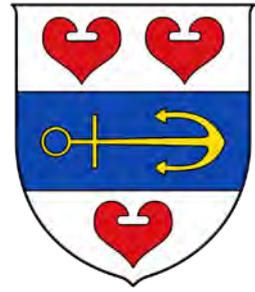


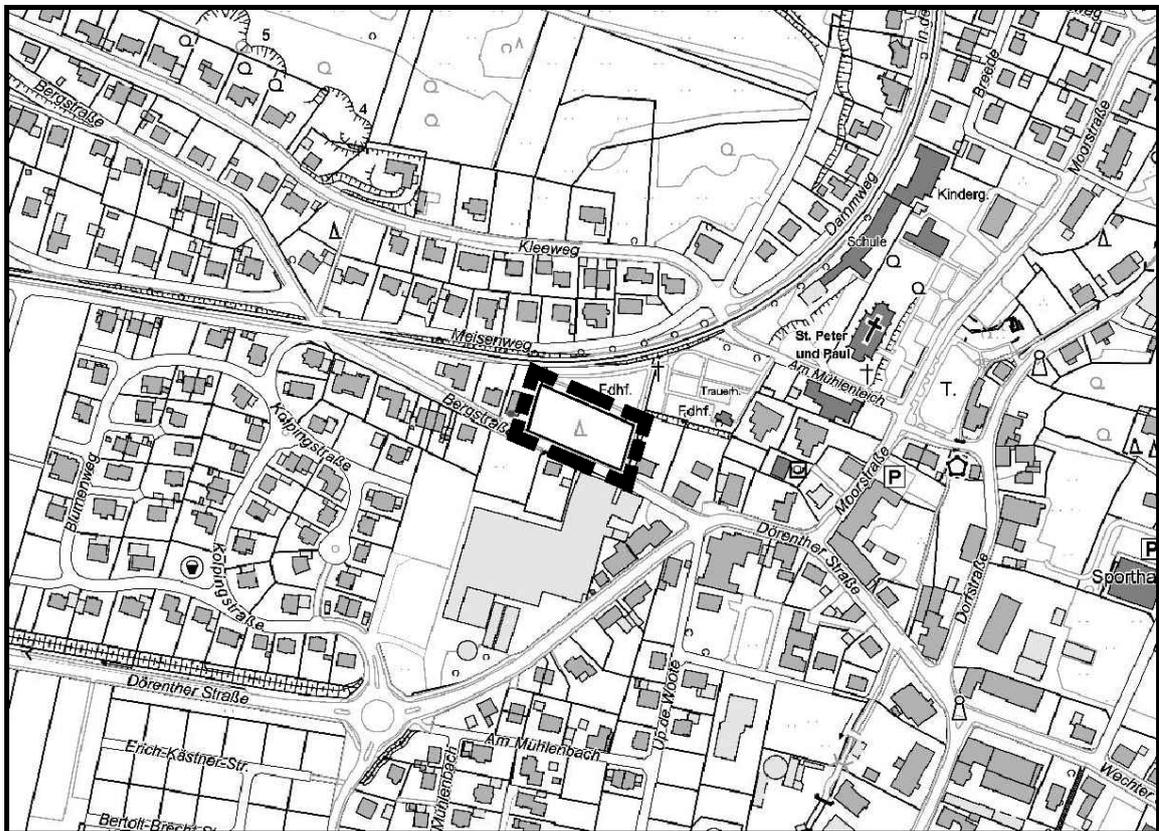
STADT TECKLENBURG

Stadtteil Brochterbeck



Satzungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 31
„Nördlich der Bergstraße“



DGK 3712/17-18

Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Ziel der Planung

2. Übergeordnete Planung

3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

4. Planungsinhalte

4.1 Geplante Festsetzungen

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

4.4 Natur und Landschaft, Boden-/Flächenschutz, Wasser,
Luft, Klimaschutz, Artenschutz, Immissionsschutz-Menschen

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

4.6 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

5. Anlage

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Kath. Friedhof Brochterbeck“

1. Anlass und Ziel der Planung

Ausgangslage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Nördlich der Bergstraße“ ist, dass das Flurstück 4, in der Flur 21, Gemarkung Brochterbeck nördlich der Bergstraße, welches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 20 „Kath. Friedhof Brochterbeck“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof ausgewiesen ist, nicht mehr für eine Friedhofserweiterung benötigt wird. Dies resultiert daraus, dass auch in Brochterbeck der Anteil der Urnenbeisetzungen steigt, so dass der Bedarf der als Reservefläche und potentielle Erweiterung des Friedhofs ursprünglich angedachte Fläche, nicht mehr gegeben ist.

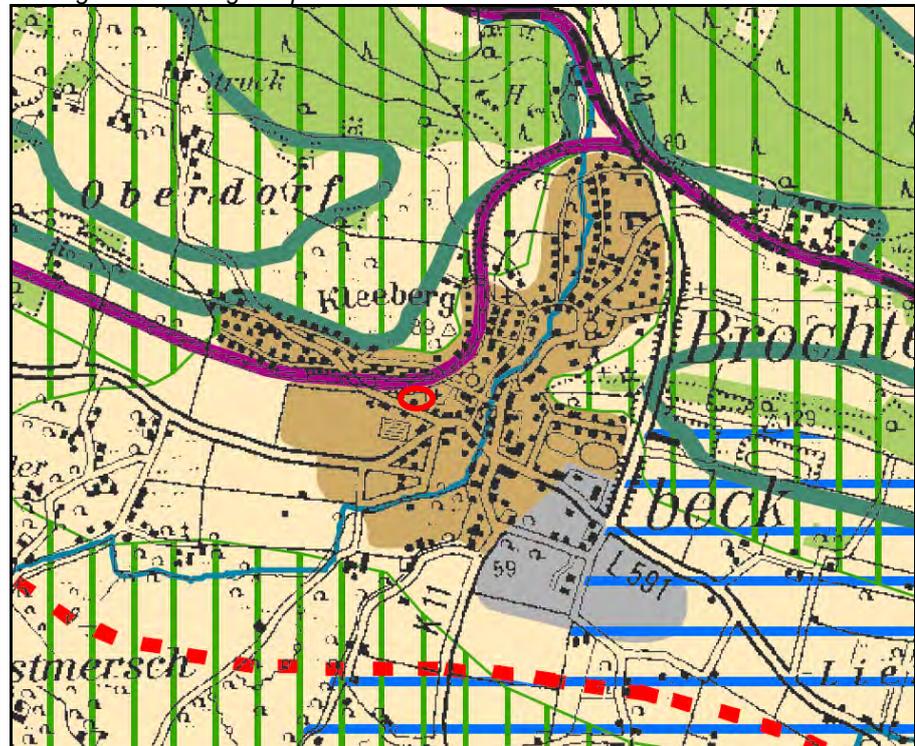
Ziel ist nun mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Nördlich der Bergstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung an der Bergstraße vorzubereiten. Vorgesehen sind aneinandergebaute Einfamilienhäuser für junge Familien, welche sowohl als Eigentum, wie auch als Mietwohnungen errichtet werden sollen.

Da die kommunale Bauleitplanung ihre Siedlungsentwicklung bedarfsgerecht sowie freiraum-/ umweltverträglich auszurichten hat und dabei die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung hat, wird die angestrebte Bebauung und die damit einhergehende Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit Grund und Boden begrüßt.

2. Übergeordnete Planung

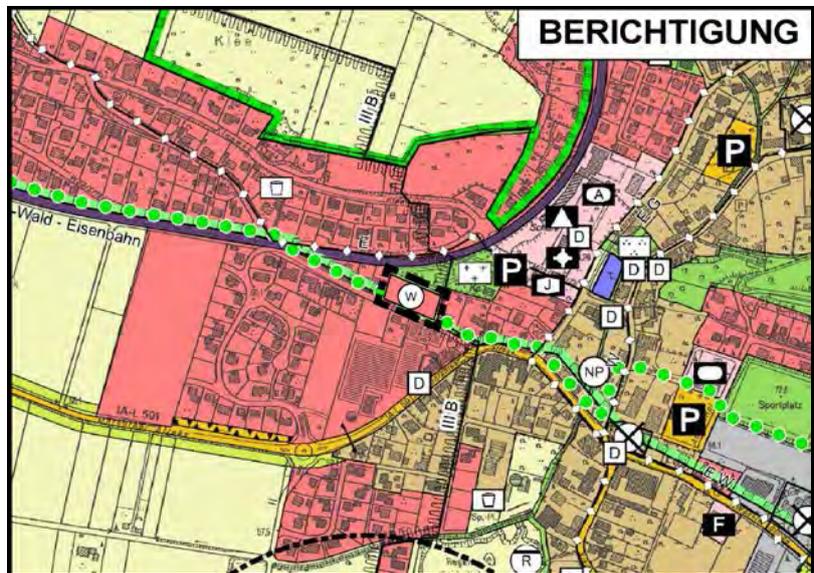
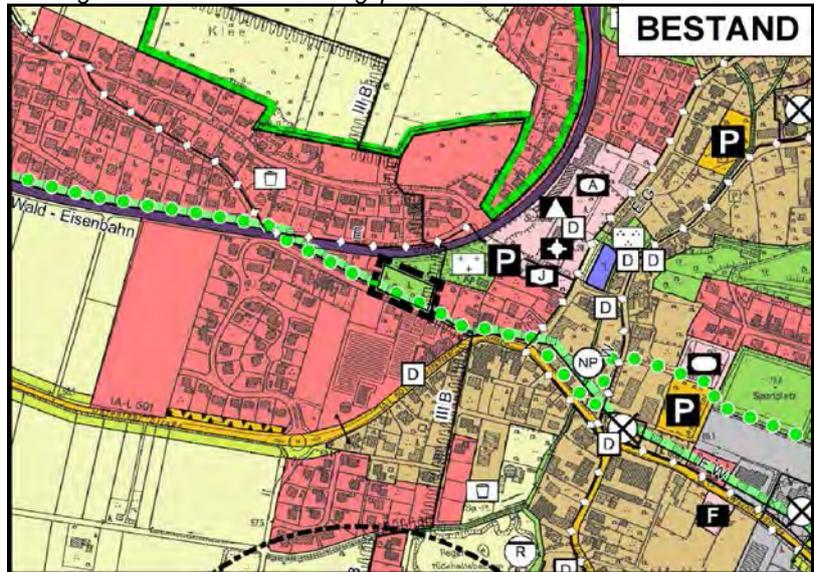
Im Regionalplan Münsterland ist der Verfahrensbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Auszug aus dem Regionalplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg ist der Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die geplante Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet weicht für den Änderungsbereich von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Berichtigung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Wohnbauflächen

FREIFLÄCHEN



Grünflächen mit der Zweckbestimmung Friedhof

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



Wasserschutzgebiet

Erholungsgebiet
(Umgrenzung begünstigter Flächen
für einen Naherholungsbereich)Erläuterung:

bisherige Darstellung: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof

künftige Darstellung: Wohnbaufläche

3. Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

Für den Bebauungsplan Nr. 20 „Kath. Friedhof Brochterbeck“ ist am 18.03.1997 der Satzungsbeschluss gefasst worden. Als Festsetzung inbegriffen ist dort eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Nördlich der Bergstraße“ einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, um hier vorrangig Wohnungen für junge Familien zu errichten. Die bisherige Darstellung Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof wird zugunsten eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO geändert.

Mit Beschluss des Rates der Stadt Tecklenburg wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Nördlich der Bergstraße“ eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück 4, Flur 21 in der Gemarkung Brochterbeck in einer Größe von 2.078 m² und ist durch eine gerissene Linie im Planteil zeichnerisch festgesetzt und kann der voranstehenden zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt entnommen werden.

Ein Auszug aus dem bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist dieser Begründung beigelegt.

Mit der Planung wird eine maßvolle Nachverdichtung eines zusammenhängenden Siedlungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet. Die Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereiches des bisher bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Bebauungsplan Nr. 20 „Kath. Friedhof Brochterbeck“). Westlich und östlich grenzt Wohnbebauung an. Insofern handelt es sich hier um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind ebenfalls gegeben:

- Mit der Planung wird eine neue überbaubare Grundfläche von rd. 832 m² und damit von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt. Dabei sind keine weiteren Grundflächen, die im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mehrerer Bebauungspläne gesehen werden könnten, hinzuzurechnen (§ 13 a (1) Nr. 1 BauGB);
- Es werden keine Vorhaben begründet, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (§ 13 a (1) Satz 4);
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass FFH- und Vogelschutzgebiete betroffen werden (§ 13 a (1) Satz 5 BauGB).

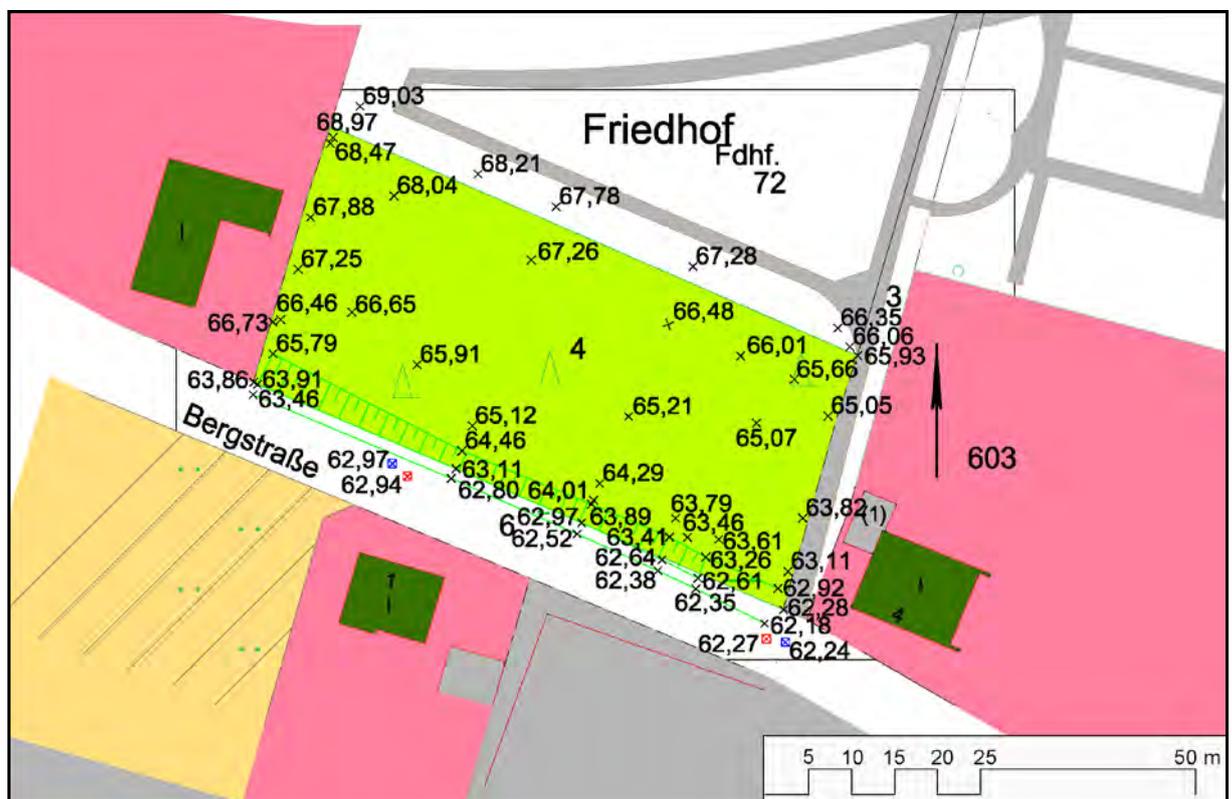
Hinsichtlich des Verfahrens gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Damit kann eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB entfallen. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie vom Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen. Da in diesem Fall § 13 a (1) Nr. 1 BauGB anzuwenden ist (Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m²) entfällt auch die Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur und Landschaft, die bei einer Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer Grundfläche dieses Umfangs zu erwarten sind, grundsätzlich als zulässig und naturschutzrechtlich als nicht ausgleichspflichtig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB). Da die o.a. Fläche (Flurstück 4, Größe rd. 2.078 m²) im Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“ dargestellt ist, ist eine entsprechende Anpassung im Wege der Berichtigung erforderlich.

4. Planungsinhalte

4.1 Geplante Festsetzungen

Entsprechend dem nachgefragten Bedarf und den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Tecklenburg, wird für den Verfahrensbereich ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal zulässigen zweigeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Für den Änderungsbereich werden Trauf- und Firsthöhen bezogen auf NHN - Normalhöhennull vorgegeben, wodurch die Höhenentwicklung der Gebäude bestimmt und ein Einfügen der Bebauung gewährleistet wird. Anhaltspunkte für die so festgesetzten maximalen Höhen sind die in der Planzeichnung eingetragenen vorhandenen Geländehöhen bzw. Kanaldeckelhöhen in der Bergstraße. Dieses ist von besonderer Bedeutung, da das Gelände stark von Süden nach Norden und von Osten nach Westen ansteigt (siehe nachstehendes Geländehöhenprofil).



Mit diesen Vorgaben kann das Einfügen der Bebauung in die umgebenden Baustrukturen gesichert und gleichzeitig Fehlentwicklungen vorgebeugt werden.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird abgesehen, da das Ausmaß der Gebäude bereits durch die Kombination aus festgesetzter GRZ (0,4) in Verbindung mit der zulässigen Geschossigkeit und den maximal zulässigen Traufhöhen eingegrenzt wird.

Die nach § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1(6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert; dabei wird das Baufeld in einer Tiefe von 18 m mit einem Abstand von 4 m zur Erschließungsstraße (Bergstraße) verortet. Dieser 4 m Bereich stellt auch gleichzeitig den Vorgartenbereich dar, indem Garagen, Carports und Nebengebäude unzulässig sind.

Garagen, Carports, Wintergärten, Gewächshäuser, Gartenhäuser u. ä. sind von den Vorgaben zur Dachneigung ausgenommen, da ihre Ausführungsart naturgemäß von den Gestaltungsmerkmalen der Wohngebäude abweicht, die Errichtung dieser Bauwerke aber im Interesse eines energiesparenden Bauens und einer Erhöhung der Wohnqualität nicht verhindert werden soll.

Die Dachneigung ist im Plan festgesetzt und beträgt mindestens 15° und maximal 30°. Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu bewahren. Um ein harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten sind Dachaufbauten/-gauben unzulässig. Von der Festsetzung zur Dachneigung sind Garagen, Carports, Wintergärten, Gewächshäuser, Gartenhäuser und ähnliches ausgenommen.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig, um einen gefälligen Übergang der Vorgärten zur Erschließungsstraße zu bewahren. In diesem Sinne ist auch die Vorgabe zur Einfriedung zu verstehen, wonach im Vorgartenbereich nur lebende Hecken mit einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig sind.

Auf einen ursprünglichen 35 m Abstand zwischen Gräbern und Wohngebäuden kann verzichtet werden, da die Hygiene Richtlinie für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen durch Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 23.03.1983 – VB1-0265.2 dahingehend geändert worden ist, dass der 35 m Abstand entfallen kann und diesbezüglich lediglich zu berücksichtigen ist, dass Friedhöfe gegenüber Nachbargrundstücken durch Bäume, wintergrüne Hecken, Sträucher oder Mauern hinreichend gegen Sicht abzuschirmen sind. Das Friedhofsgelände ist gegenüber dem Verfahrensbereich höher gelegen, so dass eine wirkungsvolle Sichtschutzpflanzung gegenüber dem Verfahrensbereich dauerhaft auf dem Friedhofsgelände zu gewährleisten ist.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Erschließung ist vorhanden und erfolgt von Süden über die Bergstraße.

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie, Gas und Telekommunikationseinrichtungen wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die anfallenden Abwässer werden über das Kanalisationsnetz der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserleitungsnetz.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt. Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wieder verwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Der Verfahrensbereich liegt am nordöstlichen Rand in der Schutzzone III B des mit Datum vom 15.02.2002 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Dörenthe“. Da z.B. das Abteufen von Tiefenbohrungen und Einbringen von Erdwärmesonden zum Betrieb von

Wärmepumpen und ähnliches im Wasserschutzgebiet nicht erlaubt ist, wird im Bebauungsplan besonders auf die Verbote und Genehmigungspflichten der Wasserschutzgebietsverordnung (siehe Anlage zur Begründung) hingewiesen.

4.3 Altlasten, Kampfmittel, Denkmalschutz

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind z.Z. keine Bodenbelastungen durch Altlasten / Altstandorte / Ablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Auch sind Kampfmittelvorkommen für den Planbereich nicht bekannt.

Baudenkmale oder Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind, sind innerhalb des Verfahrensbereiches nicht vorhanden.

Da Bodendenkmäler nicht ausgeschlossen werden können, wird nachstehender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

- *Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Baubeginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- *Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).*
- *Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.*

4.4 Natur und Landschaft, Boden-/Flächenschutz, Wasser, Luft, Klimaschutz, Artenschutz, Immissionsschutz-Menschen

Natur und Landschaft

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne insbesondere die unter Abs. 6 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z.B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima. Diese Grundsätze gelten insbesondere für die Neuaufstellung von Bauleitplänen, wodurch neues Baurecht begründet wird.

Der Verfahrensbereich liegt im südlichen Bereich des Naturpark TERRA.vita innerhalb der Schutzzone III B des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Dörenthe“. Nördlich des Kleeweges in rd. 100 m Entfernung zum Planbereich findet sich ein Ausläufer des Landschaftsschutzgebietes Huckberg, Teutoburger Wald bis Tecklenburg. Darüber hinaus sind für den Planbereich selbst keine Naturschutzgebiete, FFH- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale oder Biotope, die gem. § 62 LG NRW geschützt sind, vorhanden. Auch sind für den Verfahrensbereich und in einem Abstand von 300 m hierzu keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung bzw. Natura 2000 Gebiete (FFH Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete) aufgezeigt.

Die ökologische Bestandserfassung, erstellt vom Planungsbüro NGL - Niestegge Garten und Landschaftsarchitektur, Hörstel stellt sich wie folgt dar.

„Der zu erfassende und ca. 2.000 m² große Bereich ist direkt entlang der

Bergstraße durch eine Stellfläche für Glas- und Kleidercontainer sowie eine in etwa 200 m² große und von insgesamt 8 Obstbäumen bestandene Böschung geprägt. 2 der genannten Obstbäume sind darüber hinaus bereits abgestorben oder abgängig.

Auf dem daran nördlich anschließenden Großteil der Fläche stellt sich die Vegetation als dichtes und von verschiedensten Nadel- und Laubgehölzen durchmischtes Gebüsch dar. Die Artenzusammensetzung kann dabei als überwiegend nicht lebensraumtypischen bezeichnet werden. Auch unter den Nadelgehölzen sind einige abgestorbene Bäume zu verzeichnen. Die hier anzutreffende Strauchschicht ist darüber hinaus großflächig von ruderalen Sträuchern wie der Brombeere geprägt.

In Bezug auf die Habitatstruktur ist folgendes zu erläutern. Bei den Obstbäumen konnten verschiedene Asthöhlen festgestellt werden, welche bisher jedoch nicht genutzt wurden und sich aufgrund ihrer Größe und Ausgestaltung auch nur bedingt als Habitat eignen. Im Bereich der dichten gebüschartigen Vegetation konnten keine schützenswerten Habitatstrukturen, wie z.B. Höhlenbäume für Fledermäuse, kartiert werden.

Abschließend bleibt zu sagen, dass bei einer ökologischen Bilanzierung der Fläche, einhergehend mit entsprechenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, einer Umwandlung und Nutzung der Fläche als Bauland soweit vorerst nichts entgegensteht. Zumal es sich um eine Baulücke handelt, welche zur innerörtlichen Verdichtung genutzt werden kann“.

Die beschriebene Bebauungsplanung kann, da es sich um eine Nachverdichtung handelt, im Wege eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe in die Natur und Landschaft grundsätzlich als zulässig und naturschutzrechtlich als nicht ausgleichspflichtig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

Boden-/Flächenschutz, Wasser

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen ist besonders zu begründen. Diese Regelung steht im inhaltlichen Zusammenhang mit der sogenannten Umwidmungssperrklausel des § 1 a Absatz 2 Satz 2 BauGB, nach

der landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang um genutzt, also vor allem für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden sollen.

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK 50)“ des Geologischen Dienstes NRW befindet sich im Planbereich eine Braunerde, zum Teil tiefgreifend humos aus 4 - 6 dm mächtigen schwach, mittel und stark lehmigen, schwach steinig-grusigen, zum Teil humosen Sanden aus Nachschüttsanden des Mittelpleistozän, alternativ Solifluktionsbildung des Jungpleistozän. Die Sande lagern über schwach, mittel und stark lehmigen, schwach steinig-grusigen Sanden aus Nachschüttsanden des Mittelpleistozän, alternativ Solifluktionsbildung des Jungpleistozän. Diese lagern über mittel und stark sandigen, steinig-grusigem Lehm aus Verwitterungsbildung des Pleistozän, alternativ aus Grundmoräne des Mittelpleistozän. Die wiederum lagern über Festgestein aus Tonstein (Bundsandstein), alternativ Kalkmergelstein und Kalkstein (Muschelkalk und Oberkreide), alternativ Sandstein (Jura und Unterkreide).

Der Boden wird gemäß Karte der schutzwürdigen Böden NRW, 3. Auflage aufgrund seiner Ausprägung nicht als sehr- oder besonders schutzwürdig eingestuft.

Die mit dieser Änderung des Bebauungsplanes einhergehende Nachverdichtung wird aus städtebaulicher Sicht begrüßt, da mit der Nachverdichtung im Innenbereich ein Beitrag im Sinne des Umweltschutzes vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1 a BauGB) geleistet werden kann. Somit hat die Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf den Boden, die Fläche und auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, zumal lediglich eine geringe Fläche für eine Bebauung und damit Versiegelung an einer vorhandenen Erschließung in Anspruch genommen wird. Die Schutzzone III soll laut Wasserschutzgebietsverordnung den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. Auf die Beachtung der Verordnung wird im Bebauungsplan besonders hingewiesen. Um mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermindern und dem Trend von Schotter-/Kiesanlagen u.ä. in den Vorgärten entgegen zu wirken, wird folgende Regelung für den Vorgartenbereich in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen zu den Grundstücken und Flächen für nicht überdachte Stellplätze werden die Vorgartenflächen als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung. Die Fläche für Zuwegungen und Stellplätze darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten.

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

Luft, Klimaschutz

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

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

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

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

Des Weiteren wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen. In diesem Sinne ist festzuhalten, dass eine Hauptfirstrichtung nicht vorgegeben wird, so dass eine optimale Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten, da der Planbereich innerhalb eines bebauten Siedlungsbereiches gelegen ist und durch die vorgegebenen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Artenschutz (Vorprüfung)

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

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für Quadrant 3 im Messtischblatt 3712 (Ibbenbüren) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen Gärten, Siedlungsbrachen und Parkanlagen potentiell geeignete Lebensräume für 6 Fledermaus- und 19 Vogelarten.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	Gaert
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name				
Säugetiere					
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	S↑	S↑	Na
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	(Na)
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na
Plecotus auritus	Braunes Langohr	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	G	Na
Vögel					
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G↓	Na
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	Na
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	(Na)
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	Na
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	G↓	(FoRu)
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	unbek.	(FoRu), (Na)
Cuculus canorus	Kuckuck	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	U↓	(Na)
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	Na
Dryobates minor	Kleinspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	U	Na
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	Na
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	U	Na
Oriolus oriolus	Pirol	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	U↓	(FoRu)
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	U	Na
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	S	(FoRu)
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	unbek.	FoRu!, Na
Streptopelia turtur	Turteltaube	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	S	(Na)
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	Na
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	unbek.	unbek.	Na
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	G	Na

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet und das nähere Umfeld keine Angaben vor (LINFOS 04/2020). Es liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Planbereich vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten.

Bei den Obstbäumen konnten verschiedene Asthöhlen festgestellt werden, welche bisher jedoch nicht genutzt wurden und sich aufgrund ihrer Größe und Ausgestaltung auch nur bedingt als Habitat eignen. Im Bereich der dichten gebüschartigen Vegetation konnten keine schützenswerten Habitatstrukturen, wie z.B. Höhlenbäume für Fledermäuse, kartiert werden.

Auswirkungen:

Es handelt sich um einen bebauten Siedlungsbereich. Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanung auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

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

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

Immissionsschutz-Menschen

Der Verfahrensbereich stellt eine innerörtliche Baulücke umgeben von Wohngebäuden dar und liegt nicht im Einflussbereich gewerblich emittierender Betriebe. Nördlich grenzen vorhandene Friedhofsflächen an.

Auswirkungen:

Da im Verfahrensbereich Wohnbebauung vorgesehen ist, sind unzumutbare Beeinträchtigungen für die umliegende Wohnbebauung nicht zu erwarten. Zudem wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sowie zur Wahrung der Trauerkultur und des menschlichen Wohlbefindens das höher gelegene Friedhofsgelände wirkungsvoll mit einer Sichtschutzpflanzung versehen.

4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung geschaffen. Wesentliche Veränderungen oder neue Einwirkungen auf die Umwelt werden nicht gesehen.

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

Um mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermindern und dem Trend von Schotter-/Kiesanlagen u.ä. in den Vorgärten entgegen zu wirken, sind entsprechende Regelungen für den Vorgartenbereich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Darüber hinaus wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen und unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonnen). Zudem wird auf die Festsetzung von Firstrichtungen im Rahmen dieser Planung verzichtet, so dass eine optimale Anbringung von Solar- oder Photovoltaikanlagen zur Nutzung regenerativer Energien möglich ist.

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund dieser Bebauungsplanung zu erwarten sind,

als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

4.6 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

<i>Flächenbilanz</i>	
Geltungsbereich	2.078 m ²
davon	
Allgemeines Wohngebiet	2.078 m ²

Bodenordnende Maßnahmen durch die Stadt Tecklenburg sind nicht erforderlich.

Quellen:

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

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

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

Geologischer Dienst NRW Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden

Ökologische Bestandserfassung, erstellt vom Planungsbüro NGL – Niestegge Garten und Landschaftsarchitektur, Hörstel

Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Dörenthe der Wasserversorgung Tecklenburger Land GmbH – Wasserschutzgebietsverordnung „Dörenthe“ vom 15. Februar 2002

Aufgestellt: Mai 2020

Ergänzt: August 2020

feldhaus architekten partnerschaft mbb

M.A.(TUM) Architekt Simon Feldhaus

Emsdettener Straße 38

48477 Hörstel

Stadt Tecklenburg
Der Bürgermeister

5. Anlage

