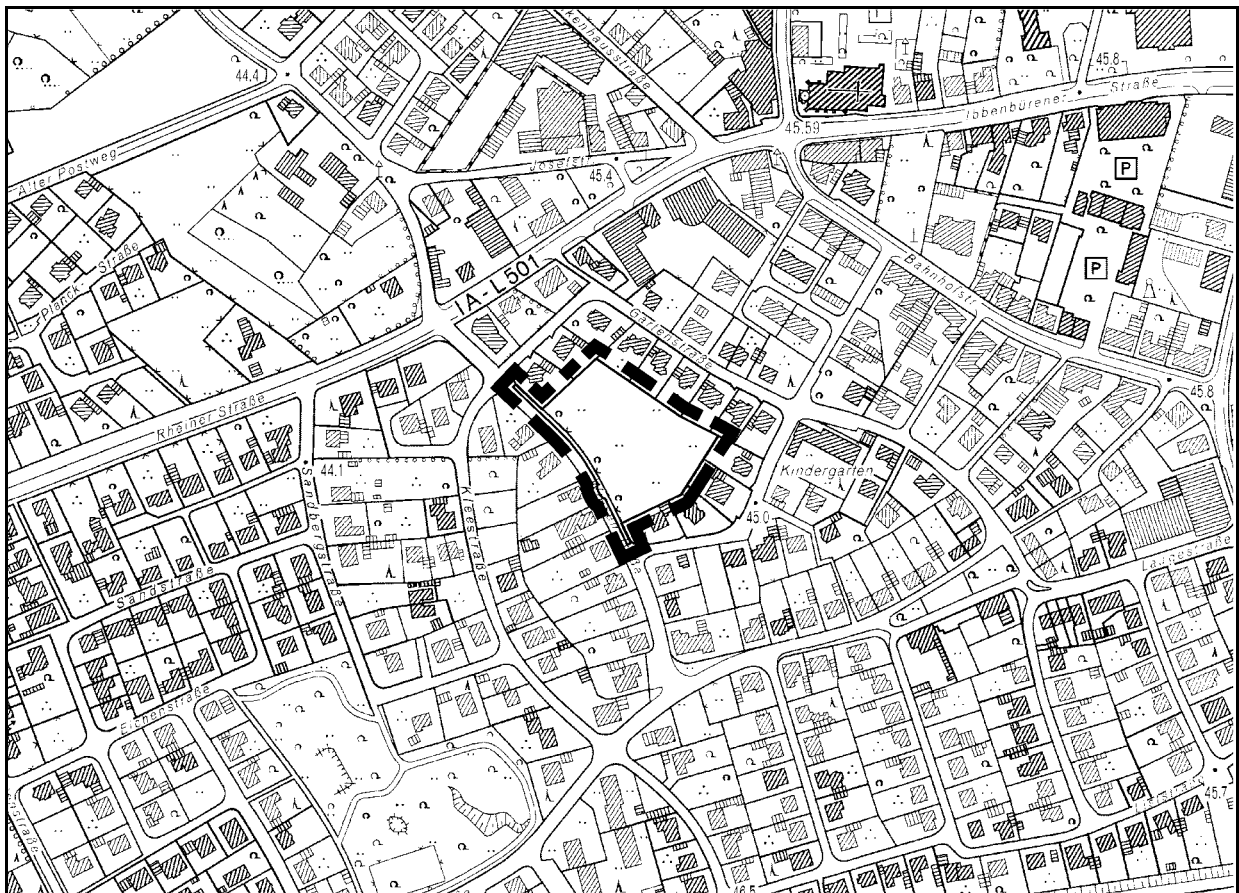




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34a "Gartenstraße/Wiesenstraße"



DGK 3611-33

Beschleunigtes Verfahren
gemäß § 13 a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Übergeordnete Planungen**
- 3. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren**
- 4. Inhalt 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

1. Anlass und Ziel der Planung

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.

Die Eigentümer der Fläche an der Wiesenstraße sind auf die Verwaltung zugekommen und haben sich nach einer möglichen städtebaulichen Entwicklung erkundigt. In der Folge haben vertrauensvolle Gespräche zwischen der Verwaltung und den Eigentümern stattgefunden. Die Eigentümer wollen das Gelände einer wohnbaulichen Nutzung zuführen. Auf dieser Grundlage ist nun der Bebauungsplanentwurf erstellt worden. Für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe wird zur Bestimmung eines eindeutigen Bezugspunktes die Ausbauplanung des Ingenieurbüros Wiehager zugrunde gelegt und als Teil 2 zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

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

Die kommunale Bauleitplanung hat ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum- und umweltverträglich auszurichten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung. Diesem Grundsatz kann durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Freifläche zu Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Durch dieses Angebot können u.a. Personengruppen versorgt werden, die nicht unter die städtischen Vergaberichtlinien fallen. Die Attraktivität des Wohnstandortes Hörstel wird durch diese Entwicklung im Zusammenspiel mit der Entwicklung des Uferquartiers nachhaltig gestärkt. Mit der städtebaulichen Entwicklung der Freifläche soll eine maßvolle Siedlungsentwicklung in einer städtebaulich integrierten Lage geschaffen werden.

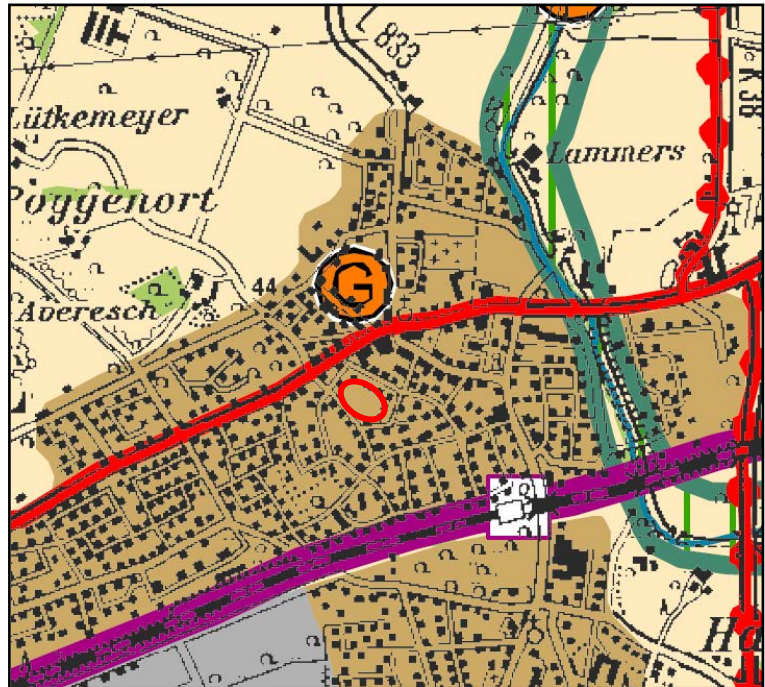
Aufgrund der Festsetzungen des aktuell rechtsverbindlichen Bebauungsplanes kann diese Fläche nicht bebaut werden, da sie seinerzeit aus Lärmschutzgründen ausgeschlossen worden ist. Direkt gegenüber lag der Firmensitz eines Transportunternehmens mit entsprechenden Lärmpegelwerten, die eine Wohnbebauung nicht zugelassen haben. Das ehemalige Firmengelände ist zwischenzeitlich selbst als Wohnbaufläche genutzt und mit Wohneinheiten bestanden. Daher kann die in Rede stehende Fläche ebenfalls einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Planungsrechtlich ist der Bereich dem „nicht beplanten Innenbereich“ zuzuordnen, in dem eine sogenannte „Hinterlandbebauung“ derzeit nicht vorhanden ist und sich darum eine Bebauung in zweiter Reihe nicht einfügen würde. Aus städtebaulicher Sicht wird eine Nachverdichtung begrüßt, da mit der Nachverdichtung im Innenbereich ein Beitrag vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a BauGB) geleistet werden kann.

Um eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34a „Gartenstraße/Wiesenstraße“ erforderlich.

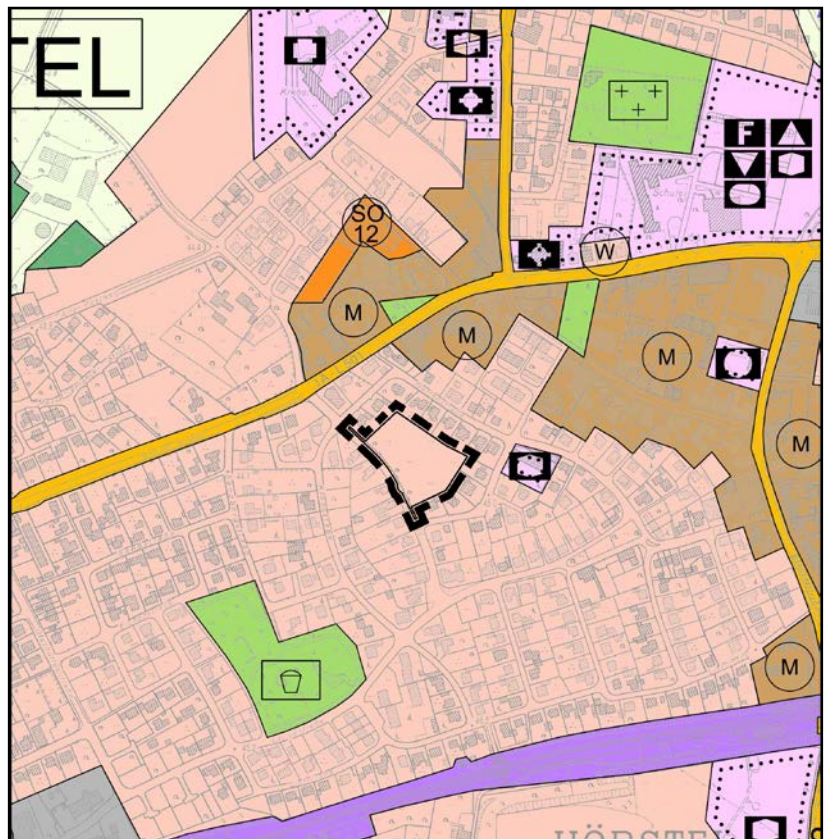
2. Übergeordnete Planungen

Der seit dem 27. Juni 2014 wirksame **Regionalplan Münsterland (RPL-MSL)** stellt für die geplante Baufläche zeichnerisch einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.



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.



2. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Hörstel vom 07.10.2020 wird das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 34a „Gartenstraße/Wiesenstraße“ 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. 34a „Gartenstraße/Wiesenstraße“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung bzw. um einen Bebauungsplan 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 Verfahren auf der Grundlage der §§ 13/13a BauGB angewendet werden.

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

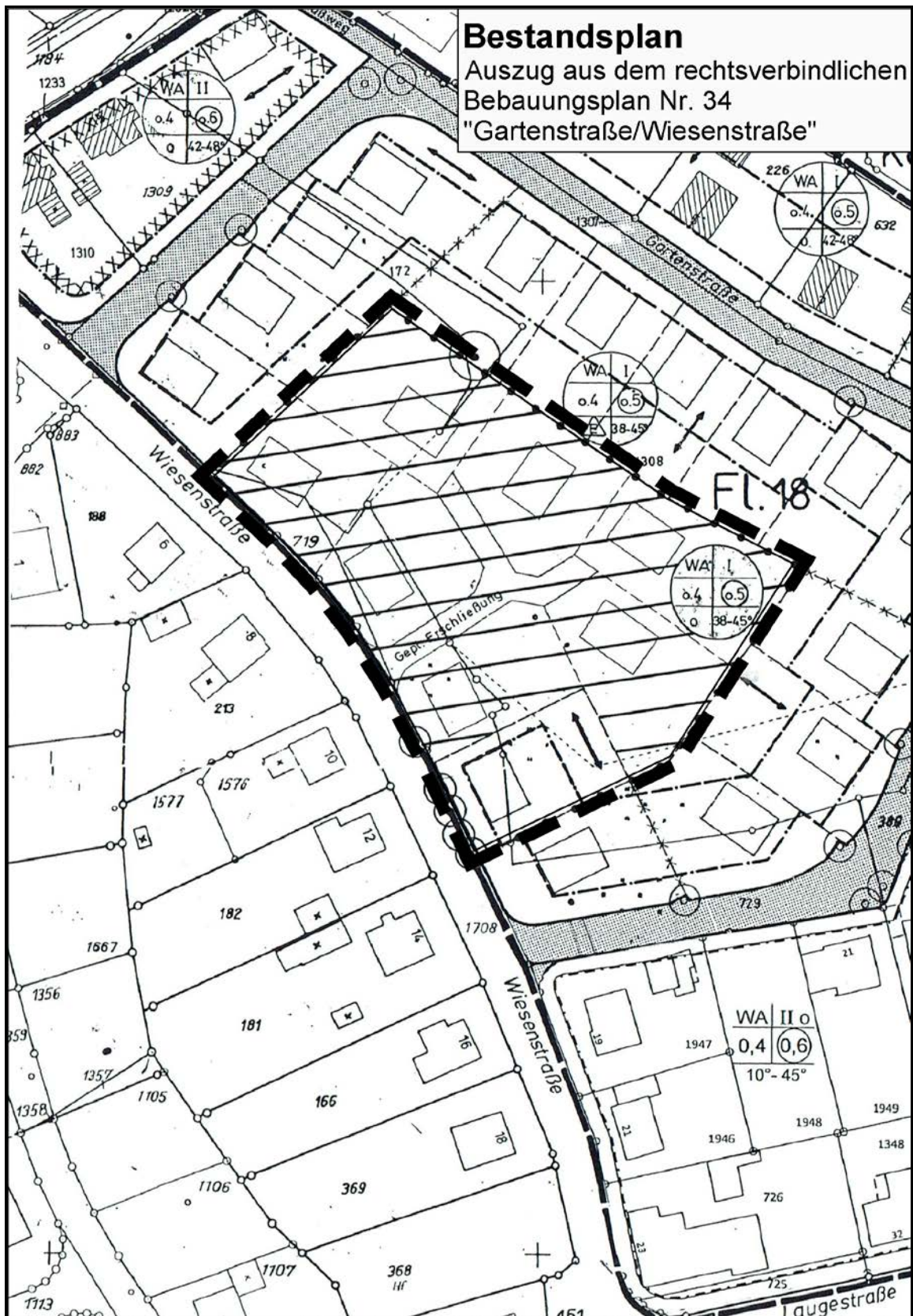
Maßgeblich ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO (ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO) oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche.

Die Verfahrensflächen umfassen eine Größe von rd. 6.870 m², wovon 6.065 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. 2.430 m². Die zulässige Grundfläche liegt somit eindeutig unterhalb der für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB maximal zulässigen Grundfläche.

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).

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

Der Verfahrensbereich ist bisher als Allgemeines Wohngebiet und gleichzeitig als nicht überbaubarer Emissionsbereich im Bebauungsplan Nr. 34 „Gartenstraße/Wiesenstraße“ dargestellt. Ein Auszug aus dem seit 1983 rechtverbindlichen Bebauungsplan Nr. 34 „Gartenstraße/Wiesenstraße“ ist nachstehend abgebildet.



Nachdem die gewerbliche Nutzung westlich des Planbereiches (Transportunternehmen, Wiesenstraße 8) zu Gunsten einer Wohnbebauung im Jahr 2017 aufgegeben worden ist, ist die Grundlage zur Freihaltung eines Emissionsbereiches wie vorstehend abgebildet nicht mehr gegeben, so dass nun unter Berücksichtigung des seinerzeitigen Konzeptes eine entsprechende wohnbauliche Nutzung für diesen Bereich planungsrechtlich aufbereitet werden kann.

Mit Inkrafttreten der Bebauungsplanung Nr. 34a „Gartenstraße/Wiesenstraße“ werden die bisherigen zeichnerischen und textlichen städtebaulichen sowie gestalterischen Festsetzungen und Vorschriften für den überplanten Bereich (Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gartenstraße/Wiesenstraße“) unwirksam.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Geplante Nutzung

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung werden die Bauflächen unter Berücksichtigung der geplanten Entwicklung und vorhandenen Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend dem nachgefragten Bedarf und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hörstel, zukunftsorientiertes modernes Bauen zu ermöglichen, wird eine maximal zulässige zweigeschossige offene Bebauung und eine 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) und der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen nicht möglich und eine geringere als die laut BauNVO zulässige GFZ von 0,8 planerisch nicht vorgesehen ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und sind im Wesentlichen straßenbegleitend mit einem Abstand von 3 m hierzu bzw. darüber hinaus mit einem Abstand von 5 m zu den bebauten Nachbargrundstücken festgemacht.

Zur Sicherstellung einer lockeren Bebauung wird die offene Bauweise für die rückwärtig gelegene Bebauung dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzelhäuser mit maximal 2 Wohnungen je Einzelgebäude zulässig sind. Die geplante Bebauung an der Wiesenstraße wird hinsichtlich der offenen Bauweise nicht weiter eingeschränkt, so dass hier, unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Geschossigkeit und Höhenbegrenzung, Gebäude für die Errichtung von neuen Wohnformen möglich sind.

Unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Nachverdichtung und mit Blick auf die Umgebungsbebauung wird für die Bauzeile entlang der Wiesenstraße eine maximale Traufhöhe von 6,50 m und für die dahinter liegende Fläche eine maximale Traufhöhe von 4,75 m festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass mit der sogenannten Hinterliegerbebauung eine weniger hohe und massive Bebauung entsteht. Die Firsthöhe (obere Dachbegrenzungskante) wird für den Planbereich auf maximal 10,00 m festgelegt.

Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie. Grundlage für den so festgesetzten Bezugspunkt ist die Ausbauplanung des Ingenieurbüros Wiehager vom 24.03.2021. Dieser Plan ist als Teil 2 Bestandteil des Bebauungsplanes. Sollte die zugehörige Erschließungsanlage noch nicht fertiggestellt sein, wird die Bezugshöhe im Einzelnen von der Stadt Hörstel angegeben.

Mit den vorgegebenen Trauf- und/bzw. Firsthöhenbegrenzungen 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 mit 0° bis 45° entlang der Wiesenstraße und mit 10° bis 45° für den rückwärtigen Bereich festgesetzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen. Bei geneigten Dächern ist auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers auch ein Flachdach zulässig.

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 worden.

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.

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 Bauherrschaft zu sehr eingeschränkt wird.

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen über 1 m bis 2 m sind entgegen bisheriger Regelungen aufgrund der Modernisierung des Baurechts genehmigungsfrei gestellt worden. Entsprechend der Zielsetzung der Stadt Hörstel ist aus Gründen der Verkehrssicherheit (Einsehbarkeit im Kreuzungs- bzw. Einmündungsbereich etc.) und um eine harmonische Gestaltung des Straßenbildes bezogen auf den Vorgartenbereich zu bewahren eine klarstellende Regelung in Bezug auf zulässige Einfriedungen geboten. Daher wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Neuanlegung von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen und in einer Tiefe von 3,0 m hierzu ist nur als lebende Hecke in Form von heimischen Gehölzen oder Natursteinmauern zulässig, dabei dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 1,0 m, bezogen auf die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Sollte die zugehörige Erschließungsstraße noch nicht fertiggestellt sein, wird die Bezugshöhe im Einzelnen von der Stadt Hörstel angegeben.

Um dem Trend von Schotter-/Kiesanlagen u. ä. in den Vorgärten entgegen zu wirken, wird im Textteil zum Bebauungsplan folgende Regelung aufgenommen:

Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (zum Beispiel Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (zum Beispiel Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie zum Beispiel Abdichtbahnen sind unzulässig. Vorgärten sind die Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Gebäudeflucht. Für die weiteren nichtüberbauten Flächen gilt § 8 Abs. 1 BauO NRW.

Dieser § 8 Bau ONW besagt folgendes:

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.

Auf die Einhaltung dieser Vorschriften wird im Bebauungsplan besonders hingewiesen. In diesem Sinne ist auch die Vorgabe zu verstehen, dass Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur als lebende Hecken in Form von heimischen Gehölzen oder Natursteinmauern 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) BauNVO formulierten Überschreitungsmöglichkeiten in Planbereichen - in denen eine allgemeine Versickerung auf Grund der Boden- und Grundwasserverhältnisse nicht vorgesehen oder möglich ist - zu begrenzen, ist nachstehende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Im Bebauungsplan ist 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.

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.

Um eine ökologische Aufwertung der Gartenbereiche zu erreichen, wird der Bauherrschaft innerhalb des Planbereiches aufgegeben, mindestens einen Obstbaum je 250 m² Grundstücksfläche innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt ausgehend von der Rheiner Straße über die Wiesenstraße im Westen. Von hier aus wird eine Stichstraße mit Rückstoßmöglichkeit in den Verfahrensbereich geführt. Die geplante Nachverdichtung bedingt den Ausbau des die Wiesenstraße begleitenden Gehweges. Zur Klarstellung ist dieser auszubauende Gehweg auch in den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanung eingestellt worden. Eine Abfallentsorgung mit Müllfahrzeugen ist über den Stichweg nicht möglich, so dass die erforderlichen Aufstellflächen zum Entleeren der Mülltonnen im Zuge des v.g. Gehweges berücksichtigt werden.

Die Straßenverkehrsflächen werden ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt, so dass die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau etc.) entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen gehalten werden kann. Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt.

Der Verfahrensbereich liegt aktuell in einer Senke. Dieses macht eine Auffüllung des vorhandenen Geländes unter Berücksichtigung der geplanten Erschließungsanlage erforderlich. Diese Auffüllung ist ausgehend von der Höhenlage der benachbarten bebauten Grundstücksgrenzen bis auf Höhe des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage vorgesehen. Konkrete Höhenangaben können u.a. hierzu dem Teil 2 zu dieser Bebauungsplanung (Grundstücksrandhöhen – Lageplan) entnommen werden. Diese Auffüllung stellt auch gleichzeitig die neue Geländehöhe gemäß BauONRW dar.

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Wasserleitungsnetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß den gesetzlichen Bestimmungen beachtet.

Der Verfahrensbereich gehört zum Unterhaltungsverband Hörsteler Aa. Gewässer sind im Verfahrensbereich nicht vorhanden.

Es ist vorgesehen, den Verfahrensbereich über die Erweiterung im Trennsystem zu entwässern, dabei werden die anfallenden Abwässer über das Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Weitergehende Untersuchungen zur Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgen im Rahmen nachfolgender Detailplanungen. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird rechtzeitig eine Genehmigung gemäß Landeswassergesetz 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.

Im Zuge nachfolgender Detailplanungen werden der Beginn und der Ablauf von Erschließungsmaßnahmen den Versorgungsträgern rechtzeitig mitgeteilt, damit diese den Ausbau ihrer Einrichtungen mit dem Straßenbau etc. koordinieren können.

4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter Denkmalpflege und Denkmalschutz

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) 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 des Plangebietes sind keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBI.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 folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte 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 ist von Wohnbebauung umgeben und im ursprünglichen Bebauungsplan mit einem von der Wohnbebauung freizuhaltenden Emissionsbereich belegt.

Auswirkungen:

Nachdem die gewerbliche Nutzung westlich des Planbereiches (Transportunternehmen, Wiesenstraße 8) zu Gunsten einer Wohnbebauung im Jahr 2017 aufgegeben worden ist, ist die Grundlage zur Freihaltung eines Emissionsbereiches nicht mehr gegeben, so dass nun eine entsprechende wohnbauliche Nutzung für diesen Bereich planungsrechtlich aufbereitet werden kann.

Da im Plangebiet Altlasten und Kampfmittel nicht bekannt sind, die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von verdächtigen Gegenständen (Kampfmittel) festgelegt ist, Bergbau bisher nicht umgegangen ist bzw. auch in absehbarer Zeit nicht umgehen wird und sich der Planbereich nicht mehr im Einflussbereich emittierender Betriebe befindet, sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen nicht zu erwarten.

Natur und Landschaft

Der im Wechsel als Grün- bzw. Ackerland genutzte Verfahrensbereich liegt innerhalb der Ortslage Hörstel und ist eingefasst von Wohnbebauung im Bereich der Garten-, Zwerg – und Wiesenstraße. An der Wiesenstraße ist eine markante Eiche vorhanden.



Luftbild

Entsprechend der standörtlichen und klimatischen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentielle natürliche Vegetation der Feuchte Eichen-Birkenwald (Betulo-Quercetum molinietosum). Kennzeichnende Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft sind u.a. Stieleiche (Quercus robur), 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. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in rd. 5,6 km Entfernung das Flora-Fauna-Habitat Gebiet „Heiliges Meer - Heupen“ (DE-3611-301), südwestlich in rd. 6,1 km das FFH Gebiet „Zachhorn“ (DE-3710-301) und südöstlich in rd. 8,2 km Entfernung das Vogelschutzgebiet „Feuchtwiesen im nördlichen Münsterland“ (DE-3810-401). Beeinträchtigungen werden auf Grund der Entfernung hierzu nicht gesehen.

Auswirkungen:

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt hat die geplante 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. Zudem wird mit der Planung kein Gehölzbewuchs in Anspruch genommen. Besondere Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Aufgrund der festgesetzten Höhenbeschränkungen für die Gebäude ergeben sich zudem keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da hier mit Blick auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden lediglich eine Fläche innerhalb der besiedelten Ortslage in Anspruch genommen wird.

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 Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Gärten, Parkanlagen und Siedlungsbrachen potentiell geeignete Lebensräume für 11 Fledermaus-, 1 Reptilien- und 22 Vogelarten.

Art		Status	Erhaltungszustand		Bemerkung	KIGehoe	Gaert
			in NRW (KON)	in NRW (ATL)			
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name						
Säugetiere							
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	S	U↑	Na	(Na)	
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	U↓	Na	Na	
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	U↑	U↑	FoRu, Na	Na	
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na	(Na)	
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	
Myotis myotis	Großes Mausohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	U	U	Na	(Na)	
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na	(Na)	
Nyctalus noctula	Abendsegler	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	FoRu, Na	Na	
Vögel							
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G↓	(FoRu), Na	Na	
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	(FoRu), Na	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G		(Na)	
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	Na	Na	
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	G↓	(FoRu)	(FoRu)	
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	(FoRu)		
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	unbek.	FoRu	(FoRu), (Na)	
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	U↓	Na	(Na)	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U		Na	
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	U	Na	Na	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G		(Na)	
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	(FoRu)	Na	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	U	(Na)	Na	
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	G	FoRu!	FoRu	
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	(Na)	Na	
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	S		(FoRu)	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	FoRu	FoRu	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	(FoRu)		
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	unbek.		FoRu!, Na	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	unbek.		Na	
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	Na	Na	
Reptilien							
Lacerta agilis	Zauneidechse	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	(FoRu)	(FoRu)	

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Angaben vor (LINFOS 04/2021).

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.

Auswirkungen:

Die für den Planquadrant aufgezeigten planungsrelevanten Arten können aufgrund der vorhandenen integrierten Lage des Verfahrensbereiches, der intensiven Nutzung ohne besonders hervorzuhebende Vegetation in der Fläche, der Habitatausprägung sowie aufgrund ihrer Lebensraumansprüche für das Plangebiet unberücksichtigt bleiben, zumal die vorhandene Eiche innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche an der Wiesenstraße gesichert wird. 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.

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 Naturschutzbehörde, des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.

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 von der Bauherrschaft 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 der Bauherrschaft empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden. Zudem ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine flexible Ausrichtung der Gebäude, so dass alle Möglichkeiten für eine optimale Nutzung von z.B. Solarenergie gegeben sind.

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.

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 Gebiet zählt zur naturräumlichen Haupteinheit 581 „Plantlünner Sandebene“ und zur Untereinheit 581.1 „Settruper Talsandgebiet“.

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK 50)“ des Geologischen Dienstes NRW findet sich im Planbereich ein Grauer Plaggenesch, zum Teil Graubrauner Plaggenesch aus 5 – 10 dm mächtigen humosen Sanden aus Plaggenauftrag des Holozän. Diese lagern über Mittel- und Feinsanden, stellenweise über 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).

Gewässer sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

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. Diesem Grundsatz kann durch die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Freifläche zu Wohnbauflächen Rechnung getragen werden. Zudem können vorhandene Infrastruktureinrichtungen sinnvoll mitgenutzt werden. Auswirkungen auf den Boden/die Fläche sind insofern zu erwarten, als dass mit der geplanten Bebauung eine zusätzliche Versiegelung einhergeht.

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

Die Belange des Boden-/Flächenschutzes 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.

Darüber hinaus wird der Bauherrschaft empfohlen, das unbelastete Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Mit der Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mögliche Innenentwicklung 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.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (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.

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

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 der Bauherrschaft empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne). Zudem wird auf die Festsetzung von Firsttrichtungen verzichtet, so dass eine optimale Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

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

4.6 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

Flächenbilanz

Gesamtgröße des Planbereiches	6.888 m ²
-------------------------------	----------------------

davon:

Allgemeines Wohngebiet	6.065 m ²
------------------------	----------------------

Verkehrsfläche/Planstraße privat	(471 m ²)	823 m ²
----------------------------------	-----------------------	--------------------

Verkehrsfläche an der Wiesenstraße	(352 m ²)	
------------------------------------	-----------------------	--

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Hörstel sind nicht erforderlich, da die Entwicklung und Erschließung über einen Vorhabenträger erfolgt. Ein entsprechender Erschließungsvertrag wird diesbezüglich rechtzeitig zwischen der Stadt Hörstel und dem Vorhabenträger geschlossen.

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: Mai 2021

H. Spallek, Dipl.-Ing.

Stadtplanerin + Architektin

Rudolf-Diesel-Straße 7

49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel

Der Bürgermeister