

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Olden Hof“

Ortsteil: Harsewinkel

Plangebiet: östlich der Oesterweger Straße und westlich der Hesselteicher Straße



Begründung

Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann
Planer

Drees & Huesmann
Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A: ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass und Ziele der Planung	1
3	Verfahren	1
4	Übergeordnete Planungen	2
5	Situationsbeschreibung	4
6	Städtebauliches Konzept	5
7	Bauplanungsrechtliche Inhalte	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	7
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	8
7.4	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
7.5	Baugestalterische Festsetzungen	8
7.5.1	Gestaltung baulicher Anlagen	8
7.5.2	Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften	9
7.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	1
	0	
7.7	Öffentliche Grünflächen und Grüngestalt	1
	0	
8	Auswirkungen der Planung	1
	1	
8.1	Belange der Ver- und Entsorgung	1
	1	
8.2	Belange des Denkmalschutzes	1
	3	
8.3	Belange des Boden- und Gewässerschutzes	1
	3	
8.4	Belange des Immissionsschutzes	1
	4	
8.4.1	Lärmimmissionen	1
	4	
8.4.2	Luftschadstoffe / Gerüche	1
	7	
8.5	Belange des Landschafts- und Naturschutzes	1
	8	
8.6	Belange des Artenschutzes	1
	8	
8.7	Belange der Landwirtschaft	1
	9	

8.8 Belange des
Klimaschutzes
0

2

TEIL B: UMWELTBERICHT

(separater Teil der Begründung)

Anlagen

- Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 81 „Olden Hof“
- Anlage 2: Gutachten zu den Geräuschimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 81 „Olden Hof“ der Stadt Harsewinkel (BLP-16 1011 22, AKUS GmbH; Juni 2019)
- Anlage 3: Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 81 „Olden Hof“ der Stadt Harsewinkel (UWL-18 1111 05, AKUS GmbH; April 2020)
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Olden Hof“ der Stadt Harsewinkel (Büro Stelzig; August 2017)
- Anlage 5: Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Olden Hof“ der Stadt Harsewinkel - Nachtrag Kiebitzuntersuchung 2019 (Büro Stelzig; Juni 2019)
- Anlage 6: Erschließung des Baugebietes - Entwässerungsplanung Teil 1 (plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Stand der Planung: 17.04.2020)
- Anlage 7: Erschließung des Baugebietes - Straßenplanung (plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Stand der Planung: 17.04.2020)

TEIL A: ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ortsteil: Harsewinkel

Plangebiet: östlich der Oesterweger Straße und westlich der Hesselteicher Straße

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 5,9 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Harsewinkel und umfasst in der Flur 20 teilweise das Flurstück 29 sowie vollständig das Flurstück 30.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 760;

Im Osten: durch eine rd. 25 m von der westlichen Grenze des Flurstückes 28 (Hesselteicher Straße) abgesetzte bogenförmig verlaufende Linie;

Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 31;

Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 81 (Oesterweger Straße).

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele und Zwecke der Planung,
- Teil B: Umweltbericht (separater Teil der Begründung)

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Olden Hof“ sollen neue Wohnbauflächen nördlich des Ortszentrums Harsewinkels entwickelt werden. Anlass ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Harsewinkel, sowohl für Einfamilienhausbebauung, wie auch für Geschoss- und Wohnungsbau. Dabei soll auch der Bedarf an sozial gefördertem Wohnungsbau berücksichtigt werden. Derzeit sind in Harsewinkel keine freien und im Zusammenhang bebaubaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Die Stadt reagiert mit der Bauleitplanung auf den erheblichen bestehenden Wohnflächenbedarf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt, sodass die Planung somit den städtischen Entwicklungsabsichten entspricht.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren durchgeführt.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Olden Hof“ wurde am 23.05.2019 durch den Planungs- und Bauausschuss der Stadt Harsewinkel gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 09.09. bis einschließlich 04.10.2019. Parallel hierzu wurde die frühzeitige Beteiligung der

Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 08.09. bis einschließlich 12.10.2020. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel hierzu.

Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen kann nun der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung erstellt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden (**separater Teil B** der Begründung, im weiteren Verfahren zu ergänzen). Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen (siehe Kapitel 8.5). Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen (siehe Kapitel 8.6).

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel stellt für den Bereich des Plangebietes überwiegend Wohnbauflächen dar, was mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 dort ebenfalls entwickelt werden soll (siehe Kapitel 7.1). Das Plangebiet überschreitet im Osten um rd. 50 m die im Flächennutzungsplan für Wohnen vorgesehene Baufläche. Um dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert (siehe Kapitel 4).

4 Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

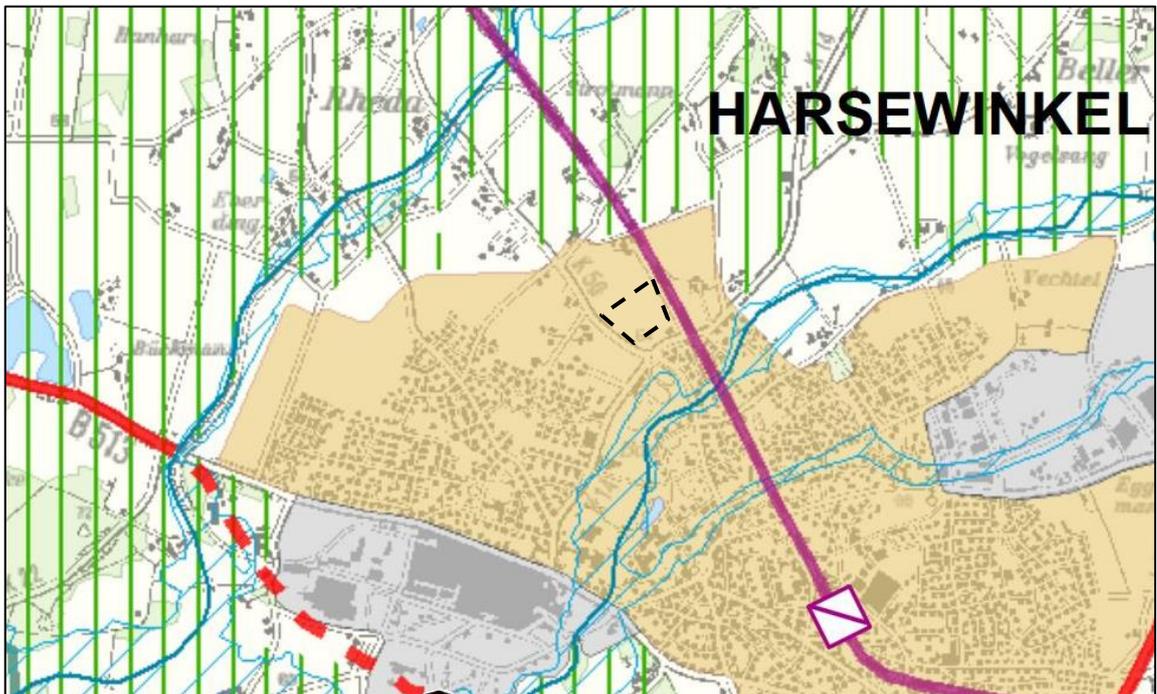


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Olden Hof“ ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen (siehe Abbildung 1). Die angrenzenden

Bereiche werden ebenfalls als allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt. Östlich des Plangebietes ist in unmittelbarer Nähe ein Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr dargestellt.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel stellt für das Plangebiet größtenteils Wohnbaufläche dar. Südlich des Gebietes werden entlang der Oesterweger Straße ebenfalls Wohnbauflächen ausgewiesen. Ansonsten grenzen im nördlichen, östlichen und westlichen Bereich Flächen für Landwirtschaft an das Plangebiet an. Im Norden, wo die Wohnbaufläche, welche dem Planvorhaben zugrunde liegt, unmittelbar an landwirtschaftlich genutzte Flächen grenzt, sind Anpflanzungsflächen als Eingrünung für die Wohnbauflächen dargestellt. Das Gebiet wird im Süd-Westen durch eine überörtliche Hauptverkehrsstraße, der Oesterweger Straße, begrenzt, was hinsichtlich Lärm-Immission im Planverfahren beachtet werden muss (siehe Kapitel 8.4). Im Osten des Gebietes verläuft eine Bahntrasse, weshalb auch in diesem Bereich Auswirkungen auf die Planung hinsichtlich der Lärm-Immissionen zu erwarten sind.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 wird somit grundlegend aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel entwickelt. Lediglich das östliche Teilstück überschreitet die Grenze der festgelegten Wohnbaufläche. Gemäß § 8 (3) BauGB kann der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 geändert werden. Mit der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Flächennutzungsplan die Wohnbauflächen in Richtung Osten erweitert werden. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen. Mit der Änderung soll auch ein möglicher Bahnhaltepunkt für die Bahntrasse, welche östlich zu dem Plangebiet verläuft, auf Höhe des Plangebietes berücksichtigt werden.

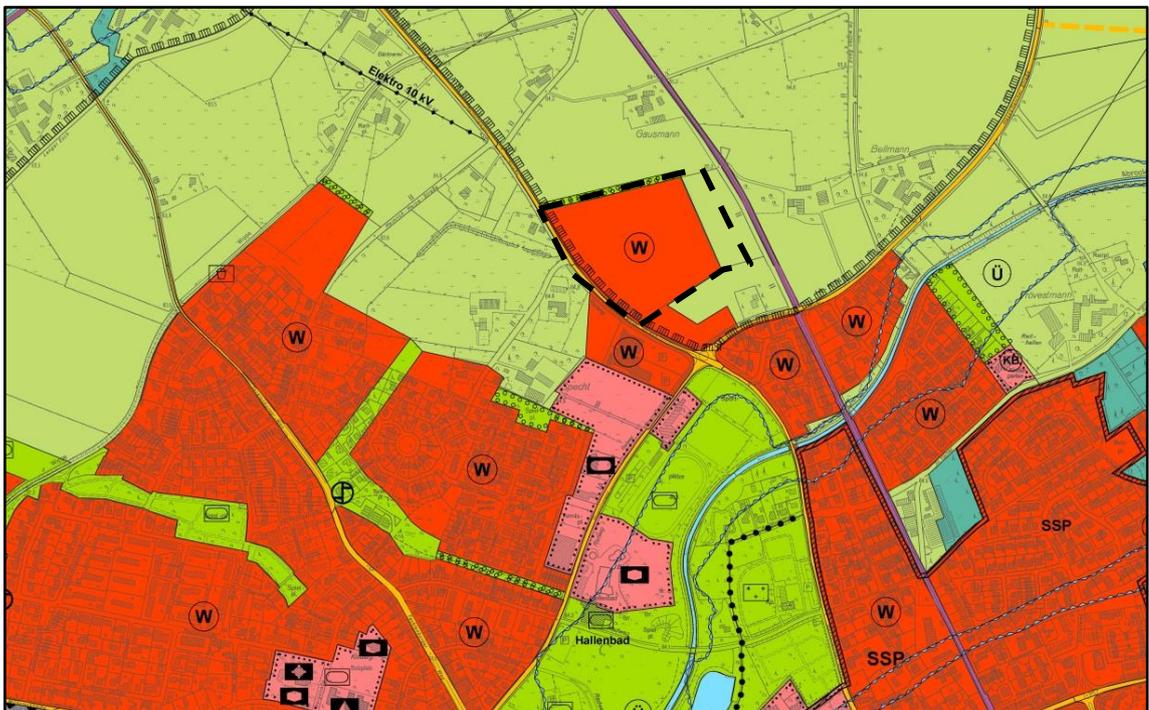


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel, ohne Maßstab
Landschaftsplan / Landschaftsschutz

Das Plangebiet befindet sich derzeit noch im Landschaftsschutzgebiet „Gütersloh“ (LSG-3914-001). Für den im Flächennutzungsplan heute bereits als Wohnbaufläche

dargestellten Bereich (Flurstück 30, Flur 20) wurde bereits eine Inaussichtstellung der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Bezirksregierung Detmold aus dem Jahr 1999 ausgestellt. Für die heute noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche im östlichen Anschluss wurde parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren ein weiteres Inaussichtstellungsverfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt. Für die heute noch als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche im östlichen Anschluss wurde parallel zum vorliegenden Bauleitplanverfahren ein weiteres Inaussichtstellungsverfahren zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet durchgeführt. Dem Antrag auf Aufhebung des Landschaftsschutzes wurde mit Schreiben vom 14.05.2020 seitens der Bezirksregierung gefolgt (Az.: 51.2.3-002/2019-005) und die Entlassung am 27.04.2020 im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Detmold öffentlich bekannt gemacht.

5 Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Norden des Ortsteils Harsewinkel, östlich der Oesterweger Straße, sowie westlich der ehemaligen TWE-Bahntrasse.

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (siehe Abbildung 3). Das Gebiet grenzt daher größtenteils an landwirtschaftliche Nutzungen mit vereinzelt Gehöften. Im süd-östlichen Grenzbereich befindet sich mit knapp 100 m Abstand Wohnbebauung mit Sport- und Freizeiteinrichtungen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes. Ebenfalls südlich des Plangebietes befinden sich zwei Nahversorgungsbetriebe unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Oesterweger Straße (Rewe und Aldi). Das Plangebiet kann daher trotz Ortsrandlage als städtebaulich integriert angesehen werden. Daneben, westlich von dem Plangebiet, befindet sich in direkter Nachbarschaft zu diesem die Rettungswache Harsewinkel sowie ein Tierarzt. Nördlich dieser und somit ebenfalls westlich des Plangebietes verläuft ein Wassergraben, der in seinem weiteren Verlauf in die Wippe mündet.



Abbildung 3: Luftbild, Quelle: TIM-online, ohne Maßstab

Über die Oesterweger Straße kann man von dem Plangebiet zur Innenstadt Harsewinkels und den dort vorhandenen zentralörtlichen Einrichtungen gelangen. In Harsewinkel sind im Bereich der Wohnbebauung größtenteils Einzelhäuser mit geneigtem Dach und ein bis zwei Vollgeschossen vorzufinden.

6 Städtebauliches Konzept

Das Plankonzept zur Entwicklung der Fläche sieht eine Wohnbebauung mit sowohl freistehenden Einfamilien- als auch Mehrfamilienhäusern vor.

Die verkehrliche Erschließung soll über eine Planstraße erfolgen, welche westlich an die Oesterweger Straße anschließt und innerhalb des Gebietes ringförmig in das Plangebiet geführt wird. Durch Nord-Süd verlaufende Querverbindungen werden im Gebietsinneren vier Baublöcke sowie ein Quartiersplatz herausgebildet. Mit der Lage an der Oesterweger Straße unterliegt das Plangebiet den Einwirkungen verkehrsbedingter Immissionen. Ziel der Planung ist es, im gesamten Plangebiet weitestgehend lärmunbelastetes Wohnen zu ermöglichen. Auf Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 2) wird daher einerseits parallel zur Oesterweger Straße ein 3,50 m hoher Lärmschutzwall sowie zudem ein Abstand von mind. 30 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung vorgesehen. Dies ermöglicht weitestgehend die Einhaltung wohngebietstypischer Lärmwerte entsprechend der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau. Der hierdurch entstehende Abstand zur Oesterweger Straße soll als Retentionsfläche für die Regenwasserbeseitigung genutzt werden, welches im Anschluss in den offenen Kanal westlich der Oesterweger Straße eingeleitet werden kann.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab

Die Bebauungstypologie sieht zugewandt zur Oesterweger Straße bis zu sechs Mehrfamilienhäuser vor, die mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebautem Dachgeschoss als Nicht-Vollgeschoss realisiert werden sollen. Hier wurden bereits Gespräche mit einem Interessenten geführt, der in den Gebäuden sozial geförderten Wohnungsbau unterbringen möchte. Nach derzeitigem Planungsstand sollen zum Teil zwei zusammenhängende Mehrfamilienhäuser mit einer gemeinsamen Erschließung als verbindendes Element errichtet werden, sodass rd. 48 - 54 Wohnungen entstehen können. Durch die Ausrichtung der Gebäude an den Lärmpegeln, die auch im zweiten Obergeschoss gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen, entsteht ein aufgelockertes Bild zur Oesterweger Straße und prägt somit das Erscheinungsbild der Siedlung.

Für die übrigen Bereiche im Plangebiet sind bis zu 61 Einfamilienhausgrundstücke vorgesehen, wobei je nach Parzellierung Grundstücksgrößen von ca. 500 m² bis ca. 780 m² angeboten werden können. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt dabei Bereiche, für die eine solarenergetisch optimierte Ausnutzbarkeit durch die Einhaltung eines 2,4-fachen Abstandes der Gebäude untereinander gegeben ist (siehe Kapitel 8.8). Durch diesen Abstand kann in Verbindung mit den festzusetzenden maximalen Gebäudehöhen sowie den überbaubaren Grundstücksflächen eine Verschattung der Gebäude weitestgehend verhindert und somit Potenziale zur Nutzung von Solarenergie verbessert ausgeschöpft werden.

Östlich anschließend an das Änderungsgebiet verläuft die ehemaligen TWE-Bahnstrecke (Teutoburger Wald-Eisenbahn) zwischen Harsewinkel – Vermold – Ibbenbüren, die zum heutigen Zeitpunkt ausschließlich vom Landmaschinenfabrikanten Claas als Schienentransportstrecke genutzt wird. Ende 2018 wurde die Strecke Harsewinkel – Gütersloh – Verl nach Beschluss durch die Verbandsversammlung des NWL (Zweckverband Nahverkehr Westfalen-Lippe) sowie des Regionalrates Detmold als Reaktivierungsmaßnahme für den öffentlichen Personennahverkehr in den ÖPNV-Bedarfsplan des Landes NRW eingestellt. Perspektivisch ist allerdings auch eine Reaktivierung der Strecke Harsewinkel – Vermold – Ibbenbüren denkbar, wobei dann auch ein Bahnhofpunkt vorstellbar ist. Vor diesem Hintergrund berücksichtigt der städtebauliche Entwurf eine Ost-West-verlaufende Fußwegeverbindung durch das Plangebiet. Eine Fahrerschließung über das Plangebiet soll dagegen nicht vorgesehen werden, diese hat dann für einen möglichen Bahnhofpunkt über die Hesselteicher Straße zu erfolgen.

Eine weitere Fußwegeverbindung ist in Nord-Süd-Richtung vorgesehen, die eine Erweiterung im nördlichen oder südlichen Anschluss an das Wohngebiet berücksichtigt. Die beiden zentral verlaufenden Fußwegeverbindungen laufen im Bereich des geplanten Quartiersplatzes zusammen und unterstreichen somit die Platzanlage als Quartiersmitte. In diesem Bereich ist eine Grünfläche mit Kinderspielplatz vorgesehen, welche dem Quartier als Treffpunkt und Quartierplatz dienen soll. Zur Eingrünung ist entlang des nördlichen Plangebietsrandes eine 5,00 m breite Ortsrandeingrünung vorgesehen, die auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen ist. So kann der im Flächennutzungsplan dargestellten Ortsrandeingrünung entsprochen werden.

7 Bauplanungsrechtliche Inhalte

7.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr im Plangebiet weitestgehend auf den gebietszugehörigen Verkehr zu reduzieren und nicht mit zu hohem Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist, die Baumöglichkeiten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksfläche, der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe zu regeln. Hierbei sollen die Eigenarten der bestehenden Wohngebiete in der Umgebung aufgegriffen werden, um somit das Neubaugebiet in diese einzufügen.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird abhängig von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (siehe unten) gem. § 17 BauNVO auf maximal 0,8 bzw. 1,2 begrenzt.

Im Bereich der Einzelhausbebauung wird die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal zwei beschränkt, wodurch ein harmonisches Gesamtbild geschaffen werden soll. Hierbei wird die maximale Höhe der Gebäude durch die festgelegte Trauf- und Firsthöhe bestimmt. Die Traufhöhe muss in dem Gebiet zwischen 3,00 m und 6,00 m liegen, während die maximale Firsthöhe sich auf 9,00 m beläuft. So wird die Errichtung von beispielsweise eineinhalb geschossigen Gebäuden mit Satteldach als auch Gebäuden mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen und flach geneigten Zeltdächern ermöglicht. Untergeordnete Bauteile können auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten, um somit vom Erdgeschoss durchgehende Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel zu ermöglichen. Allerdings wird durch die parallele Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen verhindert, dass bei Gebäuden, die unter Einhaltung der festgesetzten Traufhöhe zwei Fassadenvollgeschosse ausbilden, ein weiteres drittes Vollgeschoss im Dachraum, z.B. durch entsprechenden Ausbau mit Gauben, errichtet wird.

Für den westlichen Bereich des Neubaugebietes, für den eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, sind hiervon abweichende Vorgaben vorzusehen. Während für die beiden innen liegenden Grundstücke im Eingangsbereich maximal zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss bei einer maximalen Firsthöhe von 10,00 m vorgesehen sind, gilt für die äußeren Grundstücke die Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen bei einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m. Hierdurch soll städtebaulich eine Betonung des Eingangsbereiches erfolgen.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind im Bebauungsplan innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NHN-Höhenpunkte enthalten (in Meter über Normalhöhenull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist der untere Bezugspunkt durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln. Die Bezugshöhenpunkte werden auf Grundlage der

Erschließungsplanung auf die hierin angegebenen Kanaldeckelhöhen angegeben (plan.b Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 17.04.2020 / Anlage 6).

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO definiert. Dabei sind Abstandsvorgaben des Immissionsschutzes bedingt durch die Oesterweger Straße und die Bahntrasse (siehe Kapitel 8.4) sowie der Abstand einzelner Gebäude zueinander, um Verschattungseffekte zu minimieren (siehe Kapitel 8.8), ausschlaggebend.

Im Plangebiet wird größtenteils eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50,00 m zu errichten. Im Bereich der beiden außen liegenden Mehrfamilienhäuser, welche jeweils aus zwei Gebäudeteilen mit baulicher Verbindung bestehen, wird eine abweichende Bauweise festgelegt, da in diesem Bereich die Maximallänge von 50,00 m überschritten wird. Zulässig sind im gesamten Plangebiet nur Einzel- und Doppelhäuser, somit können dort, wie geplant, Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

7.4 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für weite Teile des Plangebietes gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. Die Festsetzung soll sich dabei ausschließlich auf die für die klassische kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehenen Teilbereiche des Plangebietes beziehen und die entlang der Oesterweger Straße geplanten Mehrfamilienhäuser folglich nicht betreffen. Es wird die Festsetzung getroffen, dass je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig sind. Der in der Planzeichnung vorgenommene Eintrag in der Nutzungsschablone definiert die von der Festsetzung betroffenen Bereiche.

Im Zusammenhang mit der Limitierung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte wird festgesetzt, dass gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise eine zweite Wohnung in einer Doppelhaushälfte zugelassen werden kann. Die Stadt stellt hier auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen für z.B. Familienmitglieder mit Behinderung, ältere Personen oder vergleichbare Fälle ab, um in begründeten Situationen Härtefälle vermeiden zu können.

In diesem Zusammenhang wird klargestellt, dass ausdrücklich keine wirtschaftlichen Gründe wie Vermarktung oder Vermietung gemeint sind. Für eine ausnahmsweise zugelassene Wohnung ist der Stellplatznachweis auf dem Baugrundstück zu führen. Die Stadt Harsewinkel wird den im Zusammenhang mit der Ausnahmeregelung gegebenen Entscheidungsspielraum eng auslegen.

Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung.

7.5 Baugestalterische Festsetzungen

7.5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Um in dem neuen Wohnquartier ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden im vorliegenden Bebauungsplan Mindestvorgaben in Form von baugestalterischen Festsetzungen aufgenommen. Bei den Mehrfamilienhäusern sind Sattel- und Pultdächer mit Dachneigungen von 0°-30° für die vom Eingangsbereich abgewandten Gebäude bzw. 0°-40° für die dem Eingangsbereich zugewandten Gebäude vorgesehen. Dies entspricht den bisherigen Abstimmungen mit der Wohnungsbaugesellschaft, welche

die Gebäude errichten möchte und sichert ein gleichmäßiges Eingangsbild in das Wohngebiet. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes, die für Einfamilienhäuser vorgesehen sind, werden geneigte Dächer (Satteldach, Zelt Dach, Walmdach) mit einer Neigung zwischen 7° und 45° vorgeschrieben. Krüppelwalmdächer sollen aufgrund der fehlenden Prägungswirkung in Harsewinkel nicht zulässig sein, um somit insgesamt ein stimmiges Erscheinungsbild für das Wohnquartier zu schaffen.

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Für Zwerchgiebel, untergeordnete Anbauten und Nebengebäude sowie Garagen / Carports sind auch hiervon abweichende Dachneigungen zulässig. Allerdings muss die Firstoberkante von Nebendächern (also von Dachaufbauten und untergeordnete Anbauten) mind. 3 Pfannenreihen unterhalb der Oberkante des Firstes des Hauptgebäudes bleiben. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben und Dacheinschnitte (auch Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Die Länge der Gaube wird an der Schnittkante der Gaube mit der Dachfläche gemessen, Einzelanlagen sind zusammenzurechnen. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: äußere Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand). Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Bei aneinandergebauten Garagen soll eine gestalterische Einheit sichergestellt werden. Daher sind diese hinsichtlich der Höhen, Dachdeckung, Oberflächenstruktur und Farbgebung einheitlich auszuführen.

7.5.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Um ein durchgrüntes Straßenbild in dem Neubaugebiet zu schaffen, werden im Plangebiet Regelungen zu der Anlage von Vorgärten sowie zu Einfriedungen getroffen. So ist in Vorgärten der Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien unzulässig, wodurch eine grüne Gestaltung sichergestellt werden kann. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind allerdings der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum Stellplatz, Carport oder Garage.

Als Vorgarten gilt der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halb öffentlicher Übergangsbereich entlang der straßenseitigen, vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/ Gebäude von in der Regel 3,0 m – 5,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks- /Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks. Gärten/Flächen mit Süderschließung, deren Wohngärten zwischen Verkehrsfläche und Gebäude angeordnet sind, fallen ausdrücklich nicht hierunter.

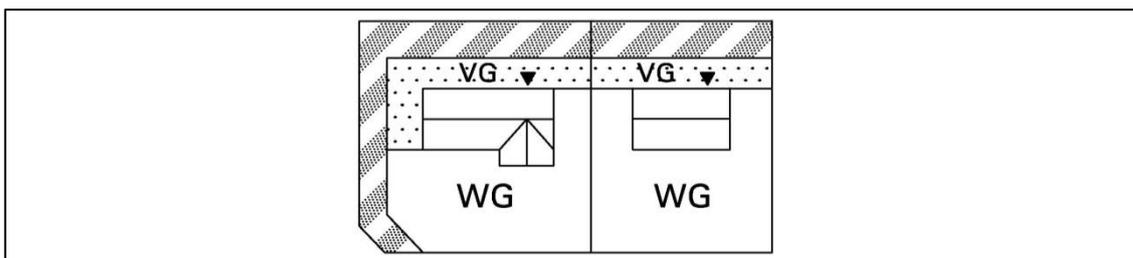


Abbildung 5: Prinzipskizze zur Abgrenzung zwischen Vorgarten (VG) und Wohngarten (WG)

Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter

sowie Holz möglich. Um ein Hereinwachsen der Hecken in die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden, müssen diese mindestens 0,5 m von dieser abgesetzt werden.

In Vorgärten sind entlang der Straßenverkehrsflächen Einfriedungen einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m über Straßenoberkante zulässig, wodurch ein einheitliches und offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten gesichert werden kann. Daher gilt diese Regelung nicht für Wohngärten. Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung, kann durch die o.g. örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

7.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO allgemein zulässig. Garagen und Carports sind nach § 12 BauNVO ebenfalls allgemein zulässig, müssen allerdings mindestens einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite einhalten. Der seitliche Abstand von Garagen und offenen Garagen (Carports) zu Nachbargrundstücken soll mindestens 1,00 m betragen.

Zusätzlich müssen sie im Bereich der Abstandsflächen (mindestens 0,50 m) zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwegen) mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden. So wird der grüne Charakter des Gebietes gefördert. Offene Stellplätze sind auch direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Für die Mehrfamilienhäuser sind im Bebauungsplan Flächen für Stellplätze vorgesehen. Die Stellplätze sind im Bereich der Mehrfamilienhäuser nur auf den jeweils festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zudem auch Tiefgaragen möglich, um den Stellplatzbedarf zu decken. Die Flächen für Stellplätze sind zum Teil mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Harsewinkel überlagert, um das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser den hiervor vorgesehenen angrenzenden Freibereichen zuzuleiten.

Um den Versiegelungsgrad zu minimieren, ist für die Befestigung der Stellplatzflächen ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

7.7 Öffentliche Grünflächen und Grüngestalt

Der im städtebaulichen Konzept zentral gelegene Quartiersplatz soll als Grünanlage umgesetzt und insbesondere als Spiel- und Begegnungsfläche von den Bewohnern im Quartier genutzt werden. Vor diesem Hintergrund wird dieser Bereich gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird die Einbindung in die freie Landschaft nach Norden durch eine öffentliche Grünfläche überlagert mit Anpflanzungsfestsetzung gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB gesichert. Diese stellt sich innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als eine 5,00 m tiefe, freiwachsende Heckenstruktur dar. Mit Hilfe dieser Maßnahme wird das Vorhaben schonend in die Landschaftsstruktur integriert. Durch das Unterpflanzen der Bäume mit Straucharten wird eine dichte Heckenstruktur in Form einer Feldhecke erzielt. Ebenso erfährt das Plangebiet eine Eingrünung entlang der Oesterweger Straße im Westen. Hierfür soll der geplante Lärmschutzwall entsprechend bepflanzt werden.

Es wird daher festgesetzt, dass innerhalb der Anpflanzungsflächen sowie der gekennzeichneten Bereiche für den Lärmschutzwall eine dreireihige Hecke aus heimischen,

standortgerechten Arten anzupflanzen ist. Die Sträucher sind dreireihig in einem mittleren Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m untereinander anzupflanzen. Zur vertikalen Gliederung sind Bäume als Heister in einem Abstand von mindestens 8,00 m untereinander innerhalb der Pflanzflächen anzuordnen.

Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Die Bäume 2. Ordnung sind als Heister in einer Mindestpflanzqualität mit einer Stammhöhe von mindestens 1,50 m und einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm zu wählen. Dies garantiert bereits unmittelbar nach dem Anpflanzen eine durchgrünte Gestalt. Die Fertigstellungspflege ist gemäß DIN 18916 auszuführen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme auf den privaten Grundstücksflächen anzulegen.

Folgende Arten können aus den beispielhaften Pflanzlisten verwendet werden:

Pflanzliste für Sträucher

- Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Gemeiner Faulbaum (*Rhamnus frangula*)

Pflanzliste für Bäume 2. Ordnung

- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Salweide (*Salix caprea*)

Auf den privaten Grundstücksflächen soll über die Gestaltungsvorschriften zu den Vorgartenflächen und Einfriedungen hinaus eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Daher wird festgesetzt, dass bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen zu mindestens 50 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden sind. Somit ist beispielsweise das Anpflanzen von Ziergehölzen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, allerdings dürfen diese nicht überwiegen. Zudem ist je Baugrundstück ein Obstbaum, ein heimischer Strauch oder ein Laubbaum 3. Ordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Um Verschattungswirkungen durch zu hohe Baumpflanzungen zu vermeiden, sollen generell Einzelbaumpflanzungen nur auf Bäume der 3. Ordnung beschränkt werden. Bäume dieser Kategorie weisen in der Regel eine Wuchshöhe von bis zu 10 m auf. Hiervon ausgenommen sind Bäume, die innerhalb der nördlichen Anpflanzungsfläche oder auf den Lärmschutzwällen angepflanzt werden. Hier soll eine Eingrünung zum nördlich angrenzenden Landschaftsraum mit u.a. Bäumen der 2. Ordnung gewährleistet werden (Wuchshöhe 10 m bis 20 m).

Pflanzliste für Gehölze 3. Ordnung als Niederstamm / Halbstamm (beispielhaft):

- Strauchweiden (Bsp. *Salix caprea*, *Salix aurita*)
- Europäische Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann über die vorhandenen Leitungsanlagen in der Oesterweger Straße im Westen und der Hesselteicher Straße im Osten erfolgen.

Mit dem Anschluss des Plangebietes an die vorhandenen Trinkwasserleitungen in der Oesterweger Straße wird die Löschwassermenge von 800 l/min für eine Löschzeit von zwei Stunden bereitgestellt. Dies entspricht den Richtwerten für den Löschwasserbedarf gemäß des Arbeitsblattes W 405.

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas sowie den fernmeldetechnische Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Ein Anschluss kann auch hier an die in der Oesterweger Straße vorhandenen Leitungen vorgenommen werden.

Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Entwässerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers soll über die im Westen vorgesehenen Regenrückhaltebecken erfolgen. Von hier aus wird das Wasser unter der Oesterweger Straße her- und in den danebengelegenen Gräben eingeführt.

Zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Oberflächenwassers sind im Westen des Plangebietes entlang der Oesterweger Straße öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung der Regenrückhaltung festgesetzt. Um das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser den jeweiligen Flächen zuleiten zu können, sind die angrenzenden Flächen für Stellplätze mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Harsewinkel überlagert. Von den Regenrückhaltebereichen soll das Wasser gedrosselt in den Gräben Flur 20 Flurstück 653 westlich der Oesterweger Straße eingeleitet werden, der in die Wippe mündet.

Die Entwässerungsplanung sieht zur Ableitung des im geplanten Wohngebiet anfallenden Niederschlags- und Schmutzwassers innerhalb des Baugebietes die Herstellung eines Trennsystems im Freispiegelgefälle vor. Es ist geplant, das Niederschlagswasser in den vorhandenen Entwässerungsgräben auf der anderen Straßenseite der Oesterweger Straße mit Vorflut zum Gewässer Wippe nach vorheriger Rückhaltung in einem offenen Regenrückhaltebecken einzuleiten. Dieses soll gemäß den Vorgaben aus dem Bebauungsplan in etwa längs zur Oesterweger Straße hinter dem vorgesehenen Lärmschutzwand und beidseitig der Erschließungsstraße angelegt werden. Die beiden Teilflächen des Regenrückhaltebeckens werden mit einer Rohrleitung B DN 800 sohlgleich verbunden. Die weiterführende Ableitung des Schmutzwassers bis zum Anschluss an den bestehenden Schmutzwasserkanal erfolgt über ein Druckentwässerungssystem, wobei die Herstellung einer Pumpstation im Einmündungsbereich Oesterweger Straße/Erschließungsstraße vorgesehen ist.

Aufgrund der Kapazität der einzuleitenden Vorflut wird das erforderliche Rückhaltevolumen auf eine Drosselabflussspende von lediglich $3 \text{ l}/(\text{sec} \cdot \text{ha})$ und eine Häufigkeit von $n = 0,2$ („5-jährig“) bemessen, wobei zur Ermittlung der undurchlässigen Fläche die Verkehrsflächen zu 100 % und die Baugrundstücke mit 50 % befestigtem Anteil angesetzt wurden. Gemäß einer Bemessung nach DWA-Arbeitsblatt A 117 ergibt sich auf dieser Grundlage ein erforderliches Rückhaltevolumen von rd. 1.390 m^3 .

Die Ableitung aus dem Regenrückhaltebecken erfolgt über ein Auslauf- und Drosselbauwerk, das als Fertigteilbauwerk in Stahlbetonbauweise ausgeführt wird. In dem Bauwerk wird als Drosselorgan eine wartungsfreie vertikale Wirbeldrossel DN 125 montiert, die die Ablaufmenge ohne Fremdenergie auf einen berechneten Drosselabfluss von $17,1 \text{ l}/\text{sec}$ konstant drosselt. Die Oberkante der Stauwand wird als Notüberlaufschwelle ausgebildet. Die Regenwasser-Haltungen von Auslauf- und Drosselbauwerk bis zur Einleitung in den vorhandenen Graben auf der gegenüberliegenden Seite der Oesterweger Straße sind ausreichend groß bemessen, um im Ausnahmefall den ungedrosselten Regenwasser-Abfluss bei Ansatz einer Regenspende von $r (T=2, D=10 \text{ min}) = 176,3 \text{ l}/(\text{sec} \cdot \text{ha})$ abzuführen.

Nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ist hierfür eine Grabenerweiterung erforderlich. Dem Entwässerungskonzept wird seitens des Kreises zugestimmt, sofern

die Grabenerweiterung für das zukünftige Baugebiet „Heinrich-Heine-Straße“ zeitgleich mit den Erschließungsmaßnahmen „Olden Hof“ ausgeführt wird und somit unnötige, doppelte Gewässerbelastungen vermieden werden.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt mit 7,50 m ausreichend dimensioniert.

8.2 Belange des Denkmalschutzes

Ca. 500 m südöstlich des Plangebietes wurden Teile der frühmittelalterlichen Siedlung des 9. bis frühen 11. Jahrhunderts dokumentiert. Es ist daher nicht auszuschließen, dass auf der nördlichen Seite des Abrocksbaches ebenfalls archäologische Siedlungsspuren vorhanden sind.

Wegen dieser vermuteten Bodendenkmäler sind im geplanten Baugebiet mehrere Suchschnitte von einer archäologischen Fachfirma in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, anzulegen. Entsprechende Prospektionen werden vor Beginn der Erschließungsarbeiten durchgeführt.

Darüber hinaus wird für die späteren privaten Bauherren ein Hinweis enthalten, dass im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten die entsprechenden Behörden zu benachrichtigen sind.

8.3 Belange des Boden- und Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt.

Aufgrund des sehr ebenen Geländes sind Erosionen nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag ist, eine ordnungsgemäße Nutzung des Gebietes vorausgesetzt, ebenfalls nicht absehbar.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Anlass für die Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Harsewinkel. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Im Plangebiet ist als Bodentyp Plaggenesch vorhanden. Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Ziffer 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.

Im Auskunftssystem BK50-Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Plaggenesch-Böden aufgrund ihrer Archivfunktion als schutzwürdig zu bewerten.

Heute wird der Planungsbereich, in dem die Plaggenesch-Böden vorzufinden sind, landwirtschaftlich genutzt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche jedoch bereits als allgemeines Wohngebiet ausgezeichnet. Die überbaubaren Flächen werden für das Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 auf das übliche Maß beschränkt. Die vorgesehene Grundflächenzahl entspricht den in § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden.

Gemäß § 1 BBodSchG sind bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden.

Im Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen, dass im Zuge der Umsetzung folgende Maßnahmen zum Bodenschutz zu beachten sind:

- Sachgerechter Umgang mit Schadstoffen, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenhaushalts herbeiführen könnten, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen
- Abtrag und Lagerung von Oberboden sowie von Unterboden, der für Vegetationszwecke vorgesehen ist, unter Beachtung der DIN 18915 sowie der ZTVLa-StB05 (Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für landschaftsbauarbeiten im Straßenbau)
- Vermeidung eines möglichen Schadstoffeintrags in den Boden durch gebündelte Abführung und Reinigung der Straßenabwässer
- Rekultivierung verdichteter Bereiche nach Beendigung der Bauarbeiten durch Tieflockerung und ggf. durch eine Zwischenansaat mit Leguminosen.

Sollten unabhängig davon im Rahmen von Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten Auffälligkeiten auftreten, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten, wird als Sicherheitshinweis darauf hingewiesen, dass umgehend die zuständige Kreisverwaltung zu verständigen ist und die Arbeiten umgehend einzustellen sind.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

8.4 Belange des Immissionsschutzes

8.4.1 Lärmimmissionen

Um die im Plangebiet anfallenden Geräuschimmissionen im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens sachgerecht zu berücksichtigen, wurde im Vorfeld zu den Planungen ein entsprechendes Gutachten erstellt, welches den einwirkenden Verkehrs- und Gewerbelärm auf das Plangebiet untersucht. Mit der Perspektive der Reaktivierung der TWE-Bahnlinie östlich des Plangebietes wurde das Gutachten um diesen Aspekt aktualisiert und der Planung neu zugrunde gelegt (Ingenieurbüro AKUS GmbH; Juni 2019 / siehe Anlage 2).

Gewerbelärm

Südwestlich des Plangebietes befinden sich zwei Nahversorger (REWE und ALDI) sowie westlich die Feuerwache der Feuerwehr Harsewinkel in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Durch das Ingenieurbüro AKUS GmbH wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Immissionen dieser durchgeführt. Ausschließlich in der südlichen Ecke des Gebietes können die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete, welche laut TA Lärm bei 55 / 40 db(A) tags / nachts liegen, nicht eingehalten werden. Dort werden Beurteilungspegel zwischen 55 und 60 dB(A) erreicht, welche den Immissionswerten für Mischgebiete entsprechen. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich von Bebauung frei gehalten. Es ist daher kein zusätzlicher Schallschutz notwendig.

Nördlich des Plangebietes befindet sich in rd. 100 m Entfernung ein Dienstleistungsgewerbe mit einer Landwirtschaft im Nebenerwerb. Das Gewerbe bietet einen

Maschinenverleih von landwirtschaftlichen Geräten und Fahrzeugen und verschiedene landwirtschaftliche Dienstleistungen an. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens teilte das Unternehmen geplante Entwicklungswünsche mit, die im Bauleitplanverfahren möglichst berücksichtigt werden sollen. Vorgesehen ist die Erweiterung auf Dienstleistungen und das Wiederaufbereiten von Erdarbeiten. Eine Siebanlage für Erdbaumaterialien aus dem Gartenbaubereich soll auf der Fläche südwestlich der bestehenden Hofanlage entstehen.

Auf Grund des Abstandes zwischen der nördlichen Grenze des Plangebietes und der südlichen Grenze des Betriebsgeländes von rd. 100 m wird von gutachterlicher Seite davon ausgegangen, dass der Tages-Richtwert von 55 dB(A) der TA Lärm eingehalten wird. Lärm relevante Tätigkeiten sind gemäß TA Lärm nur außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit vorgesehen. Ein Nachtbetrieb ist allerdings nicht geplant. Der Einsatz eines Holzhäckslers ist an bis zu 5 Tagen geplant und kann daher als seltenes Ereignis im Sinne der TA Lärm eingestuft werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der entsprechende Immissionswert der TA Lärm bei den hier gegebenen Abständen eingehalten wird. An dieser Stelle ist auch zu ergänzen, dass das Unternehmen noch keinen Bauantrag/keine Bauanfrage gestellt hat, aus der sich konkrete Verbindlichkeiten für die vorliegende Bauleitplanung ergeben.

Sportlärm

Die Sportflächen der TSG Harsewinkel befinden sich in mehr als 150 m Entfernung zu dem Gebiet, weshalb im Plangebiet keine relevanten Geräusch-Immissionen erzeugt werden.

Verkehrslärm

Von der Kreisstraße Oesterweger Straße, welche östlich entlang des Plangebietes verläuft, gehen Geräuschimmissionen aus, welche in der Planung durch Schallschutzmaßnahmen beachtet werden müssen. Erste Maßnahmen wurden hier bereits im Vorfeld ergriffen und eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h auf Höhe des Plangebietes erwirkt. Zudem berücksichtigt die schalltechnische Untersuchung einen 3,50 m hohen Schallschutzwall entlang der Oesterweger Straße. Hierdurch können nahezu im gesamten Plangebiet idealtypische Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55/45 dB(A) tags/nachts eingehalten werden. Lediglich im Nahbereich zur Oesterweger Straße im Westen sowie zur Bahntrasse im Osten werden diese Orientierungswerte nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten.

Das städtebauliche Konzept zur Entwicklung des Plangebietes wurde bereits unter Berücksichtigung der schalltechnischen Gegebenheiten vor Ort entwickelt. Hierzu wurde die Bebauung im Westen um bis zu rd. 40 m von der Oesterweger Straße sowie um bis zu rd. 50 m von der Bahntrasse im Osten abgesetzt. Hierbei galt die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete als ein maßgebliches Kriterium zur Konzeptgestalt hinsichtlich der Dimensionierung der Baugebietstiefen sowie der Stellung baulicher Anlagen. Nach einer Aktualisierung des schalltechnischen Gutachtens haben sich die im Plangebiet aufschlagenden Lärmwerte nun geringfügig verändert, sodass es zu der o.g. Überschreitung wohngebietstypischen Orientierungswerte um bis zu 1 dB(A) in der Nacht kommt. Eine Anpassung des städtebaulichen Konzeptes soll aufgrund der Geringfügigkeit dieser Überschreitung allerdings nicht erfolgen, um somit eine Mindestgröße an Grundstücksgrößen in den jeweiligen Randbereichen gewährleisten und das städtebauliche Konzept in seiner heutigen Form umsetzen zu können. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass insbesondere im Osten des Plangebietes ausreichend Grundstücksfläche für eine angemessene Einfriedung in Form von Heckenpflanzungen vorzuhalten ist.

Auch sind aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Gewährleistung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete geprüft worden. So wird entlang der Oesterweger Straße ein Lärmschutzwall vorgesehen, welcher in 3,50 m Höhe zu errichten ist. Ein Höherer Wall soll vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit nicht umgesetzt werden. Ein höherer Wall ist nur mit einem höheren Flächenbedarf im Bereich

der Fußsohle möglich, womit sich die anschließende Fläche zur Regenrückhaltung reduziert, die naturnah ausgestaltet werden soll. Hier ist eine sind die Flächenbedarfe im weiteren Verfahren zu überprüfen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand soll aus stadtgestalterischen Gründen nicht verfolgt werden.

Im Osten zur Bahntrasse ist die planerische Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes zum heutigen Planungsstand nicht sinnvoll. Denn ein hinreichender Wirkungsgrad ist hier nur gegeben, wenn diese unmittelbar an der jeweiligen Lärmquelle errichtet werden. Perspektivisch soll im Westen jedoch ein Bahnhaltepunkt an der TWE-Linie berücksichtigt werden, sodass zum jetzigen Zeitpunkt die Lage eines möglichen aktiven Lärmschutzes nicht abschließend bestimmt werden kann.

Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan keine weiteren Schallschutzmaßnahmen vorgegeben. Auch sollen keine passiven Maßnahmen festgesetzt werden, da die hier in Rede stehende Überschreitung der wohngebietstypischen Orientierungswerte um bis zu 1 dB(A) in der Nacht nicht von solcher Größenordnung ist, um hier gesunde Wohnverhältnisse in Abrede stellen zu können. Hier ist einerseits festzustellen, dass bei Lärmpegeln bis zu 50 dB(A) in der Nacht immer noch die Orientierungswerte für Mischgebiete eingehalten werden. Bei Einhaltung dieser Werte kann immer noch von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, da auch in Mischgebieten gem. § 6 BauNVO das Wohnen allgemein zulässig ist. Zudem kann in der Regel durch Fenster, die der geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, bereits ein ausreichender Lärmschutz hergestellt werden. Andererseits ist ebenso festzustellen, dass die möglichen Außenwohnbereiche (z.B. Balkone und Terrassen) tagsüber vollständig innerhalb der Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete liegen.

Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung der Bereiche vorgenommen, für die nachts eine mischgebietstypische Lärmvorbelastung von 45 dB(A) bis 50 dB(A) nach DIN 18005 zu erwarten ist. Da mit den in diesen Bereichen prognostizierten Lärmwerten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten werden, sind keine weitergehenden Festsetzungen für das Erreichen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich. Mit der Kennzeichnung der betroffenen Bereiche, für die mit mischgebietstypischen Lärmwerten zu rechnen ist, wird die Stadt Harsewinkel ihrer Hinweispflicht gerecht. Zudem ist jedem Bauherren selbst überlassen innerhalb dieser Bereiche im Sinne der architektonischen Selbsthilfe Maßnahmen für einen weitergehenden Lärmschutz zu ergreifen (z.B. abgewandte Ausrichtung von Schlaf- und Ruheräumen, schallgedämmte Lüftung etc.).

Dennoch wird auch mit Blick auf einen möglichen späteren Bahnhaltepunkt empfohlen die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen so vorzunehmen, dass schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 an der vom Immissionsort abgewandten Seite angeordnet werden oder schutzbedürftige Räume durch passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, so dass nachts 30 dB(A) in den Innenräumen nicht überschritten werden.

Stellplatzlärm

Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarlicher Rücksichtnahme.

In den Grenzbereichen von Stellplätzen für Mehrfamilienhäuser mit privaten Gärten sind Lärmschutzwände vorgesehen, um die Anwohner vor Geräuschimmissionen ausgehend von den Parkplätzen zu schützen. Dies ist in zwei Fällen notwendig, bei dem nördlichen sowie dem südlichen Grundstück für Mehrfamilienhäuser.

Vom Änderungsbereich selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

8.4.2 Luftschadstoffe / Gerüche

In der Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltungen, deren Emissionsverhalten in einem Geruchsgutachten unter Berücksichtigung der aktuellen sowie zukünftig möglichen Tierhaltungszahlen untersucht wurden (siehe Anlage 3). Das Gutachten kam zunächst zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert gem. der Geruchsimmissionsrichtlinie (Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen – GIRL) von bis zu 10 % der Geruchsbelastung an den Gesamtjahresstunden im gesamten Plangebiet eingehalten werden kann. Im Zuge der weiteren Bearbeitung wurde das Plangebiet jedoch nach Osten erweitert, sodass im Nordosten des Bebauungsplanes in Teilbereichen nun bis zu 12 % der Gesamtjahresstunden erreicht werden und somit der Immissionsrichtwert der GIRL für allgemeine Wohngebiete überschritten wird.

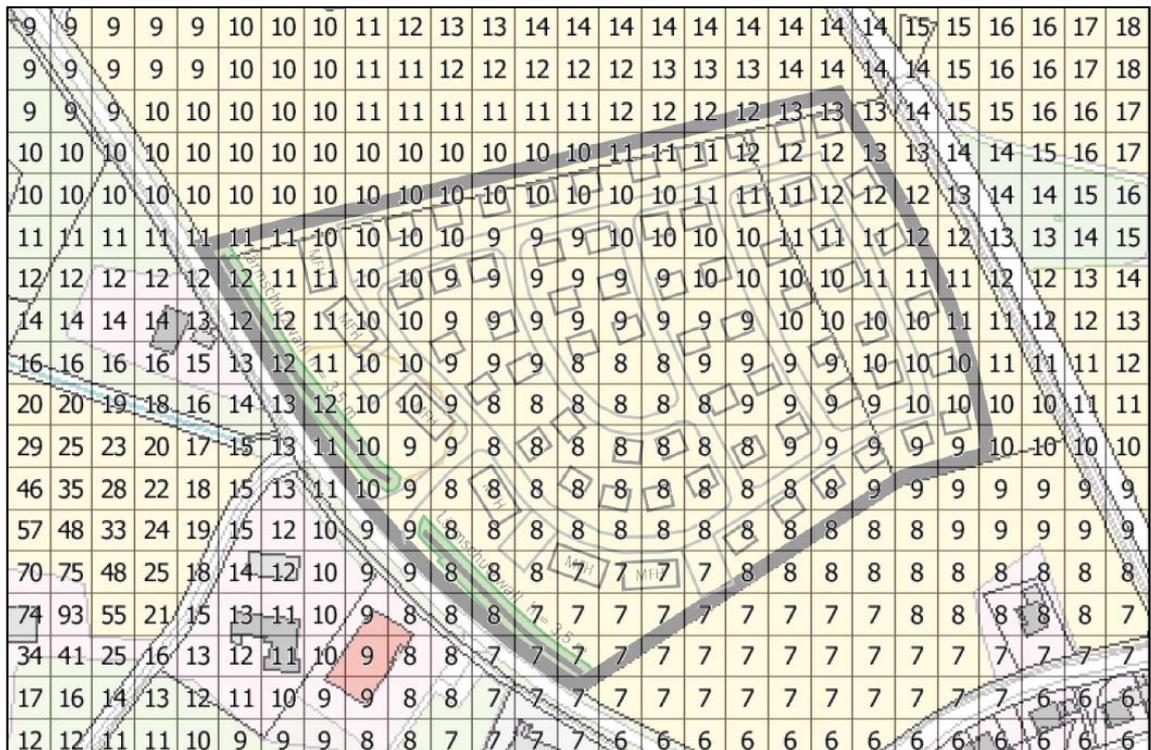


Abbildung 6: Geruchsbelastung prozentual an den Gesamtjahresstunden unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des nördlich gelegenen Betriebes, ohne Maßstab (Quelle: AKUS GmbH, September 2020)

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens meldete sich der Betreiber des gewerblichen Betriebes in rd. 100 m nördlicher Entfernung zum Plangebiet. Dieser wies auf bevorstehende Erweiterungsabsichten seines Dienstleistungsgewerbes mit einer Landwirtschaft im Nebenerwerb hin. Demnach sollen auf dem Betriebsgelände zukünftig 10 Jungrinder, 5 Rinder, 2 Zuchtsauen, 60 Mastschweine sowie 15 Schafe und Hühner gehalten werden. Bauanträge oder Bauanfragen liegen hierzu zwar nicht vor, allerdings wurden die Erweiterungsabsichten hinreichend konkret vorgetragen, sodass diese im Bauleitplanverfahren entsprechend berücksichtigt werden sollen. Dementsprechend wurde für das in Anlage 3 beigefügte Geruchsgutachten auf Grundlage der getätigten Angaben eine aktualisierte Berechnung der zu erwartenden Geruchsbelastung vorgenommen (siehe Abbildung 6). Unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterung des nördlich gelegenen Betriebes können nun in Teilbereichen bis zu 13 % der Gesamtjahresstunden erreicht werden.

Gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie wird allerdings für Dorfgebiete ein Immissionswert von 15 % der Jahresstunden vorgegeben. In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich

um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von $IW = 15\%$ (Immissionswert für Dorfgebiete) sollte dabei aber nicht überschritten werden. Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich angrenzend zum Landschaftsraum.

Hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen liegt dabei kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes in den festgesetzten Baugebieten und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmissionswerte nach der GIRL.

Für die vorliegende Planung wird der Bereich mit Immissionswerten von bis zu 13% der Gesamtjahresstunden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 10 bis 15% zumutbar. 15% der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete. Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig.

Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen. Dabei bestehen keine Flächen, die „geruchsfrei“ sind. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen. Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind.

8.5 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen. Die detaillierte Bilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen (separater Teil der Begründung).

Der derzeitige ökologische Wert des Plangebietes beträgt 118.758 Werteinheiten, nach Realisierung der Planung beträgt der ökologische Wert 81.890 Einheiten. Die Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangszustandes und des Zielzustandes ergibt den externen Kompensationsbedarf von 36.868 Werteinheiten. Da der entstehende Eingriff in die Natur und Landschaft nicht vollständig über die getroffenen Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden kann (siehe Kapitel 7.7), verbleibt ein externer Kompensationsbedarf, der auf Flächen des städtischen Kompensationsflächenpools ausgeglichen werden soll. Als Ausgleichsflächen sind daher die Flurstücke 26, 79, 81 und 82, Flur 16 in der Gemarkung Harsewinkel vorgesehen. Als Kompensationsmaßnahme wird der Gewässerausbau des Lodenbachs als naturnahe Renaturierung mit Sekundäraue benannt.

Die vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Harsewinkel, wodurch die Kompensationsmaßnahmen langfristig gesichert werden können.

8.6 Belange des Artenschutzes

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der

verbindlichen Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbotbestimmungen nach § 44 (1) BNatSchG, in einer speziellen Artenschutzprüfung (ASP) sowie die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf planungsrelevanten Arten zu untersuchen. Hierzu wurde zunächst eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Büro Stelzig; Landschaft, Ökologie, Planung; 2016 / Anlage 4), in dessen Rahmen ein Brutverdacht für den Kiebitz auf der geplanten Bebauungsplanfläche festgestellt wurde. Vor diesem Hintergrund wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Nachkartierungen im Jahr 2017 sowie Wiederholungskartierungen im Jahr 2018 und 2019 durchgeführt (siehe Anlage 5). Die Nachkartierungen im Jahr 2017 schlossen einen größeren Wirkraum in die Untersuchungen ein, ergaben aber keine Hinweise auf Brutvorkommen im Bebauungsplangebiet. Am Kiebitz-Brutverdachtsstandort des Jahres 2016 wurden auch in den Jahren 2018 und 2019 keine Kiebitze festgestellt. Somit kann in Bezug auf das Vorhaben sicher ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Erschließungsarbeiten oder der Umsetzung des Bebauungsplanes artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf den Kiebitz ausgelöst werden.

Da entsprechend dem geltenden Recht alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG unterliegen, ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten (s. g. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink und Kohlmeise) zu prüfen. Bei den häufigen und ungefährdeten Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird. Im Regelfall kann bei diesen Arten davon ausgegangen werden, dass nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird. Das Vorhaben entspricht dem Regelfall, so dass von einer vertiefenden Betrachtung dieser Arten abgesehen werden kann.

Im Bebauungsplan werden daher folgende Hinweise zum Artenschutz aufgenommen: Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen, Störung während der Fortpflanzungszeit und Zerstörung von Lebensstätten, Verbote nach § 44 (1), Nr. 1-3 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahme genehmigung bei der Unteren Naturschutz Behörde notwendig.

8.7 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Die Flächen befinden sich allerdings im Eigentum der Stadt Harsewinkel bzw. werden an diese veräußert. Negative Auswirkungen sind daher durch die Planung nicht zu erwarten.

Es wurde ein Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen durch das Ingenieurbüro AKUS GmbH durchgeführt (Bielefeld, April 2020 / Anlage 3). Dabei wurden insgesamt acht Anlagen in der Umgebung des Plangebietes betrachtet und auf planungsrelevante Geruchsmissionen untersucht. Mit dem Eigentümer des Hofes „Hesselteicher Straße“ östlich der Bahnlinie wurde vereinbart seine landwirtschaftliche Weiterentwicklung zu beschränken und keine das Wohnen störende Landwirtschaft zu betreiben, um keine Immissionschutzrechtlichen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erzeugen.

Wie in Kapitel 8.4.2 dargestellt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sich die Immissionswerte in dem Gebiet zwischen 5% und 12% der Jahresstunden belaufen. Im Nordosten wird der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete von 10% geringfügig

überschritten. Allerdings ist für Wohngebiete am Rande zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich eine Geruchsbelastung von bis zu 15% der Gesamtjahresstunden zumutbar. Im Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen und die Übergangsbereiche vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geruchsimmissionswerten von bis zu 12 % gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) gekennzeichnet.

Darüber hinaus werden die umliegenden Straßen von den in der Umgebung ansässigen Landwirten als Zufahrten zu ihren landwirtschaftlichen Flächen genutzt, sodass es während der Erntezeit hier zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehren kommen kann. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, womit spätere Grundstückseigentümer im Plangebiet die Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen haben. Im Bebauungsplan ist daher ein entsprechender Hinweis enthalten, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

8.8 Belange des Klimaschutzes

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Zur Steigerung der Potentiale zur Nutzung der Solarenergie sollen in einigen Teilen des Plangebietes die Gebäude mit 2,4-fachem Abstand (bezogen auf die jeweilige Gebäudehöhe) zu einander errichtet werden, wodurch Verschattungseffekte weitestgehend verhindert werden können. In Abbildung 7 werden auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfes die Grundstücke hervorgehoben, für die eine solarenergetisch optimale Ausnutzbarkeit im Sinne der Einhaltung eines 2,4-fachen Abstandes zur nächstgelegenen Bebauung möglich ist (blau markiert). Gelb markiert sind dagegen die Bereiche, für die diese Aussage unter Vorbehalt gestellt werden muss. Hier ist die optimale Ausnutzbarkeit davon abhängig, ob es zukünftig zu einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung im südlichen Anschluss kommt. Sollte dies der Fall sein, ist bei der Konzeption eines weiteren Wohngebietes auf einen entsprechenden Abstand bzw. Höhe der Bebauung im Übergang zum vorliegenden Plangebiet zu achten.

Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Für die Umsetzung alternativer Energieversorgungssysteme (z.B. in Form von Blockheizkraftwerken) liegen aufgrund der geringen Anschlussdichte sowie dem geringen Wärmebedarf der in dem Geltungsbereich zu erwartenden / möglichen Bebauung ungünstige Voraussetzungen vor. Von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.



Abbildung 7: Grundstücke für eine solarenergetisch optimierte Ausnutzung, ohne Maßstab

Bielefeld / Harsewinkel, November 2020

Verfasser:

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-72980; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de