglich ist, die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Läden und Einrichtungen des täglichen Lebens planerisch allgemein zulässig.



Systemskizze Traufhöhe

In allen Baugebieten ist zur Wahrung einer gewissen Einheitlichkeit die Grundflächenzahl (GRZ) auf die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als höchstzulässig genannte Zahl von 0,4 festgesetzt, die höchstzulässige Geschoszahl auf zwei und für die Gebäude – je



Ausnutzungsmöglichkeit bei 4,8m Traufhöhe

Ausnutzungsmöglichkeit bei 6,0m Traufhöhe

nach städtebaulicher Exponiertheit – die maximale Traufhöhe von 4,8 m beziehungsweise 6,5 m festgesetzt. (Die Traufhöhe ist die Höhenlage der gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die gemittelte Endausbauhöhe der erschließenden Verkehrsfläche.) Die höheren Gebäude sollen entlang der Kreisstraße K19 und Kreisstraße K20 und dem östlichen Ortsrand das Wohngebiet umrahmen. Im Inneren betonen die südlich des Angers stehenden Gebäude mit ihren höheren Traufen die Mitte des Baugebietes. Die Festsetzung der Begrenzung von zwei Wohnungen je Wohngebäude soll eine zu hohe Dichte und eine im Umfeld nicht übliche Wohnform innerhalb dieses Baugebietes verhindern. Im Sinne des städtebaulichen Konzepts sind in Anbetracht der ländlichen Prägung Everswinkels und des Umfeldes in diesem Neubaugebiet vorwiegend eine Ein- bis Zweifamilienhausbebauung zu fördern und kompakte Wohnanlagen oder Heime mit einer Vielzahl von Kleinstwohneinheiten zu vermeiden. Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen würden sich nicht in die Umgebung einfügen.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bebauung ist einerseits in Anlehnung an das Umfeld als Einzel- und Doppelhausbebauung (ED), unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zur Landschaft insbesondere am östlichen Ortsrand als offene Bauweise (o), in der auch kleinere Hausketten zulässig sind, festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden sowohl unter dem Gesichtspunkt des städtebaulichen Ziels der Raumbildung im Straßenbereich als auch unter Berücksichtigung nachbarschützender Belange (im Hinblick auf Vermeidung möglicher gegenseitiger Beeinträchtigung bei der Nutzung von Freiflächen) durch Baugrenzen festgesetzt.

An städtebaulich dominanten Positionen wird eine klare Raumführung durch die Festsetzung einer Baulinie erreicht, von der Garagen ausgenommen sind. Diese Festsetzung ist an nur wenigen straßenbegleitenden Raumkanten notwendig.

Glashäuser und Wintergärten dürfen die Baugrenzen, die nicht zu öffentlichen Fahrverkehrsflächen orientiert sind, bis zu drei Metern Tiefe auf einer Gesamtfläche von maximal fünf Meter Breite ausnahmsweise überschreiten, sofern notwendige Abstandsflächen gemäß § 6 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) eingehalten werden.

Die festgesetzten überbaubaren Flächen auf den Grundstücken lassen einen ausreichenden Spielraum für eine individuelle Gebäudestellung.

6.3 Sonstige Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet gelten ferner textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Sie sind erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu formulieren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verzichten bewußt auf weitere Verbindlichkeiten hinsichtlich der Gestaltung. Um den zügigen Fortgang der Planung zu gewährleisten und frühzeitig Planungssicherheit zu schaffen, werden die Gestaltungsvorschriften "abgekoppelt vom Bebauungsplan" in einer Gestaltungssatzung festgelegt, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren erarbeitet wird.

7. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Immissionsschutzrechtliche Belange sind betroffen mit Blick auf die am westlichen und nördlichen Plangebietsrand gelegenen Kreisstraßen, das durch Bebauungsplan festgesetzte "Gewerbegebiet Hoetmarer Straße" im Nordosten (außerhalb des Plangebietes) sowie den landwirtschaftlichen Betrieben im Süden, ebenfalls außerhalb des Plangebietes.

Die Kreisstraßen K19 und K20 haben – nach Zählungen des Kreises Warendorf aus dem Jahr 1995 – folgende Verkehrsbelastungen: auf der K19 verkehren täglich im Schnitt 1192 KFZ (DTV/24h). Der Anteil des Schwerlastverkehrs beträgt dabei 7,1%. Auf der K 20 verkehren täglich durchschnittlich 1905 KFZ. Der Anteil des Schwerlastverkehrs beträgt dabei 5,2%. In den letzten Jahren dürfte sich der Verkehr auf den Kreisstraßen nur unwesentlich verändert haben. Durch die Neubebauung ist nur eine geringe Mehrbelastung zu erwarten. Die Belastung durch den KFZ-Verkehr ist daher als unbedenklich anzusehen. Die gefahrene Geschwindigkeit wird durch den Straßenumbau in eine innerörtliche Straße mit straßenbegleitender Bebauung, Straßenkreuzungen und geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen (Querungshilfen) verringert, so daß hier insgesamt eine Zunahme des Verkehrslärms auszuschließen ist.

Die genannten Lärmbelastigungen lassen zusätzliche aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen als nicht erforderlich erscheinen.

Wegen des im Nord-Osten (außerhalb des Plangebietes) festgesetzten Gewerbegebietes "Hoetmarer Straße" ist durch ein schalltechnisches Gutachten des Ingenieurbüros Richters und Hüls, Ahaus, vom 27.08.1999, die Frage geklärt worden, ob und ggf. inwieweit immissionsschutzrechtliche Vorkehrungen zum Schutz der Wohnbebauung erforderlich werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß in einer Gesamtbetrachtung lediglich an den Wohnhäusern Wieningen 36 und 39a (Flurstücke 243 und 242, IP 1 und IP 2) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 55 dB(A) geringfügig überschritten werden – bedingt durch den Fahrzeugverkehr auf dem Betriebsgelände der Fa. Elberich. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm von nachts 40 dBA in geringfügigem Umfang ist ebenfalls zu erwarten, zumal gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung lediglich ein Mischgebietswert von 45 dBA einzuhalten ist.

Auf der Grundlage dieses Ergebnisses und in der Abwägung zwischen den Belangen gesunder Wohnverhältnisse, von Wohnbedürfnissen und der Wohnungseigentumsbildung auf der einen Seite und den Interessen der Wirtschaft auf der anderen Seite werden immissionsschutzrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht für erforderlich gehalten. Das liegt zum einen daran, daß die allgemeinen Anforderungen an den Schutz der Wohnnutzungen erfüllt werden und die angemessene Befriedigung der Wohnbedürfnisse möglich ist - auch wenn kein "Idealzustand" erreicht wird. Zum anderen ist die teilweise Zurückstellung des Immissionsschutzes auch deshalb gerechtfertigt, weil zum Standort dieses Wohngebietes keine Alternative gegeben ist. Schon seit vielen Jahren ist die Gemeinde Everswinkel bemüht, Wohnbaugrundstücke anbieten zu können. Das war letztlich nur an diesem Standort möglich.

Daneben muß gesehen werden, daß sich die Konfliktlage zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen nicht wesentlich verstärkt, weil schon heute die Gewerbebetriebe wegen der bereits vorhandenen Wohnhäuser zu angemessener Rücksichtnahme verpflichtet sind und diese Rücksichtnahme wegen der gegebenen Vorbelastung des Gebietes auch für Wohnnutzungen gilt.

Gleichwohl reagiert der Bebauungsplan auf die gegebene Vorbelastung des Gebietes durch Immissionen von Gewerbebetrieben. Die vorhandenen Wohnhäuser Wieningen 36 und 39a, wo lediglich der Immissionsschutz entsprechend dem eines Mischgebietes sichergestellt werden kann, werden gekennzeichnet und es wird die Fläche kenntlich gemacht, die vom Abstandsmaß der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlaß 1990 betroffen ist. Für diese Fläche wird angeregt, in der Grundrißgestaltung von neu herzustellenden Wohnhäusern dafür Sorge zu tragen, daß Aufenthalts- und Schlafräume in erster Linie auf einer dem Gewerbegebiet abgewandten Seite angeordnet werden.

Zum benachbarten, südlich des Plangebietes gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb wird ein Abstand zwischen 100 m und 250 m eingehalten. Dieser Abstand ist bei der genehmigten Tierplatzzahl sowie der Betriebsart aufgrund der aktuellen Abstandsliste zum Abstandserlaß des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 ausreichend bemessen. Etwaige Nutzungskonflikte zwischen Wohnbebauung und Landwirtschaft müssen nicht befürchtet werden.

8. Untersuchung auf Altlasten

Im Zusammenhang mit der bisher durchgeführten Gefährdungsabschätzung auf dem Gebiet der Gemeinde Everswinkel ist auf dem Baugebiet keine Altlast festgestellt worden. Auswirkungen von Altlasten sind nicht bekannt. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist von einer Unbedenklichkeit in Bezug auf Altlasten auszugehen.

Falls bei den Bauarbeiten dennoch unerwartete Abfälle oder Geländeauffüllungen unbekannter Herkunft vorgefunden werden, so ist die untere Abfallbehörde des Landkreises Warendorf unverzüglich zu informieren.

9. Begrünung, Grünflächen, Kinderspielplatz

Im Zentrum des Plangebietes liegt eine ca. 5.800 qm große öffentliche Grünfläche mit einer zusätzlichen Zweckbestimmung "Spielplatz".

Eine weitere öffentliche Grünfläche liegt am Anger. Die öffentliche Grünfläche "Wallhecke mit Wassergraben", östlich aus dem Plangebiet herausführend, dient nur insofern als öffentliche Fläche, da in ihr das Oberflächenwasser aus dem Baugebiet nach Osten zum Regenrückhaltebecken (außerhalb des Plangebietes) abgeführt wird.

Die vorhandenen Wallhecken und Gräben sind durch die Festsetzung "Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) auf privatem Grund belassen und gesichert.

An einigen Grundstücksrückseiten ist, um eine vorhandene Heckenkette zu ergänzen und weiterzuentwickeln das "Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) festgesetzt. Etwa zehn vorhandenen Bäume werden durch Erhaltungsfestsetzung gesichert. Darüberhinaus wird durch weitere Festsetzung das Pflanzen von ca. 55 neuen Bäumen im öffentlichen Raum gesichert.

Die teils drei, teils fünf Meter tiefen privaten Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Sie sind als Grüngestaltungselement in den öffentlichen Straßenraum integriert. Die städtebauliche Zielvorstellung des grün gestalteten Wohnumfeldes im Übergang zum öffentlichen Straßenraum wäre mit der Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagenbaukörpern oder anderen Bauteilen im Vorgartenbereich aufgehoben. Deshalb setzt der Bebauungsplan fest, daß außer einer Garagenzufahrt und einem Hauszugang keine weitere Bodenversiegelung in den Vorgärten realisiert werden darf.

Darüberhinaus sind die nicht überbauten Flächen zu begrünen, um eine möglichst hohe Wohnqualität zu erreichen. Die Begrünung soll mit heimischen und standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden, um die örtliche und regionale Charakteristika des Grüns im Ortsbild zu sichern und um heimische Tierarten durch das Angebot "artgerechter" Grünräume zu schützen und zu erhalten. Dabei ist auf den ca. 190 Neubaugrundstücken – unter Einrechnung des Bestandes – mindestens ein Laubbaum entsprechend der Pflanzliste C Teil 3 anzupflanzen und zu erhalten. Die Pflanzabstände zu Nachbargrenzen entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz NW sind dabei zu beachten.

Um dem neuen Baugebiet ein gemeinsames Erscheinungsbild zu geben, setzt der Bebauungsplan darüberhinaus fest, daß die Baugrundstücke an den öffentlichen Verkehrsflächen einheitlich mit heimischen Laubhecken gemäß der Pflanzliste A eingefriedet werden und so eine ungewollte Vielfalt unterschiedlichster Zaunmaterialien, -muster und -farben vermieden wird. Eine grüne Einfriedung wird zudem der Lage des Baugebietes am Ortsrand gerecht und inter-

pretiert die gebietsprägenden Wallhecken neu. Es wird die Grostruktur der Wallhecken im Kleinen in das Wohngebiet übertragen und fortgesetzt. Natürliche Einfriedungen sind außerdem relativ unabhängig vom jeweiligen Zeitgeist gestaltbar. Mauern und Zäune würden eine unerwünscht starke Zäsur zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Vorgartenbereichen schaffen.

Dieses Bündel von Maßnahmen zur Begrünung des Wohngebietes sichert langfristig das charakteristische Ortsbild und eine hohe Wohnqualität.

10. Auswirkungen auf die Umwelt

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Ziel der Planung ist es daher, einerseits dem Bedarf an neuen Wohnungen nachzukommen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten. Aufgrund seiner Festsetzungen bereitet der Bebauungsplan einen Eingriff im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 4 Landschaftsgesetz NW vor. Der Bebauungsplan muß planerische Vorsorge für eine weitestmögliche Vermeidung von Beeinträchtigungen und deren Ausgleich treffen.

Da der vorliegenden Bebauungsplan einen Eingriff darstellt, ist in der bauleitplanerischen Abwägung über die in § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1a BauGB genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu entscheiden. Hierfür ist es notwendig, die Bestandssituation aufzunehmen und diese sowie den geplanten Eingriff zu bewerten und gegenüberzustellen. Der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf ist mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen der Planung abzuwägen und im erforderlichen Umfang durch geeignete Maßnahmen zu realisieren.

10.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Einzelheiten sind der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen. Auf der Grundlage des vereinfachten Bewertungsverfahrens, sog. "Ahlener Modell", ergeben sich die folgenden Wertfaktoren:

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m ²	Wert	Bewertung
Heckengehölze	8.300	2,0	16.600
Streuobstwiesen	3.850	2,0	7.700
Intensivgrünland	68.200	0,4	27.280
Ackerflächen	34.720	0,3	10.419
Brachflächen	4.120	0,7	2.884
bereits bebaute/ versiegelte Grundstücksflächen	15.800	0,2	3.160
Gesamt:	135.000		68.043

10.2 Planungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft

Art und Umfang der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sind maßgeblich durch die Versiegelung bislang natürlich genutzter Bodenflächen bestimmt. Damit geht einher die Verhinderung der Zuführung von Niederschlagswasser in die oberen Bodenschichten und damit auch Behinderung der dort lebenden Tiere beziehungsweise wurzelnden Pflanzen. Daneben ist zu berücksichtigen, daß durch die Versiegelung der oberen Bodenschichten der Lebensraum von Bodenorganismen zerstört und auch die Regenerierung des Grundwassers partiell verhindert wird.

Das Landschaftsbild ist insoweit betroffen, als demnächst statt der bisherigen stark strukturierten landwirtschaftlichen Fläche dort Wohngebäude sein werden.

10.3 Vermeidungsgebot

Entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot ist zu prüfen, in welchem Umfang Bebauungsplanfestsetzungen mit nachfolgenden Eingriffen zur Verwirklichung der Planungsabsichten tatsächlich erforderlich sind und inwieweit eine möglichst wenig beeinträchtigende Vorhabenrealisierung gefunden werden kann. Dabei kann das Vorhaben selbst und die mit ihm verfolgten Zielvorstellungen allerdings nicht in Frage stehen.

Unstreitig ist, daß das neue Wohnbaugebiet eine Versiegelung notwendig macht und die neuen Wohnhäuser auch verkehrsmäßig erschlossen sein müssen.

Die Erschließungsfläche sind insoweit minimiert worden, als nur der unbedingt notwendige Verkehrsraum planungsrechtlich zur Verfügung gestellt wurde.

Bei der Überbauung der Flächen wird zunächst davon ausgegangen, daß die festgesetzte Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ausgeschöpft wird. Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke werden wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen sein (vergleiche § 9 Abs. 1 BauO NW).

10.4 Eingriffsbewertung

Unter Berücksichtigung der zuvor beschriebenen planungsbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft und der aus der Beachtung des Vermeidungsgebotes resultierenden Maßnahmen ergibt sich bei Anwendung des Bewertungsmaßstabes des sog. "Ahlener Modell" folgende Eingriffsbilanz:

Planung

1. Verkehrsfläche: Es wird davon ausgegangen, daß die Verkehrsflächen nicht absolut versiegelt hergestellt sein werden. Insoweit wird ein Wert von 0,1 angenommen.
2. Baugrundstücke: Es wird davon ausgegangen, daß die Grundstücksflächen entsprechend der GRZ von 0,4 versiegelt werden.
3. Private Grünflächen / Intensivgrünland: Die nicht überbauten Flächen der

bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wurde eine private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes verbleibt eine größere Intensivgrünlandfläche zur weiteren bisherigen Nutzung.

4. Heckengehölze: Die im Plangebiet heute vorhandenen Heckengehölze werden weitestgehend erhalten bleiben, planungsrechtlich abgesichert und, soweit sinnvoll, ergänzt werden.
5. Öffentliche Grünflächen: Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden auch weiterhin von einer bedingten ökologischen Qualität sein.
6. Einzelbäume: Im öffentlichen Verkehrsraum ist vorgesehen, eine angemessene Anzahl von Einzelbäumen zu pflanzen. Insoweit wird ein Wert von 1,3 vergeben.
7. Bereits bebaute/versiegelte Grundstücksflächen: Die Flächen gehen mit ihrer jeweiligen Bestandsbewertung in die Eingriffsbilanzierung ein.

Es ergeben sich im Hinblick auf die Biotop-/Nutzungstypen folgende Wertfaktoren:

Biotop-/Nutzungstyp	Fläche m ²	Wert	Bewertung
Verkehrsfläche	18.000	0,1	1.800
versiegelte private Bauflächen	35.760	0	0
private Grünflächen / Intensivgrünland	56.140	0,3	16.842
Heckengehölze			
- Bestand	7.500	0,7	5.250
- Planung	500	0,7	350
öffentliche Grünflächen	7000	0,4	2.800
Einzelbäume	100	1,3	130
Bereits bebaute Grundstücksfläche	10.000	0,2	3.160
Gesamt:	135.000		30.332

Die Bewertung des Bestandes von Natur und Landschaft sowie der planungsbedingten Eingriffe führt zu folgender Bilanzierung:

Flächenbilanz Bestand:	68.043
Flächenbilanz Planung:	30.332
Bilanzdefizit:	- 37.711

10.5 Ausgleichsplanung

Auf der Grundlage der Anregungen der Unteren Landschaftsbehörde soll der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §1a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf den gemeindeeigenen Grundstücken Gemarkung Everswinkel, Flur 11, Flurstücke 67, 68 und 143 zur Größe von ca. 2,8 ha durch folgende Maßnahmen erfolgen:

1. Vorhandene Hecken: Die auf der Ausgleichsfläche vorhandenen Hecken sollen abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Ausgenommen bleiben die Überhälter (Birke, Feldahorn, Buche, Vogelkirsche) sowie die Hochhecke im südlichen Teilbereich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hecke. Die Pappeln sollen entfernt werden. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Hecke soll mit vorhandenen Arten weiter verdichtet werden.
2. Aufforstungsflächen: Eine ca. 8.000 qm große und aus zwei Teilbereichen bestehende Fläche soll mit bodenständigen Gehölzen (Rotbuche, Stieleiche, Hainbuche, Vogelkirsche) aufgeforstet werden. Das Pflanzmaterial soll antochthonen Beständen einer Gen-Bank entstammen.
3. Waldsaumgestaltung: Die Aufforstungsflächen sollen, soweit sie nicht heute schon eine vegetative Begrenzung haben, von einem insgesamt ca. 2.700 qm großen Waldsaum umgeben sein. Dazu wird ein ca. 7-8 m breiter Streifen mit Feldgehölzen wie Feldahorn, Schwarzdorn, Hundsrose, Pfaffenhütchen etc. bepflanzt.
4. Artenschutzgewässer: Es wird ein ca. 1.000 qm großes Feuchtbiotop in der vorhandenen Mulde mit unterschiedlichen Tiefen (Tiefzone 2,00 m), wechselnde Flachzonen und sehr flachem Ufersaum (1:5 bis 1:12) angelegt.
5. Kopfweidenpflanzung: Um das zuvor beschriebene Gewässer herum werden in unregelmäßigen Abständen 15 Weidensteckhölzer in einer Länge von 3 m ca. 0,5 m tief eingegraben. Die sich entwickelnden Kopfweiden sind spätestens alle 10 Jahre zu schneiden.
6. Mähwiese: Eine Fläche mit der Größe von 10.500 qm wird ihrer natürlichen Entwicklung (ohne Einsaat) überlassen. Die Wiese ist einmal jährlich – nicht vor dem 15. Juni – zu mähen.
7. Wallhecken: Der Bodenaushub aus der Maßnahme zur Anlage eines Feuchtbiotops (vgl. Ziffer 4) wird im Westen und Osten an den Grundstücksgrenzen zu einem 1 m hohen und einem 5-10 m breiten Wall aufgeschüttet und mit Gehölzen wie Stieleiche, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Hundsrose, Schwarzdorn, Feldahorn, Hartriegel, Holunder und Hainbuche im Abstand von 1 x 1 m bepflanzt.

Die Gesamtheit aller zuvor beschriebenen Maßnahmen ist geeignet und in der Lage, die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Bodenschutzes beziehungsweise der Bodendenkmalpflege werden nach heutigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt. Unabhängig davon erhält der Bebauungsplan zur Sicherung der Belange folgenden Hinweis:

1. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 02551/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DSchG).
3. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Der Hinweis soll bei der Realisierung der Planung Berücksichtigung finden, damit evtl. auftretende Bodenfunde gesichert werden können.

12. Kampfmittel

Die vorliegenden vorhandenen Luftbilder lassen keine konkreten Hinweise auf Kampfmittelleinwirkungen erkennen.

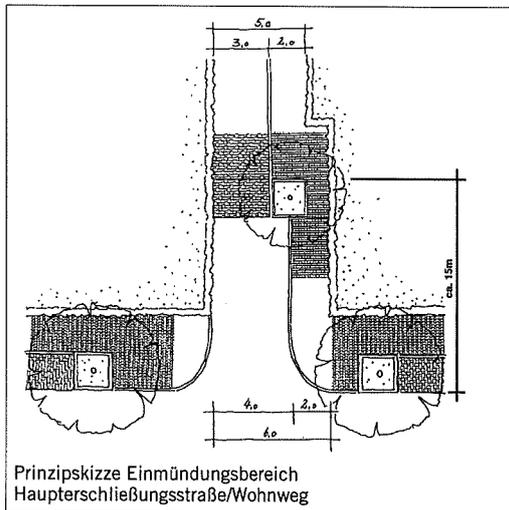
Sollte dennoch ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden "nachrichtlichen" Hinweis.

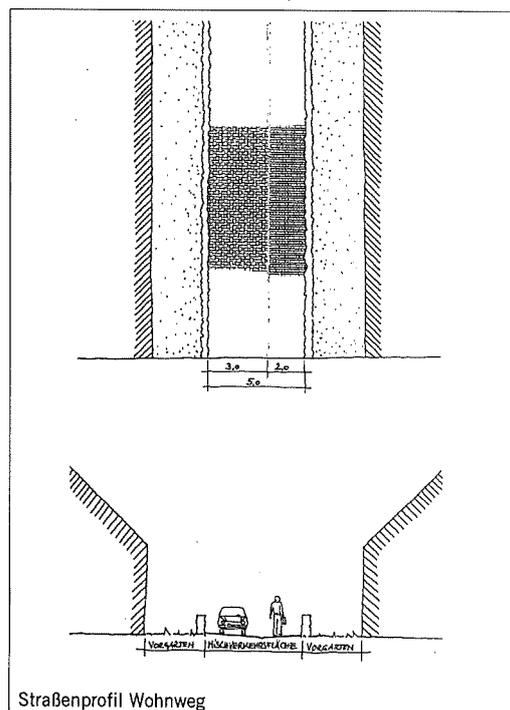
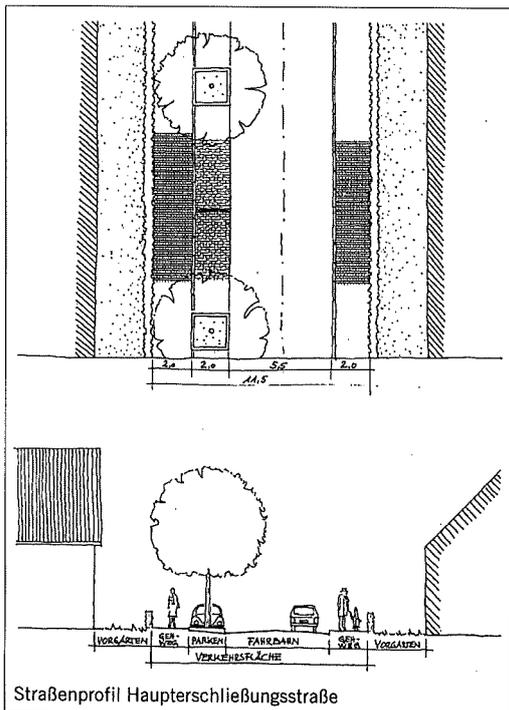
13. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das neue Wohngebiet wird von der Kreisstraße K19 und der Kreisstraße K20 in Form von Schleifen erschlossen. Von diesen Schleifen, die im Trennsystem ausgebaut werden, gehen Wohnstraßen in Form von Mischverkehrsflächen ab, die nur aus dem Wohngebiet heraus auf die Kreisstraßen überfahrbar sind. Am östlichen Rand des Baugebietes führen ebensolche Wohnstraßen zu kleineren Hofanlagen, die dann ihrerseits durch einen kleinen privaten Platz erschlossen werden. Rad- und Fußwege führen aus dem Wohngebiet in die Landschaft und in die zentrale Grünfläche mit Kinderspielplatz.

An den Hupterschließungsstraßen und dem Anger werden einseitige Baumreihen angepflanzt. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind an den Haupteinfahrtsstraßen in das Wohngebiet zu den Kreisstraßen "Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten" festgesetzt.



Der ruhende Verkehr soll entsprechend der Bauordnung auf eigenem Grund untergebracht werden. Besucherparkplätze sind im öffentlichen Raum unter Bäumen entlang der Hupterschließungsstraßen vorgesehen. Um übergroße Stellplatzanlagen bzw. Garagenhöfe auf privaten Grundstücken zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan die Höchstzahl der Garagen und Carports auf zwei je Grundstück fest. Um den öffentlichen Raum auch in Bereichen, in denen keine Vorgärten festgesetzt sind, qualitativ zu



halten, setzt der Bebauungsplan fest, daß raumwirksame Einstellplätze wie Garagen, überdachte Stellplätze und Carports nicht auf der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden dürfen, sondern einen Abstand zur Heckeneingrünung einhalten. Hierdurch werden unattraktive "hohle Gassen" und Angsträume vermieden.

Die Versorgung mit Energie und Trinkwasser wird durch die Versorgungsträger sichergestellt. Das Telekommunikationsnetz wird ebenfalls entsprechend ausgebaut. Die Entwässerung des Baugebietes ist durch separate Schmutz- und Regenwasserkanäle vorgesehen (Trennsystem). Das Schmutzwasser wird in die vorhandenen Kanäle in der Droste-Hülshoff-Straße abgeleitet. Das Regenwasser wird separat in Kanälen nach Osten aus dem Plangebiet geleitet und in vorhandenen Gräben einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken zugeleitet.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser von nach dem 01.01.1996 neubebauten Flächen auf dem Grundstück zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Das vorliegende Bodengutachten kommt zu dem Schluß, daß aufgrund der minimalen Aufnahmekapazität der bindigen Böden (Porenwassernichtleiter) eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zu empfehlen ist:

Auszug aus dem Bodengutachten:

"Zur Erkundung der Boden-/Wasserhältnisse wurden 22 Bohr- und 5 Rammsondierungen (DPL 10) niedergebracht und als Grundlage dieses Gutachtens ausgewertet. Dieses Gutachten ist als Übersichtsgutachten bzgl. Baugrund zu betrachten, das Einzelgutachten für bestimmte Bauwerke nicht ersetzt.

Geologisch-hydrologische Situation:

Das sondierte Areal befindet sich im Bereich einer dünnen, sehr lückenhaften saalezeitlichen Geschiebemergeldecke über Festgestein (Mergelstein der Oberkreide "Muter campan"). Die Quartärbasis o.g. Festgesteins und dessen Verwitterungsschicht befindet sich ca. 1,5 m unter Gelände.

Die Geländeoberfläche des Bebauungsplangebietes fällt von Nordwesten (ca. 68,5 m üNN) nach Südosten (ca. 66,5 m üNN) etwa um 2 m.

Organoleptisch waren alle Bodenproben im Hinblick auf belastende Inhaltsstoffe unauffällig. Die Oberflächenentwässerung des Untersuchungsgebietes und seiner Umgebung erfolgt über kleinere Vorfluter in südlicher Richtung zur Angel.

Im Lockergestein (Geschiebemergel beziehungsweise Verwitterungsschicht) des Mergelgesteins (stark bindiger Boden, Grundwassernichtleiter) wurde erwartungsgemäß kein Grundwasser festgestellt. Lediglich in Hohlräumen/Klüften tritt Stauwasser geringer Mengen auf. Das in einigen Sondierlöchern zugelaufene Stauwasser wurde deshalb in den Sondierprofilen nicht dargestellt, um den Eindruck eines Grundwasserspiegels zu vermeiden.

Über den Kluftwasserleiter im Festgestein der Oberkreide sind auf Grundlage der Sondierungen keine Aussagen möglich.

Untersuchungsergebnisse bzgl. der geplanten Bebauung:

der Baugrund ist - je nach Gründungstiefe der geplanten Gebäude - von mäßiger bis guter Tragfähigkeit.

Während unterkellerte Gebäude auf klüftigen Oberkreidemergelstein (zul. ≥ 500 kN/qm) gegründet werden, ist bei nichtunterkellerten Gebäuden nur mit steifem-halbfesten Boden (zul. ≥ 140 kN/qm) zu rechnen.

Bei unterkellerten Gebäuden ist zu beachten, daß die gute Tragfähigkeit des Oberkreidemergelsteins durch Baubetrieb in Zusammenhang mit Tag- und/oder Kluftwasserzutritt infolge Aufweichung stark abnehmen kann. Es sind daher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Die in die Baugrube zufließenden Kluftwassermenge kann sehr unterschiedlich sein und ist hier nicht allgemein angebbar.

Infolge der ausschließlich stark sandigen Böden (Geschiebelehm/-mergel beziehungsweise Oberkreidemergel als Grundwassernichtleiter) ist kein Grundwasser vorhanden. Für die Keller von Gebäuden ist jedoch mit Stauwasser bis in die Geländehöhe zu rechnen.

Eine planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser von Gebäude/bebauten Flächen kann aufgrund der minimalen Aufnahmekapazität der bindigen Böden (Porenwassernichtleiter) nicht empfohlen werden.

Durch die Anlage von Teichen/Zisternen o. dgl. kann Niederschlagswasser gespeichert und z.B. für die Bewässerung von Hausgärten verwendet werden."

Um den Vorgaben des Landeswassergesetzes dennoch gerecht zu werden, ist vorgesehen, das Regenwasser nach Osten aus dem Plangebiet herauszuleiten und einem neu zu errichtenden Regenrückhaltebecken zuzuführen.

Die Abfallentsorgung übernimmt die Gemeinde Everswinkel. Aus Wirtschaftlichkeits- und Platzgründen, aber auch um eine unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden, sind kurze Wohnstiche ohne Wendehammer für Müllfahrzeuge geplant. Nach der Unfallverhütungsvorschrift (UVV) Müllbeseitigung sind diese für das Befahren mit Müllfahrzeugen nicht geeignet. Die Abfallbehälter sind deshalb an den Entsorgungsterminen an die nächstgelegene, für Müllfahrzeuge befahrbare öffentliche Straße zu stellen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Eine Fläche für Wertstoffsammelbehälter ist in der Plangebietsmitte vorgehalten.

Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Schulen oder Einkaufsmöglichkeiten sind im Ortskern ausreichend vorhanden und fußläufig zu erreichen. Eine wohnungsnaher Grünfläche und ein Kinderspielplatz sind im Plangebiet vorhanden.

14. Bodenordnende Maßnahmen

Für die Realisierung dieses Bebauungsplanes ist es erforderlich, die derzeitige Grundstückssituation einer Neuordnung zu unterziehen. Dieses soll nach Möglichkeit auf privater Basis geschehen.

15. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 13,5 ha. Das Brutto-Bauland gliedert sich wie folgt auf:

private Grundstücksflächen (Netto-Bauland)	ca. 11,0 ha
Erschließungsflächen	ca. 1,8 ha
Öffentliche Grünflächen	ca. 0,7 ha

16. Gestaltung

Einige wesentliche Bestimmungen der "örtlichen Bauvorschriften" zur Gestaltung werden in Anwendung des § 9 Abs. 4 BauGB als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Die übrigen Gestaltungsbestimmungen werden als separate Ortssatzung für einen mit dem Bebauungsplan deckungsgleichen Geltungsbereich gemäß § 86 BauONW beschlossen.

Dennoch sind Bebauungsplan und Gestaltungssatzung ein einheitliches Werk für ein und dieselbe Fläche. Sie sind Ausdruck des städtebaulichen und gestalterischen Planungswillens der Gemeinde für den Bereich "Möllenkamp".

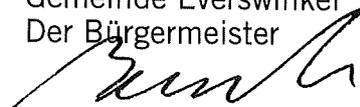
17. Nachrichtliche Darstellungen und Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in zeichnerischer und textlicher Form. Die nachrichtlichen Darstellungen dienen der Verständlichkeit und Lesbarkeit des Planes und geben Empfehlungen, die im Zuge der Realisierung beachtet werden sollten.

Mit den textlichen Hinweisen wird zudem auf unmittelbar geltende andere Rechtsvorschriften hingewiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

Everswinkel, 23.11.1999

Gemeinde Everswinkel
Der Bürgermeister



(Banken)

.....

Legende:

- ooo Einzelgehölze
- ... Weide, Wiese
- Baum
- erkrankter oder beschädigter Baum

-  Wiese, Grünland
-  Ackerfläche
-  Graben
-  Hecke
-  Obstwiese
-  Wildbrache

Anlage 1 zur Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 44 "Möllenkamp"

Erklärung der Biotoptypen:

- GI - Intensivgrünland
- AC - Acker
- BR - Brache
- SO - Streuobstwiese
- PK - Privater Kleingartenbereich
- HG - Hecke, Feldgehölz

Planbearbeitung:
ING.-BÜRO B. GNEGEL OSTTOR 43 48324 SENDENHORST
TELEFON 02526/1026 FAX 02526/3753

GEMEINDE EVERS WINKEL

Bauamt

Bebauungsplan Nr. 44
" Möllenkamp "

Bestandsplan Biotoptypen /
Vegetation

Blatt Nr. 1 (1)

	Datum	Zeichen
Bearbeitet	11.05.99	Keizer
Gezeichnet	98079	BIOTOPL2
Geprüft		

Flur 33

Maßstab 1 : 2000

Aufgestellt

Everswinkel, den 6.5. 1999

i. A. *Keizer*

