

# **B E G R Ü N D U N G**

**zum**

**Bebauungsplan  
Nr. 64 „Am Mühlenfeld“**

## **Plangrundlagen**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel stellt die Plangebietsflächen als „Wohnbauflächen“ dar.

## **Lage des Baugebietes und allgemeine Zielsetzung**

Die Baulandflächen liegen im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Harsewinkel. Das Plangebiet hat eine Größe von ca.0,76 ha, die mittlere Entfernung zur Ortsmitte beträgt ca. 900 m.

Da sich die Plangebietsflächen im städtischen Besitz befinden, ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine kurzfristige Veräußerung an Bauwillige möglich. Im Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet wird mit der vorgesehenen Bebauungsplanung eine Arrondierung der südöstlichen Ortslage Harsewinkels möglich.

## **Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes und die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über das Straßensystem des bestehenden Siedlungsgebietes. Die innere Erschließung wird mit zwei Stichstraßen sichergestellt.

## **Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet ist als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage ist die Grundstücksparzellierung darauf abgestellt, den Bau von Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern zu ermöglichen.

Die gewählten Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Dachneigung gewährleisten eine an die benachbarten bestehenden baulichen Strukturen angepasste Neubebauung.

Zur Wahrung des Ortsbildes sind aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht Garagen- und Carportanlagen durch Festsetzung im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Die allgemeine Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist durch textliche Festsetzung geregelt. Die gewählten baugestalterischen Festsetzungen stellen sicher, dass sich diese Vorhaben verträglich in das Ortsbild einfügen.

## **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) 6 BauGB**

Durch die Festsetzung von zulässigen Wohneinheiten je Grundstück wird bezogen auf das Einzelgrundstück eine Beschränkung der Wohndichte erreicht. Hierdurch wird auch im Hinblick auf die pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplatzflächen ein im Verhältnis zur Grundstücksgröße ausreichender Freiflächenanteil gesichert.

Nach den textlichen Festsetzungen gilt die „Einliegerwohnung“ - nach § 11 II. WoBauG eine „abgeschlossene oder nicht abgeschlossene zweite Wohnung, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist“ - als Wohneinheit und ist somit auf die zulässigen Wohneinheiten anzurechnen.

## **Immissionsschutz**

Südwestlich des geplanten Bebauungsplangebietes Nr.64 liegt der landwirtschaftliche Vollerwerbsbetrieb „Luttermann“, Mühlenfeld 36.

Aufgrund der Nähe zum geplanten Wohngebiet wurde von der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Münster, eine Geruchsmissionsprognose nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) durchgeführt.

Die Stadt Harsewinkel hat den TÜV- Hannover/Sachsen-Anhalt e.V. mit einer Plausibilitätsprüfung zur v.g. Immissionsprognose beauftragt, mit folgenden Ergebnissen:

Die von der Landwirtschaftskammer gewählten Emissionsdaten entsprechen den üblichen Ansätzen, Unterschiede werden auf hauseigene Erfahrungen zurückgeführt. Insgesamt wird die Prognose der Landwirtschaftskammer als plausibel beurteilt.

Zur Bewertung der Prognosewerte wird vom TÜV ausgeführt:

„Der Regel-Immissionswert des GIRL (Geruchsstundenanteil 10% der Jahresstunden) ist nach den übereinstimmenden Berechnungen mit 11% geringfügig überschritten. Die Überschreitung ist geringer als die Genauigkeit einer auf einer Emissionsabschätzung aufbauenden Immissionsprognose“.

Aufgrund der Ergebnisse ist insgesamt festzuhalten, dass der bestehende Abstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb „Luttermann“ und dem Bebauungsplangebiet Nr.64 „Am Mühlenfeld“ nach Maßgabe der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) ausreichend ist.

### **Versorgung/Entsorgung**

Das gesamte Plangebiet wird an das städtische Ver- und Entsorgungssystem der Stadt Harsewinkel angeschlossen. Die Kapazitäten des Wasserwerkes und der Kläranlage sind hierfür ausreichend.

Ein Festsetzung zu § 51a Landeswassergesetz NRW ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom erfolgt durch die RWE.

### **Kompensationsmaßnahmen**

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Remse II“ führt gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG zu Eingriffen in Natur und Landschaft. Bestandsaufnahme, Eingriffsbewertung, Ermittlung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden nach Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh Bestandteil der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 61 „Remse II“. Die Zuordnung der Kompensationsflächen gemäß § 9 Abs.1a BauGB ist durch textliche Festsetzung geregelt.

### **Hinweis**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld, Tel.: 0521/52000250, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **Hinweis**

Wenn bei den Bauarbeiten Anzeichen von Altablagerungen entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend darüber zu informieren.

### **Denkmalschutz/Denkmalpflege**

Denkmalpflegerische Belange sind nach Aussage der unteren Denkmalbehörde nicht betroffen.

Harsewinkel, den 29.06.2000