

STADT HÖRSTEL

Stadtteil Dreierwalde

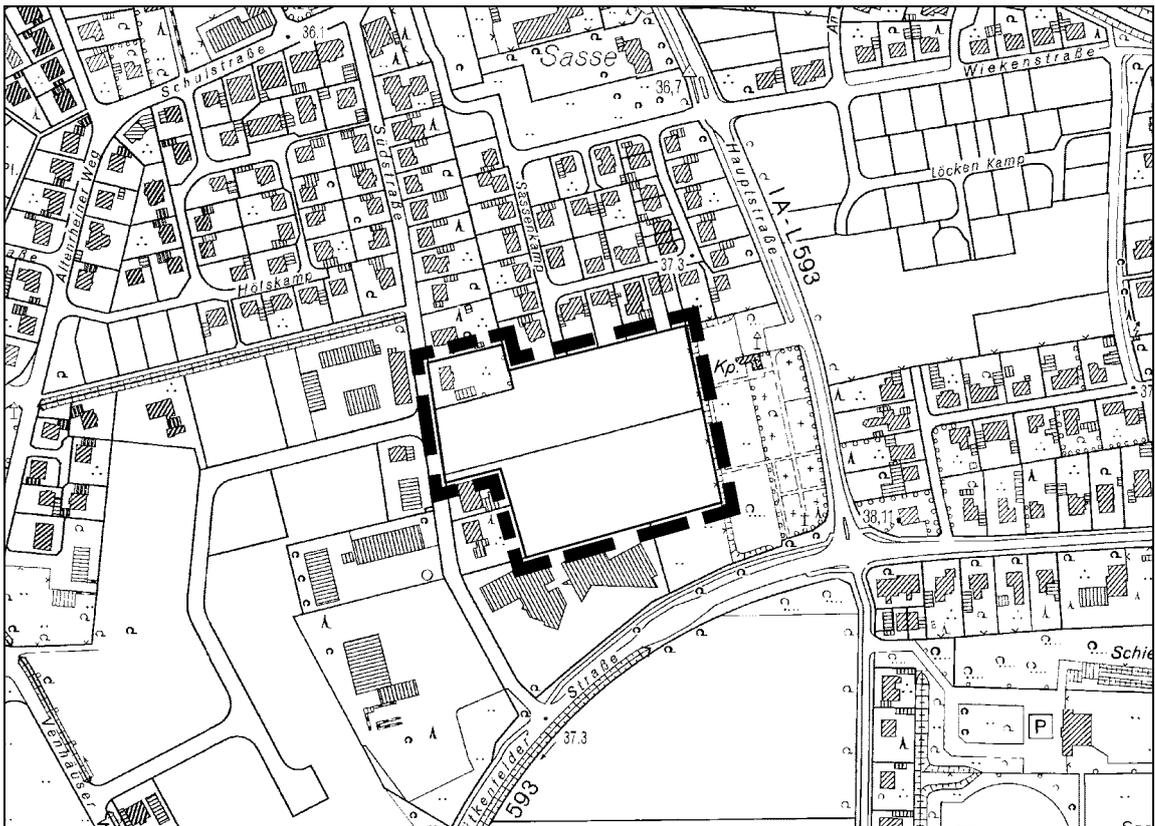


Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 127 "Südstraße"

Weiterer Bestandteil der Begründung

Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 3600.1/01, vom 08.03.2019 und
Geruchstechnische Untersuchung, Bericht Nr.3600.5/01 vom 21.11. 2018,
erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau



DGK 3610-24/3611-19

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung,

2. Übergeordnete Planung

3. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

4. Inhalte des Bebauungsplanes

4.1 Geplante Nutzung

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter, Denkmalpflege und Denkmalschutz

4.4 Umwelt

Altlasten, Kampfmittel,

Immissionsschutz - Menschen,

*Natur und Landschaft, Artenschutz, Luft, Klimaschutz, Wasser-, Boden-
Flächenschutz*

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

4.6 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 127 „Südstraße“ soll zur Entwicklung neuer städtischer Wohnbauflächen aufgestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Aktivierung einer vorhandenen Brachfläche in integrierter Lage von Dreierwalde erfolgen.

Die Wohnraumentwicklung in Hörstel ist im integrierten kommunalen Entwicklungskonzept der Stadt Hörstel (IKEK Hörstel) eines der Kernthemen. Aufgrund seiner gesellschaftlichen, politischen und wirtschaftlichen Bedeutung für Hörstel, ist hieraus ein Leitprojekt entwickelt worden. Bis zum Vorliegen des ganzheitlichen Entwicklungskonzeptes „Wohnbaulandentwicklung Hörstel – 2035“ gilt es bereits heute eine nachhaltige Planung und Entwicklung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes unter Berücksichtigung der Ortsteile anzustreben. Hierzu gehören u.a. die Bereitstellung und Etablierung von neuen Wohnformen und -konzepten für alle Einwohnergruppen, die Aktivierung vorhandener und bisher nicht baulich genutzter Brachflächen in integrierten Lagen sowie die Untersuchung und Darstellung von Entwicklungsalternativen „alternder“ und „neuer“ Siedlungsbereiche.

Mit notariellem Kaufvertrag hat die Stadt Hörstel die Grundstücke der Planbereichsfläche mit Ausnahme des im Nordwesten bereits bebauten Flurstückes Nr. 346 erworben.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung und Bereitstellung neuer Wohnbauflächen in Dreierwalde. Auf einer Teilfläche sollen die Voraussetzungen für die Errichtung von neuen Wohnformen bzw. -konzepten (z.B. auch preisgebundenem (Miet-)Wohnungsbau) ermöglicht werden. Die weiteren zur Verfügung stehenden Flächen sollen für die Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern bereitgestellt werden.

Da die Stadt Hörstel Eigentümerin der neu zu bebauenden Flächen ist, kann eine Umsetzung unmittelbar erfolgen. So kann die Stadt Hörstel auch mit Blick auf die Grundstücksvergabe den passenden Mix aus Eigentums- und Mietwohnungsbau unter Beibehaltung der in Dreierwalde vorhandenen dörflichen Bebauungsstruktur steuern.

Um eine geordnete städtebauliche Bebauung zu ermöglichen, ist somit die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Südstraße“ erforderlich.

Da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat, wird diese Bauleitplanung vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausdrücklich begrüßt.

2. Übergeordnete Planung

Bauleitpläne sind an die Ziele der Raumordnung gem. § 34 LPIG NRW anzupassen.

Mit Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 24.04.2019 wird ausgeführt, dass der Regionalplan Münsterland (RPL-MSL) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zeichnerisch Allgemeinen Siedlungsbereich festlegt. Damit ist aus regionalplanerischer Sicht diese Fläche für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet.

Ergänzt wird dieses zeichnerische Ziel um folgende textliche Ziele der Raumordnung aus dem Regionalplan, da hier zusätzliche Wohnbaugebiete geschaffen werden sollen:

Ziel 1.1 *Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.*

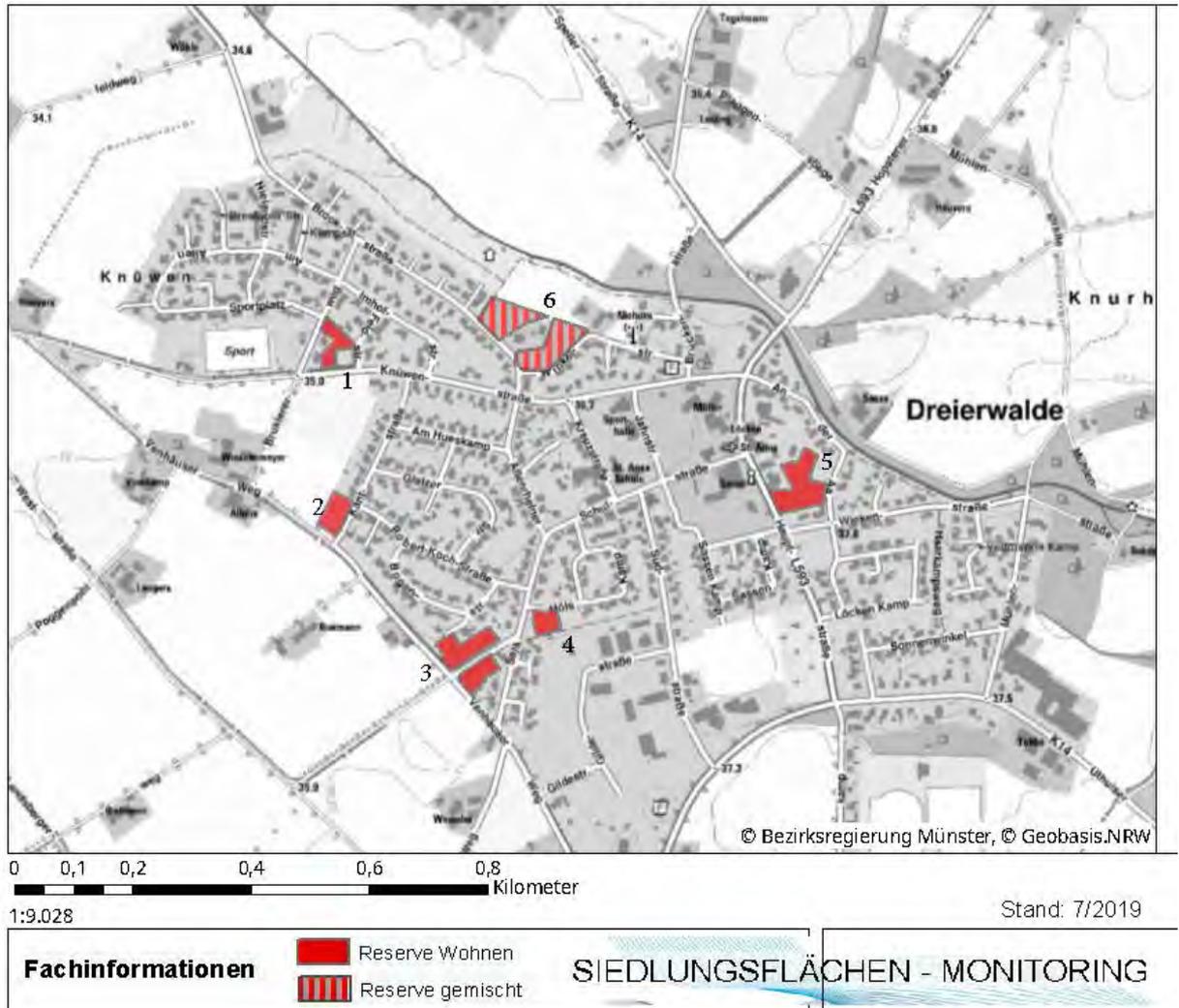
Ziel 3.2 *Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die kommunalen Planungen nur insoweit in Anspruch genommen werden, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht.*

Ziel 3.3 *Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln.*

Seitens der Stadt Hörstel wird festgestellt, dass das Ziel 1.1 des Regionalplans Münster „Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Dauerhaft nicht mehr benötigte Flächenreserven sind wieder dem Freiraum zuzuführen.“ beachtet wird, zumal es sich bei dem Verfahrensbereich um eine integrierte Lage innerhalb der Ortslage von Dreierwalde handelt.

Entsprechend dem Ziel 3.3 „Die in den Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven sind vorrangig zu entwickeln“ ist eine Aktualisierung und Auflistung der Flächenreserveliste vorgenommen worden (siehe nachstehende Darstellung).

Flächenmonitoring



Vorhandene Wohnbaureserven

W1	Knüwen/ Bruktererstraße	§ 30 BPlan Nr. 3 Knüwen	0,20 ha	in Privateigentum nicht verfügbar
W 2	Kantstraße	§ 30 BPlan Nr. 4 Kamp	0,25 ha	in Privateigentum nicht verfügbar
W 3	Venhäuser Weg/ Schulstraße	§ 30 BPlan Nr. 4 Kamp	0,52 ha	in Privateigentum nicht verfügbar
W 4	Höls Kamp	§ 30 BPlan Nr. 42 Höls Kamp	0,16 ha	in Privateigentum nicht verfügbar
W 5	Ortslage	§ 34 BauGB	0,57 ha	in Privateigentum nicht verfügbar
		Wohnbauflächenreserven Dreierwalde gesamt	1,70 ha	

Gemischte Bauflächenreserve

M 6	Brookstraße/ Winkelstraße	§ 34 / § 35 BauGB FNP	0,92 ha	in Privateigentum nicht verfügbar
-----	------------------------------	--------------------------	---------	--------------------------------------

Hier zeigt sich, dass die dem Stadtteil Dreierwalde zugerechneten Wohn- und gemischten Bauflächenreserven nicht der Kommune zur Verfügung stehen und von daher auch nicht für eine Bebauung mobilisiert werden können. Zudem macht es keinen Sinn, diese Wohn- und gemischten Baulandreserven aktuell wieder dem Freiraum zuzuführen, da sie weitgehend innerhalb bebauter Bereiche gelegen sind.

Eine Erhöhung der Baulandflächenreserven geht mit dieser Planung nicht einher, da die Stadt Hörstel über keine kommunalen Grundstücke in Dreierwalde verfügt und konkret die Liste für ein Baugrundstück in Dreierwalde 44 Bewerber umfasst.

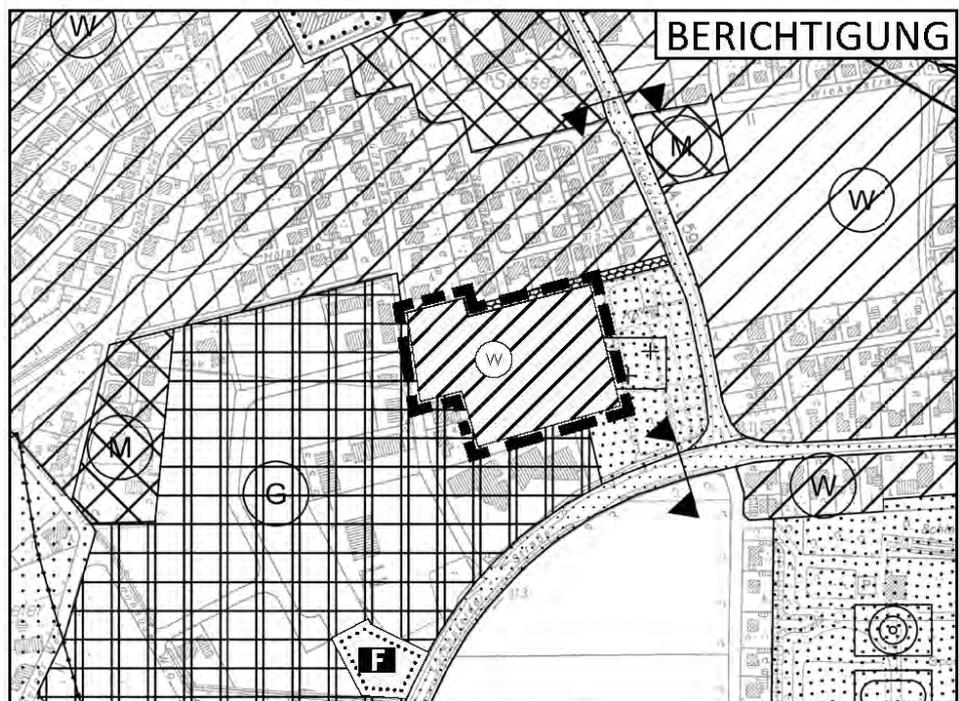
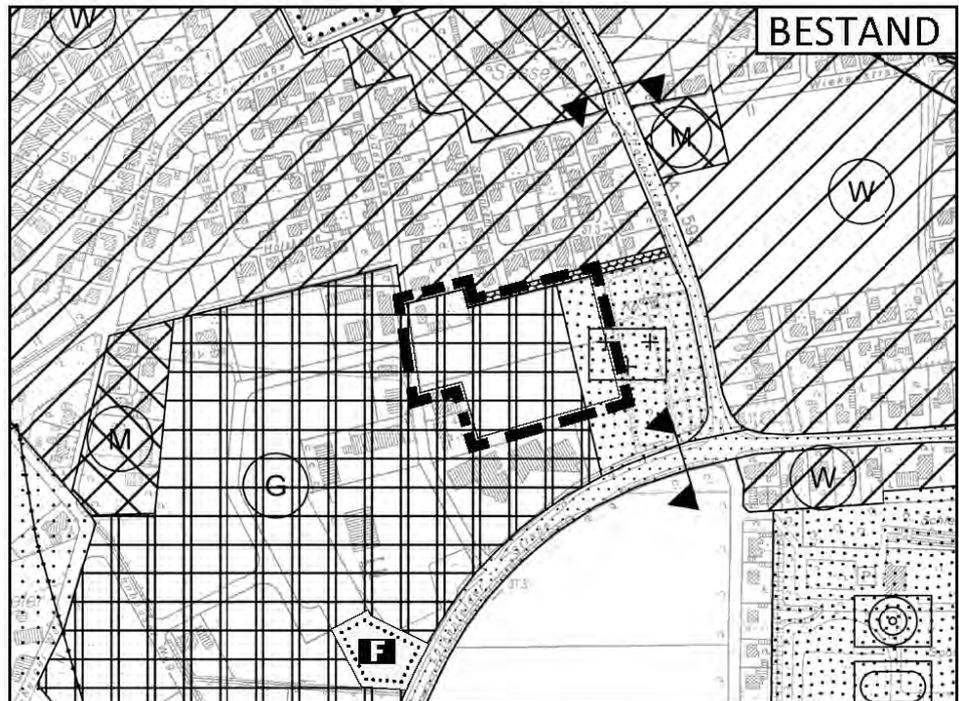
Darüber hinaus steht die Inbetriebnahme der nahe gelegenen Forensik für Anfang 2022 mit rd. 150 Mitarbeitern an. Es ist davon auszugehen, dass durch wohnungssuchende Mitarbeiter der Forensik Wohnungen in Dreierwalde in erheblichem Maße nachgefragt werden.

Unter Berücksichtigung der Ziele aus dem RPL-MSL ist die beabsichtigte kommunale Bauleitplanung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich ausgerichtet. Es handelt sich um eine sinnvolle Aktivierung vorhandener und bisher nicht baulich genutzter Brachflächen in integrierten Lagen mit Anbindung an vorhandene Infrastruktureinrichtungen. Mit der Entwicklung der Bauflächen am geplanten Standort kann die Erhaltung und damit Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen sichergestellt und dem Bedarf kurzfristig entsprochen werden.

Mit Schreiben vom 12.08.2019 bestätigt die Bezirksregierung Münster, dass die vorliegende Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

Im **Flächennutzungsplan** sind die Verfahrensflächen als Gewerbliche Bauflächen und Grünfläche/Friedhof dargestellt.

Die geplante Festsetzung als Wohnbaufläche weicht von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (siehe nachstehenden Auszug aus dem Flächennutzungsplan).



Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hörstel im Stadtteil Dreierwalde von Gewerblichen Bauflächen und Grünfläche/Friedhof in Wohnbauflächen

3. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Hörstel vom 10.07.2019 wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 127 „Südstraße“ eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diesen Planbereich ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und zudem der zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

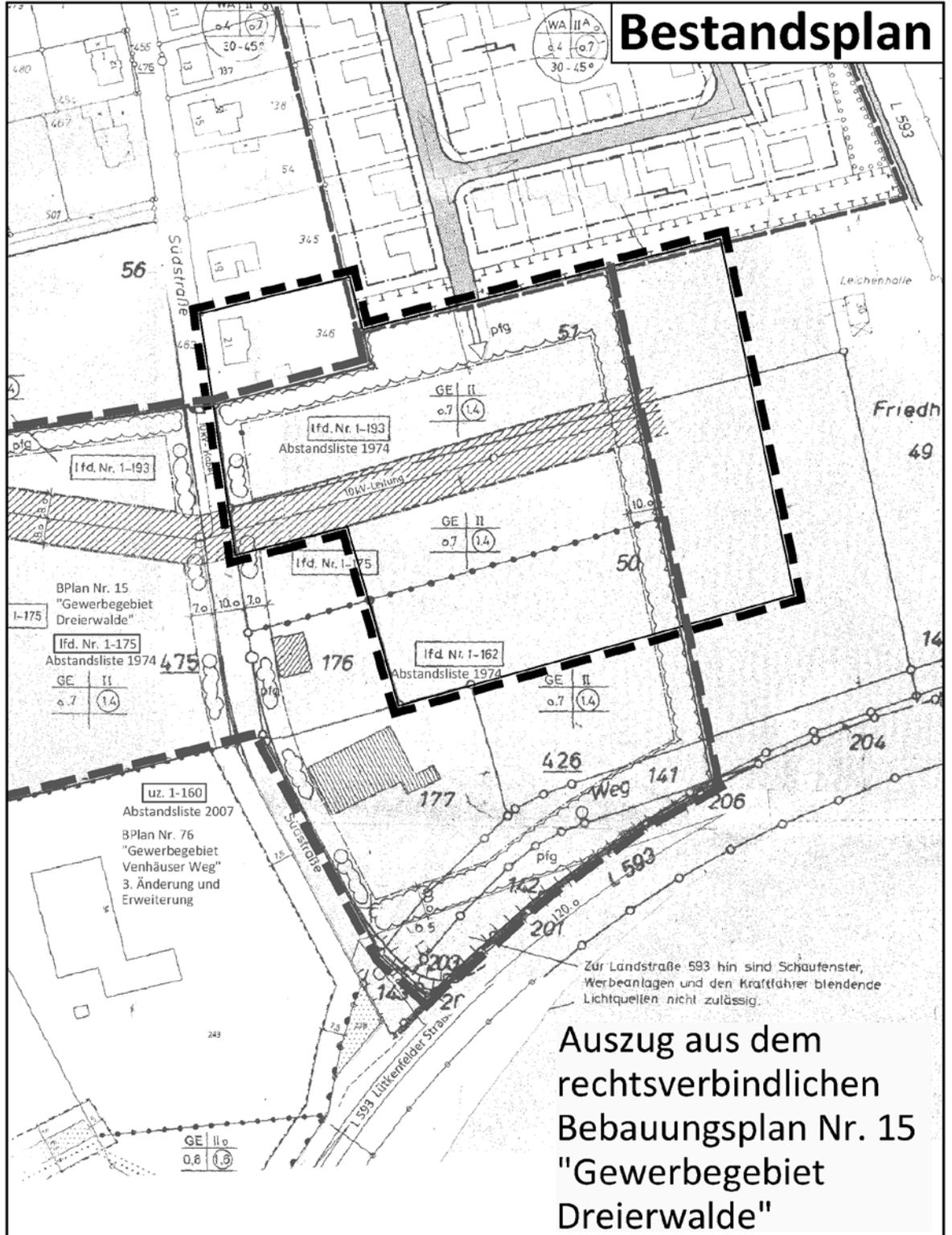
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Südstraße“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind und mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Die Verfahrensflächen umfassen eine Größe von rd. 19.638 m², wovon 16.572 m² als Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt sind. Hieraus ergibt sich auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan eine Grundfläche von rd. 6.630 m². Die zulässige Grundfläche liegt somit eindeutig unterhalb der für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB maximal zulässigen Grundfläche von 20.000 m².

Hinsichtlich des Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Da in diesem Fall § 13 a (1) Nr. 1 BauGB anzuwenden ist (Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²) entfällt auch die Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur und Landschaft, die bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer Grundfläche dieses Umfangs zu erwarten sind, grundsätzlich als zulässig und naturschutzrechtlich als nicht ausgleichspflichtig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Der Verfahrensbereich ist bisher überwiegend als Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Dreierwalde“ festgesetzt. Ein Auszug aus dem seit 1976 rechtverbindlichen Bebauungsplan ist nachstehend abgedruckt.



4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Geplante Nutzung

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung werden die Bauflächen unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Erschließung erfolgt ausgehend von der Südstraße im Westen des Planbereiches, dabei wird die Planstraße im Verlauf der bereits vorhandenen Parzelle 338 nach Osten geführt, wo sie in einer Ver-/Entsorgungsfläche, die als Annahmestelle für Grünabfälle des Friedhofs dient, endet. Im Anschlussbereich zur Südstraße ist die Planstraße entsprechend den Eigentumsverhältnissen um 6,5 m aufgeweitet, so dass hier im Zuge der Detailplanung die Möglichkeit zur Anlage von Parkplätzen, Bepflanzungen etc. gegeben ist. Zur Erschließung der tiefer gelegenen Grundstücksbereiche erhält die vor genannte Planstraße nach Norden den Anschluss an den Sassenkamp und nach Süden zwei rd. 40 m lange Stichstraßen. Entlang der östlichen Planbereichsgrenze wird ein 5 m breiter Streifen als Abgrenzung und zur Einbindung des Friedhofs als Grünanlage festgesetzt. Dieser Grünstreifen bleibt in öffentlicher Hand und dient gemäß Vertrag zwischen der Stadt Hörstel und der Katholischen Kirche u.a. dem Höhenausgleich im Übergang zum Friedhof, der Aufnahme eines 1 m hohen Grenzzaunes sowie der Anpflanzung einer Buchenhain-Hecke, so dass hierdurch auch der *Hygiene Richtlinie für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen* entsprochen wird, wonach Friedhöfe gegenüber Nachbargrundstücken durch Bäume, wintergrüne Hecken, Sträucher oder Mauern hinreichend gegen Sicht abzuschirmen sind.

Darüber hinaus ist als Abgrenzung zu den südwestlich und südlich angrenzenden Gewerbeflächen ein 5 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Dieser Pflanzstreifen ist Bestandteil der entsprechenden Baugrundstücke und ist innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke auszuführen.

Auf die Anlage eines Spielplatzes im Planbereich wird verzichtet, da es mit Blick auf den Einzugsbereich wenig Sinn macht, diesen am derzeit äußeren Siedlungsrand anzuordnen. Zudem sind in angemessener Entfernung geeignete öffentliche Spielplatzflächen vorhanden.

Entsprechend dem nachgefragten Bedarf wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige zweigeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird abgesehen, da das Erreichen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgrund der Kombination aus festgesetzter GRZ (0,4) und Geschossigkeit (II) nicht möglich ist und eine geringere als die laut BauNVO zulässige GFZ von 0,8 planerisch nicht vorgesehen ist.

Damit die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung gesichert sowie ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild gewährleistet wird, ist die Traufhöhe auf maximal 4,75 m bzw. 6,50 m und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m festgelegt. Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

Für die sich unmittelbar an den Planbereich „Sassenkamp“ anschließende Bebauung wird eine maximale TH von 4,75 m (bezogen auf den Kantenstein der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage) festgesetzt, so dass in diesen Bereichen lediglich rechnerisch im Sinne der Bauordnung ein zweites Vollgeschoss entstehen kann; optisch jedoch aufgrund der Traufhöhenbegrenzung der Eindruck des sogenannten eingeschossigen Gebäudes mit ausgebautem Dachgeschoss bewahrt

wird. Für den verbleibenden Bereich wird, auf der Grundlage der vorhandenen echten Zweigeschossigkeit an der Südstraße, der zulässigen echten Zweigeschossigkeit im südlich angrenzenden Gewerbegebiet und unter Berücksichtigung von Anregungen aus der Bevölkerung, die Traufhöhenbegrenzung auf max. 6,50 m festgelegt, so dass auch in diesem Bereich eine echte Zweigeschossigkeit entstehen kann, dabei soll die Bebauung im südlichen zweigeschossigen Bereich auch künftig nur als Einzel- bzw. Doppelhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Einzel- bzw. Doppelhaus ausgeführt werden.

Mit der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhenbegrenzung wird über die Geschossigkeit hinausgehend Einfluss auf die Höhenentwicklung der Gebäude genommen. Hierdurch kann das Einfügen der Bebauung in die umgebenden Baustrukturen gesichert und gleichzeitig Fehlentwicklungen bezogen auf die Gebäudehöhen vorgebeugt werden.

Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen. Dachaufbauten/-gauben sollen zulässig sein; dabei darf die Gesamtlänge der Aufbauten/Gauben je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind weitergehende Regelungen zu Dachaufbauten/Dachgauben/Zwerchhäuser etc. in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Vermeidung von extremen Wandhöhen, die durch sogenannte Pultdächer (diese Dächer haben nur eine Traufhöhe; für die gegenüberliegende Seite ist die zulässige Firsthöhe maßgebend) entstehen können, ist im Bebauungsplan ergänzend festgelegt:

Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Wesentlichen straßenbegleitend orientiert und werden durch Baugrenzen definiert; dabei sind die Bauflächen sehr großzügig festgesetzt um flexibles und zeitgerechtes Bauen zu ermöglichen.

Zur Sicherstellung einer lockeren Bebauung wird die offene Bauweise mit Ausnahme der sogenannten echten zweigeschossigen Bebauung an der Südstraße dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzel- bzw. Doppelhäuser ausgeführt werden dürfen; dabei sind je Einzelgebäude bzw. je Doppelhaushälfte nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

Soweit Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und massive Nebengebäude nicht mit der Dachform des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser u. ä. sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen, da ihre Ausführungsart naturgemäß von den Gestaltungsmerkmalen der Wohngebäude abweicht, die Errichtung dieser Bauwerke aber im Interesse eines energiesparenden Bauens und einer Erhöhung der Wohnqualität nicht verhindert werden soll.

Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Ferner sind je Wohneinheit (WE) mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen; dies entspricht bei 1 WE \geq 2,0 Stellplätze, bei 2 WE \geq 3,0 Stellplätze. Diese Vorgabe dient dem Ziel, den durch die Anzahl von Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf nicht auf den Bereich der öffentlichen Erschließung zu verlagern.

Um dem Trend von Schotter-/Kiesanlagen u. ä. in den Vorgärten entgegen zu wirken, wird im Textteil zum Bebauungsplan unter Hinweise für die Verwirklichung der Planung vorsorglich auf die Einhaltung der in § 8 Bau O NRW aufgezeigten Vorschriften hingewiesen, wonach

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen

In diesem Sinne ist auch die Vorgabe zu verstehen, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als lebende Hecken in Form von heimischen Gehölzen zulässig sind. Diese Regelungen dienen dem Ziel, die Vorgartenflächen und Übergänge zu den Verkehrsflächen weitestgehend naturbelassen (ohne künstliche Bauprodukte) zu bewahren.

Um die Versiegelungsintensität mit Blick auf den Boden- und Grundwasserschutz sowie die Leistungsfähigkeit der Kanalisation auch unter Berücksichtigung der in § 19 (4) Bau NVO formulierten Überschreitungsmöglichkeiten in Planbereichen - in denen eine allgemeine Versickerung auf Grund der Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht möglich ist - zu begrenzen ist nachstehende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

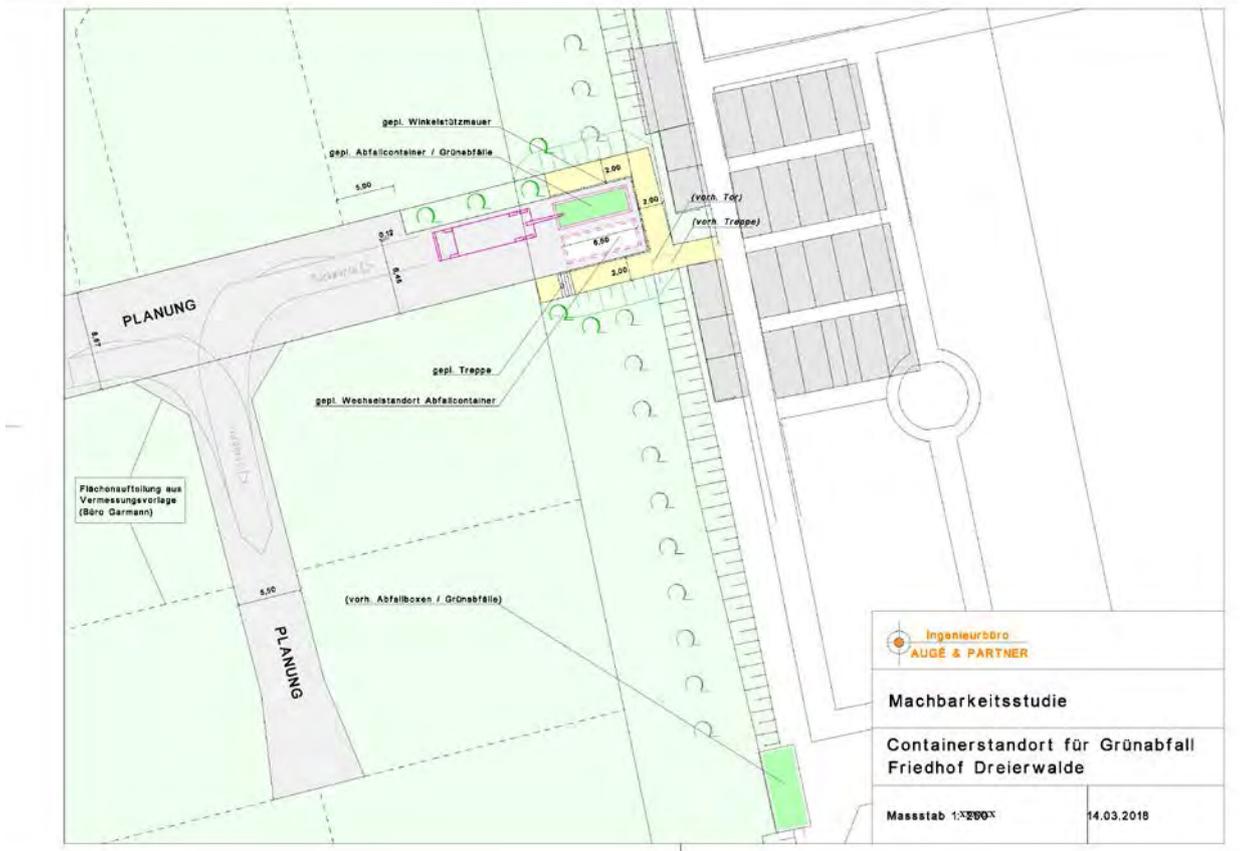
Im Bebauungsplan ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Bau NVO genannten Anlagen um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass das auf diesen Flächen/Anlagen anfallende Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird und auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt.

Mit Blick auf die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird auf die nähere Beschreibung unter Immissionsschutz/Verkehrs- und Gewerbelärm auf Seite 16 bis 19 dieser Begründung verwiesen.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Erschließung erfolgt, wie eingangs ausgeführt, ausgehend von der Südstraße, dabei wird die Planstraße im Verlauf der bereits vorhandenen Parzelle 338 nach Osten geführt, wo sie in einer Ver-/Entsorgungsfläche, die als Annahmestelle für Grünabfälle des Friedhofs dient, endet.

Für den ordnungsgemäßen Abtransport der Grünabfallbehältnisse ist eine entsprechende Untersuchung erstellt worden, die nachstehend abgebildet ist.



Zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücksbereiche erhält die von Westen nach Osten geführte Planstraße nach Norden den Anschluss an den Sassenkamp und nach Süden zwei rd. 40 m lange Stichstraßen.

Im Anschlussbereich zur Südstraße ist die Planstraße entsprechend den Eigentumsverhältnissen um 6,5 m auf geweitet, so dass hier im Zuge der späteren Detailplanung die Möglichkeit zur Anlage von Parkplätzen, Bepflanzungen etc. gegeben ist.

Die Verkehrsflächen werden für den Verfahrensbereich insgesamt ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, so dass die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau, Einrichten von Pollern etc.) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen gehalten werden kann und somit die Ausgestaltung der Verkehrsräume letztlich der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt. Im Rahmen der Ausbauplanung werden zudem alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt.

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie, Gas und Telekommunikationseinrichtungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserleitungsnetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 44 Bau ONW beachtet.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die anfallenden Abwässer werden über das 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 gemäß § 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 wieder verwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind für den Verfahrensbereich nicht bekannt.

Vorsorglich ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, der die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen aufzeigt.

Der Planbereich betrifft Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, ohne dass ein Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auswirkungen:

Da im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden sind und die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen festgelegt ist, sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

4.4 Umwelt

Altlasten, Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Der Kreis Steinfurt führt in seiner Stellungnahme vom 27.08.2019 folgendes aus:
„Direkt südlich angrenzend befindet sich ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt und Pflegehalle, das im hiesigen Kataster als Altlast unter der lfd. Nr.:04-66 geführt wird. Das Grundstück wurde z.T. auf schädliche Bodenveränderungen hin untersucht. Dabei wurde ein Mineralölschaden bis in grundwasserführende Schichten im Bereich der Pflegehalle festgestellt. Dieser wurde bis dato nicht beseitigt. Andere Verdachtsbereiche wie das ehem. Altöllager wurden bislang nicht in die Untersuchungen mit einbezogen. Auswirkungen auf das Baugebiet können derzeit nicht abgeschätzt werden. Daher sollte auf eine Nutzung des Grundwassers verzichtet werden.“

Zur näheren Erläuterung kann hier nach Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde noch ergänzt werden, dass die Nutzung von Brauchwasser erlaubnisfrei ist und es sich somit lediglich um eine Empfehlung seitens des Kreises Steinfurt handelt. Zum besseren Verständnis: das Anpflanzen von Gemüse z.B. stellt kein Problem dar, zumal der Boden nicht belastet ist und das Gemüse auch nicht mit dem Grundwasser in Verbindung kommt.

Somit wird entsprechend der Empfehlung des Kreises Steinfurt vorsorglich nachstehender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Da eine Grundwasserbelastung für den Planbereich nicht ausgeschlossen werden kann, sollte auf eine Nutzung des Grundwassers verzichtet werden“.

Hinweise auf Kampfmittel liegen für den Planbereich nicht vor.

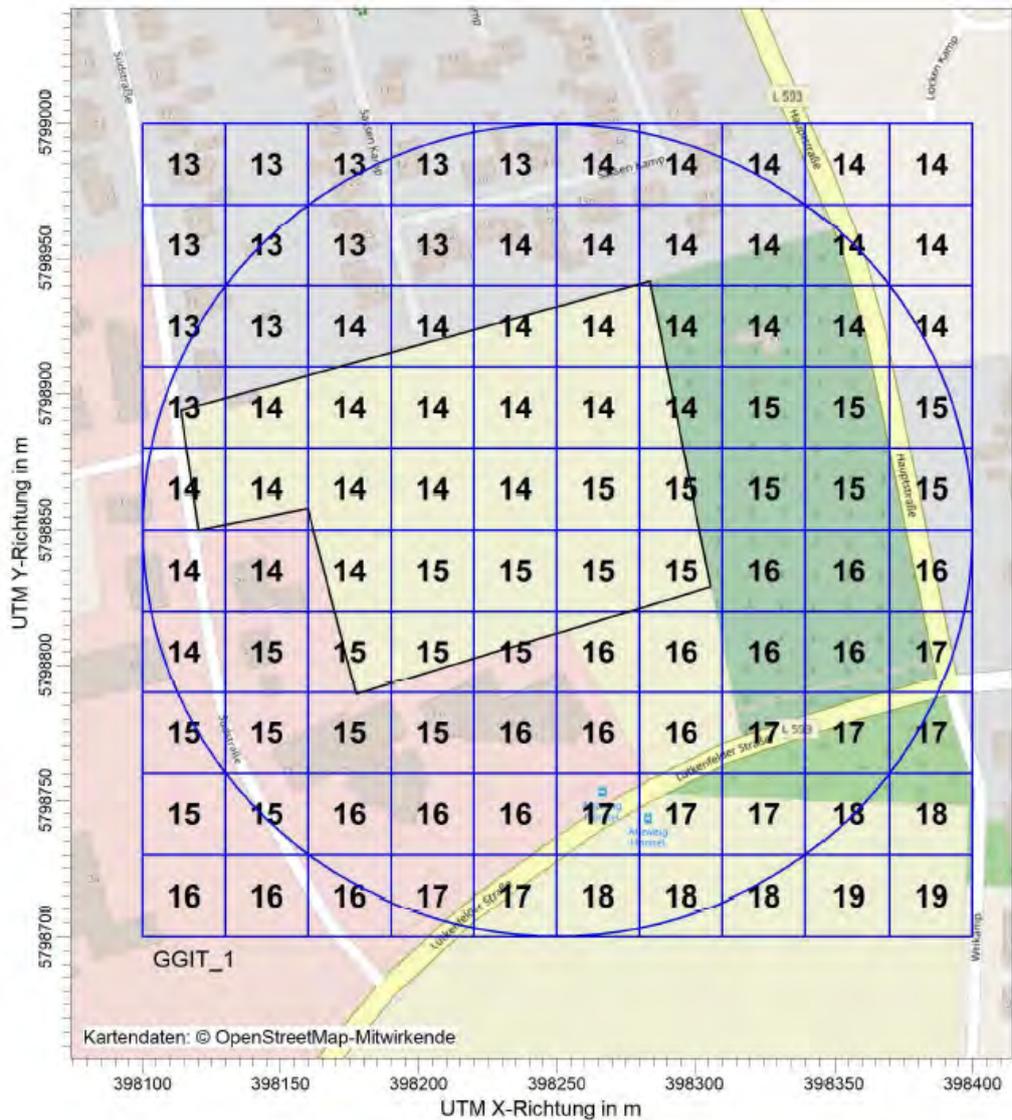
Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen werden nicht erwartet, da weder Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen noch Kampfmittel für den Planbereich bekannt sind.

Immissionsschutz – Menschen

Geruchsimmissionen

Im Umfeld des Planbereiches sind diverse landwirtschaftliche Betriebe, die geruchsemittierende Tierhaltung betreiben. Die Geruchsimmissionsprognose Bericht Nr. 3600.5/01 vom 21.11.2018, erstellt von Wenker & Gesing, Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau kommt zu dem Ergebnis, dass auf den maßgeblichen Beurteilungsflächen Geruchsstundenhäufigkeiten von 13 -15 % der Jahresstunden vorliegen (siehe nachstehende Darstellung). Der gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) in Wohngebieten anzusetzende Immissionswert von 10 % (10) wird damit nicht eingehalten und je nach Lage bis zu 5 % überschritten. Diese Überschreitung bewegt sich jedoch innerhalb des für Dorfgebiete nach GIRL festgelegten Immissionswertes (15 % der Jahresstunden).



Auswirkungen

Wegen der Lage im landwirtschaftlichen Raum, der Siedlungsrandlage sowie der Tatsache, dass die festgestellten Immissionswerte kleiner/gleich 15 % der Jahresstunden sind, wird die Geruchsbelastung als ortsüblich und zumutbar angesehen. Vorsorglich wird hierauf im Bebauungsplan hingewiesen.

Verkehrs- und Gewerbelärm

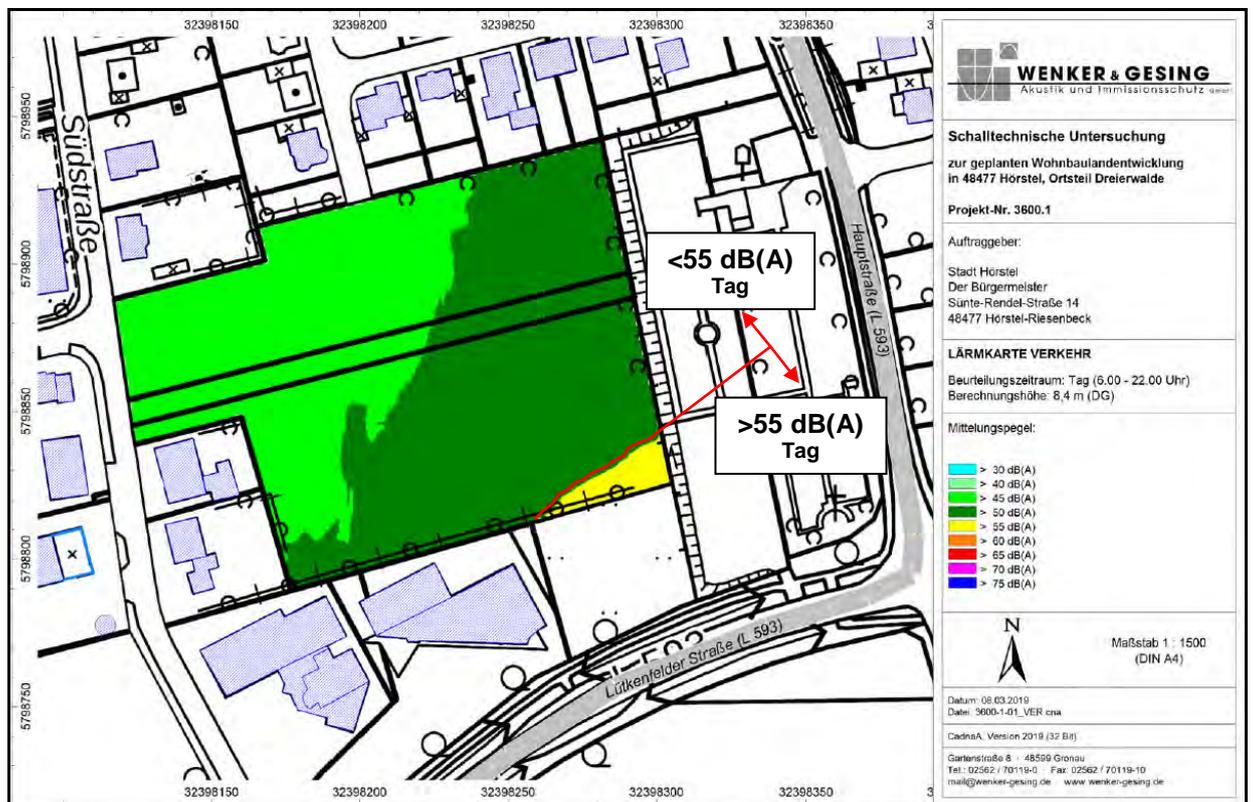
Der Verfahrensbereich liegt im Einflussbereich der angrenzenden Gewerbebetriebe und der L 593 / Lütkenfelder Straße).

Daher ist eine Schalltechnische Untersuchung mit Bericht-Nr. 3600.1/01 von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau mit Datum vom 08.03.2019 erstellt worden.

Die Ergebnisse stellen sich für den Planbereich zusammengefasst wie folgt dar; dabei sind hieraus abgeleitete Festsetzungen als Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) unter textliche Festsetzungen A) Nr. 13 in den Bebauungsplan aufgenommen worden um eine mit der Eigenart der geplanten Wohnbauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen

In den Lärmkarten sind die Mittelungspegel dargestellt; dabei ist bei Planungen grundsätzlich die Einhaltung der Orientierungswerte nach DIN 18005 anzustreben. Dies bedeutet im Allgemeinen Wohngebiet tags 55 dB (A) und nachts 45 dB (A) (bzw. 40 dB (A) bei Gewerbelärm).

Für den Verfahrensbereich bedeutet dies, dass der Mittelungspegel von 55 dB (A) tags unter Berücksichtigung der ungünstigsten Berechnungshöhe an der im nachstehenden Plan aufgezeigten Linie verläuft. Danach liegt lediglich im äußersten Südosten geschossabhängig eine Überschreitung um bis zu 2 dB(A) vor. Wegen der geringen Überlagerung des betreffenden Grundstückes kann dieses jedoch vernachlässigt werden.

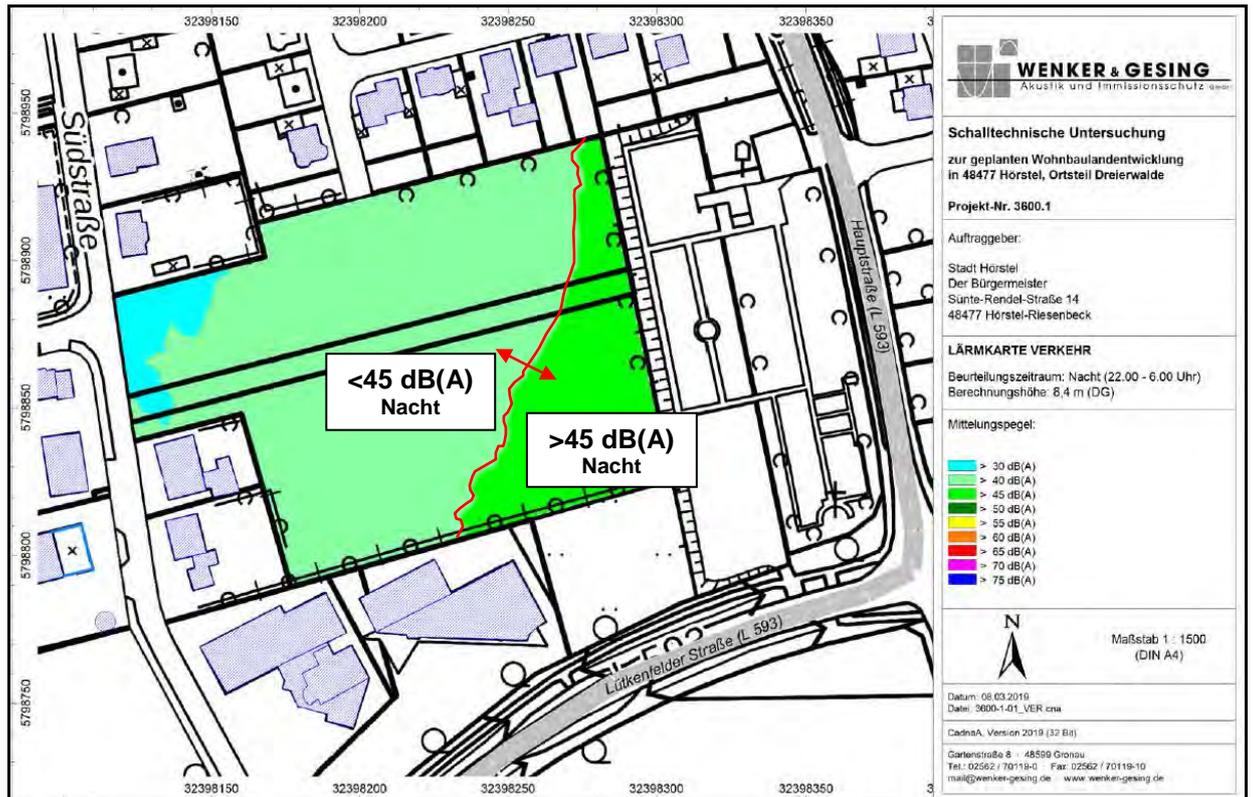


Zur Sicherung der Nachtruhe wird die Lärmkarte Nacht hinzugenommen, da im Allgemeinen bei > 45 dB (A) eine ungestörte Nachtruhe nicht möglich ist.

Für die südöstliche Planbereichsfläche ist ein Nacht-Beurteilungspegel von $L_r > 45$ dB (A) unter Berücksichtigung der ungünstigsten Berechnungshöhe bei freier Schallausbreitung laut Schalltechnischer Untersuchung ermittelt worden.

Aus diesem Grund sind in diesem Bereich für Schlafräume und Kinderzimmer, die als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Hierauf kann lediglich verzichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. immissionsschützende Grundrissgestaltung, Abschirmung durch Gebäude etc.) eine Minderung der Nacht-Beurteilungspegel auf $L_r \leq 45$ dB (A) belegt werden kann.



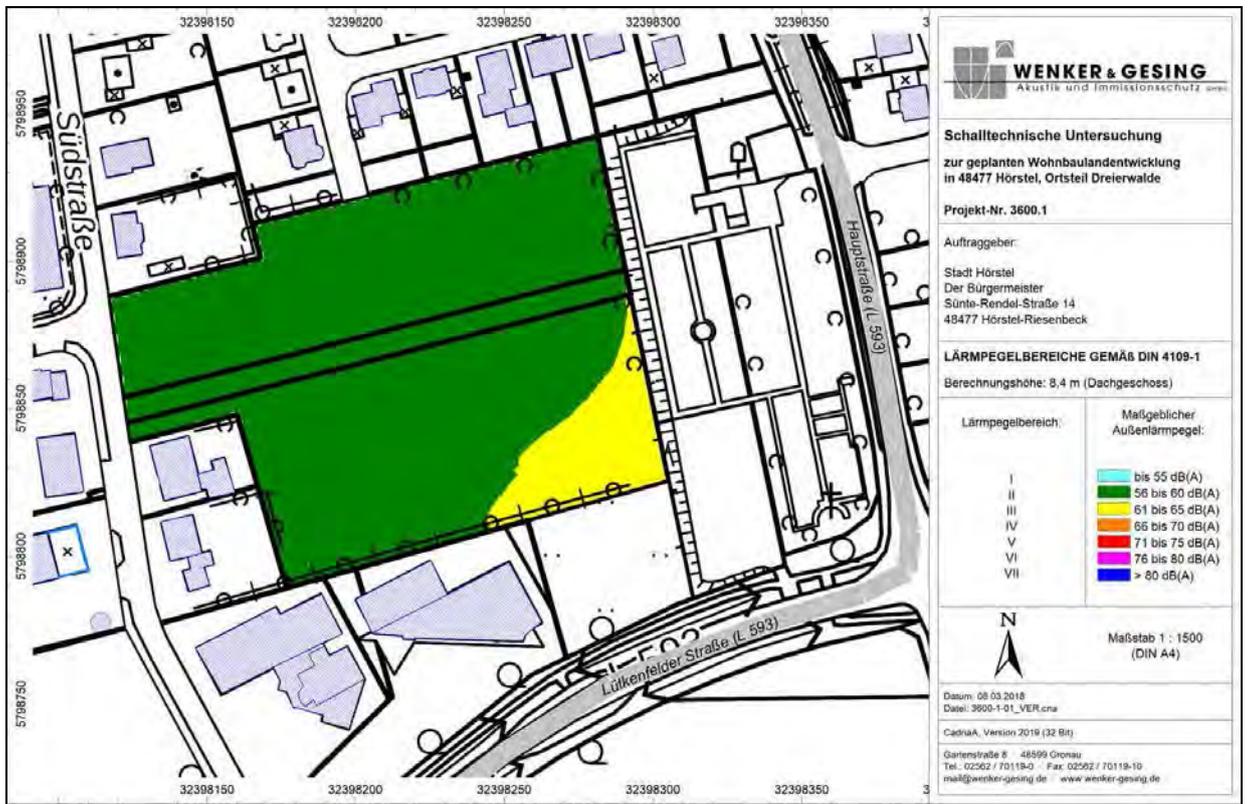
Unabhängig von der Einhaltung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind zum Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm an die Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1 zu stellen. Dabei werden die sogenannten Lärmpegelbereiche unter Zugrundelegung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ bestimmt.

Im vorliegenden Einzelfall ergeben sich die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß den Vorgaben der DIN 4109-2 aus den Maximalwerten folgender Rechengänge, wobei aufgrund der Gewerbelärmeinwirkungen neben den Verkehrslärmimmissionen auch die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm zu berücksichtigen sind:

- (Verkehrsgeräusche tags zzgl. 55 dB) + 3 dB
- (Verkehrsgeräusche nachts + 10 dB) zzgl. 40 dB) + 3 dB

Unter Berücksichtigung der ermittelten Verkehrsgeräusche ergeben sich für das Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel von 59 dB(A) bis 63 dB(A). Daraus resultieren gemäß DIN 4109-1 die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in den Gebäuden der Lärmpegelbereiche II und III.

Die Lärmpegelbereiche (LPB) II und III sind in der nachstehenden Darstellung aufgezeigt mit dem Ergebnis, dass das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile von Wohn- und Aufenthaltsräumen lageabhängig 30 – 35 dB aufzeigen muss.



Aufgrund der Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung werden bei neuen Gebäuden im allgemeinen Fenster mindestens der Schallschutzklasse 2 eingebaut, so dass die Auflage für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,ges}$) von 30 dB einzuhalten in der Regel ohne besondere Maßnahmen bereits erbracht werden kann.

Zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm sind nachstehende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Textliche Festsetzung im Bebauungsplan:

Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm
auf der Grundlage der Schalltechnischen Untersuchung, Projekt-Nr. 3600.1/01 vom 08.03.2019, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten.

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
Bürräume und Ähnliches

erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches
Bürräume und Ähnliches

erf. $R'_{w,ges} = 35$ dB

erf. $R'_{w,ges} = 30$ dB

Zur Sicherung einer ungestörten Nachtruhe sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel von nachts > 45 dB(A) (betrifft den östlichen Bereich gemäß Planeinschrieb) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Hierauf kann nur verzichtet werden, wenn durch geeignete Maßnahmen (wie z.B. immissionsschützende Grundrissgestaltung, Abschirmung durch Gebäude etc.) eine Minderung der Nacht- Beurteilungspegel auf $L_r \leq 45$ dB(A) erreicht werden kann.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Zum Schutz vor Gewerbelärm sind im westlichen Baufeld (1.Bauzeile an der Südstraße) die Grundrisse so zu gestalten, dass an der West- und Südfassade keine schutzbedürftigen Räume errichtet werden.

Auswirkungen

Erhebliche oder nachteilige Umweltauswirkungen für die Menschen im als auch im Umfeld des Plangebietes sind unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm nicht zu erwarten.

Natur und Landschaft

Der Verfahrensbereich schließt sich südlich an den bebauten Bereich „Höls Kamp“ an und wird intensiv als Ackerfläche ohne Gehölzbewuchs genutzt. Im Nordwesten ist ein Wohnhaus mit einer dahinterliegenden Gartenfläche vorhanden. Im Osten grenzt ein Friedhof an. Im Süden und Südwesten grenzen bebaute Gewerbeflächen an.



Luftbild

Entsprechend der standörtlichen und klimatischen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentielle natürliche Vegetation der Trockene Eichen-Birkenwald. Kennzeichnende Bäume sind insbesondere Stieleiche (*Quercus robur*) und Sandbirke (*Betula pendula*), untergeordnet Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Faulbaum (*Rhamnus frangula*). Als Gehölz der Pionier- und Ersatzgesellschaften kommt Wachholder (*Juniperus communis*) hinzu.

Für den Planbereich selbst und die unmittelbare Umgebung sind keine Naturschutzgebiete, FFH- oder Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Naturdenkmale oder Biotop, die gem. § 62 LG NRW geschützt sind, vorhanden. Auch sind für den Verfahrensbereich und in einem Abstand von 300 m hierzu keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Natura 2000 Gebiete (FFH Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) aufgezeigt.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da keine besonderen Schutzgebiete von der Planung betroffen sind. Aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkungen für die Gebäude ergeben sich zudem keine negativen Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild.

Artenschutz (Vorprüfung)

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (FIS). Darüber hinaus führt das LANUV ein Fundortkataster der planungsrelevanten Arten, deren Inhalte projektbezogen Verwendung finden.

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für das Messtischblatt 3611 im Quadrant 3 (Hopsten) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Hecken, Gebüsche, Äcker und Gärten potentiell geeignete Lebensräume für 2 Fledermaus-, 32 Vogelarten und drei Amphibienarten.

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	KlGehoeI	Aeck	Gaert
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name						
Säugetiere							
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G↓		Na		Na
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G		Na		Na
Vögel							
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G↓		(FoRu), Na	(Na)	Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(FoRu), Na	(Na)	Na
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓			FoRu!	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G				(Na)
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		FoRu		
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na		Na
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G↓		(FoRu)	(Na)	(FoRu)
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(FoRu)	Na	
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.		FoRu	Na	(FoRu), (Na)
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U			FoRu, Na	
<i>Circus cyaneus</i>	Kornweihe	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	S			Na	
<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(FoRu)	Na	Na
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U			FoRu!	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓		Na		(Na)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U			Na	Na
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		Na		Na
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(Na)		
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G		(FoRu)	Na	Na

Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	Na	Na
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	FoRu!		FoRu
Numenius arquata	Großer Brachvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U		(FoRu)	
Oriolus oriolus	Pirol	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	FoRu		(FoRu)
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	(Na)	Na	Na
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S		FoRu!	(FoRu)
Pernis apivorus	Wespenbussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	Na		
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	FoRu		FoRu
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	(FoRu)		
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.			FoRu!, Na
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	(Na)	Na
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.		Na	Na
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	Na	Na	Na
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓		FoRu!	
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓		Ru, Na	
Amphibien						
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	Nachweis ab 2000 vorhanden	S		Ru	(FoRu)
Rana arvalis	Moorfrosch	Nachweis ab 2000 vorhanden	G		Ru	
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	(Ru)		(FoRu)

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Angaben vor (LINFOS 05/2019).

Über die genannten Angaben aus dem Fundortkataster hinaus liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Der Stadt Hörstel liegen von daher keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Die für den Planquadrant aufgezeigten planungsrelevanten Arten können aufgrund der vorhandenen integrierten Lage des Verfahrensbereiches, der angrenzenden Gewerbeflächen und der intensiven Nutzung als Ackerflächen ohne weitere Vegetation, der Habitatausprägung sowie aufgrund ihrer Lebensraumansprüche für das Plangebiet unberücksichtigt bleiben.

Vorsorglich sind jedoch zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten und zum Schutz gebäudebewohnender Arten nachstehende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dürfen Maßnahmen gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG (Beschneiden bzw. auf den Stock setzen von Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen etc.) ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen können so weitgehend vermieden werden. Aus Artenschutzgründen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Landschaftsbehörde, des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.

Auswirkungen:

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt hat die geplante ergänzende Bebauung keine hervorzuhebende Bedeutung. Wesentliche Beeinträchtigungen der **Tier- und Pflanzenwelt** sowie **der biologischen Vielfalt** sind nicht zu erwarten da die Planung ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden soll und darüber hinaus das Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist.

Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

Luft- Klimaschutz

Mit der BauGB-Novelle 2011 sind der **Klimaschutz** und die Anpassung an den **Klimawandel** in Anknüpfung an den Nachhaltigkeitsgrundsatz in § 1 Abs. 5 BauGB sozusagen als Programmsatz in das städtebauliche Leitbild integriert worden. Dabei „soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“ Die Belange des Klimaschutzes sind daher bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt in die Abwägung einzustellen.

Der betroffene Bereich weist gegenwärtig keine hervorzuhebende Bedeutung hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse (Luftaustausch, Kaltluftentstehung) auf. Die vorhandene Vegetation hat lediglich Auswirkungen auf das Mikroklima durch **Luftregeneration** (Bindung von CO₂ und Staub).

Mit Blick auf eine klimaangepasste Bauleitplanung wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.

Des Weiteren wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Wasser-, Boden-, Flächenschutz

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang ebenso wie Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere

Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Das Gebiet zählt zur naturräumlichen Untereinheit 581.13 der „Hopstener Sandplatte“ im Naturraum „Plantlünner Sandebene“. Die „Hopstener Sandplatte“ ist eine Ebene aus nacheiszeitlichen Talsanden. Örtlich kommen Flugsande vor. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt.

Nach der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen steht als charakteristischer Bodentyp ein Grauer Plaggenesch, zum Teil Graubrauner Plaggenesch aus 5 - 10 dm humosen Sanden aus Plaggenauftrag des Holozän. Diese lagern über Mittel- und Feinsanden, stellenweise aus mittel schluffigen Sanden aus Terrassenablagerungen des Jungpleistozän, alternativ aus zum Teil Flugsanden des Jungpleistozän bis Holozän. Dieser Boden ist aufgrund seiner sehr hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte ein sehr schutzwürdiger Boden nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Der Verfahrensbereich gehört zum Unterhaltungsverband Dreierwalder Aa. Gewässer sind innerhalb des Verfahrensbereiches nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Inanspruchnahme des Bodens sind Auswirkungen insofern zu erwarten, als durch die Errichtung der Gebäude mit ihren Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen der Oberboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so dass diese Flächen keine ökologische Regelungsfunktion mehr übernehmen können. Wald ist von der Planung nicht betroffen.

Grundsätzlich ist die Stadt Hörstel bestrebt, Neuversiegelung zu begrenzen und im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Innenentwicklung vorrangig vor einer Außenentwicklung zu betreiben. Die Inanspruchnahme der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ist unvermeidbar, da dieser Bereich an bestehende Siedlungsstrukturen anschließt, derzeit die einzig mögliche und auch verfügbare Option für die Ansiedlung eines Allgemeinen Wohngebietes darstellt und vorhandene Infrastruktureinrichtungen sinnvoll mitgenutzt werden können.

Die Belange des Boden-/Flächenschutzes bzw. der Landwirtschaft werden gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle sprechen, zurückgestellt.

Um die Versiegelungsintensität mit Blick auf den Boden- und Grundwasserschutz sowie die Leistungsfähigkeit der Kanalisation zu begrenzen ist nachstehende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Bebauungsplan ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Bau NVO genannten Anlagen um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass das auf diesen Flächen/Anlagen anfallende Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird und auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt.

Zudem bleiben die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Planbereiches (Grundflächenzahl von 0,4) hinter der ursprünglichen und planungsrechtlich bisher zulässigen Versiegelungsintensität (Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 dies entspricht einer 70 % Versiegelung) zurück, so dass erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen verbunden mit der Ausweisung einer geplanten Wohnbebauung bezogen auf den Boden, die Fläche nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus wird den

Bauherren empfohlen, das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 127 „Südstraße“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt.

Da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind und mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen, kann das Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne). Darüber hinaus bleiben die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Planbereiches (Grundflächenzahl GRZ von 0,4) hinter der ursprünglichen und planungsrechtlich bisher zulässigen Versiegelungsintensität (Gewerbegebiet GRZ 0,7) zurück.

Flächenbilanz

Gesamtgröße des Planbereiches	19.638 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	16.572 m ²
Straßenverkehrsfläche	2.320 m ²
Ver- und Entsorgungsfläche	191 m ²
Grünfläche/ Grünanlage	555 m ²

Bodenordnende Maßnahmen sind dahingehend erfolgt, dass die für eine Erstbebauung anstehenden Flächen von der Stadt Hörstel erworben werden konnten.

Quellen:

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in NRW, online unter:
<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>

Information und Technik Nordrhein-Westfalen, online unter:
<http://www.geoserver.nrw.de>

Geodatenatlas Kreis Steinfurt, online unter: <http://kreis-steinfurt.map-server.de>

Geologischer Dienst NRW Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden –

Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr.3600.1/01 vom 08.03.2019, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau

Geruchstechnische Untersuchung, Bericht Nr.3600.5/01 vom 21.11.2018, erstellt von Wenker & Gesing Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau

Aufgestellt: 22.07.2019
Ergänzt im Oktober 2019
H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

18.12.2019
gez.
David Ostholthoff

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister