



# Stadt Hörstel

Bevergern  
Kreis Steinfurt

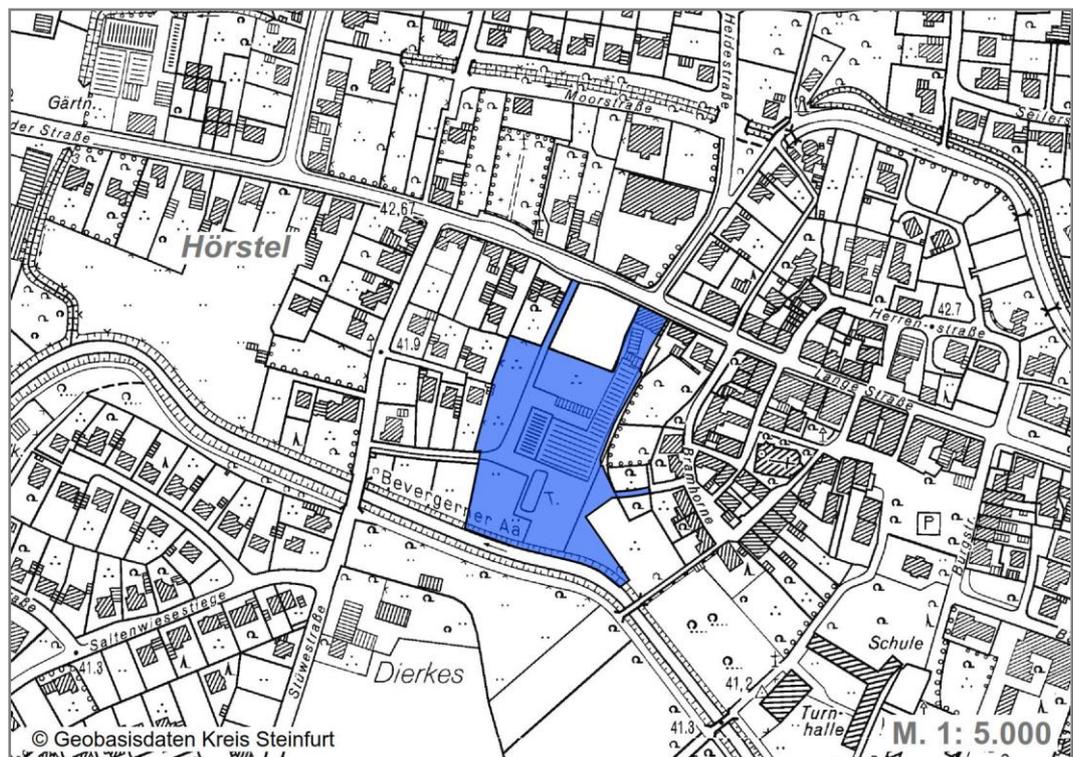
## Bebauungsplan Nr. 122 „Beyer-Deiting“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- erneute öffentliche Auslegung -

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 122 „Beyer-Deiting“</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Geltungsbereich	1
1.3 Verfahren	1
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>2</b>
<b>3. Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
3.1 Bauplanungsrechtliche Situation	4
3.2 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	4
3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen	5
<b>4. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>5</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung	5
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise mit Örtlichen Bauvorschriften für die einzelnen Baugebiete	5
4.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen	15
4.4 Grundflächenzahl	15
4.5 Verkehrsflächen, Erschließung	16
4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	16
4.7 Leitungsrecht	17
4.8 Öffentliche Grünfläche - Gewässerrandstreifen	17
4.9 Grünordnerische Maßnahmen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
4.10 Überschwemmungsgebiet	20
4.11 Hochwasserschutz	23
4.12 Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Trafostation	23
<b>5. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW</b>	<b>23</b>
5.1 Dachausbildung	23
5.2 Dachfarben	24
5.3 Fassadengestaltung	24
5.4 Stellplätze	24
5.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege)	25
5.6 Einfriedungen im Überschwemmungsbereich	25
5.7 Vorgartengestaltung	25
5.8 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter	26
5.9 Grundstücksmodellierungen	26
<b>6. Immissionsschutz</b>	<b>26</b>
6.1 Geruchsimmissionen	26
6.2 Lärmimmissionen	26
<b>7. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>27</b>

7.1	Ver- und Entsorgung	27
7.2	Energieversorgung	27
7.3	Soziale Maßnahmen	27
7.4	Denkmalschutz und Denkmalpflege	28
7.5	Altlasten	32
<b>8.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>33</b>
8.1	Bestehende Verhältnisse	34
8.2	Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	40
8.3	Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen und zur Gestaltung des Plangebietes	42
8.4	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB	44
8.5	Artenschutzrechtliche Belange	44
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>45</b>
<b>II.</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>46</b>

- Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 122 „Beyer-Deiting“  
Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Beyer-Deiting“, RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt-Nr. 20-055-01, 17.06.2020
- Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 122 „Beyer-Deiting“ der Stadt Hörstel, Ökoplanung münster, Münster, 05. Juni 2021

## I. Begründung

### 1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 122 „Beyer-Deiting“

#### 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Stadt Hörstel im Ortsteil Bevergern, östlich der *Stüwwestraße*, westlich der Straße *Bramhorne*, nördlich der *Bevergerner Aa* und südlich der *Lange Straße*.

##### Auflistung der Liegenschaften:

Gemarkung Bevergern

Flur 2: Flurstücke: 195, 196, 197, 549, 971.  
Flurstücke in Teilbereichen: 1142.

Flur 3: 6, 567, 568.  
Flurstücke in Teilbereichen: 794.

Flur 7: 188, 263, 264, 265.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 „Beyer-Deiting“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,3 ha.

Dem Plangebiet liegt größtenteils kein Bebauungsplan zugrunde. Lediglich im Osten tangiert das Plangebiet dieses Bebauungsplanes den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Ortslage Bevergern“ geringfügig. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 122 „Beyer-Deiting“ tritt der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 16 „Südl. Ortslage“ und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Westlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 97 „Stüwwestraße II“ und im Norden der Bebauungsplan Nr. 125 „Verbrauchermarkt Droste-Twickel-Straße“ an.

#### 1.3 Verfahren

Da es sich beim Bebauungsplan Nr. 122 „Beyer-Deiting“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 03.08.2020 bis 18.09.2020. Aufgrund der Eingaben von der LWL-

Archäologie/Denkmalpflege im Zuge der öffentlichen Auslegung und der daraus resultierenden Überarbeitung des Bebauungsplanes haben sich die Rahmenbedingungen geändert. So wird der Geltungsbereich nach Westen hin zurückgezogen und beschränkt sich somit nur noch auf das Beyer-Deiting-Areal. Dadurch entfällt das gesamte damalige WA 3 (Stand: öffentliche Auslegung), der östliche Teilbereich des WA 6 (Stand erneute öffentliche Auslegung: WA 3) sowie der östliche Teilbereich WA 2. Daneben wurde der Themenaspekt des Denkmalschutzes überarbeitet und örtliche Bauvorschriften getroffen, welche diesen Aspekt würdigen. Im Rahmen der Auslegung wurden Anregungen bezüglich des Überschwemmungsgebietes in Form von Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften sowie redaktionell eingearbeitet. Des Weiteren wurden redaktionelle Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen. Daher erfolgt gemäß § 4a Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB die erneute öffentliche Auslegung.

#### Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

§ 13a BauGB kann nur dann angewendet werden, wenn die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ausgeschlossen werden kann.

Von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.122 gehen keine Lärmemissionen aus, die an das Plangebiet angrenzende Nutzungen beeinträchtigen können. An das Plangebiet grenzen unmittelbar Wohnsiedlungen an, so dass es hier lediglich zu einer Nachverdichtung beziehungsweise Umnutzung einer ehemaligen Gärtnerei innerhalb der Siedlung bzw. Fortführung der Nutzungsart ‚Wohnen‘ kommt.

Im beschleunigten Verfahren entfallen die Umweltprüfung (Umweltbericht) sowie der Nachweis von Ausgleichsflächen. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG zu beachten.

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist laut § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat hierbei für das Land Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

Insofern muss geprüft werden, ob beim Plangebiet von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszugehen ist oder nicht.

## **2. Planungsanlass, -ziele**

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden.

In der Stadt Hörstel und im Ortsteil Bevergern herrscht aufgrund der positiven Entwicklung der vergangenen Jahre ein hoher Wohnraumbedarf. Das Areal einer ehemaligen Gärtnerei soll nun als Wohnbaufläche umgenutzt und einer Wohnbauentwicklung zugeführt werden. Zurzeit sind auf der Fläche noch bauliche Anlagen der ehemaligen Gärtnerei vorhanden.

Das Plangebiet liegt westlich des historischen Ortskernes von Bevergern und nördlich der *Bevergerner Aa*. Im Norden und Osten schließt das Plangebiet direkt an bestehende Wohnsiedlungsbereiche an. Nördlich des Plangebietes sind unmittelbar eine Bushaltestation, ein Kindergarten sowie ein Nahversorger fußläufig

zu erreichen. Daher ist die Entwicklung dieser Fläche zu einem Wohngebiet an diesem zentralen Standort ganz besonders gut geeignet, auch unabhängig vom motorisierten Individualverkehr alltägliche Erledigungen ermöglichen zu können.

Grundvoraussetzung für die Sicherstellung der kommunalen Daseinsvorsorge ist insbesondere die Bereitstellung von Grundstücken, denn eine angemessene Wohnraumversorgung benötigt bezahlbares Wohnbauland. Die Bereitstellung nachfragegerechten Wohnraums stellt somit einen wesentlichen Eckpfeiler für die Stadt Hörstel als attraktiven Lebens- und Arbeitsstandort dar. Um diesem Anspruch gerecht zu werden, soll in Bevergern neue Wohngrundstücke bereitgestellt werden.

Ziel der Stadt Hörstel ist es daher im Plangebiet neuen Wohnraum für unterschiedliche Wohnformen sowie für vielfältige Bevölkerungsgruppen in relativ zentraler Lage im Ortsteil *Bevergern* zu ermöglichen. Daher werden unterschiedliche Baugebietstypen im Bebauungsplan festgesetzt, um diese verschiedenen Bauformen vom freistehenden Einfamilienhaus, über Doppelhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Es soll ein sozial durchmischtes Quartier in zentraler Ortslage entstehen.

Das Ingenieurbüro ibt, Osnabrück, hat für dieses Areal ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches als Grundlage für diesen Bebauungsplan dient und aus dem die einzelnen Baugebietstypen entwickelt wurden.



**Städtebauliches Konzept (ibt)**

Die Grundidee des Konzeptes sieht vor, dass eine städtebaulich-strukturelle und vor Ort auch ablesbare Trennung zwischen dem westlichen "neuen Siedlungskörper" des Plangebietes auf dem Gebiet der ehemaligen Gärtnerei und dem östlichen historischen Ortskern gewahrt bleibt.

Das Plangebiet wird über eine Stichstraße mit einer Wendeanlage von der *Stüwwestraße* aus erschlossen und dadurch an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Lediglich die bestehende Bebauung im Norden entlang der L 591

wird über die *Lange Straße* erschlossen. Die Bebauung des Plangebietes orientiert sich um die Wendeanlage herum und soll damit baulich-räumlich eine Art 'Wohnhof' als Ort der Begegnung für das Quartier ausbilden. Zur baulichen Fassung der Wendeanlage werden unterschiedliche Bauformen festgesetzt. Im Süden zur Bevergerner Aa soll eine aufgelockerte Bebauung erfolgen, welche die westlich des Plangebietes bereits bestehende Bebauung fortführt. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze soll eine verhältnismäßig moderate bauliche Dichte aus Doppelhäusern und Stadtvillen erfolgen, um einen angemessenen baulichen Übergang zwischen den östlichen Mehrfamilienhäusern und zur westlich bestehenden Bebauung der dort angrenzenden Siedlung sicherzustellen.

Zur fußläufigen Vernetzung des Plangebietes mit der bestehenden Siedlung von Bevergern werden zwei Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg festgesetzt. So führt die östliche Wegeverbindung zum historischen Ortskern von Bevergern und die nördliche Wegeverbindung zur *Lange Straße* und bindet somit das Plangebiet an die dort vorhandene Bushaltestelle, den Kindergarten und den auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Nahversorger an.

In den fünf unterschiedlichen Allgemeinen Wohngebieten (WA1 bis WA5) werden darüber hinaus in – nach städtebaulich ausgewählten Kriterien – festgelegten Bereichen innerhalb des Plangebietes unterschiedliche Festsetzungen über die bauliche Ausnutzung der Grundstücke getroffen. Somit können unterschiedliche Bauformen – von der sogenannten Stadtvilla, über das freistehende Einfamilien- oder Doppelhaus bis zum Geschosswohnungsbau – im Plangebiet realisiert werden.

Die Stadt Hörstel möchte diese Planung als Trägerin der Planungshoheit ermöglichen.

Hierfür wird der Bebauungsplan Nr. 122 „Beyer-Deiting“ aufgestellt.

### **3. Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Bauplanungsrechtliche Situation**

Dem Plangebiet liegt größtenteils kein Bebauungsplan zugrunde. Lediglich im Osten tangiert das Plangebiet dieses Bebauungsplanes den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 16 „Südlich Ortslage Bevergern“ geringfügig. Der Bebauungsplan Nr. 16 „Südlich Ortslage Bevergern“ legt für den Überschneidungsbereich eine öffentliche Grünfläche fest.

Da bereits im Plangebiet eine genehmigte Gärtnerei mit den entsprechenden baulichen Anlagen vorhanden ist, ist das Plangebiet zurzeit bauplanungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hörstel weist für den nördlichen Geltungsbereich eine *gemischte Baufläche (M)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, für den südlichen Geltungsbereich *Flächen für die Landwirtschaft* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB sowie für den kleinen östlichen Geltungsbereich -für den Fuß- und Radweg- eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB aus. Im Bebauungsplan wird als Art der baulichen Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet (WA)* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 122 „Beyer-Deiting“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der

Stadt Hörstel wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

### 3.3 Schutzgebiete/-festsetzungen

Naturschutzrecht: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 122 wie auch für angrenzende Flächen bestehen keine Schutzfestsetzungen im Sinne des Naturschutzrechts. Die nächstgelegenen Schutzgebiete des Natura 2000-Netzes befinden sich ca. 5 km westlich des Geltungsbereiches (FFH-Gebiet DE-3710-301 „Zachhorn“; ehemals weite Heidefläche mit feuchten Senken und Binnendünen) und ca. 6 km südöstlich des Plangebietes (Vogelschutzgebiet „Feuchtwiesen im nördlichen Münsterland“). Aufgrund der Entfernungen zwischen Plangebiet und Natura 2000-Schutzgebieten ist nicht von einer Beeinträchtigung des Natura 2000-Schutzgebietesnetzes auszugehen.

Wasserrecht: Das Plangebiet wird vom Überschwemmungsbereich der *Beverger Aa* tangiert (s.u.). Eine Lage innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt nicht vor.

Denkmalschutz: Baudenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Das östliche Plangebiet liegt mit einem Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung „Historische Altstadt Bevergern“ aus dem Jahre 1993. Des Weiteren liegt das östliche Plangebiet -der Überschneidungsbereich- innerhalb eines Bodendenkmales gemäß § 2 Abs. 5 DSchG NW (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen). Für detaillierte Ausführungen siehe Kapitel 7.3 *Denkmalschutz und Denkmalpflege*.

## 4. Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA 1**, **WA 2**, **WA 3** und **WA 5** die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese würden den gewünschten Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt. Damit die Flächen im Plangebiet vorrangig der Wohnraumversorgung zur Verfügung stehen.

Innerhalb der mit **WA 4** festgesetzten Flächen sind nur Wohngebäude zulässig. Mit dem Ausschluss sämtlicher anderen Nutzungsarten soll im **WA 4** in Kombination mit weiteren, weiter unten beschriebenen Festsetzungen für das **WA 4** sichergestellt werden, dass an dieser Stelle im Plangebiet Geschosswohnungsbau – vorzugsweise mietpreisgebunden – entsteht.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise mit Örtlichen Bauvorschriften für die einzelnen Baugebiete

Das Maß der baulichen Nutzung regelt die bauliche Dichte und Intensität der Grundstücksausnutzung. Es wird u. a. durch Grundflächenzahl (GRZ), Ge-

schossflächenzahl (GFZ), zulässige Zahl der Vollgeschosse und Trauf- und Firsthöhe festgelegt.

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein differenzierter städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil unterschiedliche Wohnformen und Gebäudekonstellationen zulässig sind. Diese gilt es nach städtebaulichen und gestalterischen Kriterien zu strukturieren und bestimmten Orten im Plangebiet zuzuordnen.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die entsprechenden Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden im Folgenden differenziert nach den fünf Teilbereichen WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5 dargestellt.

#### 4.2.1 Teilbereich WA 1

Städtebauliches Ziel der Stadt für das WA 1 ist, in Kombination mit den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften Doppelhäuser mit geneigten Dächern zuzulassen. Das WA 1 erhält dabei nur eine moderat höhere städtebauliche Dichte im Vergleich zur unmittelbar westlich angrenzenden Bebauung, um einen angemessenen baulichen Übergang zur geplanten höheren östlichen Bebauung im WA 2 und südlichen WA 5 zu schaffen. Auch sollen durch die Doppelhäuser der Raum um die Wendeanlage räumlich gefasst werden.

##### a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,8$  festgesetzt.

Das 2. Vollgeschoss ist nur im Dachraum zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass in dem Bereich eine angemessene bauliche Dichte definiert sowie die Errichtung von zwei Doppelhäusern ermöglicht wird.

##### b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der Errichtung von in diesem WA 1 zulässigen Doppelhäusern keine zu großen Baukörper beziehungsweise verkappte Mehrfamilienhäuser entstehen, die der Zielsetzung eines geordneten städtebaulichen Überganges von den westlichen Einfamilienhäusern zu den östlichen baulich größeren Gebäuden widersprechen.

##### c) Mindest- und Höchstmaße für die Größe der Baugrundstücke

Im **WA 1** beträgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB die Größe der Baugrundstücke für Doppelhaushälften mindestens 350 m<sup>2</sup> und maximal 400 m<sup>2</sup>. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann von der Mindestgröße ausnahmsweise um 10 % abgewichen

werden, um unbeabsichtigte Härten bei der Dimensionierung der Baugrundstücke zu vermeiden.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass zwei Doppelhäuser beziehungsweise vier Doppelhaushälften in dem Bereich entstehen und somit eine angemessene städtebauliche Dichte erreicht wird.

d) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im WA 1 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einem Abstand von 3 m zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Der überbaubare Bereich hat eine Tiefe von 17 m. Die Breite von 17 m ist ausreichenden, um Einfamilien- sowie Doppelhäuser mit einer ausreichenden Flexibilität errichten zu können. Im Süden schließt der überbaubare Bereich unmittelbar an den überbaubaren Bereich des WA 5 an. Damit wird dem Bereich eine ausreichende Flexibilität gegeben, um Doppelhäuser errichten zu können.

e) Trauf- und Firsthöhe

Die maximale Traufhöhe wird mit  $TH = 4,75$  m und die maximale Firsthöhe mit  $FH = 10$  m festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität, um ein Doppelhaus mit geneigtem Dach mit einem zweiten Vollgeschoss im Dachraum errichten zu können.

f) Dachneigung/ Dachform

Es sind nur Flach- oder Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform. So ist bei einem Satteldach eine Dachneigung zwischen  $30^\circ$  bis  $45^\circ$  zulässig. Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max.  $5^\circ$ .

Die Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung und Dachform resultiert zum einen aus der bestehenden umliegenden Bebauung - welche überwiegend Satteldächer aufweist - und zum anderen aus ökologischen beziehungsweise stadtklimatischen Gründen. So sind neben dem Satteldach auch begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung bietet Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt. Damit wird insbesondere den Belangen des Stadtklimas entsprechend Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf das Sattel- sowie begrünte Flachdächer soll auch hinsichtlich des östlich liegenden historischen Ortskerns ein harmonischer Übergang sichergestellt werden. Die zulässige Dachneigung zwischen  $30^\circ$  bis  $45^\circ$  beim Satteldach leitet sich aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 97 ab und soll eine harmonische Fortführung der Dachgestaltung im Hinblick auf die Dachneigung sicherstellen.

g) Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind beide Gebäudehälften mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen. Dies gilt auch für die einheitliche Material- und Farbwahl der Außenwände.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dach- und Fassadengestaltung hinsichtlich des Materials und Farbe einheitlich auszuführen, da diese Bauformen i. d. R. als Einzelbaukörper wahrgenommen werden.

#### 4.2.2 Teilbereich WA 2

Städtebauliches Ziel der Stadt Hörstel für das WA 2 ist, entlang der *Lange Straße* und an der nördlichen Wendeanlage eine höhere städtebauliche Dichte zuzulassen. Im WA 2 sollen größere Baukörper mit maximal bis zu 5 Wohnungen entstehen können. Auch wäre die Errichtung einer Seniorenwohnanlage in diesem Teilbereich denkbar und soll planungsrechtlich ermöglicht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser Bereich innerhalb des Geltungsbereiches für eine dichtere Ausnutzung der Grundstücke und mit gegebenenfalls einem Mietwohnungsangebot beziehungsweise einer Seniorenwohnanlage am besten geeignet, da der Bereich gut über die *Lange Straße* beziehungsweise die Wendeanlage erschlossen ist sowie ein möglicher Geschosswohnungsbau den größeren Baukörper des angrenzenden Kindergartens städtebaulich ergänzen würde.

##### a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 1,0$  festgesetzt.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind im Einvernehmen mit der Stadt Hörstel Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse um +1 zulässig, wenn die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Firsthöhen eingehalten werden.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass für den Bereich eine baulich angemessene höhere Dichte definiert sowie die Errichtung von insgesamt größeren Baukörpern ermöglicht wird. Dies könnte u. a. bei der Errichtung einer Seniorenwohnanlage zum Tragen kommen.

##### b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 5 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Sollte im WA 2 eine Seniorenanlage geplant werden, kann in diesem Fall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Ausnahme von der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden zugelassen werden.

Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass im WA 2 zwar größere Baukörper (Seniorenheim) beziehungsweise Mehrfamilienhäuser entstehen können, jedoch keine zu großen Baukörper, die den städtebaulichen Charakter des bestehenden umliegenden Siedlungsbereichs von Bevergern stören könnten.

##### c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im WA 2 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einem Abstand von 3 m zur nördlichen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Der überbaubare Bereich hat eine Tiefe von 24 m. Die Breite von 24 m ist ausreichenden, um Mehrfamilienhäuser oder gegebenenfalls eine Seniorenanlage mit einer ausreichenden Flexibilität errichten zu können. Im Osten schließt der überbaubare Bereich unmittelbar an den überbaubaren Bereich des WA 4 an.

Im Norden orientiert sich der überbaubare Bereich an das dortige bestehende Gebäude mit einem Abstand von 1,0 m zur *Lange Straße* und im Süden mit einem Abstand von 3,0 m zum Geltungsbereich. mit dem Ziel, die dortige bestehende Bebauung bauplanungsrechtlich zu sichern und eine Bebauung in 2. Reihe zu ermöglichen.

Mit dem festgesetzten überbaubaren Bereich wird den potenziellen Bauherren eine ausreichende Flexibilität gegeben, um größere Baukörper, wie zum Beispiel Mehrfamilienhäuser oder eine Seniorenwohnanlage errichten zu können.

d) Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird mit  $FH = 10$  m festgesetzt. Vollgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird eine ausreichende Flexibilität gegeben, um größere Baukörper, wie zum Beispiel Mehrfamilienhäuser oder eine Seniorenwohnanlage errichten zu können.

e) Dachneigung/ Dachform

Es sind nur Flach- oder Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform. So ist bei einem Satteldach eine Dachneigung zwischen  $30^\circ$  bis  $45^\circ$  zulässig. Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max.  $5^\circ$ .

Die Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung und Dachform resultiert zum einen aus der bestehenden umliegenden Bebauung - welche überwiegend Satteldächer aufweist - und zum anderen aus ökologischen beziehungsweise Stadtklimatischen Gründen. So sind neben dem Satteldach auch begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung bietet Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt. Damit wird insbesondere den Belangen des Stadtklimas entsprechend Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf das Sattel- sowie begrünte Flachdächer soll auch hinsichtlich des östlich liegenden historischen Ortskerns ein harmonischer Übergang sichergestellt werden. Die zulässige Dachneigung zwischen  $30^\circ$  bis  $45^\circ$  beim Satteldach leitet sich aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 97 ab und soll eine harmonische Fortführung der Dachgestaltung im Hinblick auf die Dachneigung sicherstellen.

#### 4.2.3 Teilbereich WA 3

Städtebauliches Ziel der Stadt für das WA 3 ist, in Kombination mit den Festsetzungen der Örtlichen Bauvorschriften sowohl Einfamilien- sowie Doppelhäuser mit Satteldächern zuzulassen. In dem Teilbereich WA 3 sollen bis zu II-geschossige Einzel- oder Doppelhäuser entstehen können, um eine aufgelockerte Bebauung und damit einen baulichen Übergang vom nördlichen Plangebiet zur südlichen *Bevergermer-Aa* sowie zum südöstlichen historischen Ortskern sicherzustellen. Auch soll die westlich des Plangebietes bereits bestehenden Gebäude städtebaulich fortgeführt werden, um ein harmonisches Ortsbild zu schaffen.

a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,3$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,6$  festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird eine baulich verhältnismäßig geringere Dichte definiert, welche für die Errichtung von Einfamilien- oder Doppelhäusern in dem Teilbereich als ausreichend angesehen werden kann.

b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück festgesetzt, d. h. 2 Wohneinheiten pro Einfamilienhaus bzw. je eine Wohnung pro Doppelhaushälfte.

Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der Errichtung von in diesem WA 3 zulässigen Doppelhäusern dennoch der städtebauliche Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu wahren ist. Wären 2 Wohnungen in einem Doppelhaus zulässig, könnten pro Gebäude insgesamt 4 Wohnungen entstehen. Diese großformatigen Baukörper jedoch widersprechen den städtebaulichen Zielen der Stadt Hörstel für die Entwicklung und Gestaltung für diesen Teilbereich des Baugebietes, da das Grundkonzept eine baulich insgesamt aufgelockerte und weniger dichte Bebauung zur Bevergerner Aa vorsieht.

c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im WA 3 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einem Abstand von 3 m zur Geltungsbereichsgrenze sowie zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zur Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg. Lediglich zur westlichen Geltungsbereichsgrenze wird für den überbaubaren Bereich ein Abstand von 4 m festgesetzt, um einen angemessenen Abstand zum unmittelbar anliegenden Leitungsrecht zu wahren. Der überbaubare Bereich hat im südlichen Teilbereich eine Tiefe von 15 m. Die Breite von 15 m wird in dem mittleren Teilbereich durch das Überschwemmungsgebiet geringfügig verringert. So orientiert sich das Baufeld im mittleren Teilbereich an den Überschwemmungsbereich mit einem Abstand von 1,0 m. Diese Bautiefe wird als ausreichend für eine Bebauung von Einfamilien- oder Doppelhäusern angesehen.

d) Trauf- und Firsthöhe

Die maximale Traufhöhe wird mit  $TH = 4,75$  m und die maximale Firsthöhe mit  $FH = 10$  m festgesetzt.

Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität, um Einfamilien- oder Doppelhäuser mit geneigtem Dach errichten zu können mit gegebenenfalls einem zweiten Vollgeschoss im Dachraum.

e) Dachneigung/ Dachform

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen  $30^\circ$  und  $45^\circ$  zulässig.

Die Festsetzung hinsichtlich der Dachform resultiert aus der bestehenden umliegenden Bebauung, da im Ort überwiegend Satteldächer vorherrschen und dieser Bereich der Fernsicht ausgesetzt ist. So steht eine potenzielle Bebauung des WA 3 in einer Sichtbeziehung vom südlichen Bevergerner-Aa Uferweg zur *St. Marien Kirche*. Durch die Festsetzung des Satteldaches soll in dem Bereich eine harmonische und einheitliche Dachlandschaft entstehen, welche sich in das bestehende Ortsbild einfügt und einen angemessenen Übergang zur östlichen historischen Altstadt gewährleistet. Die zulässige Dachneigung zwischen  $30^\circ$  bis  $45^\circ$

beim Satteldach leitet sich aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 97 ab und soll eine harmonische Fortführung der Dachgestaltung im Hinblick auf die Dachneigung sicherstellen.

#### h) Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind beide Gebäudehälften mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen. Dies gilt auch für die einheitliche Material- und Farbwahl der Außenwände.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dach- und Fassadengestaltung hinsichtlich des Materials und Farbe einheitlich auszuführen, da diese Bauformen i. d. R. als Einzelbaukörper wahrgenommen werden.

#### i) Stellung baulicher Anlagen

Um eine systematische Ordnung und harmonische Gestaltung der städtebaulichen Baukörpergruppierung zu gewährleisten und einen harmonischen Übergang der Dachlandschaft zur historischen Altstadt sicherzustellen, wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die graphische Darstellung der Firstrichtung festgesetzt. Die Firstrichtung soll sich entlang der nördlichen Straßenverkehrsflächen orientieren.

### 4.2.4 Teilbereich WA 4

Im östlichen Teilbereich WA 4 sollen bis zu II-geschossige Mehrfamilienhäuser entstehen können mit maximal 5 Wohneinheiten pro Gebäude. Auch soll durch die bauliche Verdichtung der Raum um die Wendeanlage städtebaulich und räumlich gefasst werden. Darüber hinaus soll das Plangebiet durch den geplanten Geschosswohnungsbau für unterschiedliche Wohnformen und Einkommensgruppen geöffnet werden.

#### a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 1,0$  festgesetzt.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind im Einvernehmen mit der Stadt Hörstel Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse um +1 zulässig, wenn die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen sowie Firsthöhen eingehalten werden.

Mit dieser Festsetzung wird eine baulich verhältnismäßig hohe Dichte definiert, welche für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in dem Teilbereich als ausreichend angesehen werden kann.

#### b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 4 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude maximal fünf Wohnungen zulässig.

Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass im WA 2 zwar größere Baukörper beziehungsweise Mehrfamilienhäuser entstehen können, jedoch keine zu großen Baukörper, die den städtebaulichen Charakter des bestehenden umliegenden Siedlungsbereichs von Bevergern stören könnten. Außerdem soll sich der Anteil des sozial geförderten Wohnungsbaus möglichst gleichmäßig auf zwei Gebäude verteilen (siehe hierzu auch unten Nr. 4.2.4 c)).

#### c) Soziale Wohnbauförderung – Flächenanteil.

Im WA 4 muss der Anteil der gebäudebezogenen Wohnfläche, der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte, mind. 30 % betragen. Es

gelten die jeweils aktuellen Förderbestimmungen – zum Zeitpunkt des Satzungserlasses: *Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2021)*, *Runderlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen*, vom 02. Februar 2021.

Hintergrund der Festsetzung ist, dass in diesem Teilbereich auch Wohnraum für Menschen mit geringem Einkommen geschaffen werden soll. Somit wird dem Ziel des Bebauungsplanes, ein sozial gemischtes Quartier zu entwickeln, entsprochen.

d) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im WA 4 als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einem Abstand von 3 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Der überbaubare Bereich hat eine Tiefe von 18 m. Die Breite von 18 m ist ausreichenden, um Mehrfamilienhäuser mit einer ausreichenden Flexibilität errichten zu können. Im Norden schließt der überbaubare Bereich unmittelbar an den überbaubaren Bereich des WA 2 an. Damit wird dem Bereich eine ausreichende Flexibilität gegeben, um Mehrfamilienhäuser errichten zu können.

e) Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe wird mit  $FH = 10$  m festgesetzt. Vollgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird eine ausreichende Flexibilität geschaffen, um größere Mehrfamilienhäuser errichten zu können.

f) Dachneigung/ Dachform

Es sind nur Flach- oder Satteldächer zulässig. Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform. So ist bei einem Satteldach eine Dachneigung zwischen  $30^\circ$  bis  $45^\circ$  zulässig. Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max.  $5^\circ$ .

Die Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung und Dachform resultiert zum einen aus der bestehenden umliegenden Bebauung - welche überwiegend Satteldächer aufweist - und zum anderen aus ökologischen beziehungsweise stadtklimatischen Gründen. So sind neben dem Satteldach auch begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung bietet Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt. Damit wird insbesondere den Belangen des Stadtklimas entsprechend Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf das Sattel- sowie begrünte Flachdächer soll auch hinsichtlich des östlich liegenden historischen Ortskerns ein harmonischer Übergang sichergestellt werden. Die zulässige Dachneigung zwischen  $30^\circ$  bis  $45^\circ$  beim Satteldach leitet sich aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 97 ab und soll eine harmonische Fortführung der Dachgestaltung im Hinblick auf die Dachneigung sicherstellen.

#### j) Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind beide Gebäudehälften mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe etc.) zu versehen. Dies gilt auch für die einheitliche Material- und Farbwahl der Außenwände.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Dach- und Fassadengestaltung hinsichtlich des Materials und Farbe einheitlich auszuführen, da diese Bauformen i. d. R. als Einzelbaukörper wahrgenommen werden.

#### 4.2.5 Teilbereich WA 5

Im Teilbereich WA 5 sollen sowohl Einfamilienhäuser mit Sattel- und Flachdach zugelassen werden als auch sog. Stadtvillen, deren Charakteristikum ein 2. Vollgeschoss mit einem flach geneigten Zeltdach oder Flachdach ist. Städtebauliches Ziel ist, ein differenziertes Angebot im Plangebiet zu schaffen - in dem Einfamilienhäuser oder sogenannte Stadtvillen realisiert werden können- sowie im westlich zentralen Bereich des Plangebietes eine etwas höhere Dichte im Vergleich zum WA 3 zu erhalten und damit den südlichen Bereich der Wendeanlage städtebaulich durch Einfamilienhäuser beziehungsweise Stadtvillen räumlich zu fassen. Ebenfalls soll mit den Festsetzungen des WA 5 ein angemessener baulicher Übergang vom Geschosswohnungsbau des WA 4 zur westlichen bestehenden Einfamilienhaus-Wohnsiedlung sichergestellt werden.

##### a) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 1,0$  festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird eine verhältnismäßig moderate bauliche Dichte definiert, welche für die Errichtung von Einfamilienhäusern als sogenannten Stadtvillen als ausreichend angesehen werden kann.

##### b) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Die Einschränkung bei der Anzahl der Wohnungen erfolgt vor dem Hintergrund, dass bei der Errichtung von in diesem WA 5 vorgesehenen Stadtvillen dennoch der städtebauliche Charakter von Einfamilienhäusern zu wahren ist und keine „verkappten“ Mehrfamilienhäuser entstehen.

##### c) Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird im WA 5 als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese wird wie folgt definiert:

Wird das 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet, so ist die Gebäudelänge des Hauptbaukörpers zwingend wie folgt festgesetzt: Gebäudetiefe ist gleich Gebäudebreite. Die maximale Gebäudetiefe bzw. -breite beträgt 14 m.

Ansonsten gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Darüber hinaus sind nur Einzelhäuser zulässig.

Städtebauliches Ziel für das WA 5 ist, sowohl Wohnhäuser mit geneigten Dächern als auch sog. Stadtvillen zuzulassen, deren Charakteristikum ein 2. Vollgeschoss mit einem flach geneigten Zeltdach oder Flachdach ist. Die Einschränkung, dass eine Gleichschenkligkeit mit quadratischem Grundriss für Baukörper,

deren 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet wird, erfolgt vor dem Hintergrund, den städtebaulichen Übergang des Baugebietes zum westlichen Einfamilienhaus-Wohngebiet sicherzustellen und Baukörper, die in Form einem Mehrfamilienhaus entsprechen, nicht zuzulassen.

Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einem Abstand von 3 m zur nördlichen und östlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Der überbaubare Bereich hat eine Tiefe von 17 m. Die Breite von 17 m ist ausreichenden, um Einfamilienhäuser oder sogenannte Stadtvillen mit einer ausreichenden Flexibilität errichten zu können. Im Norden schließt der überbaubare Bereich unmittelbar an den überbaubaren Bereich des WA 1 an. Es soll eine Bebauung im Bereich der Wendeanlage erfolgen, um diesen städtebaulich/räumlich zu fassen.

d) Trauf- und Firsthöhe

Die maximale Traufhöhe wird mit TH = 6,5 m und die maximale Firsthöhe wird mit FH = 10 m festgesetzt. Vollgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.

Diese Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität, um eine sogenannte Stadtvilla mit geneigtem Dach errichten zu können.

e) Dachneigung/ Dachform

Wird das 2. Vollgeschoss nicht im Dachgeschoss errichtet, sind nur Zelt- oder Flachdächer zulässig. Wird das 2. Vollgeschoss im Falle eines Satteldaches im Dachgeschoss oder kein 2. Vollgeschoss errichtet, sind nur Sattel- oder Flachdächer zulässig.

Die Dachneigung ist abhängig von der Dachform. Bei einem Zeltdach beträgt die Dachneigung zwischen 15° bis 25°. Bei einem Flachdach beträgt die Dachneigung max. 5°. Bei einem Satteldach beträgt die Dachneigung zwischen 30° bis 45°. Vollgeschosse sind oberhalb des zweiten Geschosses unzulässig.

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass in dem Teilbereich sowohl Einfamilienhäuser mit Dachgeschoss als auch Stadtvillen entstehen können, welche optisch als Stadtvillen zu erkennen sind. Das Charakteristikum von sogenannten Stadtvillen ist ein 2. Vollgeschoss mit einem flach geneigten Zeltdach oder Flachdach sowie mit einem gleichschenkelig quadratischem Grundriss. Stadtvillen mit Dachformen wie beispielsweise Sattel- oder Walmdächer haben dagegen eine ähnliche bauliche Wirkung wie ein Geschosswohnungsbau. Daher sind lediglich Zelt- und Flachdächer für die sogenannten Stadtvillen zulässig, um den städtebaulichen Übergang des Baugebietes zum westlichen Einfamilienhaus-Wohngebiet sicherzustellen und Baukörper, welche baulich wirken wie Mehrfamilienhäuser, nicht zuzulassen.

Die Festsetzung hinsichtlich der Dachneigung und Dachform resultiert zum einen aus der bestehenden umliegenden Bebauung - welche überwiegend Satteldächer aufweist - und zum anderen aus ökologischen beziehungsweise Stadtklimatischen Gründen. So sind neben dem Satteldach auch begrünte Flachdächer zulässig. Dachbegrünung bietet Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt. Damit wird insbesondere den Belangen des Stadtklimas entsprechend Rechnung getragen. Durch die Beschränkung der zulässigen Dachformen auf das Sattel- sowie begrünte Flachdächer soll auch hinsichtlich des östlich liegenden histori-

schen Ortskerns ein harmonischer Übergang sichergestellt werden. Die zulässige Dachneigung zwischen 30° bis 45° beim Satteldach leitet sich aus dem westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 97 ab und soll eine harmonische Fortführung der Dachgestaltung im Hinblick auf die Dachneigung sicherstellen.

#### 4.3 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan wird die Bezugshöhe für die Ermittlung der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden der Wohngebäude (OKFF) als unteren Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen wie folgt ermittelt:

Bezugspunkt für die Ermittlung der OKFF ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie. (Sollte die zugehörige Erschließungsstraße noch nicht fertiggestellt sein, wird die Bezugshöhe von der Stadt Hörstel im Einzelnen angegeben.)

##### a) **Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe wird gemessen vom Bezugspunkt für die Ermittlung der OKFF bis Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite (Sockelhöhe). Die Sockelhöhe darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt für die Ermittlung der OKFF liegen.

##### b) **Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen (OKFF) bis zum Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern bildet die obere Kante den Dachfirst.

##### c) **Traufhöhe**

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung von Trauf- und Firsthöhen (OKFF) bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen. Bei Pultdächern bildet die untere Kante die Dachtraufe.

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als Traufpunkt der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche des darunter liegenden Geschosses (Oberfläche der Außenwand) und die Oberkante der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der Traufpunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand des darunter liegenden Geschosses mit der Dachhaut.

Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

#### 4.4 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

ist bis zu 50 % nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass das auf diesen Überschreitungsflächen und den dort errichteten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird und auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt.

Hintergrund dieser Vorgabe ist, dass das durch die Überschreitungsflächen verursachte zusätzlich abzuführende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken verbleibt und somit die öffentliche Regenwasserkanalisation entlastet wird. Auch soll durch diese Festsetzung die Grundwasserneubildung im Plangebiet gefördert und keine Anreize für eine zu starke Flächenversiegelung geschaffen werden.

#### 4.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Geltungsbereich wird über die *Stüwwestraße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die neue Erschließungsstraße wird im Sinne der sparsamen Erschließung und der Reduzierung von versiegelten Flächen mit einer Breite von lediglich 7 m festgesetzt. Diese Breite ist ausreichend um den in einem Siedlungsbereich stattfindenden Begegnungsverkehr zu gewährleisten.

Zentral im Plangebiet gelegen befindet sich eine Wendeanlage mit den Maßen 22 m auf 34 m. Die Größe der Wendeanlage ist ausreichend bemessen, um die Erreichbarkeit für dreiachsige Müllfahrzeuge sowie die Einrichtung von Stellplätzen zu gewährleisten. Die rückwärtigen Grundstücke im Norden und Südosten werden jeweils über eine 4,0 m breite Stichstraße, welche an der Wendeanlage beziehungsweise der südlichen verlängerten 7,0 m Straße anschließen, erschlossen. An die beiden Stichstraßen schließen sich Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung *Fuß- und Radweg* an. Diese Wege werden mit einem Poller versehen und stellen somit keine zusätzlichen Zufahrten in das Plangebiet für den motorisierten Individualverkehr dar. Jedoch werden diese Fuß- und Radwege so ausgebaut, dass sie als zusätzliche Notfalleisfahrten für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge aus dem Plangebiet dienen können.

Es ist bei der späteren Planung von Stellplätzen, Pflanzbeeten und Bäumen im öffentlichen Verkehrsraum im separaten Straßenentwurf darauf zu achten, dass Müllsammelfahrzeuge sowie Hub- und Rettungsfahrzeuge ungehindert ein- und ausfahren können. Darüber hinaus sind ausreichende Zufahrts- bzw. Angriffswegen, ein 2. Flucht- und Rettungsweg sowie geeignete Aufstellflächen zu berücksichtigen.

#### 4.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Innerhalb des Plangebiets sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mind. 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. 1,50 m zu Fuß-/Radwegen einhalten.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum sowie die Bereiche entlang der

Fuß-/Radwege mitprägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Im WA 3 sind Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO innerhalb des als Überschwemmungsgebietes in der Planzeichnung eingetragenen Bereiches unzulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass im Fall von Hochwasser Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätze mit PKWs usw. nicht beschädigt oder zu Hindernissen werden, sodass das Gewässer wie bisher gefahrlos abfließen kann. Ebenfalls soll somit im Vorfeld verhindert werden, dass beschädigte und vom Hochwasser mitgerissene Elemente von Nebenanlagen eine Gefahr für andere Überschwemmungsbereiche mit angrenzender Wohnbebauung der *Bevergerner Aa* darstellen könnten.

#### 4.7 Leitungsrecht

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungs- und Entsorgungsträgers in einer Breite von 2,5 m zu belastet.

Diese Fläche und Breite ist erforderlich, da das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in dem Bereich über eine bereits bestehende Leitung in die *Bevergerner-Aa* entwässert wird und durch diese Festsetzung bauplanungsrechtlich gesichert wird.

#### 4.8 Öffentliche Grünfläche - Gewässerrandstreifen

Zum Schutze des angrenzenden Gewässers *Bevergerner Aa* und als Mindestmaß zur Berücksichtigung der Belange der Wasserrahmenrichtlinie wird entsprechend § 31 LWG (Landeswassergesetz NRW) eine 5 m breite öffentliche Grünfläche als Gewässerrandstreifen ausgewiesen. Im Hinblick auf gewässerökologische und ortsbildbezogene Belange setzt der Bebauungsplan die Anlage der Grünfläche als gewässertypische Gräser-Kräuterflut mit abschnittweisen Gehölzbeständen (z.B. Weidengebüsch) fest. Die Gehölzbestände werden hierbei so angelegt, dass weiterhin Sichtachsen in Richtung des historischen Ortskerns bestehen bleiben.

Aufgrund der Nähe zur freien Landschaft ist die Fläche mit gebietseigenem Pflanzenmaterial auszustatten. Für Saatgut gilt das Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“, für Gehölze das Vorkommensgebiet 1 „Norddeutsches Tiefland“.

Die Pflege der Fläche ist extensiv zu gestalten. Eine Flächenmähd erfolgt erforderlichenfalls im Abstand von mehreren Jahren. Soweit erforderlich, können die Gehölze zum Zwecke einer Verjüngung oder zwecks Erhalt von Sichtachsen zurückgeschnitten werden. Hierbei erfolgt ein Rückschnitt abschnittsweise und nie über den gesamten Bestand.

#### 4.9 Grünordnerische Maßnahmen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan sieht aus siedlungsklimatischen und ökologischen Gründen und im Sinne des Ortsbildes folgende Mindestvorgaben für grünordnerische Maßnahmen vor:

#### 4.9.1 Plangebietsinterne Maßnahmen

Straßenraumbegrünung: Straßenverkehrsflächen tragen aufgrund der vollversiegelten Bauweise zu einer Aufheizung im Siedlungsraum bei. Die Pflanzung von Straßenbäumen ermöglicht durch eine Beschattung der Verkehrsflächen eine geringere Aufheizung und leisten einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung. Bäume leisten ferner durch ihre Filterwirkung für Luftschadstoffe und Staubpartikel einen Beitrag zu Verbesserung der Luftqualität und werten das Ortsbild auf. Im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind daher mindestens drei groß- oder mittelkronige Laubbäume zu pflanzen. Bevorzugt sind die Baumstandorte an die Süd- bzw. Westseite der Straßen zu legen, da die daraus resultierende Beschattung der Straßenkörper insbesondere an heißen Sommertagen für eine klimaanpassende Wirkung sorgt.

Stellplatzbegrünung: Stellplätze werden in wassergebundener Weise angelegt und erhitzen sich weniger stark als vollversiegelte Flächen. Dieser Effekt soll nochmals optimiert werden durch Pflanzgebote für Stellplätze in einer Größenordnung von fünf oder mehr zusammenhängenden Stellplätzen. Je angefangene fünf Stellplätze wird ein groß- oder mittelkroniger Laubbaum gepflanzt.

Grundstücksbegrünung: Um auch im Bereich der Siedlungsflächen ein Mindestmaß an vertikaler Grünstruktur, sommerlicher Beschattung und ökologischer Aufwertung zu schaffen, sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum je 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vor. Zu pflanzen ist ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung, d. h. Laubbäume mit Wuchshöhen von etwa 12 – 20 m bzw. Kleinbäume mit Wuchshöhen von ca. 7 – 12 m oder ein Obstbaum als Hoch- oder Halbstamm. Eine Pflanzliste wird nicht vorgegeben, es wird jedoch aus ökologischen Gründen empfohlen, möglichst standortheimische Gehölze für die Grundstücksbegrünung zu verwenden. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Nadelgehölzen sowie von besonders kleinkronigen, kugelförmigen oder säulenförmigen Zuchtformen ist nicht zulässig, da hier die gewünschten umgebungsklimatischen und ökologischen Effekte nicht gegeben sind.

Grundstücksbegrünung WA3: Die Hauptgärten des WA3 liegen zu überwiegen den Flächenanteilen im Überschwemmungsgebiet der *Bevergerner Aa*. Südlich der *Aa* verläuft eine wesentliche Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Gewässers, von der südöstlich des Plangebietes auch ein Abzweig besteht, der entlang des Pastoratsgartens weiter in Richtung Bevergerner Ortskern führt. Von der gewässerbegleitenden Wegeverbindung aus bestehen Blickbeziehungen zum denkmalgeschützten Ortskern, die durch die geplante Bebauung in Teilen eingeschränkt werden. Aufgrund dieser Blickbeziehungen und der Nähe zum historischen und denkmalgeschützten Siedlungskern von Bevergern sowie aufgrund der unmittelbaren Nähe zur *Bevergerner Aa* zielt die vorliegende Bebauungsplanung auf eine möglichst naturnahe Gestaltung der Gartenflächen ab. Hierfür gelten die entsprechenden Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Mit Fokus auf das Schutzgut Landschaft bzw. Ortsbild sind im Hinblick auf Baumpflanzungen ausschließlich heimische Gehölze zulässig. Für Strauchgehölze gilt diese strenge Vorgabe nicht, hier ist allerdings die grundsätzliche Unzulässigkeit von immergrünen Gehölzen und Nadelgehölzen zu beachten. Vorgaben zur Einfriedung werden per örtlicher Bauvorschrift erteilt (siehe dort).

Dachbegrünung: Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer wird verpflichtend die Anlage von Gründächern vorgesehen.

Vorteile einer Dachbegrünung ergeben sich auf vielfache Weise. Zunächst leisten Gründächer durch Rückhaltung und verzögerte Abgabe und Verdunstung von anfallendem Regenwasser ein Abpuffern von Starkregenereignissen, durch die empfohlene Versickerung des Dachwassers kann zudem eine geminderte Re-

duktion der Grundwasserneubildung (zudem eine Entlastung des Kanalsystems) erzielt werden. Bei der Planung und Umsetzung im Plangebiet ist allerdings zu beachten, dass der anstehende Boden eine eingeschränkte Versickerungsfähigkeit aufweist.

Dachbegrünung bietet Vorteile in siedlungsklimatischer und lufthygienischer Hinsicht (geringere Erhitzung durch Verdunstungsleistung, Filter für Luftschadstoffe). Ein Gründach bewirkt durch seine dämmende Wirkung und die Verdunstungskälte eine Verbesserung des Raumklimas der darunter liegenden Gebäudeteile sowie Energiespareffekte (Heizung im Winter, Klimatisierung im Sommer) und einen damit verbundenen globalklimatischen Nutzen.

Dachbegrünung ermöglicht (bei Verwendung möglichst heimischer Gräser und Kräuter) eine Förderung der heimischen Pflanzen- und Tierwelt (Insekten mit nachfolgender Nahrungskette) und der biologischen Vielfalt.

Die Verwendung einer vegetationsbewachsenen Oberfläche ermöglicht eine ästhetische Aufwertung gegenüber üblichen Materialien zur Dacheindeckung wie Bitumen oder Kunststoffolie.

Nicht zuletzt ermöglicht ein begrüntes Dach durch das Abpuffern extremer Wärmeeinstrahlung eine deutlich verlängerte Lebensdauer des Daches mit den damit verbundenen Vorteilen hinsichtlich des Ressourcenschutzes.

#### 4.9.2 Plangebietsexterne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Planung berührt Lebensstätten artenschutzrechtlich planungsrelevanter Tierarten. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden, werden funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen; auch: vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) vorgesehen. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen für die Arten Gartenrotschwanz und Zwergfledermaus:

- Als CEF-Maßnahme für den Gartenrotschwanz ist eine zusammenhängende Ausgleichsfläche mit einer Größe von mindestens 1 ha funktionsbereit herzustellen: Vorgesehen ist eine Maßnahmenumsetzung im Stadtteil Riesenbeck. Auf dem Flurstück 22 in der Gemarkung Riesenbeck, Flur 39 erfolgt durch die Stadt Hörstel die Anlage einer Streuobstwiese mit Lehrgarten, die eine Eignung als Lebensstätte für den Gartenrotschwanz aufweist. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Maßnahmen im Zuge der Umsetzung im Hinblick ggf. auf die spezifischen Habitatansprüche der Art zu optimieren ist. Mindestvoraussetzungen sind: mindestens 1 ha Flächengröße, Anlage einer extensiven und nährstoffarmen Obstwiese mit lückiger (ruderaler) Bodenvegetation, gemischter Bestand von Obstbäumen lokaler, erprobter, robuster und langlebiger Sorten, Erhalt von Totholz und die Bildung von Baumhöhlen sind erwünscht und im Rahmen der Pflegemaßnahmen zu berücksichtigen, kein Einsatz von Bioziden und chemischen Düngemitteln.
- als CEF-Maßnahme für den Gartenrotschwanz erfolgt die Aufhängung von fünf geeigneten Nisthilfen im Umfeld des Geltungsbereiches (Radius maximal 300 m). Eine Aufhängung der Kästen erfolgt vor Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet. Die Dauerhaftigkeit der Maßnahme wird vertraglich gesichert.
- als CEF-Maßnahme für die Zwergfledermaus sind insgesamt mindestens fünf für die Art geeignete Quartierhilfen im lokalen Umfeld des Vorhabens (ca. 1 km Radius) fachgerecht zu errichten. Die Anbringung hat in geschützten Bereichen an der Außenseite von Gebäuden zu erfolgen, alternativ können die Quartierhilfen in die Außenwand von Gebäuden integriert werden. Im Sinne einer funktionserhaltenden Maßnahme muss die Anbringung der

Quartierhilfen erfolgen, bevor ein Abbruch der im Plangebiet vorhandenen ehemaligen Gärtnereigebäude stattfindet.

#### 4.10 Überschwemmungsgebiet

Zum Schutz der potenziellen Bebauung vor Hochwasserschäden werden im Plangebiet entsprechend dem § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Flächen als Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Die Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes leitet sich aus dem WebGIS, dem Online-Kartendienst „Überschwemmungsgebiete“ der Bezirksregierung Münster aus dem Jahre 2020 ab.

Der überbaubare Bereich des WA 3 grenzt an ein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG und liegt in Teilen in einem Überschwemmungsrisikogebiet (Niedrige Wahrscheinlichkeit (> HQ500)) (siehe unten die Lilafarbene Fläche der Abb. Überschwemmungsrisikogebiet).



Abb. Überschwemmungsrisikogebiet (> HQ500), Quelle: <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten sind Gebiete, für die nach § 74 Abs. 2 Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht nach § 76 Abs. 2 oder Abs. 3 als Überschwemmungsgebiete festgesetzt sind oder vorläufig gesichert sind. Es handelt sich hierbei um ein Überschwemmungsrisikogebiet mit einer "Niedrigen Wahrscheinlichkeit" (> HQ 500), wo ein Extremhochwasser seltener als alle 100 Jahre auftritt.

Im südlichen WA 3 befindet sich ein Überschwemmungsbereich. In diesem Bereich sind keine baulichen Haupt- oder Nebenanlagen sowie Grundstücksmodellierungen zulässig. Die Ausweisung von Teilflächen des WA 3 im Überschwemmungsbereich erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Flächen des WA 3 ohne Einbeziehung des Überschwemmungsgebietes und unter Berücksichtigung der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 nicht zulässt. Folglich ist die Einbeziehung dieser Flächen, auch wenn selbst nicht bebaubar, für die Wohngebietsentwicklung erforderlich.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um eine Neuaufstellung handelt, sind gemäß des § 78 Abs. 2 WHG folgenden Punkte zu für eine hier erforderliche Ausnahme zu beachten. Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde ausnahmsweise die Ausweisung neuer Baugebiete zulassen, wenn

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser nach § 76 Absatz 2 Satz 1 WHG, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 Nummer 3 bis 8 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Innerhalb von Bevergern sind aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit keine anderen Flächen vorhanden, welche für eine zeitnahe Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Des Weiteren sind die Kommunen gehalten, vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Die hier in Rede stehende Fläche liegt in zentraler Lage von Bevergern. Mit der Umnutzung der Fläche des ehemaligen Gartenbaubetriebes im Sinne einer moderaten Nachverdichtung am historischen Ortskern, wird diesem Planungsziel Rechnung getragen. Diese Optionen der Nachverdichtung und Innenentwicklung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen. Folglich fällt die Maßnahme unter § 78 Abs. 2 Nr. 1 WHG.

Dieser Bebauungsplan grenzt unmittelbar im Westen und Osten an zwei bereits bestehende Bebauungspläne beziehungsweise Siedlungsstrukturen an. Wobei es sich im Westen um ein Neubaugebiet handelt. Somit wird ebenfalls der § 78 Abs. 2 Nr. 2 WHG entspricht beachtet.

Da im Bebauungsplan bauliche Haupt- und Nebenanlagen im Überschwemmungsbereich nicht zugelassen werden, ist eine Gefährdung von Leben oder Gesundheit oder erhebliche Sachschäden nicht zu erwarten. Des Weiteren wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um Schäden oder Gefährdungen im Plangebiet zu vermeiden. Es wird empfohlen, wasserresistente Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die Nutzung von Keller und Erdgeschossen sollten an die Gefahrenlage angepasst werden. Des Weiteren wird die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen im WA 3 nicht zugelassen, mit dem Ziel, im Falle eines tatsächlichen Hochwassers/Überschwemmung des Gebietes eine potenzielle Kontamination der Bevergerner Aa mit Öl-Brennstoffen im Vorfeld zu verhindern. Somit wird auch der § 78 c WHG bei dieser Planung beachtet.

Da im gesamten Plangebiet keine Geländemodellierungen zulässig sind und eine Bebauung von baulichen Haupt- und Nebenanlagen im Überschwemmungsbereich unzulässig ist, kann davon ausgegangen werden, dass der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst wird. Die Hochwasserrückhaltung wird durch die hier vorliegende Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt. Ein Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum durch diese Planung ist nicht gegeben, da der Überschwemmungsbereich nicht überbaut oder das Gelände nicht verändert wird. Ebenfalls wird der bestehende Hochwasserschutz durch diese Planung nicht beeinträchtigt, da keine baulichen Maßnahmen oder Geländeänderungen innerhalb des Überschwemmungsbereiches erfolgen.

Gemäß dem GIS-Datenserver *NRW Umweltdaten vor Ort* des Ministeriums für Umwelt-, Landschaft-, Natur- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen wären bei einem Hochwasser „Mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ100)“ 50 Einwohner und bei einem Hochwasser „Niedriger Wahrscheinlichkeit (>HQ500)“ 80 Einwohner bachabwärts der Bevergerner Aa betroffen. Aufgrund dessen, dass keine baulichen Maßnahmen oder Geländeänderungen innerhalb des Überschwemmungsbereiches erfolgen sind keine zusätzlichen nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger durch diese Planung zu erwarten. Dazu sind innerhalb des Überschwemmungsbereiches Einfriedungen mit Zäunen, Mauern oder Wällen unzulässig. Dadurch wird im Fall von Hochwasser verhindert, dass die Zäune oder Mauern beschädigt oder zu Hindernissen werden und das potenzielle Hochwasser wie bisher gefahrlos abfließen können. Ebenfalls wird damit unterbunden, dass beschädigte und vom Hochwasser mitgerissene Einfriedungselemente eine Gefahr für andere Überschwemmungsbereiche mit angrenzender Wohnbebauung der Bevergerner Aa darstellen könnten.

Die potenziell gefährdeten baulichen Anlagen abwärts der Bevergerner Aa haben einen verhältnismäßig hohen Abstand zum Gewässer sowie zu den Überschwemmungsbereichen, sodass keine negativen Auswirkungen erwartet werden. Da im Plangebiet neben Satteldächern, lediglich Gründächer für Haupt- und Nebenanlagen sowie versickerungsfähige Materialien für Stellplätze festgesetzt sind, ist das anfallende zusätzliche Niederschlagswasser für die 12 Grundstücke ebenfalls als verhältnismäßig gering anzusehen.

Mit der Festsetzung/Maßnahme zum Schutz vor Hochwasserschäden hinsichtlich des Verbotes der Errichtung von baulichen Haupt- und Nebenanlagen sowie Stellplätze im Überschwemmungsbereich sowie dem Ausschluss von Öl-Brennstoffen für Heizungen im WA 3 wird dem Belang des Gewässerschutzes entsprechend Rechnung getragen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA 3 auf 0,3 festgesetzt und somit die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige maximaler Wert von 0,4 unterschritten, um eine zu hohe Flächenversiegelung in dem Bereich zu vermeiden. Dadurch werden die Belange der Hochwasservorsorge entsprechend beachtet.

Um den § 78 Abs. 2 Nr. 9 WHG entsprechend zu beachten wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Es wird darauf hingewiesen, dass bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden sollten, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; bei den Anforderungen an die Bauweise sollten auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Daneben wird empfohlen, wasserresistente Materialien und Konstruktionen zu verwenden. Die Nutzung von Keller und Erdgeschossen sollten an die Gefahrenlage angepasst wer-*

*den. Es wird dabei auf die Hochwasserschutzfibel, Objektschutz und bauliche Vorsorge vom Dezember 2018 vom Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat und dem § 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für Bauungen im WA 3 verwiesen.“*

Aufgrund dessen, dass es sich hier um ein sogenannten Angebotsbebauungsplan handelt, können keine konkreten Pläne für die Errichtung der dortigen baulichen Anlagen vorliegen. Dieser Aspekt wäre im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

#### 4.11 Hochwasserschutz

Im WA 3 ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen unzulässig.

Hintergrund dieser Festsetzung beziehungsweise Maßnahme zur Vermeidung von Hochwasserschäden ist, dass der überbaubare Bereich des WA 3 an ein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG angrenzt sowie in Teilen in einem Überschwemmungsrisikogebiet (Niedrige Wahrscheinlichkeit (> HQ500)) liegen. Daher wird die Verwendung von Öl-Brennstoffen in Heizanlagen und ähnlichen Verbrennungsanlagen nicht zugelassen, mit dem Ziel, im Falle eines tatsächlichen Hochwasserereignisses des Gebietes eine potenzielle entsprechende Kontamination der Bevergerner Aa mit Öl-Brennstoffen im Vorfeld zu verhindern.

#### 4.12 Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Trafostation

Im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB eine Fläche für eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

Diese Fläche ist erforderlich, um den technischen Anforderungen hinsichtlich der Versorgung des Baugebietes mit Strom nachzukommen beziehungsweise zu sichern.

### 5. **Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW**

Folgende städtebaulich wirksame Gestaltungselemente regelt der Bebauungsplan mit seinen Örtlichen Bauvorschriften einheitlich für das gesamte Plangebiet:

#### 5.1 Dachausbildung

Dachausbauten/-gauben sind zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Dachausbauten/-gauben je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen. Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses/-giebels (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 werden; dabei dürfen die Seitenwangen des Zwerchhauses/-giebels maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschossfußboden hoch geführt werden und die Zwerchhaus-/giebelbreite darf maximal 5,0 m betragen. Zwerchhäuser/-giebel werden auf die Gesamtlänge der Dachausbauten/-gauben (je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge) angerechnet.

Mit dieser Festsetzung soll das bestehende Ortsbild in Bevergern erhalten und eine geordnete städtebauliche sowie gestalterische Entwicklung für das Plangebiet fortgeführt werden.

## 5.2 Dachfarben

Bei geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien in den Farbtönen Rot, Braun, Dunkelgrau oder Anthrazit zulässig.

Zulässig sind Dachziegel aus Ton oder Beton ohne Glaszusätze. Unzulässig sind insbesondere glasierte Dachziegel, Glanz-, Kristall- oder Edlengoben.

Untergeordnete Dachflächen und Ausbauten bis zu 20 % der Gesamtdachfläche können in Zink ausgeführt werden.

Ausgenommen von dieser Vorschrift sind Wintergärten und Anlagen zur Sonnenenergienutzung sowie begrünte Dächer.

Die Attikaabdeckungen bei Flachdächern sind ausschließlich in einem matten Metall zulässig.

Die zulässigen Farbtöne Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot resultieren aus in der näheren Umgebung vorherrschenden Dachfarben. Die Verwendung von glasierten oder glänzenden Attikaabdeckungen sowie Dachsteinen mit Glaszusätzen sind nicht zulässig, da hierdurch großflächige Reflexionen entstehen können, die im Übergangsbereich zur südlichen Landschaft weithin sichtbar sind und so zu visuellen Beeinträchtigungen oder Störungen -auch Blickbeziehung zum historischen Ortskern/St. Marien Kirche- führen können. Mit dieser Vorschrift soll die großflächige Verwendung ortsuntypischer Materialien vermieden und zu einer harmonischen Gestaltung des Ortsbildes beigetragen werden.

## 5.3 Fassadengestaltung

Zur flächigen Ausgestaltung der Fassadenwandflächen sind nur folgende Materialien zulässig:

- Roter bzw. rötlicher Klinker
- Putz mit weißer Farbgebung
- Sand-/Kalkstein.

Andere Materialien werden bis zu einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zugelassen. Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe oder Baumaterialien nachahmen (z. B. Stein-, Holz- oder Fachwerkimitationen), ist nicht zulässig. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Die zulässigen Fassaden Farbtöne und Materialien leiten sich aus in der näheren Umgebung sowie dem historischen Ortskern ab. Mit dieser Festsetzung soll die großflächige Verwendung untypischer Materialien und Farben vermieden und zu einer harmonischen Gestaltung des beabsichtigten Quartieres sowie zu einem optisch geordneten Übergang zum historischen Ortskern beigetragen werden, mit dem Ziel, dass bestehende Ortsbild zu schützen.

## 5.4 Stellplätze

Je Wohneinheit (WE) sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken bzw. gemäß Ablösesatzung der Stadt Hörstel (in der jeweils gültigen Fassung) nachzuweisen. Dies entspricht bei einer WE  $\geq$  2,0 Stellplätze.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass für die zukünftigen Anwohner ausreichend PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken eingerichtet werden, um das Parken im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren und potenzielle Verkehrsbehinderungen durch parkende PKWs, auch in den nahen Nebenstraßen, bereits im Vorfeld zu vermeiden.

### 5.5 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege)

Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) und in einer Tiefe von 3,0 m hierzu sind 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 von der Stadt Hörstel im Einzelnen angegeben.

Für Eckgrundstücke können Ausnahmen von der Höhenfestsetzung gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW erteilt werden.

Durch diese Festsetzung sollen zu hohe Hecken oder Natursteinmauern entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze unterbunden werden, um eine optisch prägende Gassenbildung zu verhindern und das Ortsbild durch eine harmonische Grüngestaltung der straßen- und fußwegseitigen Grundstücksgrenzen zu schützen.

### 5.6 Einfriedungen im Überschwemmungsbereich

Innerhalb des Überschwemmungsbereiches sind Einfriedungen mit Zäunen, Mauern oder Wällen unzulässig.

Hintergrund dieser Vorgabe ist, dass im Fall von Hochwasserereignissen Zäune oder Mauern beschädigt oder zu Hindernissen für das Hochwasser werden, so dass das Gewässer nicht wie bisher gefahrlos abfließen kann. Ebenfalls soll durch diese Festsetzung im Vorfeld verhindert werden, dass beschädigte und vom Hochwasser mitgerissene Einfriedungselemente eine Gefahr für andere Überschwemmungsbereiche mit angrenzender Wohnbebauung entlang der Bevergerner Aa darstellen könnten.

Entlang der öffentlichen Grünfläche (Gewässerrandstreifen) hingegen sind Heckenpflanzungen verpflichtend, um Einflussnahmen der Wohnnutzung auf den Gewässerrandstreifen zu mindern. Mit Blick auf die Anforderungen an das Ortsbild sind die Heckenpflanzungen nur mit heimischen Laubgehölzen möglich. Die Hecken können freiwachsend oder als Schnitthecke angelegt werden. Aufgrund der bestehenden Blickbeziehungen in Richtung Ortskern darf die Höhe der Hecke 1,50 m nicht überschreiten.

### 5.7 Vorgartengestaltung

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.

Hintergrund dieser Vorgabe sind die Förderung der Biodiversität insbesondere im Hinblick auf Pflanzen und Insekten im baulichen Innenbereich, der Erhalt und die Weiterentwicklung dorftypischer Strukturen, eine positive Beeinflussung des

Mikroklimas im Neubaugebiet und eine Minderung der Versiegelung und damit verbundenen die Stärkung der Grundwasserneubildung im Plangebiet.

#### 5.8 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen und Stellplatzanlagen mit fünf oder mehr Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass die Gestaltung beziehungsweise Eingrünung von Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Einstellplätzen für PKW aufgrund ihrer massiven optischen Wirkung aber auch die Eingrünung von beispielsweise Abfallbehältern einen positiven, harmonischen Einfluss auf das Ortsbild haben.

Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke, zu befestigen.

Hintergrund dieser Vorgabe ist, dass durch die Minderung der Versiegelung die Grundwasserneubildung im Plangebiet gefördert werden soll.

#### 5.9 Grundstücksmodellierungen

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

Hintergrund dieser Vorgabe ist, dass der ursprüngliche Geländeverlauf beibehalten werden soll, um zu große Abgrabungen oder Aufschüttungen, welche sich negativ auf das Ortsbild sowie hinsichtlich der Blickbeziehungen der östlichen historischen Altstadt auswirken könnten, im Vorfeld nicht zuzulassen. Des Weiteren soll durch diese Festsetzung den Belangen des Hochwasserschutzes entsprechend Rechnung getragen und eine negative Beeinflussung der bestehenden Situation durch Geländeänderungen abgewendet werden.

### 6. **Immissionsschutz**

#### 6.1 Geruchsimmissionen

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Fläche können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### 6.2 Lärmimmissionen

Im Nahbereich des Plangebietes verläuft die *Lange Straße* (L 591), dessen Auswirkungen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu untersuchen ist. Hierzu wurde ein Fachbeitrag Schallschutz durch das Büro RP Schalltechnik, Osnabrück, erstellt und der Verkehrslärm auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ untersucht.

Luftschalldämmung von Außenbauteilen: Zum Schutz vor Verkehrslärm sind die folgenden Lärmpegelbereiche festgesetzt:

- Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm >55 - 60 dB (A)
- Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm >60 - 65 dB (A)
- Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm >65 - 70 dB (A)
- Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 – 75 dB(A)

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche ist bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen erforderlich.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmpegelbereiche, der Raumart und -größe auf Basis der Gleichung 6, Nr. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 'Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen' vom Januar 2018 (Beuth Verlag GmbH Berlin) einzuhalten.

Schallgedämmte Lüftungen: Innerhalb der Bereiche mit Pegelwerten >45 dB (A) sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen oder eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster die Einhaltung der Orientierungswerte garantiert.

Pegelminderung: Entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 gilt für die maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten folgende Regelung: Bei offener Bebauung darf der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden.

Der Fachbeitrag Schallschutz wird als Anlage Bestandteil dieser Begründung.

## **7. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Das Schmutzwasser wird über die *Stüwwestraße* abgeleitet. Das anfallende Niederschlagswasser wird über eine Flutmulde in die *Bevergerner Aa* abgeleitet.

### **7.2 Energieversorgung**

Die Installation von Photovoltaikanlagen ist auf allen Dachformen zulässig. Ein Großteil des Baugebietes ist mit begrünten Flachdächern auszustatten. Falls hier die Installation einer Solaranlage vorgenommen werden soll, ist dies in Kombination mit einer Dachbegrünung durchzuführen. Eine solche Kombination bringt neben ökologischen Vorteilen auch in wirtschaftlicher Hinsicht Synergieeffekte mit sich, die den Betrieb einer Solaranlage auf Gründächern wirtschaftlicher darstellen als bei einer Installation auf nackten oder bekiesten Dachflächen. Hintergrund ist die Abhängigkeit des Wirkungsgrades von Solarmodulen von deren Betriebstemperatur. Bei Erwärmung vermindert sich die Leistung der kristallinen Solarzellen. Aufgrund der vom Gründach ausgehenden Verdunstungskälte erzielen Solar-Module (insbesondere Photovoltaikanlagen) in Verbindung mit einer Dachbegrünung daher einen höheren Leistungsgrad.

### **7.3 Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes nicht erforderlich.

#### 7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das östliche Plangebiet liegt mit einem Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches der Denkmalbereichssatzung „Historische Altstadt Bevergern“ aus dem Jahre 1993 (siehe unten Abb.: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 122 mit dem Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Historische Altstadt Bevergern“).

Bei dem Überschneidungsbereich handelt es sich konkret um einen Abschnitt der frühneuzeitlichen Stadtbefestigung von Bevergern. Ausgangspunkt der Ortsentwicklung Bevergerns war eine um 1300 angelegte Teutoburger Burganlage, wo die ältesten Reste auf das Jahr 1125 datieren. Die westliche Abgrenzung der Denkmalbereichssatzung wurde damals im Zuge der Aufstellung der Satzung gewählt, da sie exakt dem historischen Verlauf der des Wassergrabens von der 1609 erneuerten Rheiner Pforte bis zur Bevergerner-Aa entspricht. Die Burganlage existierte bis ins 17. Jahrhundert als Wasserburg, die im Süden, Westen und Ost durch Sumpfgelände und Wasser gesichert war. Im Norden schloss sich der Ort an, der wiederum durch Gräben und Stadtmauern umgeben war und im West und Osten durch zwei Stadttore – das „Rheiner“ und das Riesenbecker Tor“ an der *Lange Straße* – zugänglich war. Die noch heute vorhandene Parzellierungsaufteilung stellt ebenfalls ein Zeugnis für den historischen Grundriss der Siedlung von Bevergern dar. Der Verlauf der ehemaligen Befestigungsanlagen ist in weiten Teilen durch eine ringförmige Grünstruktur gekennzeichnet, wodurch diese auch heute ablesbar sind. Zurzeit ist im Überschneidungsbereich, des Plangebietes mit der Denkmalbereichssatzung, eine bauliche Anlage der ehemaligen Gärtnerei vorhanden.

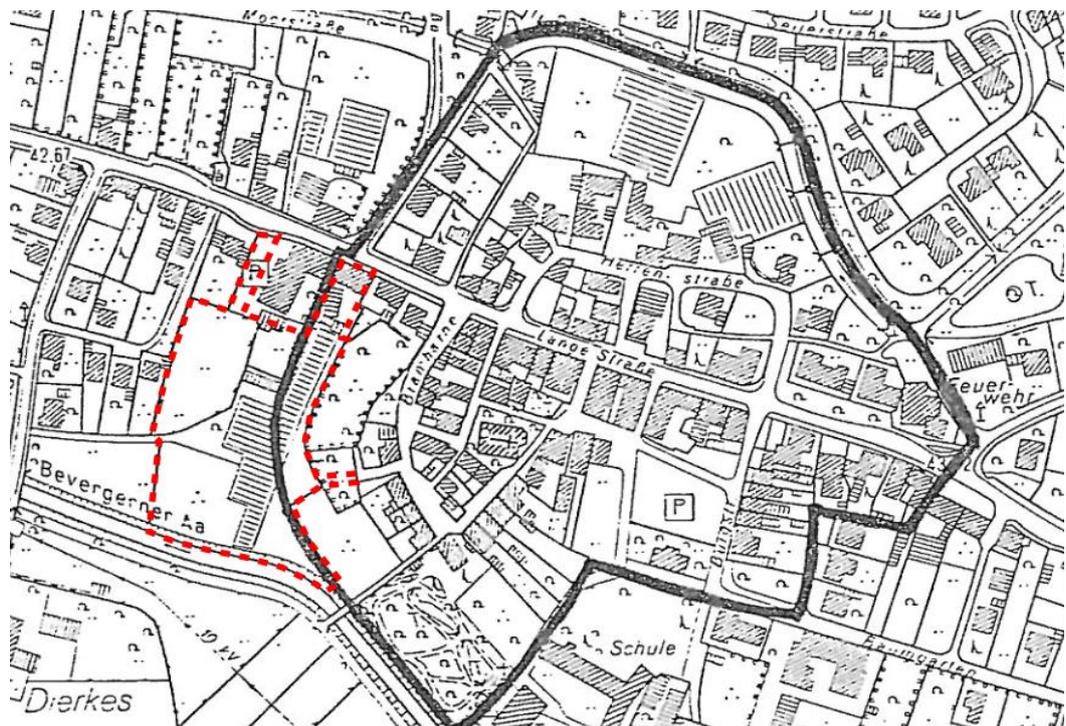


Abb. Verschnitt: Geltungsbereich des B-Planes Nr. 122 mit dem Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Historische Altstadt Bevergern“ (Rot= Geltungsbereich B-Plan Nr. 122)

Der Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung „Historische Altstadt Bevergern“ unterliegt somit den einschlägigen Auflagen des Denkmalschutzgesetzes, Eingriffe in Denkmalsbereiche bedürfen einer Denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 9 DSchG. Geschützt sind innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung des Denkmalsbereiches „Historische Altstadt Bevergern“ folgende Aspekte:

1. Das Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns, das bestimmt wird durch die überkommene Bausubstanz, Gebäudehöhen und -volumen, Trauf- und

Giebelstellungen, Dachneigungen, Gebäudeabstände, Tür- und Fensterformen, Baumaterialien.

2. Die Stadtsilhouette, die sich dem Betrachter vom Fußweg entlang der Bevergerner Aa, dem Dechant-Freude-Weg und dem Burgplatz aus ergibt.
3. Die Struktur, die historische Straßenführung und der Grundriss der Siedlung.

Durch die hier vorliegende Planung werden keine der oben genannten drei Punkte beeinträchtigt. So befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 122 „Beyer-Deiting“ keine Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW). Weiter westlich vom Plangebiet entfernt sind jedoch beispielsweise die Baudenkmäler St. Marien Kirche, das Pastorat sowie das Heimathaus vorhanden.

Die durch die Satzung geschützte Stadtsilhouette mit der Blickrichtung vom Fußweg entlang der Bevergerner Aa wird ebenfalls durch diese Planung nicht beeinträchtigt.



Abb. Fotografische Darstellung der schützenswerten Stadtsilhouette vom Fußweg entlang der Bevergerner Aa (Anlage 4) der Denkmalebereichssatzung „Historische Altstadt Bevergern“



Abb. Fotografische Darstellung der schützenswerten Stadtsilhouette mit visualisiertem Gebäude vom Plangebiet

Zwar wäre durch die Planung dieses Bebauungsplanes die Blickbeziehung in einem gewissen Maße tangiert, jedoch wird die durch die Satzung geschützte Stadtsilhouette -mit der Blickrichtung von der Bevergerner Aa zur St. Marienkirche- nicht verstellt oder stark negativ beeinträchtigt (siehe die Abb. Fotografische Darstellung der schützenswerten Stadtsilhouette vom Fußweg entlang der Bevergerner Aa (Anlage 4) der Denkmalsbereichssatzung „Historische Altstadt Bevergern“ und Fotografische Darstellung der schützenswerten Stadtsilhouette mit visualisiertem Gebäude vom Plangebiet). So ragt im Vergleich zur Abbildung zur Denkmalsbereichssatzung nur ein geringer Teilbereich des Gebäudes vom WA 3 in die geschützte Blickbeziehung. Wobei die Fotografische Darstellung der Denkmalsbereichssatzung vermutlich näher in Richtung der Stadt aufgenommen wurde, sodass bei einem gleichen Standpunkt das Gebäude vom WA 3 kaum bis nicht zu erkennen wäre.



Abb. Fotografische Darstellung der Blickrichtung vom Fußweg der Bevergerner Aa zur St. Marien Kirche mit visualisiertem Gebäude vom Plangebiet

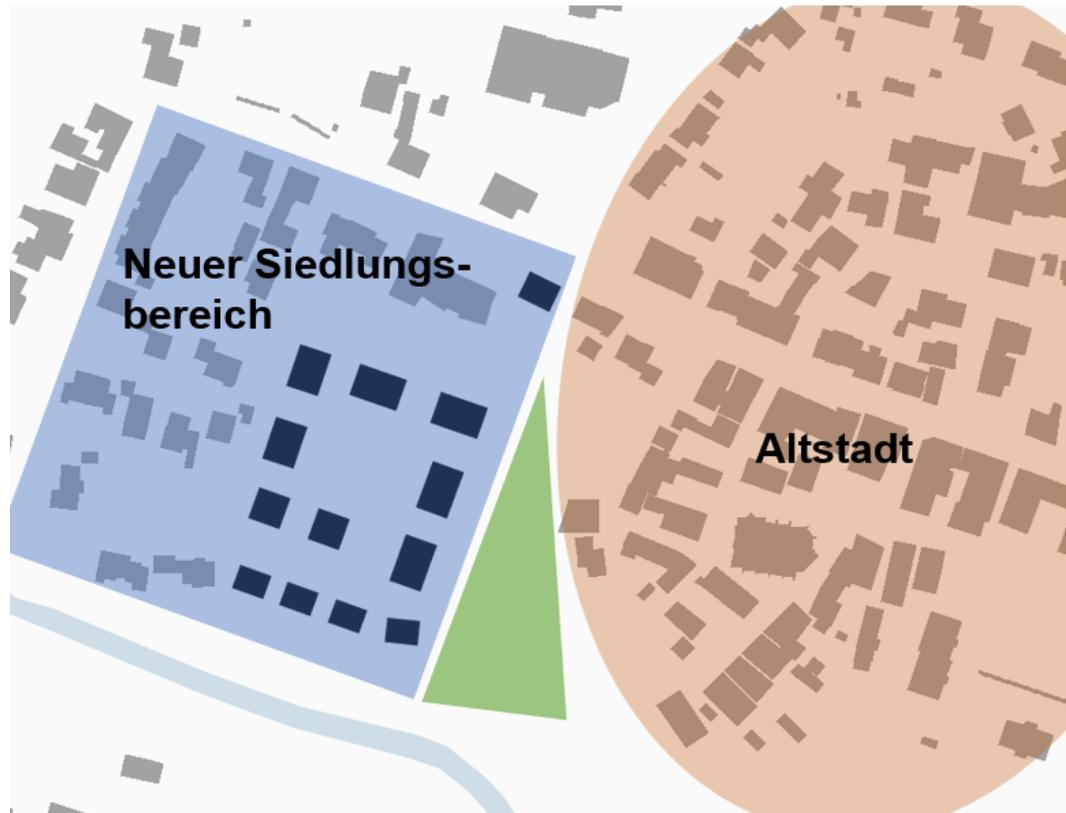
Des Weiteren wurde eine Visualisierung der potenziell im Plangebiet entstehenden Gebäude -mit der Blickrichtung vom weiter südwestlichen Fußweg der Be-

vergerner Aa- erarbeitet. So ist zu erkennen, dass die Spitze des Kirchturmes von der St. Marien Kirche weiterhin als Orientierungspunkt zu erkennen ist.



Abb. Blickrichtungen der fotografischen Darstellungen

Ebenfalls wird durch diesen Bebauungsplan die geschützte Struktur, die historische Straßenführung und der Grundriss der Siedlung nicht beeinträchtigt. In dem Überlagerungsbereich des Plangebietes mit der Denkmalschutzsatzung sind bereits bauliche Anlagen der ehemaligen Gärtnerei vorhanden. Somit ist dieser Bereich bereits Bebauungsstrukturell überformt worden. In diesem Bereich sollen gemäß dieser Planung zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils II-Vollgeschossen entstehen, welche jedoch keine geschützten Blick- oder Sichtbeziehungen beeinträchtigen. Bebauungsstrukturell bilden diese einen erkennbaren Abschluss sowie eine klare Abgrenzung des westlichen neuen Siedlungsbereiches zu der östlichen historischen Altstadt, wobei diese zusätzlich von den bestehenden Grünstrukturen der ehemaligen Befestigungsanlage deutlich getrennt werden (siehe Abb. Schwarzplan mit Siedlungsstrukturen). Somit bleiben die historischen Strukturen und der Grundriss der Stadt erhalten und deutlich ablesbar. Daher kann der Eingriff hinsichtlich der Bebauung von zwei Mehrfamilienhäusern innerhalb des Überschneidungsbereiches als verhältnismäßig gering bezüglich der Auswirkungen auf die historische Stadt-, Graben- sowie Grünstruktur angesehen werden.



(Abb. Schwarzplan mit Siedlungsstrukturen)

Lediglich durch den geplanten Fuß- und Radweg, welcher das Plangebiet mit der historischen Altstadt verbindet, wird der Themenaspekt der historischen Straßenführung tangiert. Aufgrund dessen, dass der geplante Fuß- und Radweg die historischen in ihrer Lage der Wegeführungen sowie anderer Strukturen nicht verändert werden, ist von keiner Beeinträchtigung bzw. tiefgreifenden Veränderung auszugehen.

Des Weiteren liegt das östliche Plangebiet -der Überschneidungsbereich- innerhalb eines Bodendenkmals gemäß § 2 Abs. 5 DSchG NW (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen). Darunter könnten bislang unbekannte archäologische Fundstellen erhalten sein, die bei den anstehenden Erdarbeiten unerkannt zerstört werden. Bei anstehenden Erdarbeiten ist eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Bodendenkmalpflege einzuholen. Bei Bodeneingriffen, welche im Zuge der Umsetzung des Bauvorhabens im Bodendenkmalbereich durchgeführt werden und Bereich unter dem Niveau der gegenwärtigen Geländeoberkante tangieren, ist zwingend eine archäologische Begleitung erforderlich. Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Grabungsflächen ist im Befundfalle nicht auszuschließen. Vorbeginn von Erschließungs- oder Bauarbeiten ist mit zeitlichem Vorlauf und auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung eine Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) abzustimmen. Sofern sich Hinweise ergeben, dass auch im übrigen Bereich archäologische Befunde zu erwarten sind, gelten die Bestimmungen zum Bodendenkmal auch für die übrigen Flächen des Plangebietes. Gemäß § 29 DSchG NW sind die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der beabsichtigten Maßnahme durch den Verursacher zu tragen.

### 7.5 Altlasten

Im Geltungsbereich besteht aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gärtnerei ein Bodenbelastungsverdacht. Dieser Aspekt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Vor Baubeginn ist hierzu eine Bauaktenrecherche durchzu-

führen. Des Weiteren hat eine Abstimmung der Rechercheergebnisse mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) zu erfolgen, um den ggf. erforderlichen Untersuchungsbedarf im Rahmen der Baugenehmigung festzulegen. Ergibt die Recherche Anhaltspunkte für mögliche Bodenkontaminationen, so ist eine Gefährdungsabschätzung für das ehemalige Gärtnergelände von einem anerkannten Sachverständigen (Gutachter) in Abstimmung mit dem Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) durchzuführen. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten weitere Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich der Kreis Steinfurt (Umwelt- und Planungsamt) zu benachrichtigen. Es ist davon auszugehen, dass im Falle bestätigter Altlasten die gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und damit eine Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans im Rahmen eines Bodenaustauschs sichergestellt werden können.

Eine erste Bauaktenrecherche hat ergeben, dass im Plangebiet keine Anhaltspunkte für Bodenkontamination bestehen. Lediglich im nördlichen Bereich des Plangebiets im rückwärtigen Bereich des Gebäudes *Lange Straße 57* befindet sich ein Öl-Tank, welcher sich jedoch innerhalb einer eingemauerten baulichen Anlage befindet und regelmäßig vom TÜV geprüft wurde.

Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei von Kampfmitteln ist. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

## **8. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Bauleitplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. Grundlage ist die Betrachtung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des Besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch (menschliche Gesundheit) werden unter dem Punkt *Immissionsschutz* (s.o.) behandelt. Der Teilbereich Erholungsnutzung wird nachfolgend unter dem Schutz Landschafts-/Ortsbild mit abgehandelt.

### 8.1 Bestehende Verhältnisse

Als Grundlage für eine Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nachfolgend kurz beschrieben.

**Boden:** Geologische Grundlage der Bodenbildung ist laut digitaler Geologischer Karte 1 : 100.000<sup>1</sup> quartärer Flugsand aus dem Oberpleistozän bis Holozän. Es handelt sich hierbei um Fein- und Mittelsand, z. T. schluffig, gelbweiß bis graubraun. Aufgrund bodenbildender Prozesse haben sich laut Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50)<sup>2</sup> im Wesentlichen zwei Bodentypen im Plangebiet entwickelt. Die nördliche Hälfte wird geprägt durch einen Gley-Podsol, die südliche Hälfte durch einen Anmoorgley. Im Verlauf der *Beverger Aa* verzeichnet die BK50 in einem kleinen Teilbereich im Südwesten des Geltungsbereichs Niedermoor.

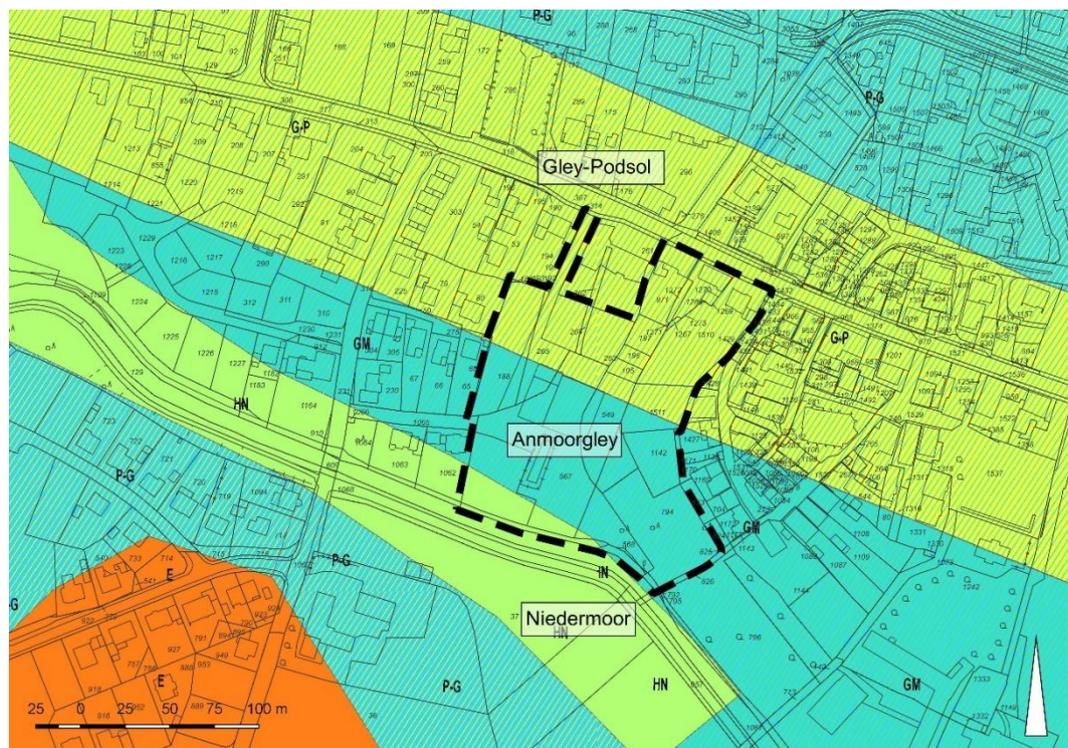


Abb.: Bodentypen im Plangebiet (Quelle BK50: [www.wms.nrw.de/gd/bk050/](http://www.wms.nrw.de/gd/bk050/))

Der Gley-Podsol ist ein sandiger Boden mit Grundwassereinfluss bis 1,3 m unter Geländeoberkante (bezogen auf das hydrologische Sommerhalbjahr von Mai bis Oktober). Die oberen 0,6 – 1,0 m setzen sich aus Mittel- und Feinsand aus nachschütt- oder Flugsand zusammen. Sie werden unterlagert von mittel lehmigem Sand oder mittel bis stark sandigem Lehm aus Grundmoräne oder Soliflukationsbildung. Der Boden weist eine geringe GesamtfILTERFähigkeit im oberen 2-m-Raum und eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf. Es besteht eine bedingte Ver-

<sup>1</sup> <https://www.wms.nrw.de/gd/GK100/> (Abruf: 07/2020)

<sup>2</sup> [www.wms.nrw.de/gd/bk050/](http://www.wms.nrw.de/gd/bk050/) (Abruf 07/2020)

sickerungseignung. Laut BK50 ist eine Versickerung mit unterirdischem Stauraum (Mulden-Rigolen-Versickerung) möglich.

Auch der Anmoorgley in der südlichen Hälfte des Plangebietes ist ein sandiger, grundwasserbeeinflusster Boden. Hier bestehen im hydrologischen Sommerhalbjahr Grundwasserstände zwischen 0,8 bis 0,4 m unter Geländeoberkante. Der Boden ist geprägt von Mittel- und Feinsand, vereinzelt Grobsand oder schwach lehmigem Sand, der im Bereich des 0,2 bis 0,4 m mächtigen Oberbodens anmoorig ist. Aufgrund seiner Eigenschaft als Grundwasserboden mit hoher Funktionserfüllung bezüglich des Biotopentwicklungspotentials für Extremstandorte ist der Boden als schutzwürdig eingestuft. Es besteht eine geringe GesamtfILTERfähigkeit im oberen 2-m-Raum und eine extrem hohe Verdichtungsempfindlichkeit. Bedingt durch den hohen Grundwasserstand besteht keine Versickerungseignung.

Für den Niedermoorboden im Bereich der *Beverger Aa* gibt die BK50 eine sehr flache Grundwasserstufe mit Grundwasserständen zwischen 0,4 und 0 m unterhalb der Geländeoberfläche im hydrologischen Sommerhalbjahr an. Der Boden wird geprägt von einer 0,6 – 1,9 m mächtigen, holozänen Niedermoortorfschicht, die von Mittel- und Feinsand und mittel schluffigem Sand aus jungpleistozänen Terrassenablagerungen unterlagert wird. Der Boden ist als Moorboden mit sehr hoher Funktionserfüllung in Bezug auf ein Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte als schutzwürdig eingestuft.

Wasser – Teilschutzgut Grundwasser: Das Plangebiet gehört zum Grundwasserkörper 3\_04 „Niederung der Oberen Ems“ (Emsdetten/Saerbeck). Gemäß Datentlage zur Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)<sup>3</sup> ist der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers gut, während der chemische Zustand als schlecht eingestuft wird. Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung<sup>4</sup> ist laut digitaler hydrogeologischer Karte 1 : 200.000<sup>5</sup> im Planungsraum und dessen Umgebung als ungünstig eingestuft. Das Fachinformationssystem Klimaanpassung gibt in seiner Themenkarte zur Grundwasserneubildung für den Zeitraum 1981 – 2010<sup>6</sup> eine Grundwasserneubildung zwischen 100 und 150 mm/a an, die als mittel einzustufen ist<sup>7</sup>. Gemäß Prognose des FIS zur klimawandelbedingten Änderung der Grundwasserneubildung sind mittel- und langfristig (Prognose bis 2100) keine nennenswerten Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes und seines Umfeldes zu erwarten.

Wasser – Teilschutzgut Oberflächengewässer: Das Plangebiet grenzt unmittelbar nördlich an die *Beverger Aa*, einem Abschnitt des *Hemelter Baches*, an. Aus Südosten kommend fließt die *Beverger Aa* durch den Siedlungsbereich von Bevergern in Richtung Westen.

Das Gewässer zählt zum Gewässertyp 14 – sandgeprägte Tieflandbäche. Bei dem Gewässer handelt es sich um ein ausgebautes Fließgewässer von schlechter Strukturgüte. Während der Gewässerlauf von *Beverger Aa/Hemelter Bach* im Abschnitt zwischen Bevergern und Hörstel im Rahmen der Strukturgüte-Erstkartierung des Landes NRW<sup>8</sup> (1998 – 2004) noch überwiegend mit Struktur-

<sup>3</sup> <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (Abruf: 07/2020)

<sup>4</sup> Das Schutzpotenzial der Grundwasserüberdeckung ist die geschätzte, geologisch begründete Schutzwirkung der ungesättigten Zone gegenüber dem Eindringen von Schadstoffen bezogen auf den oberen zusammenhängenden Grundwasserleiter

<sup>5</sup> Hydrogeologische Karte 1 : 100.000 NRW (<http://www.wms.nrw.de/gd/hk100?>) / Hydrogeologische Übersichtskarte von Deutschland (<https://services.bgr.de/wms/grundwasser/sqw/>)

<sup>6</sup> Fachinformationssystem Klimaanpassung, Themenkarte Grundwasserneubildung 1981 – 2010 (Modell WETTREG-2010): <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

<sup>7</sup> vgl. z.B. AUHAGEN & PARTNER GmbH 1994: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO). Gutachten i.A. des SenStadtUm Abt. III; Berlin

<sup>8</sup> Abruf über <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (07/2020)

güteklasse 5 (stark verändert) kartiert wurde (südlich von Bevergern Güteklasse 6 – sehr stark verändert), wies das Gewässer gemäß Kartierung 2011 – 2013 bereits auf überwiegender Streckenlänge eine Gesamtbewertung der Strukturgüteklasse 6 (sehr stark verändert) auf. Nur wenige Abschnitte wurden geringfügig besser mit Strukturgüteklasse 5 (stark verändert) erfasst. Im Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 122 weist die *Bevergerner Aa* hinsichtlich Sohle, Ufer und Umfeld Strukturgüteklasse 6 auf. Hier zeigt das Gewässer einen geradlinigen Verlauf mit einer Gesamtbreite von 14 – 15 m. Die Sohlbreite beträgt hierbei etwa 8 m, die Böschungen Breiten von 4 – 5 m (in Fließrichtung links) bzw. 2 – 3 m (rechts). Während der linke Böschungsbereich mit verschiedenen Gräsern und Kräutern bewachsen ist, weist die plangebietsseitige Böschung eine Dominanz von Rohrglanzgras und Brennnessel auf.



*Bevergerner Aa*, Blick gegen die Fließrichtung nach Osten, links im Bild: Plangebiet



*Bevergerner Aa*, Blick in Fließrichtung gen Westen, links im Bild: Fuß-/Radweg mit Eichen, rechts: Plangebiet

Gemäß Datenbestand zur WRRL zählt die *Bevergerner Aa* zum Oberflächenwasserkörper (OFWK) DE\_NRW\_338\_11476 „Floethe“. Das Gewässer ist als erheblich veränderter Wasserkörper ausgewiesen. Das ökologische Potential des OFWK ist für den jüngsten Monitoringzyklus (2015-2018) als unbefriedigend eingestuft (2. und 3. Zyklus 2009-2001 und 2012-2014: schlecht). Dies entspricht auf der 5-stufigen Bewertungsskala für erheblich veränderte Wasserkörper der Stufe 4 (Stufe 1 – höchstes ökologisches Potential bis Stufe 5 – schlechtes ökologisches Potential).

**Realnutzung/Pflanzen:** Zur Erfassung der gegenwärtigen Nutzungsstrukturen im Plangebiet erfolgte am 14.05.2020 eine Ortsbegehung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich aktuell in weiten Teilen als Gärtnereibrache dar. Das Zentrum wird geprägt durch die ehemalige Gebäude- und Wegeinfrastruktur des Gärtnereibetriebs. Hierbei handelt es sich vorwiegend um leerstehende Gewächshäuser und befestigte Betriebsflächen (wassergebunden, Betonsteinpflaster). Der südliche Teil des Gärtnereigeländes ist gegenwärtig durch ruderalen Bereiche mit vorwiegend Gräsern und Annuellen geprägt. Nördlich und nordwestlich des Gewächshauskomplexes bestehen rund 2.400 m<sup>2</sup> Rasenflächen, die extensiv gepflegt werden und bereichsweise auf magere Verhältnisse hinweisen. Der nördliche/nordöstliche Teilbereich des Plangebietes ist von Wohnnutzung geprägt. Einzige Gehölzstrukturen im Plangebiet ist ein mittelalter Kirschbaum (BHD ca. 50 cm) nördlich des Hauptgewächshauskomplexes.



Blick vom Südosten des Plangebietes nach Nordwest



Blick von der nördlichen Zufahrt Richtung Süden

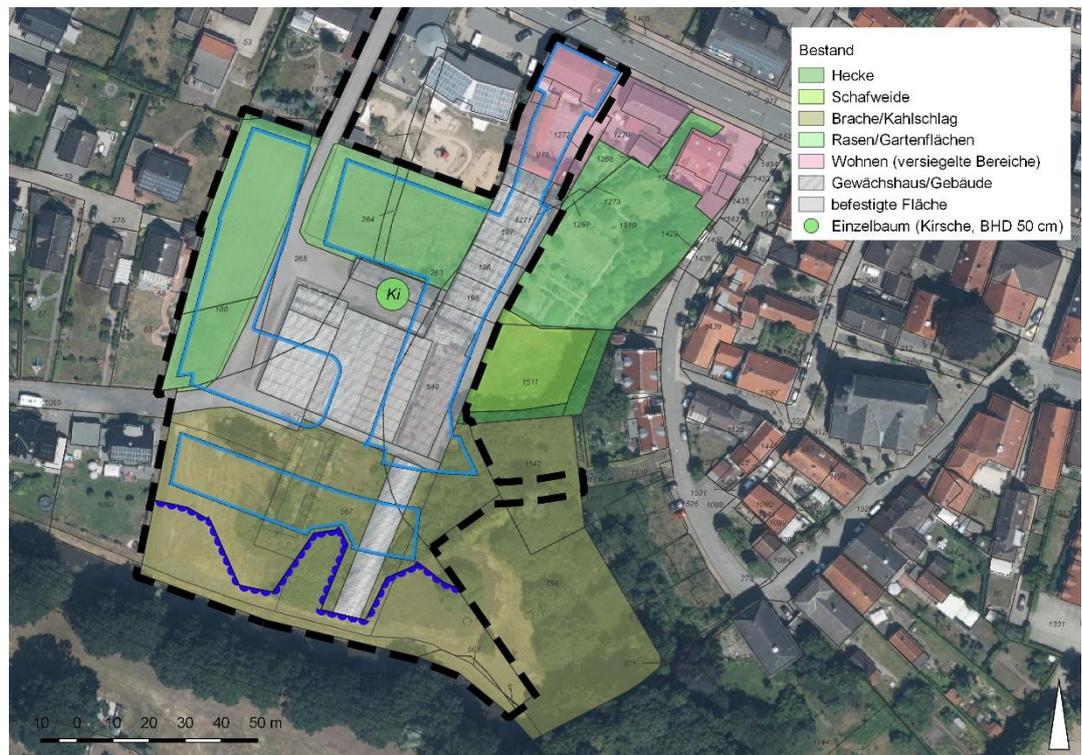


Abb.: Bestehende Verhältnisse (überlagert: überbaubare Bereiche, ÜSG; Quelle Luftbild: [www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_dop?](http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dop?), Abruf: 06/2021)

An das Plangebiet angrenzende Nutzungen sind: Kindergarten im Norden, Wohngrundstücke im Nordwesten und Westen, die *Beverger Aa* im Süden (s.o.). Die *Beverger Aa* wird am südlichen Ufer von einer Fuß- und Radwegführung mit einer mittelalten bis alten Eichenreihe (Brusthöhen-Stammdurchmesser BHD 40 – 70 cm) begleitet. Weiter Richtung Süden schließt sich Weidegrünland an, das durch eine Baumhecke von der Wegführung getrennt ist. An die östliche und südöstliche Plangeietsgrenze schließt sich der historische Ortskern von Bevergern an. Östlich schließen sich an die ehemaligen Betriebswohngebäude mit Nebengebäuden Wohngrundstücke an der *Langen Straße* mit einem nach Süden ausgedehnten, rund 1.800 m<sup>2</sup> umfassenden Ziergarten mit Strukturen eines Bauerngartens an. Wiederum südlich des Gartens wird auf ca. 700 m<sup>2</sup> Schafhaltung betrieben. Die Schafweide ist entlang der Süd- und Ostseite von einer insgesamt ca. 60 m langen, baumdominierte Hainbuchenhecke umgeben. Im Südosten liegt benachbart zum Geltungsbereich eine brennnessel-dominierte Kahlschlagfläche. Diese wird wiederum von einer Wegeverbindung entlang des östlich anschließenden Pastoratsgartens in Richtung Ortskern be-

gleitet. Der Pastoratsgarten stellt sich im gegenwärtigen Zustand als kleinräumig waldähnliche Struktur mit vorwiegend standortheimischen Laubbäumen (Ahorn, Esche, Buche, Eiche, vereinzelt Rot-Eiche) mittleren Alters (BHD ca. 30 – 60 cm) und Jungwuchs dar.

Tiere/biologische Vielfalt: Im Hinblick auf eine Umsetzung der Bebauungsplanung und ihre Auswirkungen auf die örtliche Tierwelt erfolgten faunistische Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse, auf deren Basis eine artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens vorgenommen wurde.

Zwischen März und Juni 2020 wurden eine Horst- und Höhlenbaumsuche, vier Tag- und zwei Nachterfassungen der Brutvögel sowie zwei Detektorbegehungen zur Erfassung von Fledermäusen mit vorheriger Ausflug- und Funktionskontrolle im Untersuchungsraum (Plangebiet plus Wirkraum bis max. 100 m) durchgeführt.

Vögel: Die faunistischen Erfassungen ergaben Vorkommen der planungsrelevanten Arten Feldsperling, Gartenrotschwanz und Waldkauz im Untersuchungsgebiet. Ferner wurden Vorkommen der auf der Vorwarnliste geführten, aber nicht planungsrelevanten Arten Bachstelze und Haussperling kartiert. Im Plangebiet selber wurde lediglich ein Brutpaar des Haussperlings im Bereich des Wohngrundstücks *Lange Straße 57* erfasst. Der erfasste Brutplatz des Feldsperlings wurde unmittelbar an der Fortführung der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Plangebiet und der Straße *Bramhorne* in einer Hecke oder am Gebäudebestand vermutet. Über die genannten planungsrelevanten oder Vorwarnliste geführten hinaus wurden die europäischen Vogelarten Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Buchfink, Dohle, Dorngrasmücke, Elster, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Grünfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mauersegler, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Rauchschwalbe, Reiherente, Ringeltaube, Rotkehlchen, Stockente, Sumpfmehse, Türkentaube, Turmfalke, Waldkauz, Zaunkönig, Zilpzalp festgestellt.

Fledermäuse: Im Rahmen der Detektorerfassungen wurden die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus sowie eine Fledermaus der Gattung *Pipistrellus* (vermutlich Zwerg- oder Mückenfledermaus) im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Eine intensive Nutzung als Jagdrevier fand im Rahmen der Erfassungen an der *Bevergerner Aa* und der angrenzenden Eichenreihe statt, teils auch in Hausgartenstrukturen im Umfeld des Plangebietes. Im Bebauungsplangebiet selber wurde eine wesentlich geringere Jagdnutzung festgestellt. Hinsichtlich einer Quartierfunktion erfolgten keine bedeutsamen nachweise. Im Bereich des ehemaligen Ladengeschäftes der Gärtnerei Deiting wurde bei der zweiten Ausflugkontrolle der Ausflug einer einzelnen Zwergfledermaus aus den ehemaligen Gärtnereigebäuden festgestellt, wobei hier von einem Einstands- oder Zwischenquartier einer einzelnen Zwergfledermaus ausgegangen wird. Die Höhlenbaumkartierung ergab kein Vorkommen von Quartierbäumen im Plangebiet. Außerhalb des Plangebietes wurde in der gewässerbegleitenden Eichenbaumreihe ein Quartierkasten für Fledermäuse festgestellt.

Die biologische Vielfalt entspricht dem Erwartungswert für eine Brachfläche wie sie im Plangebiet derzeit vorzufinden ist.

Klima/Luft: Gemäß Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV<sup>9</sup> wird das Plangebiet als Klimatop des „offenen Gewerbe-/Industrieklimas“ eingeordnet, benachbarte Flächen sind dem Klimatop „Vorstadtklima“ zugeordnet. Aufgrund seiner derzeitigen Struktur als Gärtnereibrache mit überwiegend gras- und krautgeprägter Vegetation besteht für den Geltungsbereich aus siedlungsklimatischer Hinsicht ein Übergang zum Klimatop „Klima innerstädtischer Grün-

<sup>9</sup> <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> (Abruf: 07/2020)

flächen“ und damit eine gewisse siedlungsklimatische Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche. Die *Bevergerner Aa* ist Bestandteil innerörtlicher Freilandklima-Flächen und sorgt als Gewässer für eine klimaausgleichende Wirkung. Die Klimaanalyse des FIS Klimaanpassung weist für das Plangebiet (in Bezug auf heiße Sommertage) eine weniger günstige thermische Situation aus. Da sich die Geländestruktur des Gebietes inzwischen geändert hat, ist das Plangebiet eher als Grünfläche und damit als siedlungsklimatische Ausgleichsfläche einzuordnen. Überträgt man die Einordnung der unmittelbar benachbarten Grünflächen auf das Plangebiet, ist hier allerdings von einem geringen Kaltluftvolumenstrom und einer eher geringen Bedeutung auszugehen. Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Siedlungsflächen erhalten in der Gesamtbewertung eine ungünstige thermische Bewertung. Diese Einordnung der Wirkräume begründet sich vor allem in einer starken thermischen Belastung in Tagsituationen; zudem erfolgt des Nachts eine mäßige nächtliche Überwärmung. Der Klimaatlas NRW<sup>10</sup> verzeichnet derzeit 33 Sommertage pro Jahr für den Zeitraum 1981 – 2010; davon sind sieben Tage als heiße Tage einzuordnen. Die Prognosen bis 2100 gehen von einer Erhöhung der Sommertage und heißen Tage aus, die sich in einer Prognose-spanne bis hin zur Verdoppelung der Sommertage und Verdreifachung der Anzahl heißer Tage bewegt.

Hinsichtlich der Lufthygiene ist im Plangebiet von keinen Vorbelastungen auszugehen.

Landschafts-/Ortsbild einschließlich Erholung: Der Geltungsbereich befindet sich im Randbereich des Ortskerns von Bevergern. Aufgrund innerörtlicher Freiflächen südlich der *Bevergerner Aa* besteht für das Plangebiet der Eindruck einer Ortsrandlage. Am Südufer verläuft entlang der *Aa* ein Hauptwanderweg<sup>11</sup>. Über einen Abzweig südöstlich des Geltungsbereichs gelangt man von hier aus auch über eine alte Wegführung vorbei am Pastoratsgarten in den historischen Ortskern von Bevergern. Von Westen kommend bestehen insbesondere auf Höhe des Plangebietes Blickbeziehungen vom Hauptwanderweg in Richtung des historischen Ortskerns. Eine entsprechende Bedeutung/Empfindlichkeit besteht daher insbesondere im Hinblick auf Wechselbeziehungen zwischen dem Plangebiet und der hochwertigen Umgebung.

Kultur-/Sachgüter: Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Bevergerner Ortslage in Nachbarschaft zum westlich angrenzenden historischen Ortskern. Der Ortskern ist in seiner Gesamtheit als Denkmalbereich geschützt. Auch Teilbereiche an der östlichen Grenze des Plangebietes befinden sich randlich innerhalb des Denkmalbereiches. Für weitere Details wird auf das Kapitel 7.4 verwiesen. Das Zentrum von Bevergern ist in weiten Teilen von alter, gut erhaltener Bausubstanz geprägt und ist über Sichtachsen auch aus Richtung des Plangebietes wahrnehmbar. Es besteht demnach eine besondere Empfindlichkeit der näheren Umgebung des Plangebietes gegenüber einer Bebauung im Geltungsbereich.

Bedeutung des Plangebietes: Bezüglich der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besteht im Wesentlichen eine allgemeine bis besondere Bedeutung. Im Hinblick auf die Schutzgüter Tiere/biologische Vielfalt besteht eine allgemeine bis besondere Bedeutung aufgrund des Nachweises planungsrelevanter Tierarten. Eine besondere Bedeutung besteht zudem im Hinblick auf das Schutzgut Wasser aufgrund der unmittelbaren Lage an der *Bevergerner Aa* bzw. im Überschwemmungsgebiet der *Bevergerner Aa*. Weiterhin ist auf die besondere Be-

<sup>10</sup> <https://www.klimaatlas.nrw.de/karte-klimaatlas> (Abruf 07/2020)

<sup>11</sup> siehe auch Fachinformationssystem Touristik- und Freizeitinformationen NRW (TFIS NRW), [www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_tfis?](http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_tfis?); Abruf 06/2021

deutung/Empfindlichkeit des Plangebietes und seiner Umgebung bezogen auf die Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild und Kulturgüter hinzuweisen, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes zum historischen und denkmalgeschützten Ortskern Bevergerns ergibt.

## 8.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff durch Überbauung der genannten Strukturen vorbereitet, die jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich zulässig gilt. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG verpflichtend zu beachten.

Mögliche Umweltauswirkungen werden unter Berücksichtigung vorgesehener Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen betrachtet.

Wirkfaktoren des Vorhabens, d. h. Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen in Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen, sind:

Baubedingt:

- temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen,
- Flächeninanspruchnahmen für Lagerplätze (vorübergehend) und Bauplätze (dauerhaft) unter Verlust der vorhandenen Biotope,
- Bodeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung).

Anlagebedingt:

- Flächenversiegelung durch Wohngebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen
- Veränderung der Raumstruktur durch das Baugebiet.

Betriebsbedingt:

- zusätzliche Emissionen durch geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen, zusätzliche Heizanlagen, nächtliche Beleuchtung.

Boden: Erhebliche Auswirkungen sind auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Ausgehend von einer bestehenden Versiegelung von rund 0,53 ha für Gebäude, Betriebs- und Wegeflächen ist bei Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung in einer Größenordnung von bis zu 0,23 ha zu erwarten, die mit einem Totalverlust sämtlicher Bodenfunktionen einhergehen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch bodenschonendes Vorgehen während der Bauarbeiten weitgehend vermeidbar (s.u.).

Wasser: Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verschmutzungen sind durch entsprechende Vorkehrungen des Boden- und Grundwasserschutzes zu vermeiden. Diese Maßnahmen haben vor dem Hintergrund einer ungünstigen Grundwasserschutzfunktion des Bodens besondere Bedeutung. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können sich aus einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung ergeben. Es ist beabsichtigt, das anfallende Regenwasser über eine Flutmulde zurückzuhalten und in die *Bevergerner Aa* zu leiten, so dass ein unmittelbarer Verbleib im natürlichen Wasserkreislauf ermöglicht wird.

Unmittelbare Beeinträchtigungen der *Bevergerner Aa* sind durch die Bebauung nicht zu erwarten. Demgegenüber besteht jedoch im Sinne der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) auch die Verpflichtung, erheblich veränderte Wasserkörper in den Zustand eines „guten ökologisches Potentials“ zu überführen. Im Sinne einer Herstellung einer ökologischen Durchgängigkeit, insbesondere hinsichtlich der

Wanderungsbewegungen der Fauna und hinsichtlich der Laich- und Aufzuchtgründe, stehen die Inhalte der vorliegenden Bebauungsplanung einer Zielerreichung nicht entgegen. Der Bebauungsplan sieht zudem mit der Festsetzung einer 5 m breiten öffentlichen Grünfläche entlang des Gewässers die dauerhafte Vorhaltung eines extensiv genutzten Gewässerrandstreifens vor, der eine unmittelbare, v.a. betriebsbedingte Einflussnahme der künftigen Wohnnutzung auf die Aa verhindert und dem Gewässer auf rund 110 m Länge einen naturnahen Uferstreifen auf 5 m Breite zuordnet. Durch die verpflichtende Einfriedung der angrenzenden Wohngrundstücke mit einer Laubgehölzhecke wird überdies eine physische Abgrenzung zwischen Wohnnutzung und Gewässer bzw. Gewässerrandstreifen erzielt. Unabhängig von der vorliegenden Planung besteht zudem die Möglichkeit einer ökologischen Verbesserung der Aa beispielsweise durch Pflanzung gewässertypischer Erlengruppen im Mittelwasserbereich der Gewässerböschung, um den Zielen der WRRL gerecht zu werden.

Pflanzen: Mit Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung einer Gärtnereibrache. Es werden keine Biotoptypen von besonderer Bedeutung überplant. Eine teils baumartig ausgeprägte Heckenstruktur im Osten des Plangebietes wird zum Erhalt festgesetzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Tiere: siehe Kapitel 8.5.

Klima: Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung integriert der § 1 Abs. 5 BauGB seit der BauGB-Novelle 2011 die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in das städtebauliche Leitbild und verleiht diesen Themen damit eine hervorzuhebende abwägungsrelevante Bedeutung. Gemäß der sog. Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Aufgrund der Belastungssituation der näheren Umgebung und der klimaausgleichenden Wirkung größerer Teile des Plangebietes ist eine erhöhte Empfindlichkeit der Fläche gegenüber einer Bebauung anzunehmen.

Die vorliegende Bebauungsplanung sieht vor diesem Hintergrund klimaanpassende Maßnahmen vor, die einer zusätzlichen innerörtlichen Erwärmung durch die Neuversiegelung entgegenwirken soll. Konkret soll dies durch die beschattende Wirkung zu pflanzender Bäume (Straßenraum-/Stellplatzbegrünung, Pflanzgebote auf den Wohngrundstücken) erfolgen. Die Bäume sorgen durch ihre staubfilternde Wirkung zudem für eine lufthygienische Optimierung. Für eine kühlende und luftfilternde Wirkung sorgt auch die verpflichtende Dachbegrünung von Carports und überdachten Stellplätzen.

Landschafts-/Ortsbild, Kultur-/Sachgüter: Die östliche und südöstliche Plangebietsgrenze markiert den Übergang zwischen Neubaugebiet und historischem Ortskern. Aus Richtung Süden (Hauptwanderweg) befindet sich das Plangebiet in einer Sichtachse auf den Bevergerner Ortskern. Im Bereich der Sichtachsen (betrifft WA3) sieht der Bebauungsplan eine Einfamilienhausbebauung vor, die Sichtbeziehungen zwar gegenüber des Status Quo einschränken, aber aufgrund der maßvollen Dimension und eher lockeren Bebauung nicht gänzlich verbauen. Mindernd sieht der Bebauungsplan Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der dortigen Hausgärten vor. Relativ enge Vorgaben der örtlichen Bauvorschriften zielen auf eine ortsbildangepasste Bebauung ab, die der Erscheinung des vorhandenen historischen Ortsbildes nicht zuwiderlaufen.

Fläche: Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in die Liste zu berücksichtigender Umweltbelange aufgenommen. Im Vordergrund

steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland<sup>12</sup> wird ein Maßstab für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche gesetzt, der nun auch konkret in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Vorhaben der innerörtlichen Nachverdichtung, durch die einer behutsamen städtebaulichen Beplanung der Fläche gegenüber einer kompletten Neuversiegelung am Ortsrand der Vorzug gegeben wird. Hierzu zählt auch die Einbindung flächensparender Mehrfamilienhäuser in den Bereichen WA2 und WA4.

Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind nicht zu erwarten.

### 8.3 Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen und zur Gestaltung des Plangebietes

Baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter lassen sich bereits in großem Maße durch technische Vorkehrungen und Berücksichtigung der anerkannten Regeln der modernen Technik vermeiden. Eine zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, eine Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen bei möglichst sparsamem Einsatz sowie Vorkehrungen zur Verhinderung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten, v.a. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern und ggf. freigelegtem Grundwasser) zur Vermeidung von Umweltauswirkungen werden hierbei grundsätzlich vorausgesetzt.

- sachgerechter Umgang mit dem Boden/Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben):
  - Oberboden und Bodenaushub sind soweit möglich im Bereich des Plangebietes wieder zu verwenden, nicht wiederverwendeter Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen;
  - fachgerechter Abtrag, Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs;
  - Lagerung von Bodenaushub möglichst ortsnah, schichtgetreu, vor Witterung und Wassereinstau geschützt und von kurzer Dauer;
  - Bodenmieten möglichst mit mindestens 4° Böschungsneigung der Oberflächen (Abfluss von Niederschlagswasser) und mit maximal 2 m

<sup>12</sup> Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: In der im Jahr 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ schrieb die Bundesregierung zum Jahr 2020 das Ziel fest, den Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha/Tag zu senken. Mit der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie von 2016 formuliert die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“ die Zielerreichung von weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag im Vier-Jahresmittel (bei insgesamt rückläufiger Tendenz seit 2004) bei 62 ha zwischen 2013 und 2016 (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechen-boden-land-oekosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrsflaechen#textpart-2>, Abruf: 03/2019)

- Schütthöhe bei Oberboden bzw. 4 m Schütthöhe bei Unterboden anlegen und nicht befahren;
- bei Lagerung in einem Zeitraum von > 6 Monaten geeignete Zwischenbegrünung der Bodenmieten;
  - möglichst Vermeidung einer Vermischung von Böden unterschiedlicher Herkunft und/oder mit unterschiedlichen Eigenschaften;
  - Beachtung einer ausreichenden Abtrocknung des Bodens vor Ausbau → Erdarbeiten möglichst in der niederschlagsarmen Zeit/bei trockener Witterung; dies gilt im Hinblick auf die Gefahr von Strukturschäden insbesondere für verdichtungsempfindliche Böden;
  - Beschränken der Arbeitsflächen auf das notwendige Maß, angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden;
  - Ausbau von Unterboden möglichst ohne Zwischenbefahren,
  - im Bereich der zukünftigen Gartenflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,
  - Schutz verdichtungsempfindlicher Böden vor mechanischen Belastungen (Einsatz von Stahlplatten/Baggermatten)
  - fachgerechter Einbau/Wiedereinbau von Bodenmaterial nach Beendigung der Bauarbeiten: horizontweise (Oberboden auf Unterboden), kein Befahren des neu aufgetragenen Bodens, möglichst nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrocknetem Boden, fachgerechte Tiefenlockerung des Unterbodens zur Wiederherstellung verdichteter Bereiche vor Wiederaufbringen von Oberbodenmaterial, möglichst direkte Begrünung des aufgebrauchten Materials.
- Schutz vorhandener Gehölze östlich des Plangebietes (Hecke) gemäß RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) / DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs;
  - insbesondere zum Schutze brütender Vögel haben erforderlicher Schnitt und Räumung von Gehölzen vor dem 01. März. bzw. nach dem 30. September eines Jahres zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG);
  - Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle erforderlicher Gebäudeabrisse oder -umbauten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Durchführung einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen sind. (Brutvogel- und Fledermausschutz)

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen können durch nachfolgende Maßnahmen entgegengewirkt werden:

- Festsetzung eines 5 m breiten Uferrandstreifens als öffentliche Grünfläche (Schutzgut Wasser)
- Freihaltung des amtlichen Überschwemmungsgebietes der *Beverger Aa* von unzulässigen Nutzungen
- Anlage von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien (Schutzgut Wasser)
- Begrünung von Stellplatzanlagen, Begrünung im Straßenraum, Grundstücksbegrünung (Schutzgut Pflanze, Klima, Landschafts-/Ortsbild)
- Für Garagen und Carports mit Flachdach verpflichtende Anlage von Gründächern (Schutzgut Wasser, Tiere, Pflanzen, Klima/Luft, Orts-/Landschaftsbild).
- Mit einem entsprechenden Nutzen für das Siedlungsklima, die Regenwasserbewirtschaftung, die biologische Vielfalt und nicht zuletzt das Ortsbild und Wohnumfeld sind Vorgärten in weitgehend unbefestigter Weise gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Schutzgut Boden, Grundwasser, Klima, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt)

- relativ engen Gestaltungsvorgaben durch örtliche Bauvorschriften im Sinne einer ortsbildangepassten Bebauung (Schutzgut Landschafts-/Ortsbild, Kulturgüter)
- Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes: siehe Kapitel 7.5

#### 8.4 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gem. § 1 Abs. 5 BauGB/§ 1a Abs. 5 BauGB

Im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung integriert der § 1 Abs. 5 BauGB seit der BauGB-Novelle 2011 die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in das städtebauliche Leitbild und verleiht diesen Themen damit eine hervorzuhebende abwägungsrelevante Bedeutung. Gemäß der sog. Klimaschutzklausel des § 1a Abs. 5 BauGB soll den abwägungsrelevanten Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Durch Überbauung der großflächigen Gartengrundstücke kommt es zu einem Verlust kaltluftproduzierender Flächen zu Gunsten neuer wärmespeichernder Flächen. Es wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass auf jedem neuen Baugrundstück je angefangene 450 m<sup>2</sup> mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen ist, um ein Mindestmaß an Beschattung zu erreichen. Auch wird die Pflanzung von Bäumen ab fünf zusammenhängenden Stellplätzen festgesetzt. Außerdem wird die Einrichtung von Solaranlagen empfohlen. Die Einhaltung aktueller Wärmestandards bei Neubauvorhaben kann vorausgesetzt werden.

#### 8.5 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Auf Basis örtlicher Erfassungen der Artengruppen Vögel und Fledermäuse erfolgte die artenschutzrechtliche Prüfung der vorliegenden Bebauungsplanung. Kurzgefasst sind folgende Ergebnisse festzuhalten (für weitere Details wird auf das artenschutzrechtliche Gutachten verwiesen, das als Anlage Bestandteil der Planunterlagen ist):

**Tötungsverbot:** Tötungen europäischer Vogelarten oder Fledermäuse können durch bauzeitliche Beschränkungen für Baumfällungen und Gebäudeabbrüche sowie risikomindernde Maßnahmen bei möglichen Abbrüchen vermieden werden.

**Störungsverbot:** Nahe des Geltungsbereichs brütete in 2020 der Feldsperling. Von erheblichen Störungen dieser störungstoleranten Vogelart ist nicht auszugehen, weitere erfasste planungsrelevante Arten befinden sich in ausreichender Entfernung zum Plangebiet. Störungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten. Das Untersuchungsgebiet wurde lediglich nur in geringer Intensität zur Jagd aufgesucht.

**Schädigungsverbot:** Eine direkte Beschädigung oder Zerstörung der Brutstätten der drei planungsrelevanten Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz und Waldkauz kann aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sicher ausgeschlossen

werden. Jedoch wird für den Gartenrotschwanz, auch aufgrund der räumlichen Nähe zur Brutstätte in einem Vogelkasten an einer Eiche an der *Beverger Aa*, das brachliegende Gärtnerareal als essentielle Nahrungsfläche eingestuft. Um die ökologische Funktion der vorhandenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte und einen Fortbestand des Brutvorkommens im räumlichen Zusammenhang weiterhin sicherzustellen, wird eine funktionserhaltende Maßnahme (CEF-Maßnahme) für den Gartenrotschwanz vorgesehen. Festgelegt wird die Mitanspruchnahme einer geplanten Obstwiese im Ortsteil Riesenbeck (Flur 39, Flurstück 22). Diese Maßnahme besitzt, trotz der räumlichen Entfernung, nach gutachterlicher Einschätzung eine hohe Eignung als Ausgleichsfläche. Zudem sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für den Gartenrotschwanz in Form von mindestens fünf Nisthilfen vorzunehmen. Im Hinblick auf das festgestellte Einzelquartier einer Fledermaus der Gattung *Pipistrellus* ist der Verlust einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht gänzlich auszuschließen. Im Falle eines Gebäudeabbruches des betreffenden Gebäudes ist vor Beginn der Abbrucharbeiten eine CEF-Maßnahme in Form einer Aufhängung von fünf Fledermauskästen im lokalen Umfeld (bis 1 km Entfernung) vorzunehmen.

Im Hinblick auf den vorliegenden Bebauungsplan wurden unter Einbeziehung der genannten Maßnahmen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Konflikte festgestellt.

## 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4	0,676 ha
davon max. bebaubare Fläche 60 %	0,405 ha
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,271 ha
Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,3	0,353 ha
davon max. bebaubare Fläche 45 %	0,159 ha
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	0,194 ha
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,150 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: Rad- und Fußweg	0,046 ha
Öffentliche Grünfläche – Gewässerrandstreifen	0,056 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	0,003 ha
<b>gesamt</b>	<b>1,284 ha</b>
überlagernd: Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (hier: Überschwemmungsgebiet)	0,188 ha
überlagernd: Leitungsrecht	0,007 ha

## II. Verfahrensvermerk

Der Rat der Stadt Hörstel hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Beyer-Deiting“ beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Beyer-Deiting“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2020 bis 18.09.2020 öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 122 „Beyer-Deiting“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Hörstel in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 122 „Beyer-Deiting“ sowie die Begründung beschlossen.

Stadt Hörstel, den .....

Der Bürgermeister

.....  
David Ostholthoff

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 08.07.2021  
Lh/Mi/Su-320.012

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR