

# Begründung

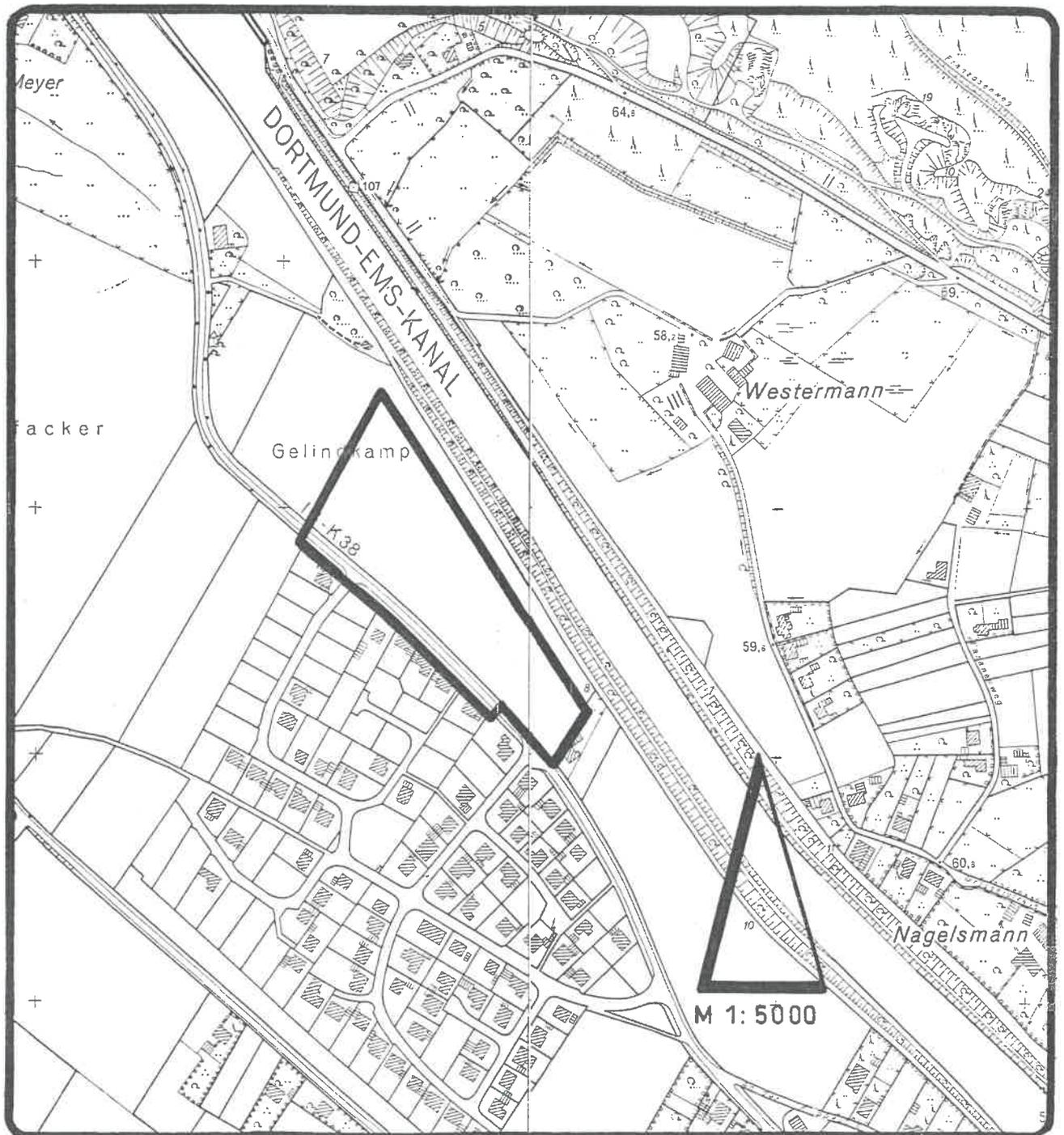
zum Bebauungsplan Nr. 58 "Auf dem Klei III" der Stadt Hörstel - Ortsteil Riesenbeck

## Aufstellungsbeschuß und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Hörstel hat in seiner Sitzung am 24.02.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Auf dem Klei III" beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgesetzt.

Die Begrenzung des Plangebietes ergibt sich aus untenstehender Skizze.



### Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan "Zentrales Münsterland" ist der Bereich des Bebauungsplanes als Wohnsiedlungsbereich mit niedriger Siedlungsdichte dargestellt und liegt am Rande innerhalb der Lärmschutzzone "C" des Militärflugplatzes Hopsten.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel ist der Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hörstel in "Wohnbaufläche" geändert.

### Planungsanlaß/ Planungskonzept/ Erschließungskonzept

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Abrundung nordwestlich der Ortslage Riesenbeck geschaffen werden. Dies ist erforderlich um der regen Nachfrage nach Baugrundstücken entsprechen zu können, zumal unbebaute Grundstücke der Stadt nicht zur Verfügung stehen.

Der Planbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Planbereich ist umgeben von landwirtschaftlichen Flächen im Nordwesten; von den Baugebieten Klei I im Südosten, Baugebiet Klei II im Süden und vom Dortmund-Ems-Kanal mit einer 20 m tiefen Bedarfsfläche für die Kanalerweiterung im Nordosten.

Entsprechend der geplanten und vorhandenen Bebauung wird der Planbereich als "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Um den Bedarf an mehrgeschossigen Wohngebäuden decken zu können, ist für einen kleinen Bereich im nördlichen Planbereich eine max. zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Für den übrigen Planbereich ist eine eingeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Bergeshöveder Straße über einzelne Stichwege. Eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Bedarfsfläche für die Kanalverbreiterung wird über entsprechend festgesetzte Verkehrsflächen sichergestellt.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubgehölzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt. Dabei wird im Bebauungsplan vorgegeben, daß im Mittel je 20 lfdm. Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.

Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig, um die durch die festgesetzten Baugrenzen gewünschte Raumbildung nicht zu unterbinden.

Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit, wie sie durch die Einengung von Erschließungswegen mit angrenzenden einseitig oder gar beidseitig errichteten Garagen und Nebengebäuden entstehen, verhindert werden. Die vorgegebenen überbaubaren Bereiche sind, bezogen auf die Einzelgrundstücke, recht großzügig vorgegeben, so daß der Bauherr durch v. g. Festsetzung nicht unzumutbar eingeschränkt wird.

Um eine gute städtebauliche Gestaltung zu erzielen, werden gestalterische Vorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Einschränkung/Begrenzung der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens und der Traufhöhe ist erforderlich, um insgesamt harmonische Proportionen zu erreichen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten/Dachgauben erst ab 35° und mehr zulässig. Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen. Soweit Garagen und massive Nebengebäude nicht mit der Neigung des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Um einen harmonischen Gesamteindruck zu

erhalten, sind Garagen und massive Nebengebäude in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

Mit der Festsetzung "Stellung baulicher Anlagen" (siehe zeichnerische Festsetzung) soll sichergestellt werden, daß die Gebäude parallel zum festgesetzten Zeichen errichtet werden. Hierdurch wird sichergestellt, daß sich die Baukörper in ihrer Anordnung auf dem Grundstück harmonisch in die Gesamtplanung einfügen.

Die gestalterischen Vorgaben sollen nicht die architektonische Ausdrucksform für das Einzelvorhaben einengen, sondern vielmehr die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander, nach städtebaulichen Grundsätzen im Sinne einer ausgewogenen Ortsbildgestaltung sichern.

Der Planbereich liegt im Einflußbereich des Militärflugplatzes Hopsten

Durch die Änderung des LEP IV (MBl. NW Nr. 65 vom 12. August 1982) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb jedoch am Rande der Schutzzone C des Militärflugplatzes Hopsten. Innerhalb der Lärmschutzzone C ist langfristig mit erheblichen Lärmbeeinträchtigungen (Schallmittlungspegel zwischen 62 dB(A) und 67 dB(A), (hier 62 dB(A), da Randbereich) zu rechnen. Mit Rücksicht auf die zu erwartende Fluglärmbelastung ist überwiegend eine eingeschossige aufgelockerte Bebauung vorgesehen, die genügend Freiflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bietet, womit bereits ein Beitrag zum Lärmschutz geleistet wird. Darüber hinaus wird neben dem Hinweis, daß das Plangebiet im Bereich der Lärmschutzzone C des Flugplatzes Hopsten liegt und langfristig von einer Lärmbeeinträchtigung mit einem Schallmittlungspegel von 62 dB(A) auszugehen ist, folgende Festsetzung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplan übernommen:

- "Im gesamten Planbereich sind die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 auszustatten."

Nachstehend sind die Konstruktionsmerkmale von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß 30 - 34 dB) aufgeführt:

- Verbundfenster mit zusätzlicher Dichtung und mitteldicker Verglasung
- dicke Isolierverglasung, fest eingebaut oder in dichten Fenstern
- 6 mm Glas, fest eingebaut oder in dichten Fenstern

Somit ist mit dieser Maßnahme ein ausreichender Schallschutz gegen Fluglärm für den Planbereich gewährleistet.

### **Natur- und Landschaft**

Nach § 1 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die unter Abs. 5 aufgeführten Belange, zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Eingriffe in Natur und Landschaft i. S. dieses Gesetzes sind Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Durch § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes wird mit unmittelbarer Geltung bestimmt, daß dann, wenn bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und der Vorschriften über Ersatzmaßnahmen i. S. des § 8 Abs. 9 nach den Vorschriften des BauGB und des BauGB-Maßnahmengesetzes in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden ist.

Dies bedeutet, daß die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie alle anderen Belange in die Abwägung einzustellen sind, wobei dem Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie jedem anderen Belang auch, nicht von vornherein ein bestimmtes Gewicht zukommt.

Insbesondere geht er nicht grundsätzlich anderen Belangen vor.

Die Elemente der Eingriffsregelung (ohne § 8 Abs. 3 BNatSchG) sind dabei nicht unmittelbar, sondern entsprechend, d. h. angepaßt an die Gesetzmäßigkeiten der Bauleitplanung als eine alle Ansprüche an die Bodennutzung integrierende Gesamtplanung anzuwenden.

### Auswirkungen der Planung

Der Planbereich umfaßt im wesentlichen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene offene max. zweigeschossige Bebauung mit Traufhöhenbegrenzung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches und der Besonnung etc. zu erwarten sind. Wesentliche Luftverunreinigungen werden aufgrund der geplanten Wohnbebauung ebenfalls nicht erwartet.

Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete etc. werden nicht betroffen, so daß auch z. B. eine Gefährdung des Trinkwassers nicht zu erwarten ist.

Um die Grundwasserneubildung zu fördern, werden die Bauherren verpflichtet, Grundstückszufahrten, Stellplätze, etc., mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Darüber hinaus wird den Bauherren empfohlen, das unbelastete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Verunreinigungen des Grundwassers sind nicht zu erwarten, zumal die Abwässer über das Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt werden.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit den Zufahrten etc. und die Anlage der Erschließungsstraßen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Biotope etc. werden durch die Planung nicht betroffen. Auch sonstige besondere Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege liegen für den Planbereich nicht vor.

Erhaltenswerter Gehölzbestand ist innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

### Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Auswirkungen

Nach § 8 Abs. 2 des BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Bei der Auslegung des Begriffes "Vermeidbarkeit" ist jedoch zu beachten, daß zunächst einmal dem Wortlaut nach jede Beeinträchtigung von Natur und Landschaft vermeidbar ist, indem der Eingriff unterlassen wird. Bei einem solchen Verständnis dieses Begriffes wäre jedoch jeder Eingriff vermeidbar und die gesetzliche Regelung damit unsinnig. Da der Gesetzgeber den Begriff der Vermeidbarkeit so nicht verstanden hat, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut des § 8 Abs. 2 Satz 1 des BNatSchG, nach dem "unvermeidbare Beeinträchtigungen ... auszugleichen" sind (s. auch Urteil des OVG Rheinland-Pfalz vom 22.01.1992).

Nach dieser Rechtsauffassung ist eine Beeinträchtigung vermeidbar, wenn sie unterlassen werden könnte, ohne das mit dem jeweiligen Vorhaben verfolgte Ziel in Frage zu stellen.

Um den Bedarf an Wohnbauflächen decken zu können, sind entsprechende Bauflächen zur Verfügung zu stellen, so daß der damit verbundene Eingriff als unvermeidbar anzusehen ist. Zur Minimierung, Kompensation, Durchgrünung sowie zum Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen wird nachstehendes im Rahmen der Bebauungsplanung berücksichtigt.

- Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen
- Pflanzgebote im Übergang zur freien Landschaft
- Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Grundstückszufahrten, Stellplätze etc.
- Empfehlung, unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern oder für Bewässerungszwecke zu verwenden
- Verpflichtung zum Anpflanzen von Obstbäumen auf den einzelnen Grundstücken

Vorstehende Maßnahmen beruhen auf nachfolgende Überlegungen:

Im Rahmen der Bebauungsplanung werden rd. 1.500 qm Verkehrsflächen neu festgesetzt. Unter Berücksichtigung der für die Ausgestaltung erforderlichen Querschnitte der Erschließungsstraßen sind rd. 10 % dieser Flächen als Grünzonen sowie für das Anpflanzen von Laubbäumen vorgesehen, so daß tatsächlich rd. 1.350 qm Verkehrsfläche versiegelt wird. Für die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird ein Wertfaktor von 1 zugrunde gelegt, so daß für die Versiegelung durch Verkehrsflächen ein Ausgleich im Verhältnis 1 : 1 auf einer Fläche von 1.350 qm erbracht werden müßte.

Der erforderliche Ausgleich für die Versiegelung durch Verkehrsflächen wird entlang der nordöstlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze durch die geplanten Neuanpflanzungen, die eine Fläche von rd. 1.500 m<sup>2</sup> einnehmen, erbracht. Durch vorstehende Anpflanzungen wird bereits ein anteiliger Ausgleich für die Versiegelung durch die geplanten Gebäude erbracht. Der darüber hinausgehende Ausgleich für die Versiegelung durch Gebäude wird

- durch das Anpflanzen eines hochstämmigen Obstbaumes je 250 qm Grundstücksfläche
- durch das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraßen
- durch das Verwenden wasserdurchlässiger Beläge für Grundstückszufahrten, Stellplätze

erbracht.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke.

Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Realisierung dieser Pflanzgebote im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

Insgesamt wird unter Berücksichtigung der festgesetzten Gehölzanpflanzungen der Gehölzbestand gegenüber der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung erheblich zunehmen, was sich insbesondere auf das Kleinklima und den Naturhaushalt positiv auswirkt.

### **Abwägung mit anderen Belangen**

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege einerseits und der Belange der Wohnbevölkerung (dringender Wohnbedarf) andererseits ist die Aufstellung des Bebauungsplanes als vertretbarer Eingriff zu bewerten, zumal durch die festgesetzten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in angemessener Weise berücksichtigt werden.

### **Ver- und Entsorgung, Gewässer**

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. Die Lösch- und Trinkwasserversorgung des Planbereiches erfolgt durch die Erweiterung des zentralen Wasserleitungsnetzes.

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie und Gas wird durch das Rheinisch-Westfälische-Elektrizitätswerk durch Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen sichergestellt.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG sowie § 40 BauO NW beachtet. Neu zu verlegende Wasserleitungen werden so dimensioniert, daß eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Hydranten werden in ausreichenden Abständen angeordnet. Feuerwehrezufahrten werden nach VV BauO NW angelegt.

Die anfallenden Abwässer werden über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gem. § 58 LWG eingeholt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

### **Altlasten/ Altstandorte/ Altablagerungen**

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind für den Planbereich nicht bekannt.

### **Denkmalpflege und Denkmalschutz**

#### **Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes sind Baudenkmale nicht vorhanden.

### Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hörstel und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG).

### Flächenbilanz

Größe des Planbereiches	2,34 ha		
davon sind:			
Allgemeines Wohngebiet	1,96 ha	=	83,8 %
Verkehrsflächen vorhanden = 2.300 qm)			
Verkehrsflächen geplant = 1.500 qm)	0,38 ha	=	16,2 %

### Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich, da eine Umlegung auf freiwilliger Basis angestrebt wird.

### Kosten und Finanzierung

Die für die Erschließung des Planbereiches (Straßenbau und Ver- und Entsorgungsanlagen) der Stadt Hörstel entstehenden Kosten werden rechtzeitig in den Vermögenshaushalt der Stadt Hörstel eingestellt.

Aufgestellt im Februar 1994

Kreis Steinfurt  
Der Oberkreisdirektor  
- Planungsamt -  
Im Auftrag

Spallek



Stadt Hörstel  
Der Stadtdirektor



Lahme