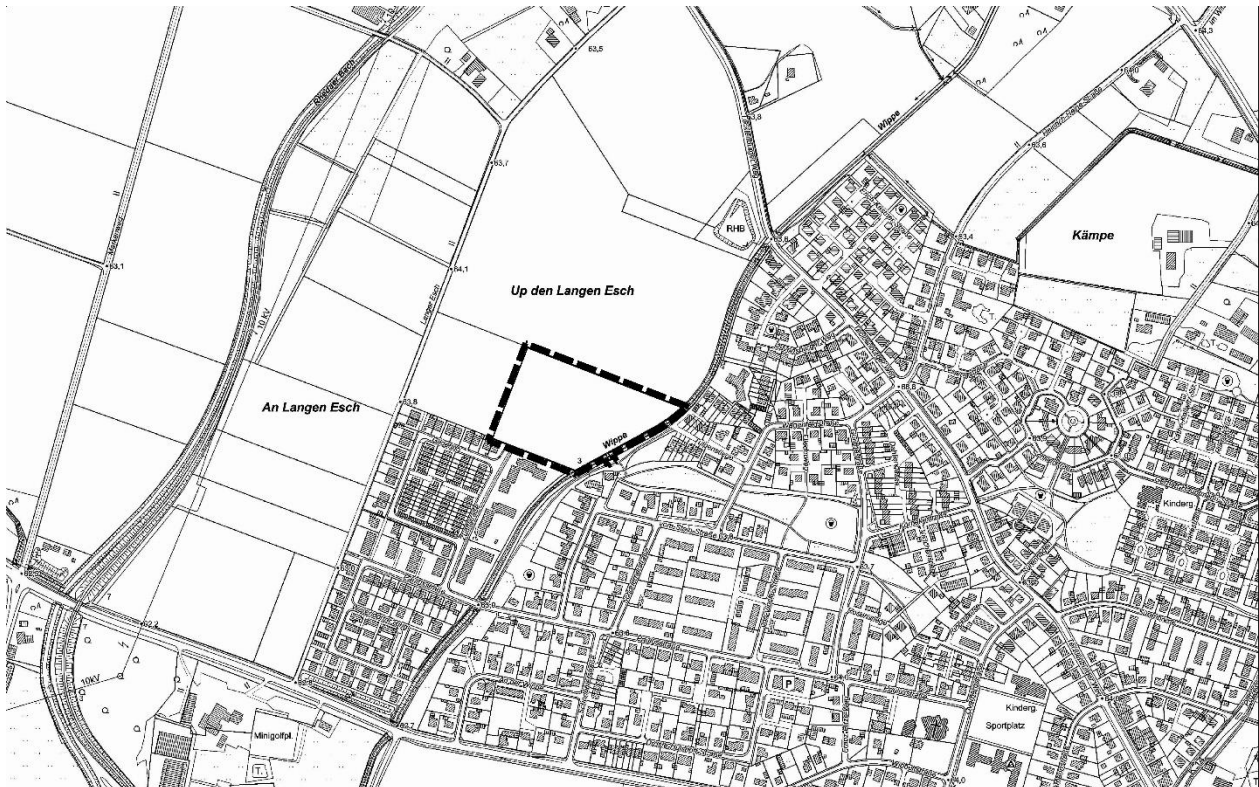




Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zunftstraße“

Ortsteil: Harsewinkel

Plangebiet: östlich der Straße Langer Esch und nördlich der Zunftstraße



Begründung

Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

22.08.2022

Verfasser:



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

INHALTSVERZEICHNIS

BEGRÜNDUNG

1	Räumlicher Geltungsbereich	1
2	Anlass und Ziele der Planung	1
3	Verfahren	2
4	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Landschaftsschutz / Naturschutz / Hochwasserschutz	3
4.3	Flächennutzungsplan	4
4.4	Planungsrechtliche Situation	4
5	Situationsbeschreibung	5
6	Städtebauliches Konzept	6
7	Bauplanungsrechtliche Inhalte	7
7.1	Art der baulichen Nutzung	7
7.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	8
7.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
7.4	Örtliche Bauvorschriften	10
7.5	Verkehrsflächen	12
7.6	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	12
7.7	Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungsfestsetzungen und Wasserflächen	12
7.8	Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien	13
8.	Belange der Ver- und Entsorgung	14
8.1	Trinkwasser / Löschwasser	14
8.2	Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen	14
8.3	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	14
8.4	Entsorgung / Müll	16
9	Auswirkungen der Planung	16
9.1	Belange des Immissionsschutzes	16
9.2	Belange des Bodenschutzes	17
9.3	Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes	18
9.4	Belange des Verkehrs	19
9.5	Belange der Landwirtschaft	20
9.6	Belange des Denkmalschutzes	20
9.7	Belange des Klimaschutzes	21
9.8	Altlasten und Kampfmittel	22
10.	Auswirkungen der Planung	22
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht	22
10.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
10.3	Artenschutz	24

Anlagen

- Anlage 1: Städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 84 „Zunftstraße“
Anlage 2: Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 84 „Zunftstraße“ der Stadt Harsewinkel (AKUS GmbH, Bielefeld, Dezember 2021)
Anlage 3: Verkehrsplanerische Einschätzung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen (BSV BÜRO FÜR STADT- UND VERKEHRSPLANUNG DR.-ING. REINHOLD BAIER GMBH, Aachen, September 2019)
Anlage 4: Artenschutzbeitrag Bebauungsplan Nr. 84 „Zunftstraße“ (KORTEMEIER BROKMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Herford, Juli 2020)
Anlage 5: Erschließung des Baugebietes „Zunftstraße“ – Vorplanung (PFI Planungsgemeinschaft GmbH & Co. KG, Hannover, November 2021)
Anlage 6: Abschlussbericht der Prospektion vom 23.-26.11.2021 (denkmal3D, Vechta, 2021)

BEGRÜNDUNG

Ortsteil: Harsewinkel

Plangebiet: östlich der Oesterweger Straße und westlich der Hesselteicher Straße

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der rd. 2,5 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Harsewinkel und umfasst in der Flur 22 vollständig die Flurstücke 1333 und 1334.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 603;
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 1233;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke 939, 953, 954 und 1320 (Zunftstraße);
- Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 1332.

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 beigelegt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zunftstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebiets nordwestlich des Zentrums von Harsewinkel geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zunftstraße“ ist der anhaltende Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken in Harsewinkel. Verschiedene Faktoren, wie die Bevölkerungsentwicklung, Lage, Erreichbarkeit und Infrastrukturausstattung haben Einfluss auf die Wohnflächenentwicklung einer Stadt. Einhergehend mit dem allgemeinen Bevölkerungswachstum der Stadt Harsewinkel sowie der positiven Gewerbeentwicklung der letzten Jahre und die damit verbundene wachsende Zahl der Beschäftigten wird ein zusätzlicher erheblicher Bedarf nach Wohnbauflächen ausgelöst. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt weiterhin gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien dem Markt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen. Die Nachfrage erstreckt sich über ein breitgefächertes Angebot, von Eigenheimen bis hin zu Mietwohnungen. Im Zuge der Planung soll dem Gebiet nun eine Wohnnutzung zugeführt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage soll hier ein differenziertes Wohnungsangebot mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäusern entstehen. Mit der Entwicklung des Plangebiets zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Harsewinkel Rechnung getragen 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.

Die Ziele der Planung berücksichtigen gem. § 1 (6) BauGB allgemeine Anforderungen an gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie allgemein die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung gem. § 1 (6) Satz 2 BauGB.

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

3 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 wurde vom Rat der Stadt Harsewinkel am 14.11.2019, gefasst.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- die Fläche schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an
- die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und 0,4 unterhalb von 10.000 m² (Grundfläche: rd. 0,69 ha).
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten,

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13b BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die Allgemeine Vorprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Zeitraum vom 19.07. bis einschließlich 02.08.2021 hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a (3) Ziffer 2 BauGB zu unterrichten sowie sich hierzu zu äußern. Die geäußerten öffentlichen und privaten Belange wurden gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend in den weiteren Planungen berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 09.05. bis einschließlich 13.06.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel im gleichen Zeitraum. Während beider Beteiligungen gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Änderung der Planunterlagen erforderlich machen, sodass

auf Grundlage der erarbeiteten Unterlagen der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden kann

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

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

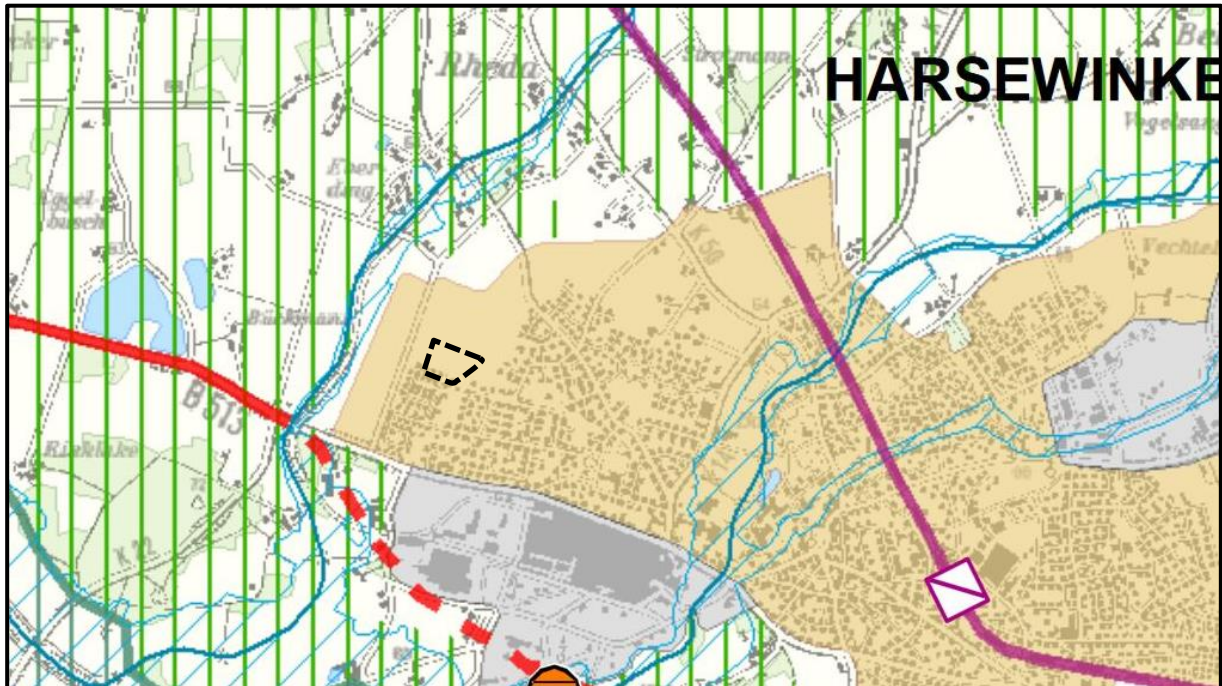


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, ohne Maßstab

Der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zunftstraße“ 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Die Stadt Harsewinkel hat mit Schreiben vom 02. November 2015 eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksregierung Detmold gestellt. Diese wurde mit Verfügung vom 26. November 2015 aus landesplanerischer Sicht als unbedenklich beschieden (Aktenzeichen 32.204.15.3-3323). Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

4.2 Landschaftsschutz / Naturschutz / Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der bisher rechtskräftigen Landschaftspläne des Kreises Gütersloh (die bisher rechtskräftigen Landschaftspläne sind: "Sennelandschaft" im Bereich Schloß Holte-Stukenbrock und in Teilbereichen von Verl; "Osning" im Bereich Borgholzhausen, Werther und in Teilbereichen von Halle, Steinhagen und Versmold sowie "Halle - Steinhagen"). Ein weiterer Landschaftsplan für das Stadtgebiet Güterslohs befindet sich in Aufstellung.

Rund 350 m westlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Gütersloh“ (LSG-3914-001). Mit der vorliegenden Planung sind keine Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten. Die Planung entspricht den Intentionen der dargestellten

Fachplanungen. Daher ist eine Beeinflussung übergeordneter oder gleichrangiger Fachplanungen künftig nicht zu erwarten. Auch geschützte Landschaftsräume sind nicht von dem Vorhaben betroffen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Gewässer der Wippe. Gefahren aufgrund von Hochwasserereignissen sind aufgrund der vorliegenden Informationslagen hierdurch nicht zu erwarten (siehe Kapitel 9.3). Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird auch keine Verschärfung der Hochwassersituation im Sinne des Verlustes von dauerhaft in Aussicht stehendem Retentionsraum vorbereitet.

4.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel stellt für das Plangebiet größtenteils Flächen für die Landwirtschaft dar. Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz. Südlich und östlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen ausgewiesen. Darüber hinaus grenzen im nördlichen und westlichen Bereich Flächen für Landwirtschaft an.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel entwickelt. Gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. So wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

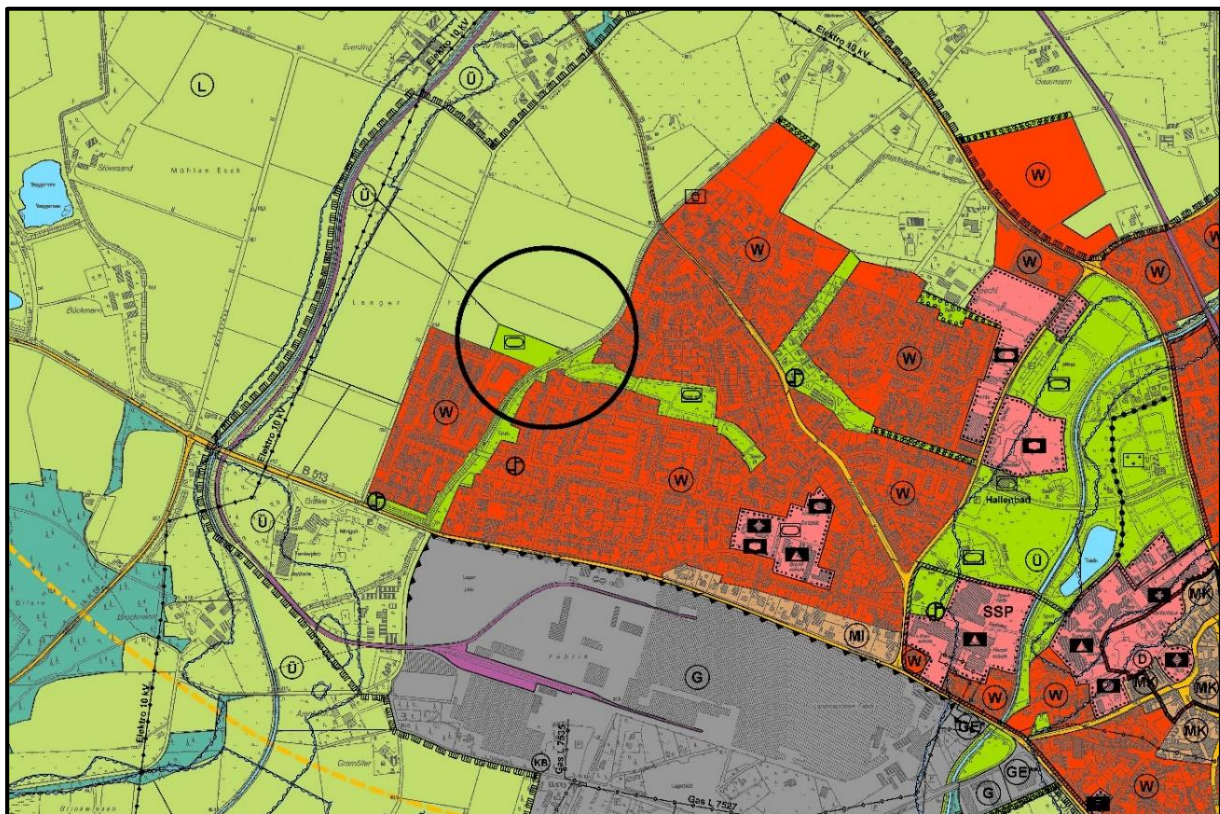


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Harsewinkel, ohne Maßstab

4.4 Planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich teilweise innerhalb der Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 15 „Westlich der Wippe“ aus dem Jahr 1999. In seiner ursprünglichen Fassung sind u.a. folgende Festsetzungen enthalten:

Der Bebauungsplan beinhaltet die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bzw. 0,5 für eingeschossige Gebäude. Bei einer offenen Bauweise sind maximal ein bzw. zwei Vollgeschosse zulässig. Darüber hinaus sind bei einer geschlossenen Bauweise maximal drei Vollgeschosse zulässig. Für das Plangebiet ist eine Dachneigung von 30° bis 35° festgesetzt. Im Nordosten ist im Bereich, der innerhalb der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 liegt, eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Darüber hinaus befindet sich die Weiterführung der Zunftstraße als öffentliche Verkehrsfläche in dem Bereich.

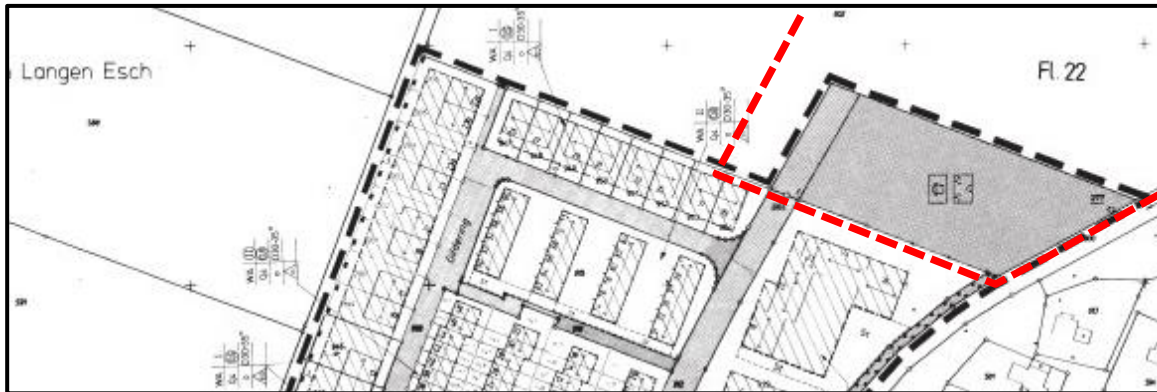


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 15 „Westlich der Wippe“, ohne Maßstab

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zunftstraße“ soll das Bauplanungsrecht an den aktuellen Bedarf einer Wohnbebauung angepasst werden. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zunftstraße“ treten die bisher geltenden Festsetzungen außer Kraft bzw. werden entsprechend ersetzt.

Planungsrechtlich handelt es sich für die übrigen Bereiche um eine Fläche im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

5 Situationsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Harsewinkel im Ortsteil Greffen, nördlich der Zunftstraße.

Im Norden und Westen grenzen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, im Osten und Süden schließt unmittelbar die angrenzende Bebauung an. Darüber hinaus verläuft an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ein Grünzug sowie der Fluss Wippe. Südlich erstreckt sich entlang des Grünzugs in rd. 200 m Entfernung ein Spielplatz, östlich grenzt der Michel-Vauthrin-Park mit einer hohen Aufenthaltsqualität an. Der Park erstreckt sich in Richtung Osten, nahezu bis zum Zentrum von Harsewinkel. Entlang der Parkstruktur befindet sich in fußläufiger Entfernung ein Supermarkt. Südlich des Plangebiets befindet sich in rd. 500 m Entfernung der Hauptsitz die Firma Claas, ein international agierender Landmaschinenkonzern. Das Unternehmen wurde 1913 gegründet und gehört zu den Markt- und Technologieführern in der Erntetechnik.

Die angrenzende Wohnbebauung ist durch eine heterogene Struktur geprägt. Die Gebäude weisen Satteldächer, Flachdächer und teilweise Walmdächer auf. Darüber hinaus sind verschiedene Wohnformen gegeben, im Süden finden sich Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser vor, im Osten grenzen Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser an. Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Bushaltestelle in der Paulusstraße Straße gegeben.

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 4: Luftbild, ohne Maßstab, <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)

6 Städtebauliches Konzept

Der Ausgangspunkt für die städtebauliche Grundkonzeption und gleichzeitig die wesentliche Einschränkung für die bauliche Entwicklung im Plangebiet stellt die angrenzende Bebauung dar. Diese ist durch eine heterogene Struktur geprägt. Es finden sich verschiedene Wohnformen (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und Einfamilienhäuser) sowie eine heterogene Dachstruktur vor. Neben Satteldächern sind auch Flachdächer sowie Walmdächer vorhanden. Diese Struktur soll anhand eines differenzierten Wohnangebots im Plangebiet fortgeführt werden.

Die Erschließung des geplanten Wohngebiets soll durch die nördliche Erweiterung der Zunftstraße erfolgen. Ausgehend von der Zunftstraße ergibt sich eine ringförmige Erschließung des Plangebiets. Die Zunftstraße wird bis an die nördliche Plangebietsgrenze erweitert, sodass die Erschließung einer möglichen Erweiterung des Wohngebiets nach Norden zukünftig gewährleistet ist.

Das städtebauliche Konzept sieht nördlich der Zunftstraße eine kleinräumige Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie Mehrfamilienhäuser vor. Insgesamt können in dem Plangebiet etwa 29 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser sowie 2 Mehrfamilienhäuser mit rd. 12 neuen Wohneinheiten entstehen. Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind im Süden des Plangebiets vorgesehen und nehmen damit Bezug auf die vorhandene Mehrfamilienhausbebauung im südlich angrenzenden Wohngebiet. Darüber hinaus wird so verhindert, dass der aufkommende Verkehr der Bewohner der Mehrfamilienhäuser in das Plangebiet hineingezogen wird.

Das in Abbildung 4 dargestellte ursprüngliche Konzept sieht entlang der Wippe noch einen sich nach Norden hin aufweitenden Grünzug vor. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens war diese Konzeption dahingehend anzupassen. Zum einen soll im Nordosten eine Aufweitung der Wippe erfolgen, die zur Bereitstellung eines vergrößerten Retentionsraumes im Zuge der parallelen Planungen zum neuen Wohngebiet „Heinrich-Heine-Straße“ dient (siehe auch Kapitel 8.3). Zum anderen ist entlang der Wippe ein Gewässerrandstreifen in 10,00 m Breite vorzusehen.

Um einen durchgängigen Gewässerrandstreifen von 10 m Breite in Verbindung mit der Aufweitung der Wippe sicherstellen zu können, erfolgte zur Entwurfsfassung eine konzeptionelle Anpassung. So soll das östlich an den bisherigen Spielplatz angrenzende Baugrundstück entfallen, wodurch in diesem Bereich eine größere zusammenhängende Grünfläche entstehen kann. Um das Angebot an Baugrundstücken jedoch gleichbleibend zu halten, wird die bisherige Grünfläche im Nordosten zugunsten eines neuen Bauplatzes zurückgenommen. Darüber hinaus soll der bisher im Nordosten vorgesehene Fuß- und Radweg nun im Bereich der vergrößerten Grünfläche im Südosten über die Wippe geführt werden.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab (Stand: Juni 2021)

Insgesamt sieht der Entwurf etwa 29 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser mit bis zu zwei Wohnungen und zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser für bis zu 6 Wohnungen vor. Darüber hinaus ist die Anordnung der Gebäude so vorgesehen, dass sich die privaten Freiflächen im Süden befinden.

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

Unzulässig sind gemäß § 1 (6) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO

Mit dem festgesetzten Nutzungskatalog soll der Wohnnutzung im Plangebiet ein Vorrang eingeräumt werden und eine Abgrenzung gegenüber gewerblichen Nutzungen erfolgen. Zudem soll eine dem Wohnen dienende Versorgungs- und Freizeitstruktur ermöglicht werden, die den sozialen und kulturellen Interessen, den Belangen des Sports sowie dem Gedanken einer verbrauchernahen Versorgung entspricht. Dies entspricht den Zielen zur Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes im Anschluss an bereits vorwiegend wohngenutzten Siedlungsflächen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

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.

GRZ / GFZ

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für die Bereiche, die für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind (WA1 und WA3), mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,525 - zulässig. Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebenen Orientierungswerte von GRZ 0,4 werden damit unterschritten (mit der Möglichkeit zur GRZ-Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO = maximal 0,6). Dies erfolgt vor dem Hintergrund, die Versiegelung im Plangebiet einzuschränken und somit die Grundstücksausnutzung des Plangebietes in Verhältnis zu der Lage am Übergang zum Landschaftsraum zu setzen.

Für die Bereiche mit einer geplanten Mehrfamilienhausbebauung soll eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke und somit eine Erleichterung für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern erreicht werden. Dementsprechend wird für die WA1-Bereiche der gem. § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Orientierungswert von 0,4 als GRZ festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstücks aus und wird in Bezug auf die festgesetzte GRZ und der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt (max. zwei Vollgeschosse, siehe unten). Dementsprechend wird für die WA2-Gebiete eine GFZ von 0,8 sowie für die WA1 und WA3-Gebiete eine GFZ von 0,7 vorgegeben.

Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Der Siedlungsrand von Harsewinkel ist überwiegend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt. Im Plangebiet wird dementsprechend ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt, demnach sind die Gebäude gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50,00 m zu errichten. Im Plangebiet sind grundsätzlich sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Allerdings wird die Zulässigkeit von Doppelhäusern von den Bereichen ausgenommen, die von Süden durch die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen werden.

Hierdurch soll einer übermäßigen Versiegelung durch lange Zufahrten und Zuwegungen bei einer dichteren Bauweise in Form der Doppelhausbebauung vorgebeugt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird mittels Baugrenzen überwiegend auf 14,00 m dimensioniert. Die Reglementierung erfolgt vor dem Hintergrund, um im Straßenbild eine einheitliche Bebauungsabfolge zu erlangen sowie um Verschattungseffekte der Gebäude untereinander weitgehend zu vermeiden und somit eine optimale Solarausnutzungen sicherstellen zu können. So ist in Abhängigkeit zu den vorgesehenen First- und Gebäudehöhen in der Regel ein 2,4-facher Abstand zwischen den nördlich und südlich gegenüberliegenden überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt worden (siehe Kapitel 9.7). Da hierdurch zum Teil räumlich relativ eng begrenzte Baufelder entstehen, wird für die festgesetzten Baugrenzen eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,50 m zugelassen. Als untergeordnete Bauteile gelten z.B. Erker, Balkone, Altane, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Wintergärten sowie Treppenräume und Aufzugschächte, wobei der Anteil der vortretenden Bauteile nicht mehr als 50 % der Fassadenfläche betragen darf. Hiervon unbenommen bleiben landesrechtliche Regelungen z.B. zu Abstandflächen. Um jedoch ungünstige Verschattungswirkungen auf Dritte zu verhindern, ist auf Baugrundstücken, an die nördlich anschließend weitere Wohnbaugrundstücke angrenzen, eine Überschreitung der jeweils nach Norden orientierten Baugrenzen durch Balkonverglasungen und -überdachungen unzulässig.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhe

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt und orientiert sich somit an den bereits vorhandenen Strukturen. In den festgesetzten WA 1 – Gebieten 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. Im WA 2 - Gebiet wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von 6,50 m sowie eine Firsthöhe von 11,00 beschränkt, um somit verbesserte Möglichkeiten für die hier geplanten Mehrfamilienhäuser zu schaffen, z.B. zur Ausbildung eines Drempels. Auch hier dürfen untergeordnete Bauteile (Erker, Zwerchgiebel) auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen NHN-Höhenpunkte (in Meter über Normalhöhenull) heranzuziehen. Die Bezugshöhenpunkte werden auf Grundlage der Erschließungsplanung auf die hierin angegebenen Kanaldeckelhöhen angegeben (siehe Anlage 5 / PFI Planungsgemeinschaft GmbH & Co. KG, Hannover, November 2021).

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe) sowie der Schnittpunkt der Dachhaut (First).

7.3 Höchstzulässige 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. In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. Im allgemeinen

Wohngebiet WA2 sind entsprechend der geplanten Mehrfamilienhausbebauung je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte maximal sechs Wohnungen zulässig.

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 Harzewinkel 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.

7.4 Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet sollen geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Zeltdächern zulässig sein. Die Dachform nimmt damit Bezug auf die umliegende Bestandsbebauung. Im gesamten Plangebiet wird eine Dachneigung von 7° bis 45° festgesetzt. In der Umgebung sind heute neben Satteldächern auch teilweise Walmdächer und vereinzelt Flachdächer vorhanden, wodurch im Bestand eine relativ heterogene Dachlandschaft vorhanden ist. Um in dem neuen Wohnquartier ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, werden im vorliegenden Bebauungsplan Mindestvorgaben in Form von baugestalterischen Festsetzungen aufgenommen.

Dachform / Dachneigung

Innerhalb des Plangebiets sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Walmdächern und Zeltdächern mit einer Dachneigung von 7° bis 45°, als Mindest- und Höchstmaß, zulässig. Diese Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.

Dachaufbauten

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.

Nutzung solarer Energie

Im Bebauungsplan wird die Anbringung solarer Energieanlagen auf geeigneten Dachflächen zwingend vorgegeben (siehe auch Kapitel 7.8). Um hier ein optisches Einfügen zu

gewährleisten, sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und angrenzenden Garagen

Bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen, Dachneigungen und -überstände, wie auch Dachdeckung zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,60 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt liegen.

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 Grundstückstreifen 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.

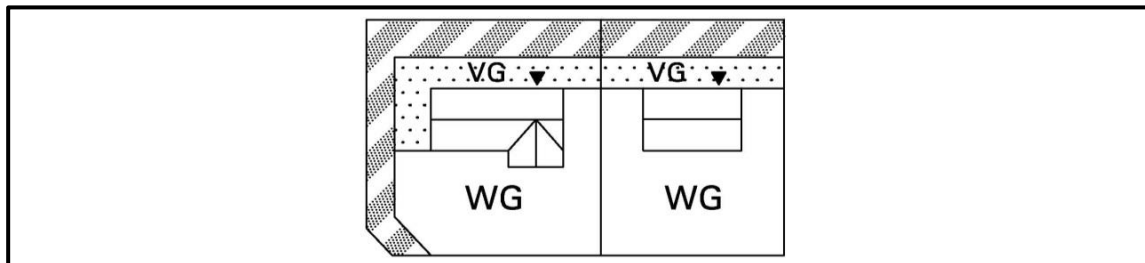


Abbildung 5: Prinzipskizze zur Abgrenzung zwischen Vorgarten (VG) und Wohngarten (WG)

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.

Zur Sicherstellung eines grünen Gebietscharakters und um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Für die Befestigung der offenen Stellplatzflächen ist 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.

7.5 Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets ist über die Verlängerung der Zunftstraße in Richtung Norden vorgesehen. Die Planstraße wird gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird die geplante Fuß- und Radwegeverbindung über die Wippe als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich zudem die Möglichkeit ergeben im nördlichen Anschluss an das Plangebiet eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Wippe bis zum Teckelenburger Weg anzulegen. Um die Anbindung der Wegeverbindung im Plangebiet sicherzustellen ist entlang des Gewässerrandstreifens zur Wippe (Wasserfläche mit der Zweckbestimmung: Schutz für Oberflächengewässer) ebenfalls eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Mit dem Fußweg kann nicht nur die Durchwegung im Plangebiet erhöht werden, sondern insgesamt die Wegevernetzung im näheren Umfeld verbessert werden.

Die Querschnittsbreite der Straßenverkehrsfläche beträgt als Fortführung zur bestehenden Zunftstraße 7,50 m. Die Straße ist für den im Plangebiet zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert und in der Lage, alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufzunehmen sowie eine Befahrung durch relevante lokale öffentliche Dienstleister zu gewährleisten. Die Fuß- und Radwege gewährleisten mit einer Breite von 4,00 m die Anbindung des Plangebiets an die umliegenden Freiraumstrukturen.

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. 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.

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 festgesetzten Stellplatzfläche sind Fahrradstellplätze sowie Abfallwertstoffbehälter zulässig.

7.7 Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungsfestsetzungen und Wasserflächen

Die vorgesehene Aufweitung der Wippe im Nordosten wird im Bebauungsplan als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB gesichert. Die Aufweitung dient zur Bereitstellung eines vergrößerten Retentionsraumes im Zusammenhang mit der parallelen Planung zum neuen Wohngebiet „Heinrich-Heine-Straße“ sowie dem Wohngebiet „Olden Hof“ (siehe auch Kapitel 8.3 zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Kreises Gütersloh darauf hingewiesen, dass unter Beachtung der Grundsätze einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) und zur Erreichung der für Gewässer aufgestellten Bewirtschaftungsziele (§ 27 WHG) entlang der Wippe ein Gewässerrandstreifen in 10,00 m Breite vorzusehen ist. Der Gewässerrandstreifen ist als Wasserfläche mit Zweckbestimmung "Schutz für Oberflächengewässer" darzustellen. Dieser Forderung wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes entsprechend gefolgt.

Der im städtebaulichen Konzept vorgesehene Spielplatz im Südwesten des Plangebietes wird gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt und somit seinem Bestimmungszweck entsprechend gesichert. Zugunsten einer kurzwegigen Vernetzung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche auch eine Fuß- und Radwegeverbindung über die Wippe vorgesehen.

Im Bebauungsplan wird die Einbindung in die freie Landschaft nach Nordosten und Nordwesten durch eine Anpflanzungsfestsetzung auf privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB gesichert. Diese stellt sich innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als eine 3,00 m tiefe, freiwachsende Heckenstruktur dar. Mit Hilfe dieser Maßnahme wird das Vorhaben schonend in die Landschaftsstruktur integriert.

Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine dichte Heckenstruktur in Form einer Feldhecke erzeugt werden.

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

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.

Die Pflanzmaßnahme ist durch die Bauherren spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Die Pflanzliste für Gehölze 3. Ordnung als Niederstamm / Halbstamm sieht beispielhaft folgende Gehölze vor:

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

In den Baugebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° mindestens extensiv zu begrünen. Bei der extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ebenfalls mindestens extensiv zu begrünen, sofern diese mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 7° ausgeführt werden. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Neben der festgesetzten mindestens extensiven Dachbegrünung sind jedoch ebenso auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie ebenso Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Solarenergienutzung genutzt werden, um hier eine finanzielle Doppelbelastung für die privaten Bauherren zu vermeiden.

7.8 Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien

Zur Unterstützung der allgemein zu verfolgenden Klimaschutzziele soll im vorliegenden Bebauungsplan die Möglichkeit zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB als klimaneutrale lokale

Energieerzeugung und -versorgung umgesetzt werden. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass bei Neuerrichtung oder Umbau von Gebäuden auf Flachdächern und geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 30° - 45° auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind.

Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen ausgerichteten Dachflächen. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von Dachaufbauten (Kamine, Dachgauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. nicht zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits in weiten Teilen des Baugebietes die Grundsätze einer optimalen Ausnutzbarkeit solarer Energiepotenziale (siehe auch Kapitel 9.7). Die Ausrichtung der Gebäude kann in Gänze so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden können, wodurch eine optimale aktive Solarenergienutzung ermöglicht wird. Eine Dachneigung von 30° - 45° entspricht den nach heutigen Erkenntnissen optimalen Voraussetzungen, um einen möglichst hohen Ertrag z.B. bei der Nutzung von Photovoltaikanlagen zu erzielen. Darüber hinaus wird die Verpflichtung zur Nutzung von Solarenergieanlagen bei geneigten Dächern auf die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen beschränkt. Denn im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, muss auch die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft gestellt werden. Grundsätzlich ist bei einer Photovoltaik-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage nach 10-15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit kann der Bauherrschaft die Verpflichtung zur Anbringung von Solaranlagen wirtschaftlich zugemutet werden.

8. Belange der Ver- und Entsorgung

8.1 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 Zunftstraße erfolgen. [Mit der Verlegung entsprechender Leitungen kann im Plangebiet eine Löschwassermenge von 1.200 l/min für 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden.](#)

8.2 Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

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

8.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an das vorhandene Schmutzwassersystem in der Zunftstraße, Bestandsschacht „45592268“ angeschlossen. Der Schmutzwasserkanal wird ausschließlich im öffentlichen Raum verlegt. Im Plangebiet stehen dafür die Verkehrsflächen in ausreichender Dimensionierung zur Verfügung.

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.

Für die Niederschlagswasserentsorgung wurde im Rahmen des vorliegenden Aufstellungsverfahrens eine Vorplanung durch PFI Planungsgemeinschaft GmbH & Co. KG erstellt (siehe

Anlage 5). Aufgrund der Baugrundverhältnisse ist für den Großteil der Fläche eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich, sodass das hier anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern ist. Zudem soll im Plangebiet der Frischwasserverbrauch reduziert werden. Gemäß § 44 (2) LWG NRW kann die Gemeinde durch Satzung festsetzen, dass und in welcher Weise das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten ist.

Daher wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten ist. Zudem ist in den Baugebieten WA1 und WA2 das Niederschlagswasser im Anschluss über naturnah zu gestaltende Mulden oder Rigolen auf den Baugrundstücken zu versickern. Ein Anschluss der Mulden bzw. Rigolen an die städtische Regenwasserkanalisation soll bewusst nicht erfolgen, um sicherzustellen, dass das Regenwasser vollständig dem lokalen Wasserhaushalt erhalten bleibt. Die Anlage der Rigolen oder Mulden ist gemäß DWA-Regelwerk, Arbeitsblatt DWA-A 138 durchzuführen. Ggf. in der Sohle der Anlage angetroffene schluffige Sande sind auszuheben und durch nicht bindige Sande zu ersetzen. Im Zuge der Bauantragsstellung sind wasserrechtliche Erlaubnisansträge zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Gütersloh einzureichen.

Darüber hinaus ist auch eine Wiedernutzung von Niederschlagswasser in Form einer Brauchwassernutzung im Haus denkbar (z.B. zur Toilettenspülung). Sollte dies seitens der Bauherrenschaft angestrebt werden, sind bei der Planung und dem Betrieb die Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasserverordnung sorgfältig zu beachten. Eine Brauchwasseranlage darf keinesfalls mit dem Trinkwassernetz im Haus verbunden werden. Die Brauchwasserleitungen sind farblich besonders zu kennzeichnen.

Für den im Bebauungsplan als WA3 festgesetzten Bereich ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Das in diesem Bereich anfallende Niederschlagswasser soll daher nach erfolgter Rückhaltung in die südöstlich verlaufende Wippe eingeleitet werden. Als natürlichen Landabfluss ergibt sich entsprechend der zu entwässernden Fläche ein Drosselabfluss von 1,4 l/s. Die Rückhaltung soll aufgrund der Platzverhältnisse in Form eines Stauraumkanals erfolgen, der innerhalb des südlichen Verlaufs der Planstraße sowie in der geplanten öffentlichen Grünfläche untergebracht werden soll. Der Stauraumkanal soll auf einer Länge von rd. 70 m mit einem Durchmesser DN 1000 verbaut werden, sodass insgesamt ein Rückhaltevolumen von rd. 96 m³ bereitgestellt werden kann. Für die Lage innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird entsprechend ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger festgesetzt.

Für die südöstlich an das Plangebiet angrenzende Wippe ist eine Aufweitung vorgesehen, die im Bebauungsplan entsprechend als Wasserflächen festgesetzt wird. Die Aufweitung dient zur Bereitstellung eines vergrößerten Retentionsraumes im Zuge der parallelen Planung zum neuen Wohngebiet „Heinrich-Heine-Straße“ (Bebauungsplan Nr. 83). Das Plangebiet zum Bebauungsplan Nr. 83 „Heinrich-Heine-Straße“ befindet sich rd. 600 m nordöstlich zum vorliegenden Plangebiet „Zunftstraße“. Das dort anfallende Niederschlagswasser soll ebenfalls in die Wippe eingeleitet werden. Die Planungen zum Baugebiet „Heinrich-Heine-Straße“ berücksichtigen bereits ein Regenrückhaltebecken sowie die Aufweitung des dort umlaufenden Wassergrabens, die auch zur Sicherstellung der Entwässerung des Baugebietes „Olden Hof“ dient.

Somit werden derzeit drei Baugebiete zusätzlich an die Wippe angeschlossen (Zunftstraße, Heinrich-Heine-Straße, Olden Hof). Auch wenn die Einleitungen des Niederschlagswassers gedrosselt werden, stellt dies eine zusätzliche Belastung für das Gewässer dar. Rechnerisch erfolgt eine achtfache Überschreitung des zulässigen Einleitungsabflusses, die allerdings durch die Berücksichtigung des natürlichen Retentionspotenzials des Gewässers ein akzeptables Verhältnis erreicht. [Mit der vorgesehen Aufweitung der Wippe im vorliegenden Bebauungsplan kann das Retentionspotenzial der Wippe gesteigert werden. Für die Gewässeraufweitung des Vorflutgrabens inkl. der Neuerrichtung/Aufweitung der Durchlässe sowie dem Rückbau des verrohrten Vorflutgrabens liegt mit Datum vom 12.03.2021 eine Genehmigung des Kreises Gütersloh \(Az.: 4.4.2.02-Harse 2021\) vor. Die darin genehmigten Maßnahmen](#)

befinden sich derzeit im Bau und stehen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses kurz vor der Fertigstellung.

8.4 Entsorgung / Müll

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsflächen sind hierfür im Querschnitt mit 7,50 m ausreichend dimensioniert. Abfallbehälter von Grundstücken, die an Stichwegen liegen, sind ggf. am Abholtag an die von der Müllabfuhr angefahrene Straße zu stellen.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Belange des Immissionsschutzes

Landwirtschaftliche Immissionen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein Allgemeines Wohngebiet in direkter Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen errichtet werden. Mit der Nähe zu den Betrieben sind für das geplante Wohngebiet Immissionen verbunden, die in einem Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsmissionen untersucht wurden (AKUS GmbH, Bielefeld, Dezember 2021).

Die Grundlage für die Ermittlung und Bewertung der Geruchsmissionen bildet die Geruchsmissionsrichtlinie „GIRL“. Für Wohngebiete wird in der GIRL ein Immissionswert in Höhe von $IW = 0,1$ genannt. Die Immissionswerte der GIRL stellen die relative Häufigkeit der Geruchsstunden dar. Ein Immissionswert $IW = 0,1$ kennzeichnet somit eine Geruchshäufigkeit von 10% der Jahresstunden.

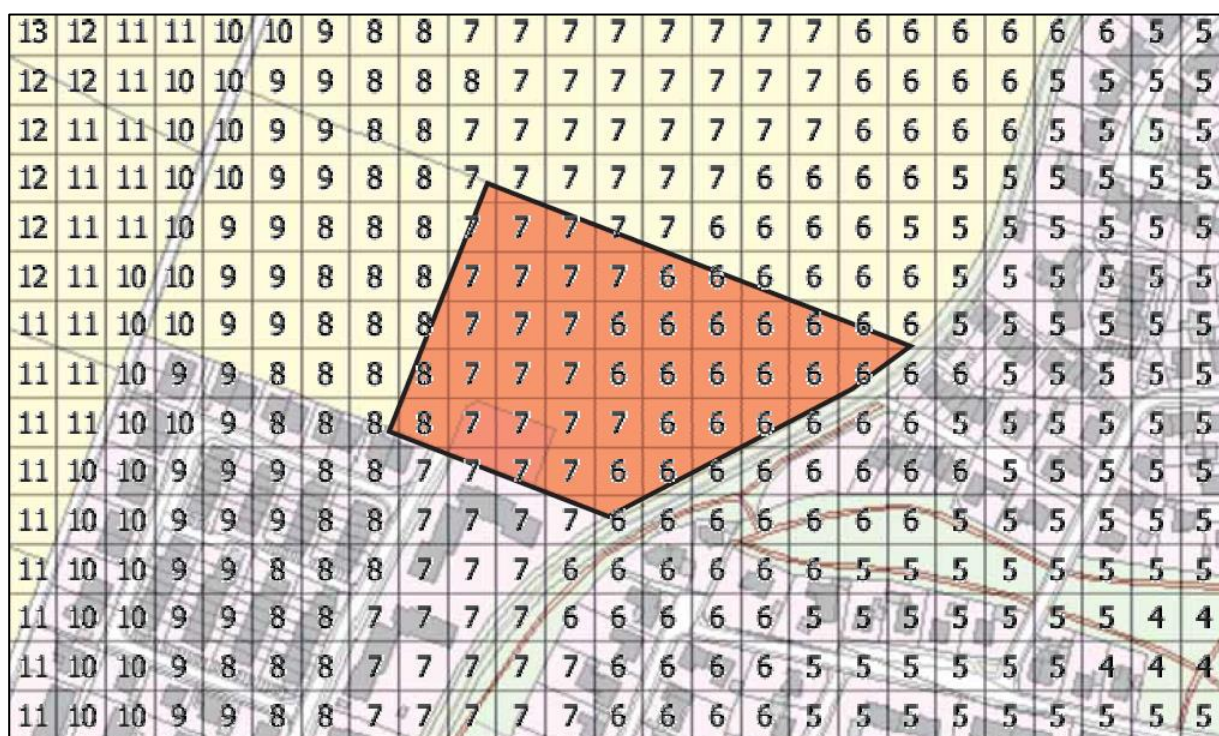


Abbildung 6: Geruchsbelastungen in % der Jahresstunden (AKUS GmbH, Bielefeld, Dezember 2021)

In dem Gutachten werden die landwirtschaftlichen Betriebe berücksichtigt, die sich bis in einer Entfernung von ca. 600 m von dem Plangebiet befinden. Dieser Entfernungsbereich entspricht einem Beurteilungsgebiet, wie es gemäß GIRL in einem Genehmigungsverfahren für einen landwirtschaftlichen Betrieb zu Grunde zu legen wäre.

In dem Plangebiet ist eine Geruchsbelastung von 6 % bis 8% der Jahresstunden zu verzeichnen. Der Immissionsort der GIRL wird somit auf den potenziell überbaubaren Flächen eingehalten.

Da die Immissionswerte in dem Plangebiet überwiegend nicht ausgeschöpft werden, kann davon ausgegangen werden, dass die landwirtschaftlichen Betriebe durch das Plangebiet nicht über ein heute schon bestehendes Maß in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Die durchgeführten Berechnungen führen zu dem Ergebnis, dass auf der geplanten Wohnbaufläche der Immissionswert der GIRL für Wohngebiete eingehalten werden.

Die zur Geruchsbelastung beitragenden landwirtschaftlichen Betriebe werden zudem durch das geplante Wohngebiet nicht über ein heute schon bestehendes Maß in ihren Erweiterungsmöglichkeiten eingeschränkt werden.

Darüber hinaus ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen befindet, wodurch saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsmissionen auftreten können, diese aber hinzunehmen sind.

Gewerbelärm

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen sind. Beeinträchtigungen durch die innerhalb eines Wohngebietes allgemein zulässigen Vorhaben sind nicht zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen - bezogen auf den Immissionsschutz - keine Negativauswirkungen auf benachbarte Nutzungen außerhalb des Plangebietes aus. Vielmehr wird durch die wohnbezogene Nutzung eine geeignete Ergänzung zu den benachbarten Nutzungen geschaffen.

Verkehrslärm

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird in dem angrenzenden Wohngebiet keinen signifikanten Anstieg von Verkehrsimmissionen zur Folge haben, weshalb kein weiterer Untersuchungsbedarf besteht. Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Immissionen i.d.R. 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. Vom Plangebiet selbst gehen keine über das sozial-adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.

9.2 Belange des Bodenschutzes

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. Die überbaubaren Flächen werden für einen Großteil des Plangebietes mit einer GRZ von 0,35 über das in § 17 BauNVO mögliche Maß hinaus begrenzt. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen.

Es besteht kein erosions- und verschlammungsgefährdeter Bereich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Plangebiet ist als Bodentyp überwiegend Plaggenesch vorhanden, im Südosten im Bereich der Wippe ist Gley vorzufinden. 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. Der anstehende Gley-Boden weist hingegen keine Schutzwürdigkeit auf.

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. Mit der Festsetzung für einen Großteil des Plangebietes mit einer GRZ von 0,35 wird der Versiegelungsgrad über das in § 17 BauNVO mögliche Maß hinaus begrenzt.

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. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die durch die GRZ festgesetzte Grundfläche gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden darf, wodurch mit heute bestehendem Planungsrecht eine Überbauung und Neuversiegelung von bis zu 60% möglich ist.

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.

9.3 Belange des Gewässer- und Hochwasserschutzes

Im Plangebiet befinden sich weder Wasser- noch Heilquellenschutzgebiete, die durch die Planung beeinträchtigt werden könnten.

Die östliche Planungsgrenze wird durch das Gewässer der Wippe ausgebildet, welches im Bebauungsplan als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB unter Berücksichtigung einer geplanten Aufweitung gesichert wird. Die Aufweitung dient zur Bereitstellung eines vergrößerten Retentionsraumes im Zusammenhang mit der parallelen Planung zum neuen Wohngebiet „Heinrich-Heine-Straße“ sowie dem Wohngebiet „Olden Hof“ (siehe auch Kapitel 8.3 zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung).

Im Anschluss an die Wippe war zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen in Form einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden seitens des Kreises Gütersloh Bedenken dahingehend geäußert, dass unter Beachtung der Grundsätze einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung (§ 6 WHG) und zur Erreichung der für Gewässer aufgestellten Bewirtschaftungsziele (§ 27 WHG) entlang der Wippe ein Gewässerrandstreifen in 10,00 m Breite vorzusehen ist. Diesem wurde zur Entwurfsfassung des Bebauungsplanes gefolgt und der Gewässerrandstreifen als Wasserfläche mit Zweckbestimmung "Schutz für Oberflächengewässer" festgesetzt.

Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen steht der gesetzlich geforderten ökologisch auszurichtenden Gewässerbewirtschaftung entgegen und ist innerhalb des Gewässerrandstreifens nicht erlaubt. Bauliche Anlagen sind laut Rechtsprechung mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen, also z. B. auch befestigte Wege und Stellplätze, Schotterflächen, Zäune, Mauern. Auch sind im Bereich des 10 m breiten Gewässerrandstreifens das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern grundsätzlich verboten. Der Ufersaum als Teil des Gewässers ist dauerhaft zu erhalten.

Durch die Lage an der Wippe besteht immer die potenzielle Gefahr von Überschwemmungen im Hochwasserfall. Zwar wird das Plangebiet in den Hochwasserrisikomanagementplänen des Landes NRW nicht als hochwassergefährdet oder Risikogebiet ausgewiesen, im eigenen Interesse sollten die Bauherren jedoch eine hochwasserangepasste Bauweise in Erwägung ziehen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2018). Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

9.4 Belange des Verkehrs

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein neues Wohngebiet im Nordwesten von Harsewinkel entwickelt werden. Durch die Entwicklung des Plangebiets zugunsten einer Wohnbaufläche wurde in einer verkehrsplanerischen Einschätzung untersucht und bewertet (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH, September 2019), welche Auswirkungen auf das angrenzende Straßennetz zu erwarten sind und ob die zusätzlichen Ziel- und Quellverkehre verträglich im Tagesverkehrs abgewickelt werden können (s. Anlage 3). Die Bewertung erfolgt auf Basis von streckenbezogenen Tagesverkehrsbelastungen aus dem Verkehrsmodell der Stadt Harsewinkel.

Für das Wohngebiet ist eine Ringschließung mit einem Anbindungsknotenpunkten an die Zunftstraße vorgesehen. Von dort aus besteht die Möglichkeit nach Süden auf die Schorelemerstraße zu fahren, welche im Süden auf die Münsterstraße (B513) führt.

Die Paulusstraße sowie die Zunftstraße befinden sich alle in einer Tempo30-Zone innerhalb eines Wohngebietes und können nach RAST demnach als Wohnstraße kategorisiert werden. Wohnstraßen können nach RAST eine Verkehrsstärke von bis zu 400 Kfz/h aufnehmen. Dies entspricht für Harsewinkel in etwa einer Tagesbelastung von 2.900 bis 3.300 Kfz/Tag. Da die prognostizierte Tagesbelastung für die Paulusstraße maximal 2.050 Kfz/Tag beträgt und sich die prognostizierten Tagesbelastungen auf die Zunftstraße nochmals deutlich unter 2.000

Kfz/Tag befinden, können die Verkehrszunahmen durch die Wohngebiete auf den betrachteten Wohnstraßen als verträglich bewertet werden.

Gleiches wurde auch für den betroffenen vorfahrtgeregelten Knotenpunkt Schorlemerstraße / Münsterstraße untersucht. Auch wenn die Kfz-Belastung auf der Münsterstraße in der nachmittäglichen Spitzenstunde mit rd. 1.000 Kfz/h auf der Höhe der Schorlemerstraße recht hoch ist, resultieren aus dem Wohngebiet Zunftstraße schätzungsweise nur 15-20 Kfz/h mehr, die zukünftig unter „Vorfahrt achten“ über die Schorlemerstraße auf die B513 fahren wollen. Gleiches gilt für die ca. 15-20 Kfz/h in der Nachmittagsspitze die von der B513 dann zukünftig wieder in die Schorlemerstraße Richtung Zunftstraße abbiegen werden. Diese Zunahmen können in den Spitzenzeiten zwar ggf. temporär zu vereinzelt zusätzlichen Wartezeiten führen – insbesondere für die Linksabbieger von der Schorlemerstraße auf die B513 – jedoch nicht zu einem Kapazitäts- oder Verkehrsablaufproblem an dem Knotenpunkt.

Das Wohngebiet wird bei angenommenen 32 Wohneinheiten durch die Bewohner, Besucher und zusätzlichen Wirtschaftsverkehre (z.B. Lieferfahrzeuge) rund 170 Kfz-Fahrten pro Tag auslösen. Für die vorfahrtgeregelte Einmündung Schorlemerstraße / Münsterstraße stellt sich die prognostizierte Verkehrssituation aufgrund einer geringen Kfz-Belastung ohne zukünftig absehbare Probleme im Verkehrsablauf dar. Es kann davon ausgegangen werden, dass die neuen Ziel- und Quellverkehre der Wohngebiete verträglich und leistungsfähig im bestehenden Straßennetz abgewickelt werden können.

9.5 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet unterliegt heute einer landwirtschaftlichen Nutzung, wodurch mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet wird. Gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotentiale zugrunde gelegt werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zunftstraße“ sollen neue Wohnbauflächen im Anschluss an bestehende Wohnsiedlungen im Sinne einer Siedlungserweiterung entwickelt werden. Anlass ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Stadt Harsewinkel. Derzeit sind in Harsewinkel keine freien und im Zusammenhang bebaubaren Wohnbauflächen mehr vorhanden. Die Stadt reagiert mit der Bauleitplanung auf den erheblichen bestehenden Wohnflächenbedarf.

Es wurde ein Gutachten zu den landwirtschaftlichen Geruchsimmissionen durch das Ingenieurbüro AKUS GmbH durchgeführt (Bielefeld, Dezember 2021 / Anlage 2). Dabei wurden insgesamt sieben Anlagen in der Umgebung des Plangebietes betrachtet und auf planungsrelevante Geruchsimmissionen untersucht. Wie in Kapitel 9.1 dargestellt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass sich die Immissionswerte in dem Gebiet zwischen 7% und 9% der Jahresstunden belaufen. Damit werden die Immissionswert der GIRL für Wohngebiete von 10% im gesamten Plangebiet eingehalten.

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.

9.6 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens des LWL - Archäologie für Westfalen darauf hingewiesen, dass aufgrund der Nähe archäologischer Fundstellen und der siedlungsgünstigen Geländesituation im Bereich des Plangebietes ein archäologisches Bodendenkmal zu vermuten ist.

1977 wurde keine 100 m westlich des geplanten Baugebietes ein Brandgrubengrab der frühen Römischen Kaiserzeit (DKZ 4015 ,0014) dokumentiert. Dieses gehört zu einem Gräberfeld unbekannter Ausdehnung und kann bis in das vorliegende Plangebiet hineinreichen.

Vor diesem Hintergrund wurde im Plangebiet eine Prospektion in Form eines 663 m² großen Suchgrabens im Zeitraum vom 23. - 26.11.2021 durch das Fachbüro denkmal3D durchgeführt. Archäologisch relevante Befunde konnten nicht nachgewiesen werden (siehe Anlage 6). Der Denkmalfachbehörde wurde eine Dokumentation der Prospektion zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus ist ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten in den „Sonstigen Darstellungen und Hinweisen zum Planinhalt“ der textlichen Festsetzungen enthalten.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunden, dunkle Bodenverfärbungen, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

9.7 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 wurden die Festsetzungen im Plangebiet so getroffen, dass die Gebäude mit 2,4-fachem Abstand (bezogen auf die jeweilige Gebäudehöhe) zu einander errichtet werden. Hierdurch werden Verschattungseffekte weitestgehend vermieden. Die Ausrichtung der Gebäude kann in Gänze so gewählt werden, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden können. Damit wird in diesen Bereichen eine optimale passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht. Im Bebauungsplan wird zwingend festgesetzt, dass bei Neuerrichtung oder Umbau von Gebäuden auf Flachdächern und geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 30° - 45° auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren sind. Dies befördert die in § 1 (5) BauGB formulierte grundlegende Zielsetzung städtebaulicher Planungen, einer nachhaltigen sowie klimaangepassten städtebaulichen Entwicklung und entspricht den in § 1 (6) Ziffer 7f BauGB genannten, insbesondere bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belangen (hier: „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Darüber hinaus wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° mindestens extensiv zu begrünen sind, wodurch ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden kann.

Weitergehend wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen, Terrassen, Garagen, Carports und Zufahrten/Zuwegungen in Zisternen zur Wiederverwendung zur Gartenbewässerung auf den Baugrundstücken vorzuhalten und über Notüberläufe an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen ist. Hierdurch kann mindestens der Verbrauch von Frischwasser zur Gartenbewässerung im Plangebiet reduziert werden.

Die vorgenannten Festsetzungen entsprechen somit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken.

9.8 Altlasten und Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Kampfmittelverdachtsflächen noch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenverfärbung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Der Bebauungsplan erfüllt die Bedingungen für einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB (siehe Kapitel 3). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Das Plangebiet befindet sich nordwestlich des Zentrums von Harsewinkel. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus hat sie keine Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die bauliche Entwicklung eines neuen Wohngebiets geplant. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist heute durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die bauliche Entwicklung eines neuen Wohngebiets geplant. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG im Bebauungsplan Hinweise aufgenommen werden, wann Fäll- und Abbrucharbeiten durchzuführen sind (siehe Kapitel 10.3). Unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen und Hinweise werden das Eintreten der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vermieden.

Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Fläche/ Boden	Das Plangebiet besitzt eine Größe von rd. 2,5 ha. Die Fläche ist im Bestand zu einem Großteil unversiegelt. Altlasten sind nicht bekannt. Im Plangebiet steht typischer Plaggenesch, sowie im Südosten Gley an. Eine Klassifizierung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit ist aufgrund der Funktion als Archiv der Kulturgeschichte beim Plaggenesch gegeben. Der Gley weist keine Schutzwürdigkeit auf.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Entwicklung eines neuen Wohngebiets ermöglicht. Mit der Planung erfolgt die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB dar, sodass der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird. Die überbaubaren Flächen werden für einen Großteil des Plangebietes mit einer GRZ von 0,35 über das in § 17 BauNVO mögliche Maß hinaus begrenzt.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Wippe.	Zur südöstlich verlaufenden Wippe wird ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5,00 m in Form öffentlicher Grünflächen sichergestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Aufgrund der Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche als Stadtrandklimatop einzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen, allerdings sind aufgrund der Kleinräumigkeit und in der innerstädtischen Lage keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden (siehe Kapitel 9.6).	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die Allgemeine Vorprüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

10.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ausgelöst werden können, als spezielle Artenschutzprüfung geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen sind in einer Artenschutzprüfung zu untersuchen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zunftstraße“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten, Herford, Juli 2020) erstellt, der untersuchen soll, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind (s. Anlage 4).

Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS, usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf das Vorkommen von 39 planungsrelevanten Arten (33 Vogelarten, 6 Säugetierarten). Für das Plangebiet dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die Auswertung zu den Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab ebenfalls keine Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Planungsrelevante Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen der Arten, deren Vorkommen und Betroffenheit aufgrund ihrer spezifischen Lebensraumansprüche im Untersuchungsgebiet möglich sind, ausgeschlossen werden.

Die Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für Fledermäuse keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen, die als Quartiere in Frage kommenden Strukturen erhalten bleiben und darüber hinaus nicht mit einem Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten zu rechnen ist. Da keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben auf die planungsrelevanten Arten zu erwarten sind, kann von einer vertiefenden Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) abgesehen werden.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Zunftstraße“ unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen sowie der ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Bauzeitenbeschränkung

Die Bauarbeiten werden nicht innerhalb der Kernbrutzeit der europäischen Vogelarten gem. § 39 BNatSchG vom 01.03. bis zum 30.09. durchgeführt. Der genannte Zeitraum berücksichtigt die Brutzeit europäischer Vogelarten, welche sich aus den planungsrelevanten sowie den nicht planungsrelevanten Arten (die auch als „Allerweltsarten“ bezeichnet werden) zusammensetzen. Eine Berücksichtigung der im Vorhabenbereich potenziell vorkommenden Brutvögel ungefährdeter Arten ist somit ebenfalls gegeben.

Kontrolle von Habitaten vor Baubeginn

Bei einer schlechten Umsetzbarkeit der Bauzeitenregelung soll durch eine ornithologisch geschulte Person eine Begehung der von den jeweiligen Bauarbeiten betroffenen Strukturen vor Baubeginn erfolgen. Möglicherweise auftretende, betroffene Brutplätze werden so identifiziert und die Arten vor Verletzung und Tötung bewahrt. Finden sich Brutplätze im Baustellenbereich, ist ein Beginn der Bauarbeiten erst nach Beendigung des Brutgeschehens möglich.

Vergrämung vor Baubeginn

Eine Möglichkeit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist die gezielte Vergrämung von Vögeln im Baufeld. Die Maßnahme ist nur dann durchzuführen, wenn die Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb der Brutzeit der europäischen Vogelarten unverzichtbar ist. In einem solchen Fall wird bei Bauphasen ohne Bauaktivität mit einer Dauer von mehr als 3 Tagen das Brüten von Vögeln im Baustellenbereich durch Vergrämnungsmaßnahmen verhindert. Mögliche Vergrämnungsmaßnahmen sind:

- Regelmäßige Begehung / Befahrung des Baufeldes
- Einsaat von Wintergetreide
- Installation von Ansitzen für Greifvögel
- Installation von Flatterbändern

Die Maßnahme erfolgt in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und ist nur durch fachkundiges Personal durchzuführen und dessen Wirksamkeit zu kontrollieren. Bei einer unzureichenden Vergrämung kann es zu einer ungewollten Ansiedlung von Arten im Bau-
feld kommen. Dies kann zu massiven Verzögerungen im Bauablauf führen.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Fazit, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

Bielefeld / Harsewinkel, August 2022

Verfasser:

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