

STADT HÖRSTEL

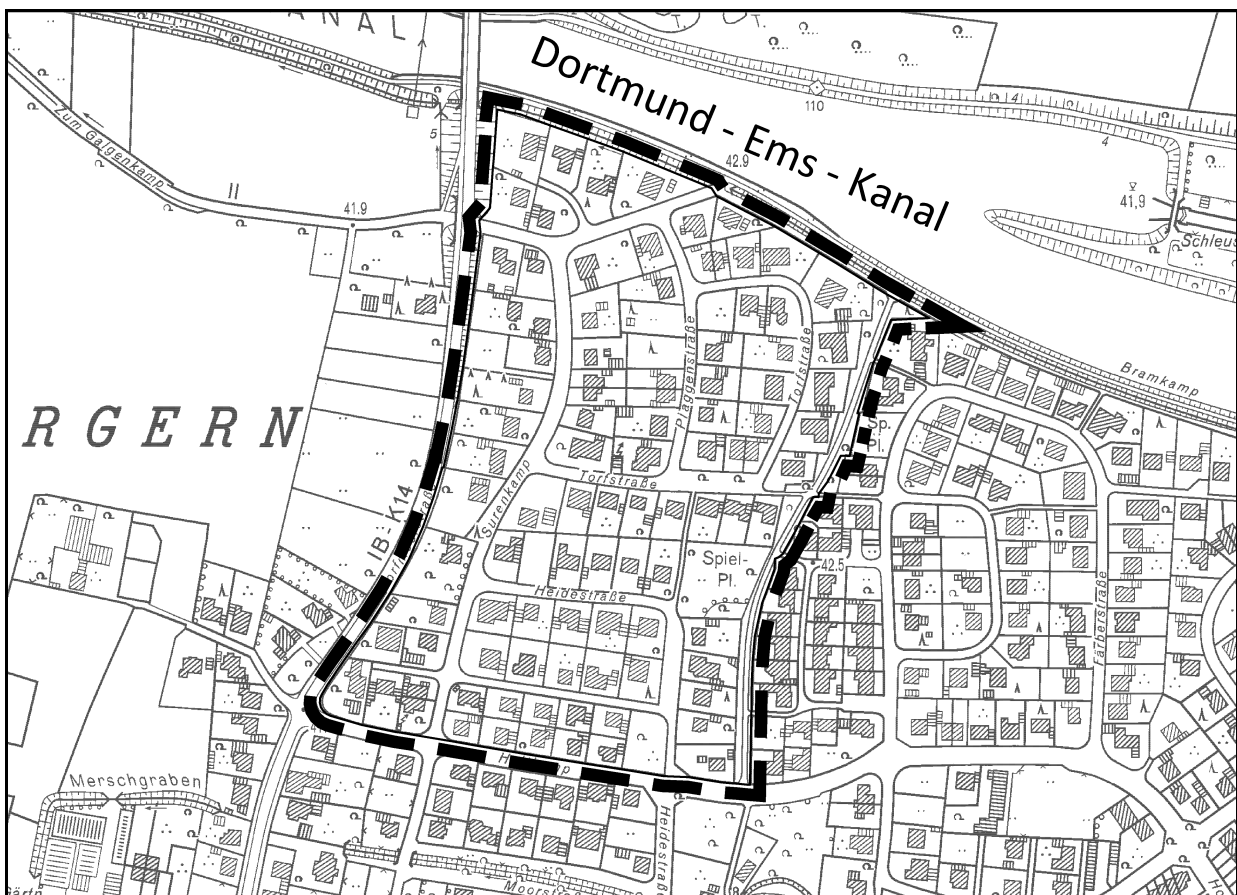
Stadtteil Bevergern



Satzungsbegründung (verbindlich)

zum Bebauungsplan Nr. 3a „Großer Surenkamp“

Anlage: Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien



DGK 3711-03

Beschleunigtes 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

Boden- /Flächenschutz, Wasser

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

4.6 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

Anlagen: - Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien

- Auszug aus dem seit 1972/1973 rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 3 „Großer Surenkamp“ nebst Gegenüberstellung bisheriger und geplanter städtebaulicher und gestalterischer Regelungen

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Rat der Stadt Hörstel hat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 3a „Großer Surenkamp“ neu aufzustellen.

Dem dieser Planung zugrunde liegende Altbebauungsplan stammt aus dem Jahr 1972/1973 mit der maßgeblichen Baunutzungsverordnung von 1968. Darüber hinaus liegen dieser Altplanung zahlreiche Änderungen nebst einer für den Planbereich separat geltenden Örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) zu Grunde. Ein praktikabel eindeutig anwendbares Planwerk liegt somit nicht mehr vor.

Festsetzungen aus den 1960 und 70 er Jahren sind größtenteils nicht mehr attraktiv für moderne architektonische Planungen. Zudem wurden seinerzeit große Grundstücksflächen geplant mit sehr eng begrenzten Baufeldern, die teilweise sogar neben Baugrenzen durch Baulinien (auf dieser Linie muss gebaut werden) bestimmt worden sind.

Darüber hinaus häufen sich die Anfragen auf Überprüfung der geltenden Festsetzungen mit Blick auf eine flexiblere Nachverdichtung analog der aktuell in neueren Baugebieten geltenden Bebauungsmöglichkeiten.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes soll eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung dieses weitgehend mit Wohngebäuden bebauten Areals in einer Innenbereichslage unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzgebung ermöglicht werden.

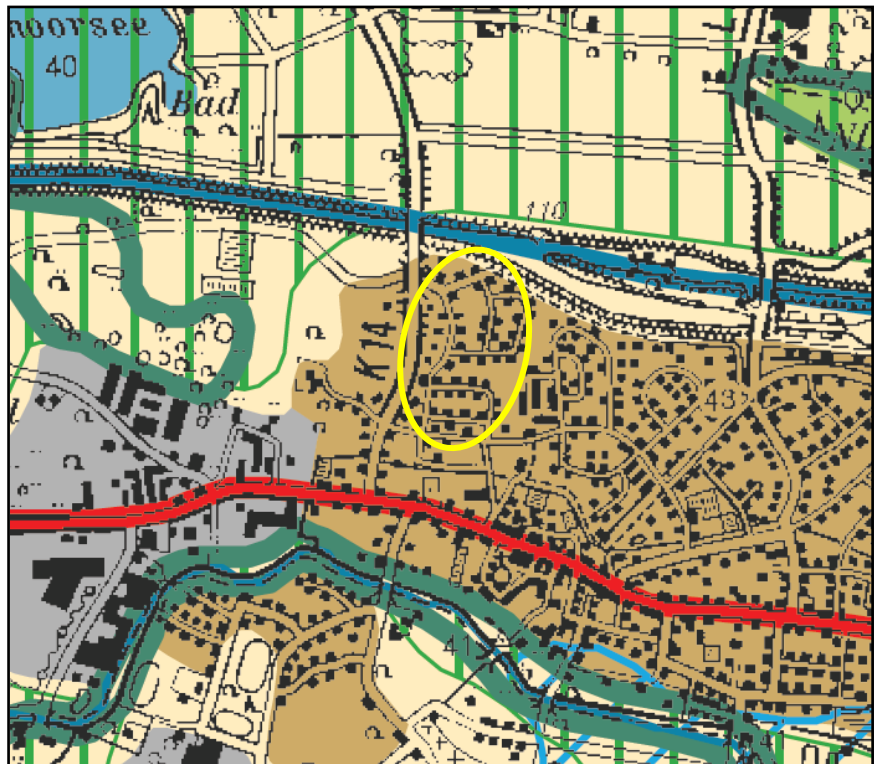
Um ein praktikables und übersichtliches Planwerk zu erhalten, wird hier ein in sich bebauter Bereich in einer Größe von rd. 10,4 ha gewählt, der im Norden vom Dortmund-Ems-Kanal, im Osten von der Grünanlage mit Fuß-/Radweg *Maybaums Pättken*, im Süden von der Straße Holtkamp und im Westen von der Torfmoorstraße begrenzt wird.

Dieser Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 3a „Großer Surenkamp“ und umfasst somit lediglich einen Teilbereich des Altbebauungsplanes.

Da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat, wird diese Planung aus städtebaulicher Sicht ausdrücklich begrüßt, zumal mit der Nachverdichtung im Innenbereich ein Beitrag vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a BauGB) geleistet werden kann.

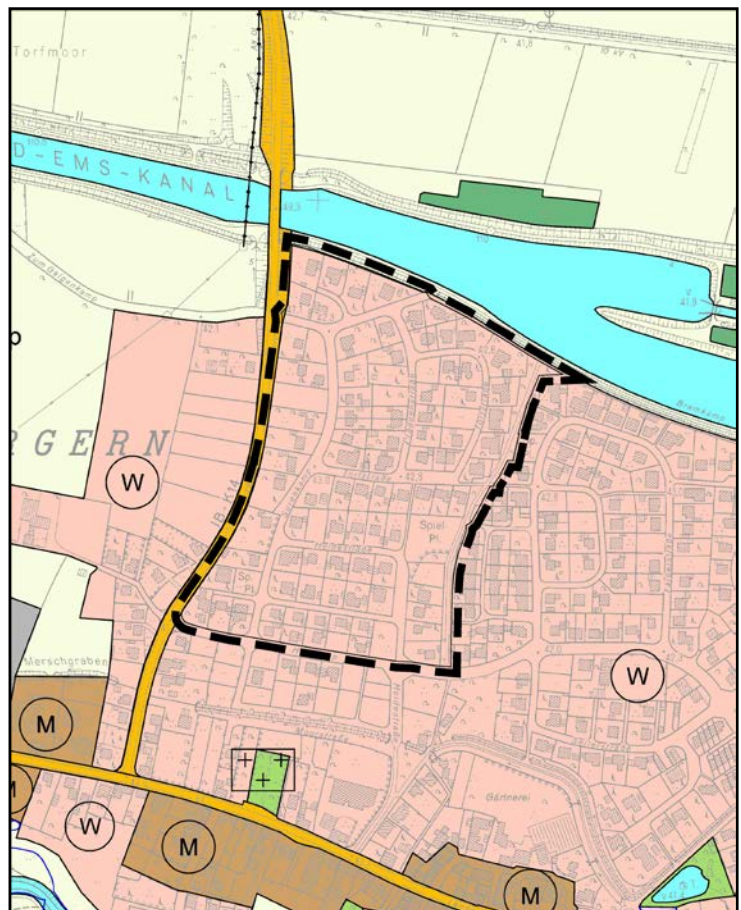
2. Übergeordnete Planung

Im **Regionalplan Münsterland** ist der Planbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.



Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Landesplanung ist gegeben, da mit dieser Planung keine neuen Bauflächen begründet werden und die Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Hörstel ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Hörstel wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 3a „Großer Surenkamp“ 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.

Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zur Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen (Nachverdichtung) sowie um sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, soll dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

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.

Darüber hinaus sind für die Zulässigkeit des Verfahrens nachstehende Bedingungen zu berücksichtigen:

Der Verfahrensbereich weist eine Größe von insgesamt 10,4 ha auf. Hieraus ergibt sich auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan eine Grundfläche von rd. 33.737 m². Da in diesem Fall § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr. 2 BauGB anzuwenden ist (Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m²), ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß der Anlage 2 zum Baugesetzbuch hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen durchzuführen.

Diese Vorprüfung des Einzelfalls ist als Anlage dieser Begründung beigelegt.

Als Ergebnis der Vorprüfung kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Vorstehende Ausführungen zeigen, dass die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfüllt sind.

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanung Nr. 3a "Großer Surenkamp" werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen städtebaulichen sowie gestalterischen Festsetzungen und Vorschriften für den überplanten Bereich unwirksam.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Geplante Nutzung

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung werden die Bauflächen wie bisher als Allgemeines Wohngebiet und im Bereich der Grundstücke Torfstraße 12,14,16 und Heidestraße 1,3,5,7,9,11 als ein Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und für die zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Im überwiegenden Planbereich gilt auch weiterhin die offene Bauweise; dabei sind in Teilbereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Lediglich für die Torfstraße 12,14 und 16 ist die geschlossene Bauweise wie bisher vorgesehen.

Ebenso wird an der Vorgabe der zwingenden Zweigeschossigkeit für die Bereiche Torfstraße/Plaggenstraße sowie Ecke Surenkamp/Holtkamp/Torfmoorstraße festgehalten, damit sich die wenigen in diesen Bereichen noch unbebauten Grundstücke mit ihrer Bebauung auch zweigeschossig einfügen. Darüber hinaus sind die Bauflächen wie bisher eingeschossig zu bebauen.

Auf eine Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird auch künftig verzichtet, zumal die Bebauung bereits weitgehend abgeschlossen ist, darüber hinaus durch die überwiegend maximal eingeschossig zulässige Bebauung mit festgelegter Traufhöhe diesbezügliche Grenzen eingezogen sind.

Unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Nachverdichtung und mit Blick auf den Bestand ist die Traufhöhe für die eingeschossigen Gebäude auf maximal 4,75 m, für die zwingend zweigeschossig festgesetzten Gebäude auf maximal 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 vorhandenen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

Mit der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhenbegrenzung wird somit 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 soll auch künftig eingegrenzt werden, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu bewahren. Im Sinne einer moderneren Gestaltung werden jedoch die laut Altplanung geltenden Dachneigungen insgesamt auf 10° Minstdachneigung runter gesetzt. Zum Beispiel: da wo bisher 30° bzw. 48° maßgeblich war, soll künftig eine Dachneigung von 10°- 30° bzw. von 10°- 48° gelten.

Dachaufbauten/-gauben sollen ab einer Dachneigung von 35° 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 werden durch Baugrenzen definiert. Die Baufelder sind einheitlich gefasst und werden bis auf 3 m an die zugehörige Erschließungsstraße herangeführt, wodurch ein Maximum an flexiblem und zeitgerechtem Bauen ermöglicht wird. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist zur klassifizierten Torfmoorstraße im Westen (Kreisstraße K 14) die

Baugrenze mit einem Abstand von 6,5 m bzw. 10 m und im südlichen Bereich mit einem Abstand von 5 m festgemacht. Um einen größtmöglichen Abstand des Baufeldes zur Wegefläche am Dortmund-Ems-Kanal zu bewahren sind auch hier unter Berücksichtigung des Bestandes Baugrenzen mit einem Abstand von 5 bzw. 7,50 m eingebracht.

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.

Sollte der genehmigte Gebäudebestand von den Festsetzungen im Bebauungsplan abweichen, so dürfen An- und Umbaumaßnahmen auch entsprechend dem genehmigten Bestand ausgeführt werden.

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 zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. mindestens 1,50 m zu Rad-/Fußwegen 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. In diesem Sinne ist auch die nunmehr im Plan eingebrachte Festsetzung zu Einfriedungen zu sehen.

Ferner sind je Wohneinheit (WE) mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken bzw. gemäß Ablösesatzung - in der jeweils gültigen Fassung - 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. Da für den Planbereich auch künftig keine Beschränkung der Wohneinheiten gelten soll, kommt dieser Festsetzung eine besondere Bedeutung zu.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen über 1 m bis 2 m sind entgegen bisheriger Regelungen aufgrund der Modernisierung des Baurechts genehmigungsfrei gestellt worden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit im Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich) und um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes bezogen auf den Vorgartenbereich zu bewahren wird daher folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Neuanlegung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) und in einer Tiefe von 3,0 m hierzu ist nur als lebende Hecke in Form von heimischen Gehölzen zulässig; dabei dürfen diese Hecken eine Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten. Einfriedungen an der Torfmoorstraße sind entlang des Zu- und Ausfahrverbotes von vorstehender Regelung zu den Einfriedungen ausgenommen.

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

Der Planbereich wird im Osten von der das Maybaums Pättken begleitenden Grünanlage begrenzt. Diese Anlage ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünanlage und das Maybaums Pättken als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung im Bebauungsplan ausgewiesen.

In diese Anlage eingebunden ist ein rd. 2.718 m² großer Spielplatz.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Erschließung des Verfahrensbereiches ist vorhanden und erfolgt unverändert über die angrenzenden Gemeindestraßen. Entlang der Wegefläche im Norden und entlang der Kreisstraße/Torfmoorstraße im Westen wird ein Zu- und Ausfahrtsverbot aus Gründen der Verkehrssicherheit festgesetzt. Zudem wird zur Einhaltung der Sichtverhältnisse für den Einmündungsbereich Holtkamp/Torfmoorstraße ein Sichtdreieck eingebracht. Die Straße Surenkamp ist entgegen bisheriger Liegenschaften nicht in Gänze ausgebaut worden, so dass im Rahmen dieser Bebauungsplanung die öffentliche Verkehrsfläche zugunsten der angrenzenden Wohnbauflächen, unter Anpassung der Baugrenze mit einem Abstand von 3 m hierzu, zurückgenommen wird.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten wird im Bebauungsplan die Verkehrsfläche mit Ausnahme der im Plan festgesetzten Fuß-/Radwege 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.

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie, Telekommunikation und Gas 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 den gesetzlichen Vorschriften beachtet.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Nördlich grenzt der Dortmund – Ems - Kanal an.

Die anfallenden Abwässer werden über das vorhandene Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt.

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, Immissionsschutz-Menschen

Innerhalb sowie in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes 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.

Gemäß Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelräumdienst – sind in den Luftbildern keine Belastungen erkennbar, so dass keine Maßnahmen erforderlich sind. Da ein Kampfmittelvorkommen jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden kann wird auf Empfehlung folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Der Planbereich stellt einen mit Wohnhäusern bebauten Siedlungsbereich mit teilweise großen Gartenflächen dar. Von der Torfmoorstraße (K 14) werden aufgrund der Verkehrsbelastung Lärmimmissionen für den Planbereich erwartet; dabei ist Bebauung entlang der Torfmoorstraße bereits weitgehend abgeschlossen.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen werden für die Menschen nicht erwartet, da weder Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen noch Kampfmittel für den Planbereich bekannt sind. Auch liegt der Planbereich nicht im Einflussbereich emittierender Betriebe. Zum Schutz der Menschen wird den Bauherren im Nahbereich zur Torfmoorstraße (K 14) über einen

entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan empfohlen, die ruhebedürftigen Räume sowie Terrassen, Freisitze etc. an der K 14 abgewandten Seite vorzusehen, da mit erheblich störenden Geräuschbelästigungen durch Straßenlärm zu rechnen ist. Alternativ kann der Schallschutz für die ruhebedürftigen Räume durch schallgedämpfte Lüftungssysteme erfolgen. Weitere Maßnahmen sind nicht zielführend, da die Bebauung entlang der Torfmoorstraße weitgehend abgeschlossen ist und wie sich in der Örtlichkeit zeigt auch eine durchgehende Geschlossenheit der Einfriedung entlang der Torfmoorstraße gegeben ist.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Ortslage von Bevergern südlich des Dortmund-Ems-Kanals. Westlich grenzt die stark befahrene Torfmoorstraße an.

Bei dem Planbereich handelt es sich um einen vornehmlich mit Wohngebäuden nahezu vollständig bebauten Bereich, wobei die nicht überbauten Flächen als Hausgärten genutzt werden.



Luftbild

Entsprechend der standörtlichen und klimatischen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet der Feuchte Eichen-Birkenwald (*Betulo-Quercetum molinietosum*). Kennzeichnende Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft sind u.a. Stieleiche, Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Brombeeren (*Rubus spec.*). Als Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften kommen die Ohrweide (*Salix aurita*) und das Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) hinzu.

Für den Planbereich selbst und die unmittelbare Umgebung sind keine Naturschutzgebiete, FFH- oder Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Naturdenkmale oder Biotope, 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:

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt hat eine Nachverdichtung 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. Zudem wird mit der Planung kein Gehölzbewuchs in Anspruch genommen.

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 Quadrant 2 des Messtischblattes 3711 (Hörstel) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen Fließgewässer, Kleingehölze, Bäume, Gebüsche, Hecken, Äcker, Gärten, Gebäude und Fettgrünland potentiell geeignete Lebensräume für 13 Fledermaus-, 4 Amphibien- und 33 Vogelarten sowie eine Reptilienart.

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Angaben vor (LINFOS 05/2019_5/2020).

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.

Wegen der Lage der Planbereichsflächen, der weitgehend vorhandenen Bebauung, sowie der Habitatausprägung und der Lebensraumsprüche können die aufgezeigten planungsrelevanten Arten unberücksichtigt bleiben.

Auswirkungen:

Es handelt sich um einen bebauten Siedlungsbereich. 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 **Luft**regeneration (Bindung von CO₂ und Staub). Gehölzbestand ist nicht betroffen.

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. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass eine Firstrichtung, wie sie im Gegensatz zur Altplanung vorgegeben war, entfallen ist, so dass eine optimale Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten, da der Planbereich bereits weitgehend bebaut ist und durch eine Nachverdichtung unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Boden- /Flächenschutz, Wasser

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 Plangebiet liegt in der 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 „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK 50)“ des Geologischen Dienstes NRW befindet sich im Planbereich ein Grauer Plaggenesch zum Teil Graubrauner Plaggenesch. Der Graue und zum Teil Graubraune Plaggenesch ist ein 5 - 10 dm mächtiger, humoser Sandboden aus Plaggenboden (Holozän). Er lagert über Mittel- und Feinsanden, stellenweise auch schluffigen Sanden aus Terrassenablagerungen des Jungpleistozän, zum Teil auch aus Flugsandablagerungen des Jungpleistozän bis Holozän. Bei dem Grauen Plaggeneschen tlw. auch Graubraunen Plaggeneschen im Plangebiet handelt es sich um schutzwürdige Böden nach dem BBodSchG. Sie

besitzen die Schutzwürdigkeitsstufe 3 (besonders schutzwürdig). Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der hohen Archivfunktion des anstehenden Plaggenesch für Natur- und Kulturgeschichte.

Der Verfahrensbereich gehört zum Unterhaltungsverband Bevergerner Aa. Gewässer sind jedoch nicht vorhanden. Nördlich befindet sich der Dortmund-Ems-Kanal.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da hier mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden eine Fläche im Inneren eines bebauten Bereiches zum Zwecke der Nachverdichtung in Anspruch genommen wird. Es ist anzunehmen, dass der nach Kartenlage vorhandene Plaggenesch aufgrund der seit Jahrzehnten vorhandenen Besiedlung in der aufgezeigten Form nicht mehr vorhanden und damit auch nicht mehr zu schützen ist.

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Mit der Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Nachverdichtung geschaffen. Aus städtebaulicher Sicht wird diese Planung vor dem Hintergrund des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden begrüßt. Dies besonders da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Entwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches Vorrang vor einer Außenentwicklung hat.

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 (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Als Ergebnis der Vorprüfung kann festgehalten werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Planbereiches werden insgesamt nicht erhöht, da durch die überbaubaren Flächen lediglich die Lage der Gebäude auf dem Grundstück bestimmt wird. Die Grundflächenzahl (GRZ), mit der der Anteil der zulässigen Überbauung der Grundstücke begrenzt wird, richtet sich nach den Höchstwerten der BauNVO. Die so festgesetzte GRZ von 0,4 ist dabei in Teilbereichen von 0,3 auf 0,4 gegenüber der Ursprungsplanung hochgesetzt worden. Die Versiegelungsintensität wird dadurch nicht erhöht, zumal nach der für die Altplanung geltenden BauNVO eine Anrechnung von Stellplätzen, Garagen, Carports, Zufahrten etc. auf die GRZ nicht vorgesehen war.

Damit ergibt sich auch gegenüber den bisherigen Baurechten kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft.

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).

4.6 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

Flächenbilanz

Gesamtgröße des Planbereiches	104.076 m ²
davon:	
Allgemeines Wohngebiet	77.520 m ²
Reines Wohngebiet	6.822 m ²
Verkehrsfläche/Straße	12.566 m ²
Verkehrsfläche/Fuß-/Radweg	1.758 m ²
Grünfläche/Grünanlage	2.607 m ²
Grünfläche/ Spielplatz	2.718 m ²
Versorgungsfläche/Elektrizität	85 m ²

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Hörstel sind nicht erforderlich.

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 –

Aufgestellt: Juni 2020
Ergänzt: September 2020
gez. H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister
gez. Ostholthoff

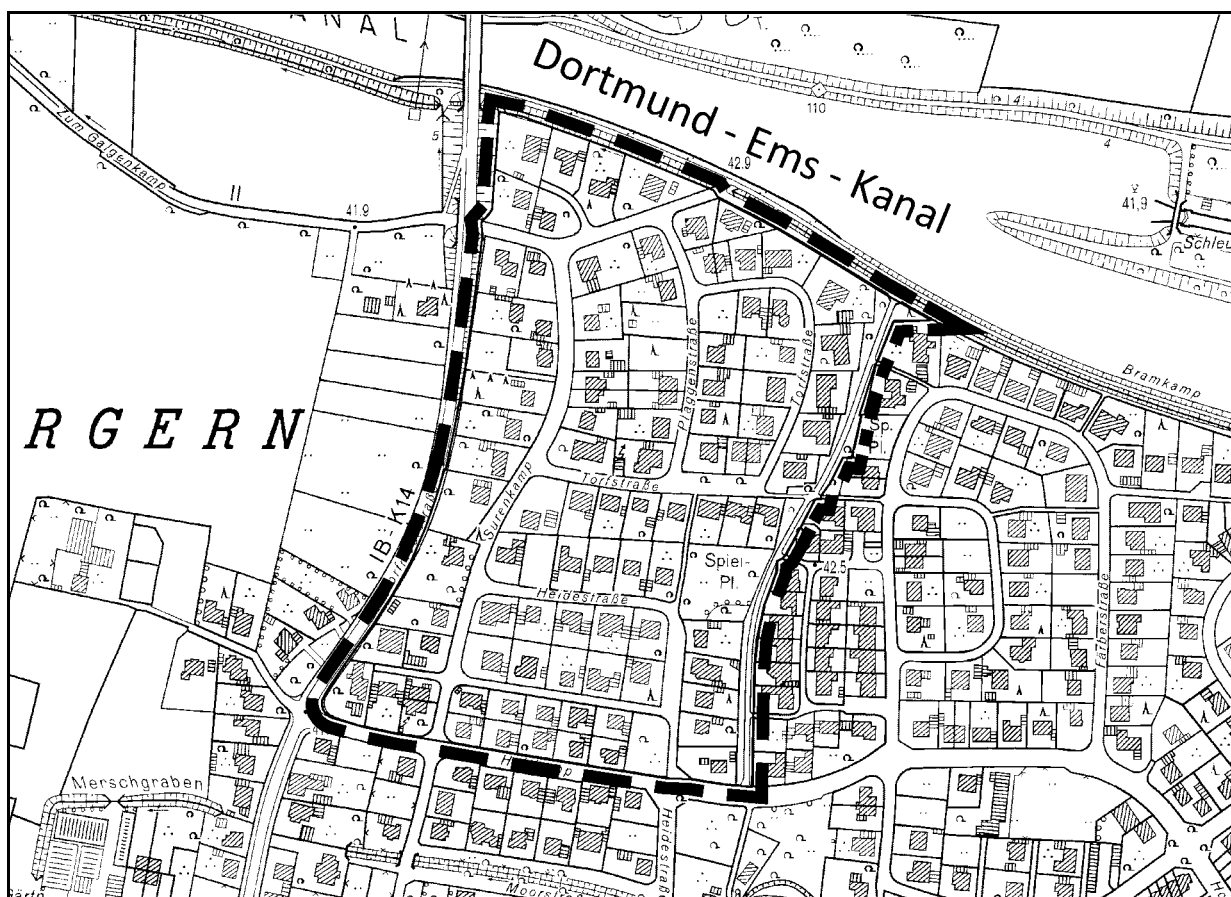
STADT HÖRSTEL

Stadtteil Bevergern



§ 13 a Absatz 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB
Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB

zum Bebauungsplan
Nr. 3 a „Großer Surenkamp“



DGK 3711-03

Anlass und Aufgabenstellung

Der Rat der Stadt Hörstel hat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 3 a „Großer Surenkamp“ neu aufzustellen.

Dem dieser Planung zugrunde liegende Urbauungsplan stammt aus dem Jahr 1972 mit der maßgeblichen Baunutzungsverordnung von 1968. Festsetzungen aus den 1960 und 1970er Jahren sind größtenteils nicht mehr attraktiv für moderne architektonische Planungen. Zudem wurden seinerzeit große Grundstücksflächen mit eng begrenzten Baufeldern ausgewiesen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 a „Großer Surenkamp“ soll eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung dieses rd. 10,4 ha großen mit Wohngebäuden weitgehend bebauten Areals in einer Innenbereichslage unter Berücksichtigung der aktuellen Gesetzgebung erreicht werden. Hauptaugenmerk wird dabei auf die Ausweitung der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) gelegt; dabei orientieren sich die übrigen Vorgaben und Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 a „Großer Surenkamp“ unter Berücksichtigung des Bestandes an den aktuellen Zielvorstellungen der Stadt Hörstel.

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

Da es sich bei der Planung um Maßnahmen zu Verdichtung der innerörtlichen Siedlungsstrukturen sowie um sonstige Maßnahmen der Innentwicklung handelt, soll dies im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren, in denen eine Grundfläche zwischen 20.000 m² und 70.000 m² festgesetzt wird, eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. In der Vorprüfung des Einzelfalls sind die Merkmale des Vorhabens sowie die Merkmale der möglichen Auswirkungen der voraussichtlich betroffenen Gebiete nach Anlage 2 BauGB darzustellen. Das Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalls ist die Beurteilung, ob durch das Vorhaben mit erheblichen Umwelteinwirkungen zu rechnen ist und damit eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist. Ist dies nicht der Fall, kann das beschleunigte Verfahren angewandt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 a „Großer Surenkamp“ hat eine Größe von insgesamt rd. 10,4 ha. Die zulässige Grundfläche wird über die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO bestimmt. Sie beträgt insgesamt rd. 33.737m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Zudem wird mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz für Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Dementsprechend ist eine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB durchzuführen. Diese vorliegende Prüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB wird im Folgenden anhand des Kriterienkatalogs der Anlage 2 BauGB durchgeführt.

Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls (Anlage 2 BauGB)

	Kriterien	Beschreibung
1.	Merkmale des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt;	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 a „Großer Surenkamp“ befindet sich nordwestlich der Ortslage von Bevergern und umfasst eine Fläche von rd. 10,4 ha. Zusätzliche Bodenversiegelungen ergeben sich durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht, da diesbezüglich die bisherigen Festsetzungen des Urbebauungsplanes zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weitgehend aufgegriffen und in einem Planwerk zusammengefasst werden und der Verfahrensbereich weitgehend bereits zu Wohnzwecken baulich genutzt wird. Mit der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl ist keine zusätzliche Bodenversiegelung zu erwarten, wie sie nicht bereits nach bestehendem Baurecht zu erwarten wäre. Mit der Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche sind im Vergleich zum bestehenden Baurecht keine erheblichen Auswirkungen verbunden. Die in § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eingehalten.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;	Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel sind die durch die Planung überplanten Bauflächen bereits vollumfänglich als Wohnbauflächen dargestellt. Die überplanten Flächen liegen vollumfänglich innerhalb des rechtsverbindlichen Urbebauungsplanes Nr. 3 „Großer Surenkamp“. Für das gesamte Plangebiet besteht bereits Baurecht. Weitere Pläne oder Programme werden durch die Bebauungsplanung nicht beeinflusst.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;	Aufgrund der Neuplanung der bestehenden Bauflächen im Innenbereich des Stadtteils Bevergern kann auf eine neue Flächeninanspruchnahme im Außenbereich verzichtet werden. Die Nutzung der gesetzlichen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) nach der Baunutzungsverordnung sprechen zudem für einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Beides spricht damit für eine nachhaltige Entwicklung des Gebietes.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;	Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 a „Großer Surenkamp“ ist nicht mit einer grundsätzlichen Erhöhung der versiegelten Bodenfläche verbunden. Durch die planungsrechtliche Neuordnung des bereits bebauten Siedlungsbereiches sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter (Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Ortsbild, kulturelle Sachgüter) zu erwarten. Gesundheitsbezogene Probleme für die Bevölkerung sind mit Umsetzung der geplanten Festsetzungen ebenfalls nicht zu erwarten. Der Verlust an unbebauter Freifläche/Vegetation an anderer Stelle des Gemeindegebietes kann vermieden werden. Durch die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und Vorschriften sowie festzusetzenden Nutzungsbeschränkungen sind keine umweltbezogenen Probleme für die Bevölkerung zu erwarten.

1.5	die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften;	Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 a „Großer Surenkamp“ hat auf nationale und europäische Umweltvorschriften keine Auswirkungen. Es werden weder Natura2000 noch FFH-Gebiete von der Planung berührt.
2.	<u>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete insbesondere in Bezug auf</u>	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Die Auswirkungen sind aufgrund des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes mit entsprechenden Versiegelungsmöglichkeiten als nicht erheblich zu betrachten. Die Auswirkungen stehen vornehmlich mit nach bestehendem Planungsrecht bereits zulässigen Versiegelungen (Gebäude, Nebenanlagen) im Zusammenhang. Es sind keine besonderen oder schutzwürdigen Funktionen bekannt noch Schutzgebiete oder -objekte betroffen. → Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;	Es werden durch den Bebauungsplan Nr. 3 a „Großer Surenkamp“ keine kumulativen und grenzüberschreitenden Auswirkungen erwartet, da es sich um einen innerhalb des Gemeindegebietes bereits weitgehend zu Wohnzwecken baulich genutzten bzw. vorgeprägten Bereich handelt. → Es sind keine erheblichen nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (z.B. bei Unfällen);	Ein besonderes Umweltrisiko wird derzeit nicht gesehen, da es sich vorwiegend um bestehende Wohnnutzung handelt und risikobehaftete landwirtschaftliche, gewerbliche oder industrielle Betriebe nicht vorgesehen und auch in der Umgebung nicht zulässig sind. Die Lage des Planbereiches beinhaltet auch keine besonderen Risiken. Für die menschliche Gesundheit werden wie bisher die von den anliegenden Straßen, hier insbesondere der Torfmoorstraße, ausgehenden Lärmimmissionen erwartet. → Es werden keine erheblichen Risiken für die Umwelt erwartet.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;	Auswirkungen (Flächenversiegelung, Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere) beschränken sich auf den Verfahrensbereich. Unter Beachtung des bereits auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes zulässigen Ausmaßes sowie der weitgehend vorhandenen Wohnbebauung sind Auswirkungen als gering einzustufen. Auswirkungen, die über die Grenze des Geltungsbereiches hinausgehen, sind nicht zu erwarten.
2.5	die Bedeutung und Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebietes aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;	Eine besondere Bedeutung und Sensibilität des Verfahrensbereiches liegt nicht vor. Vielmehr handelt es sich um einen bereits bebauten Bereich im Stadtteil Bevergern.

2.6	folgende Gebiete	
2.6.1	Natura2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	nicht betroffen
2.6.2	Naturschutzgebiete nach § 23 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	nicht betroffen
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG, soweit nicht bereits von Nr. 2.6.1 erfasst	nicht betroffen
2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 BNatSchG	nicht betroffen
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG	nicht betroffen
2.6.6	Wasserschutzgebiete nach § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG	nicht betroffen
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	nicht betroffen
2.6.8	Gebiete, mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des ROG	nicht betroffen
2.6.9	in amtliche Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	nicht betroffen

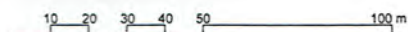
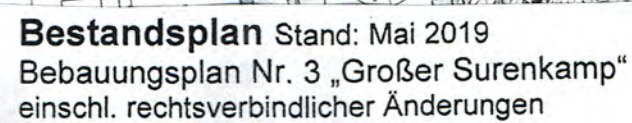
Zusammenfassende Bewertung der Bebauungsplanung

Als Ergebnis der durchgeführten Vorprüfung des Einzelfalls kann festgehalten werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 a „Großer Surenkamp“, nicht zuletzt aufgrund der bereits vorhandenen bauleitplanerischen Situation (bestehende Möglichkeit der Versiegelung auf der Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes) zum Zeitpunkt dieser Vorprüfung zu erwarten sind. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 a „Großer Surenkamp“ kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB durchgeführt werden. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Aufgestellt: 17. Mai 2019
gez. H. Spallek, Dipl.-Ing.
Stadtplanerin + Architektin
Rudolf-Diesel-Straße 7
49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel
Der Bürgermeister
gez. Ostholthoff

Dort



Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 3 „Großer Surenkamp“ Stand: 22.5.2019

und Gegenüberstellung zur Neuplanung Nr. 3 a „Großer Surenkamp“

Bestand	Neuplanung BPlan Nr. 3 a „Großer Surenkamp“
Für den Bebauungsplan Nr. 3 „Großer Surenkamp“ existiert ein Bebauungsplan nebst zahlreichen Änderungen sowie eine separate Örtliche Bauvorschrift	Die textlichen städtebaulichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen dieser Neuplanung insgesamt als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.
Bau NVO 1968 für den nördlichen Bereich Bau NVO 1977 für den südlichen Bereich (Bereich der 1. Änderung) Separate Örtliche Bauvorschrift von 1993	
Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB Im gesamten Planbereich sind die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 auszurüsten. Innerhalb des festgesetzten besonderen Wohngebietes (WB) sind gem. § 1 (6) Bau NVO die gem. § 4 a (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Lediglich für die Grundstücke Flurstück 295 an der Droste Twickelstr. Und die Flst 260 + 259 östlich des Fuß/Radweges Moorstraße ist nachstehende Festsetzung im Bebauungsplan enthalten: Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. mindestens 1,50 m zu Rad-/Fußwegen einhalten.	Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW Fenster der Schallschutzklasse 2 werden generell aus wärmeschutzgründen eingebaut, so dass eine diesbezügliche Festsetzung entbehrlich ist. (entfällt) Diese Festsetzung betrifft das Grundstück Droste-Twickel-Straße 3 und ist von der Neuplanung dieses Teil A nicht betroffen. (Betrifft nicht den Bereich des BPlanes Nr. 3a) Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens 3,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. mindestens 1,50 m zu Rad-/Fußwegen einhalten. (Festsetzung für einzelne Grundstücke bereits vorhanden; für den übrigen Geltungsbereich neu)
Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW	
Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.	Bezugspunkt für die festgesetzte Tauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie. (geänderter Bezugspunkt)
Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschosses und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,40 m über der Rohdecke des zweiten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) sowie Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.	Die zulässige Traufhöhe TH des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) ist in der Planzeichnung festgesetzt.(dies entspricht in den I- geschossigen Bereichen max. 4,75 m und in den II-geschossigen Gebäuden max. 6,50 m) über dem vor beschriebenen Bezugspunkt) Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden hierdurch nicht berührt. (geänderte Traufhöhenfestlegung)

Keine Regelung zur Firsthöhe enthalten	Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m über dem vor beschriebenen Bezugspunkt liegen. (neu)
Die Dachneigung ist der örtlichen Bauvorschrift zu entnehmen. Zum besseren Verständnis sind die Dachneigungen und soweit Firstrichtungen noch festgesetzt sind auch in den Bestandsplan des bisher verbindlichen Bebauungsplanes (Stand Mai 2019) nachrichtlich übernommen dargestellt. Für die Flurstücke 1820,1740 + 1821 gilt, dass außer einem Flachdach auch ein Satteldach oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zulässig ist. Bei Hauptgebäuden in Grenzbebauung ist, von der angebauten Grenze ausgehend, außer einem Flachdach nur ein geneigtes Dach zulässig. Dachaufbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50% der zugehörigen Trauflänge betragen.	Die Dachneigung wird im Plan (für die I- geschossigen Bereiche mit 10°- 45° bzw. 10°- 48 und für die II- geschossigen Bereiche mit 10°- 30°) festgesetzt. Für die Flurstücke 1740,1820 und 1821 (Torfstraße 12,14 und 16) ist eine Dachneigung von 0° bis 45° festgesetzt. Sollte bei Hauptgebäuden in Grenzbebauung ein geneigtes Dach errichtet werden, so ist dieses von der angebauten Grenze ausgehend als geneigtes Dach auszuführen. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern. Dachaufbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses (unterbrochene Traufe durch aufgehendes Mauerwerk) ist zulässig, soweit zum Ortgang mindestens 1,50 m und zum First des Hauptdaches mindestens 0,50 m Abstand eingehalten wird; dabei dürfen die Seitenwangen des Zwerchhauses maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschossfußboden hoch geführt werden und die Zwerchgiebelbreite darf maximal 4,00 m betragen. Zwerchhäuser/-giebel werden auf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten (je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge) angerechnet. (Verändert und ergänzt)
Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind so zu gestalten, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge).	Grundstückszufahrten und – zugänge,, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge). (Angepasst an aktuelle Regelung)
Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.	Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und massive Nebengebäude sind mit der Dachform des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen. Angepasst an aktuelle Regelung)
Bestand	Neuplanung BPlan Nr. 3 a „Großer Surenkamp“