

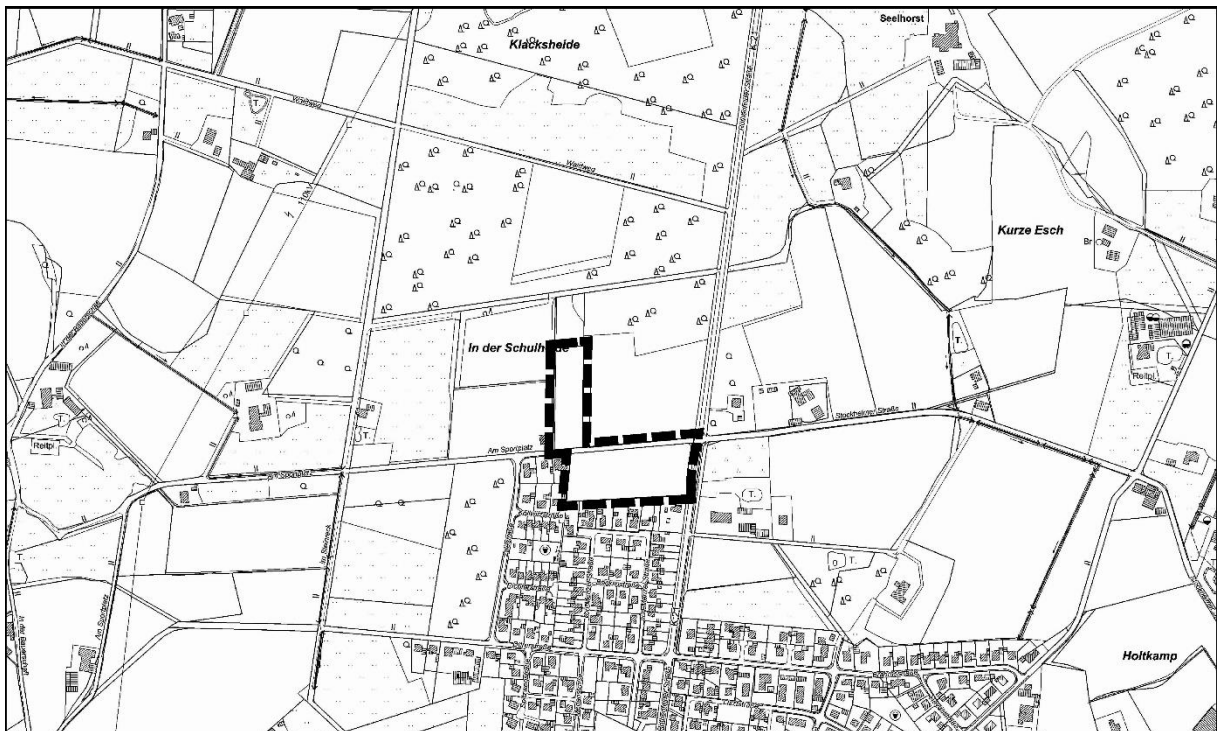
STADT VERSMOLD



Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“

Ortsteil: Loxten

Plangebiet: Südlich der Straße Am Sportplatz, westlich der Rothenfelder Straße



Begründung

Verfahrensstand: Satzung

gemäß § 10 (1) BauGB

30.08.2022

Verfasser:



Drees & Huesmann

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	1
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	2
4	Situationsbeschreibung	3
5	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5.1	Ziele der Raumordnung	4
5.2	Flächennutzungsplan	5
5.3	Landschaftsplan	6
5.4	Bestehendes Planungsrecht.....	6
6	Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept	7
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche	10
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
7.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	11
7.6	Verkehrsflächen	12
7.7	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	13
7.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche.....	13
7.9	Grünerhalt und Anpflanzungsfestsetzungen.....	14
7.10	Örtliche Bauvorschriften.....	16
8	Belange der Ver- und Entsorgung	19
9	Belange der Umwelt	21
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	21
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	24
9.3	Artenschutz.....	24
10	Auswirkungen der Planung	25
10.1	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	25
10.2	Starkregenereignisse.....	25
10.3	Belange des Bodenschutzes.....	27
10.4	Belange des Denkmalschutzes	28
10.5	Altlasten.....	28

Anlagen:

Anlage 1: Rahmenplan - Drees & Huesmann, Bielefeld, November 2021

Anlage 2: UVP Vorprüfung - Drees & Huesmann, Bielefeld, Januar 2022

Anlage 3: Geotechnisches Gutachten - Dr. Fritz Krause, erdbaulabor, Münster 2021

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“

Ortsteil: Loxten
Plangebiet: Südlich der Straße Am Sportplatz, westlich der Rothenfelder Straße

Verfahrensstand: **Satzung**
gemäß § 10 (1) BauGB

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung einer Wohnbaufläche und der damit einhergehenden Erweiterung des vorhandenen Wohngebietes, am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Loxten der Stadt Vermold, geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ ist der anhaltende Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken in Vermold und insbesondere im Ortsteil Loxten. Im Ortsteil Loxten ist letztmalig im Jahr 2010 durch den Bebauungsplan Nr. 63 „Südlich Dürerstraße“ eine Wohnbaufläche in städtischem Eigentum entwickelt worden. Da diese Flächen seit längerem ausnahmslos veräußert werden konnten, steht in Loxten derzeit kein städtisches Wohnbauflächenangebot zur Verfügung. Aufgrund einer bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen wurden seitens der Stadt Überlegungen geführt, eine Neuausweisung städtischer Wohnbauflächen vorzunehmen. Durch ein vertraglich geregeltes Zugriffsrecht stehen der Stadt nun Flächen zur Verfügung, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 einer Wohnnutzung zugeführt werden sollen.

Mit der Entwicklung des Plangebietes zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Vermold Rechnung getragen werden. Um die unterschiedlichen Wohnansprüche bedienen zu können, soll mit der vorliegenden Planung ein differenziertes Wohnungsangebot aus Mehrfamilienhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern Reihen- sowie Kettenhäusern geschaffen werden. Die Stadt Vermold verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Baugebiete weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung geht zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers nach Norden einher.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

2 Verfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 wurde von der Stadtvertretung der Stadt Vermold am 17.12.2020 gefasst, nach vorheriger Beratung durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 25.11.2020.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13b i.V.m. 13a Absatz 3 BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Vorhaben erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- die Fläche schließt an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil an
- die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 10.000 m² (Grundfläche: rd. 1,5 ha).
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsbereiches für eine Aufstellung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der bislang in den angrenzenden Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen. Somit sind keine weiteren Grundflächen für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung der §§ 13b i.V.m. 13a BauGB im vorliegenden Fall relevant.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB kann gem. § 13a (1) BauGB verzichtet werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVP-G-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVP-G NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage 2). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G NRW. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 1,24 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Loxten in der Flur 7 und umfasst die Flurstücke 253, 22 (tlw.) und 19 (tlw.).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 18 sowie einer um 19 m nach Norden versetzten Parallele zur südlichen Grenze des Flurstückes 19;

Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 265 (Rothenfelder Straße);
Im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 210, 209, 208, 27, 28, 29, 30 und 177;
Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 122, 117 und 182.

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Loxten am Übergang zur freien Landschaft. Die angrenzende Bebauung ist durch eine heterogene Struktur geprägt. Neben freistehenden Einfamilienhäusern finden sich im Wohngebiet auch Kettenhäuser wieder. An der Rothenfelder Straße wird der nördliche Eingangsbereich in den Ortsteil Loxten durch ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Walmdach in rd. 40° Neigung geprägt. Die Grundstücke der Einfamilienhäuser weisen im Bereich zur angrenzenden Landschaft im Norden sehr tiefe Grundstückszuschnitte auf. Die Grundstücke der Kettenhäuser sowie der Gebäude im südlichen Bereich des Wohngebietes weisen vergleichsweise geringere Größen auf. Im südlichen Bereich des Wohngebietes sind unter anderem auch sog. Stadtvillen mit 2 Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mit flach geneigtem Zeltdach vorzufinden. Insgesamt ist das Wohngebiet durch geneigte Dächer, in Form von Satteldächern geprägt. Zudem befinden sich innerhalb des angrenzenden Wohngebietes heute größtenteils Einfamilien- und Doppelhäuser, mit überwiegend einem Vollgeschoss und einem weiteren Dachgeschoss (nicht-Vollgeschoss). Lediglich das unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzende Gebäude, westlich der Rothenfelder Straße, weist eine zweigeschossige Ausführung auf. Das Plangebiet selber wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Der Ortsteil sowie das Plangebiet sind über die Rothenfelder Straße an das Zentrum von Versmold angebunden. Südlich und westlich grenzt das Plangebiet an die vorhandene Bebauung des bestehenden Wohngebietes an. Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen und Grünflächen. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine ehemals als Sportplatz genutzte Fläche. Entlang der Rothenfelder Straße sind vereinzelte Hofstellen vorzufinden, die nächstgelegene befindet sich unmittelbar östlich des Plangebietes. Westlich grenzen an den Siedlungsrand Gehölzstrukturen an, ebenso befindet sich in dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum dichter Gehölzbestand. Die Rothenfelder Straße sowie die Straße Am Sportplatz werden ebenfalls von Baumbestand begleitet.

Infrastrukturell beherbergt Loxten derzeit eine Fleischerei, einen Friseursalon und weitere kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Südlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von rd. 650 m die Grundschule Loxten-Bockhorst sowie direkt angrenzend das Sportlehrheim. Eine Kita befindet sich rd. 430 m südlich des Plangebietes. Ein Gymnasium (CJD Versmold) und eine

Sekundarschule (CJD Sekundarschule Versmold) befinden sich im Zentrum von Versmold. Mit der Straße Am Sportplatz besteht eine Radwegeanbindung in Richtung Warendorf (22 km) und in Richtung Sassenberg (15 km).

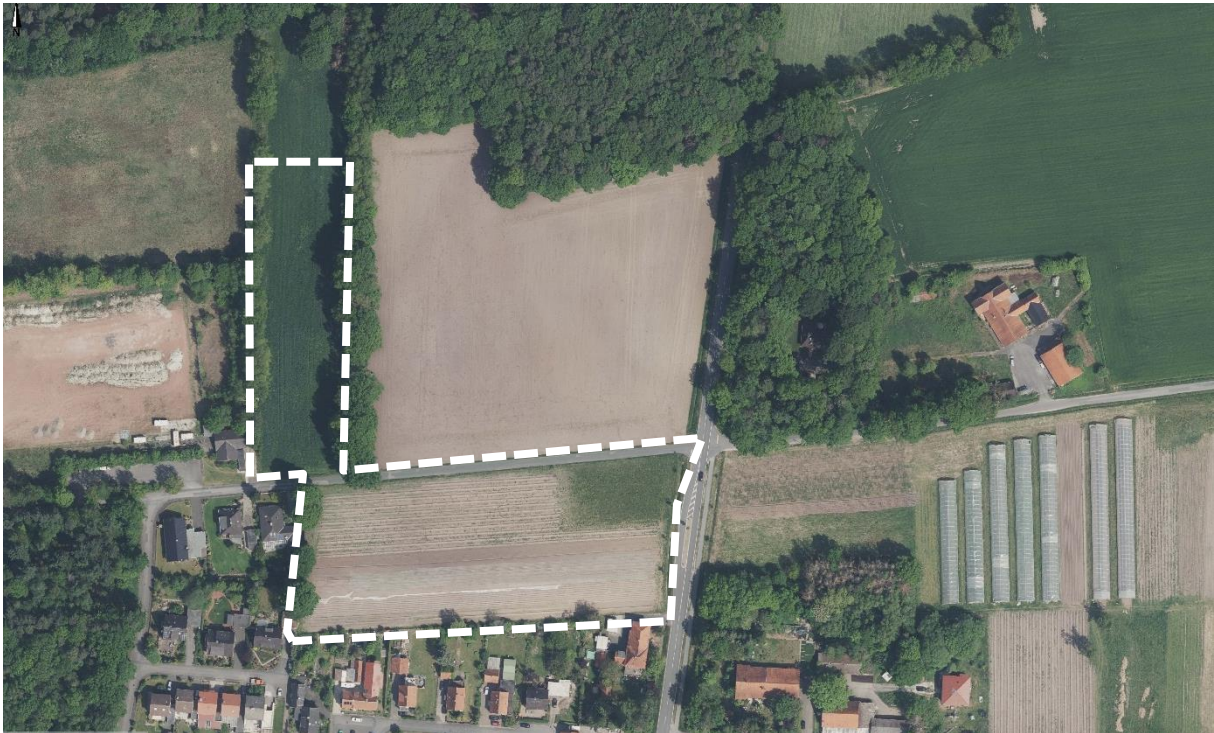


Abbildung 1: Luftbild, TIM Online, (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) – ohne Maßstab

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld wird das Plangebiet dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich zugeordnet (siehe Abbildung 2). Nördlich des Plangebietes stellt der Regionalplan die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

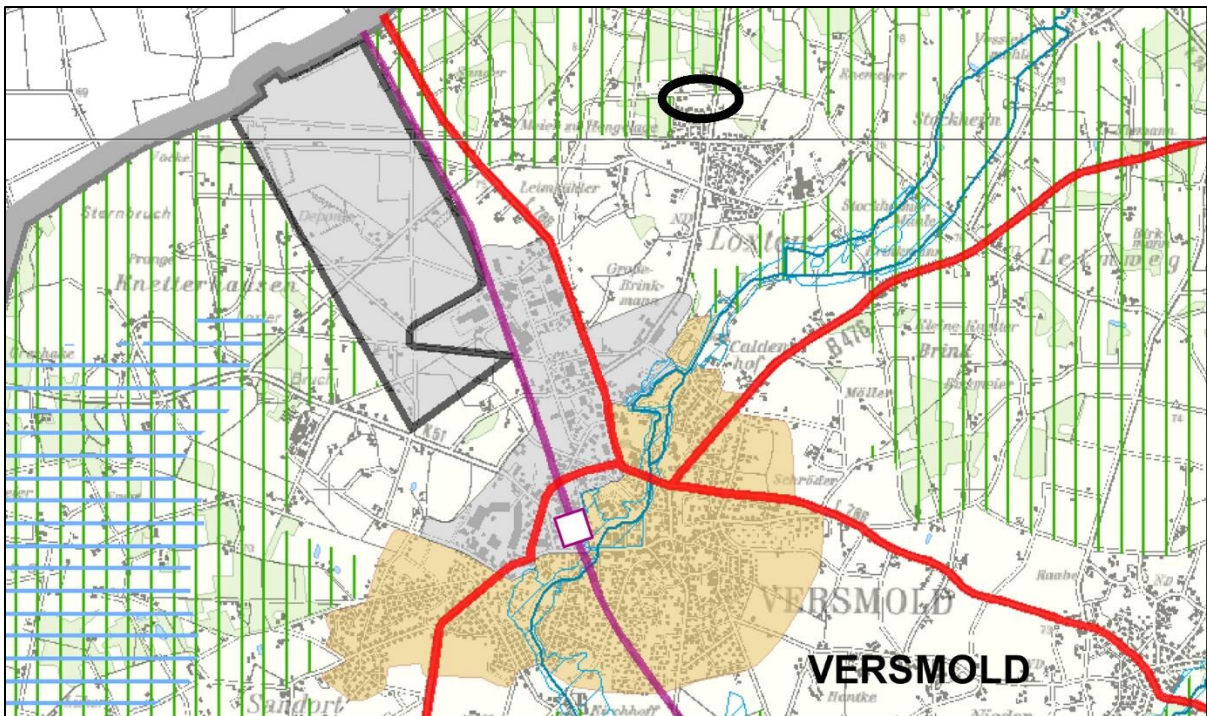


Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold – Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, Auszug ohne Maßstab

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Versmold bei der Bezirksregierung Detmold eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) gestellt. Eine Antwort steht noch aus.

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Versmold wird der Planbereich südlich der Straße Am Sportplatz größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Teilbereich (rd. 0,2 ha) im Südosten des Plangebietes ist als Wohnbaufläche ausgewiesen (siehe Abbildung 3). Südlich des Plangebietes wird der bestehende Siedlungszusammenhang als Wohnbauflächen dargestellt. Im Bereich der südlich angrenzenden Fläche wird zusätzlich das Symbol einer Trafostation abgebildet. Nördlich des Plangebietes sind Flächen für die Landwirtschaft und Wald ausgewiesen. Die Rothenfelder Straße, welche unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzt, wird als Fläche für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge dargestellt. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 wird somit nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Versmold entwickelt.

Mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Darstellung „Flächen für die Landwirtschaft“ zurückgenommen und durch die Darstellung „Wohnbauflächen“ ersetzt werden. Zudem soll der nordwestliche Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt werden. Grundsätzlich bestehen laut Bezirksregierung Detmold gegen diese Planungsabsichten keine allgemeinen Bedenken. Durch diese Bauleitplanung würde der Ortslage Loxten jedoch ein zusätzlicher Wohnbauflächenanteil zugeteilt, der ihr nach der Ausweisung im derzeitigen Regionalplan und den dazugehörigen Flächenschlüsseln nicht zusteht. Daher fordert die Bezirksregierung einen

Flächenaustausch der Nutzungen (Landwirtschaft – Wohnen / Wohnen – Landwirtschaft) die Rücknahme einer mindestens gleich dimensionierten Fläche aus der jetzigen Wohnbauflächendarstellung im Süden des Siedlungsbereiches, sodass es hier zu einem anteiligen Ausgleich kommt. Die dafür in Frage kommende Fläche befindet sich nördlich der Kreuzstraße.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

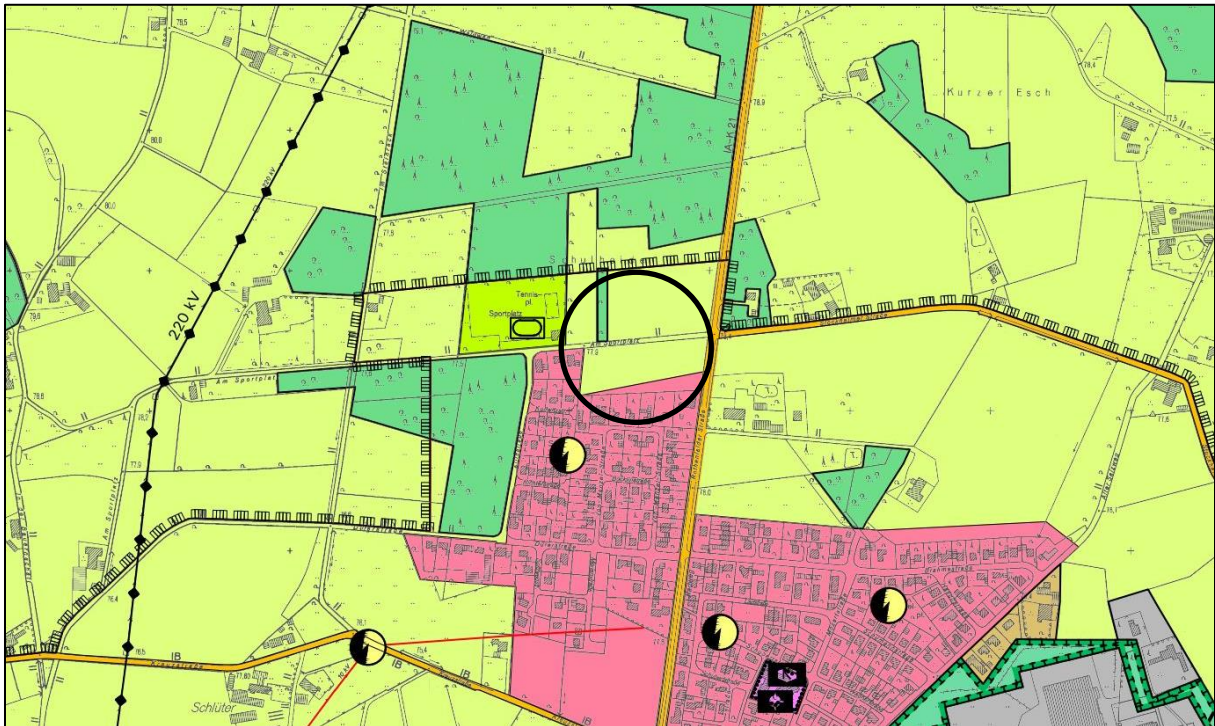


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Versmold, ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der bisher rechtskräftigen Landschaftspläne des Kreises Gütersloh (die bisher rechtskräftigen Landschaftspläne sind: „Sennelandschaft“ im Bereich Schloß Holte-Stukenbrock und in Teilbereichen von Verl; „Osning“ im Bereich Borgholzhausen, Werther und in Teilbereichen von Halle, Steinhagen und Versmold; „Gütersloh“ im Bereich der Stadt Gütersloh und kleiner Teile von Herzebrock-Clarholz und Verl sowie „Halle-Steinhagen“).

Der Landschaftsplan „Osning“ mit Darstellungen in Teilbereichen des Stadtgebietes Versmold sieht keine Festsetzungen bzw. Entwicklungsziele im Umfeld des Plangebietes vor. Die Ziele und Festsetzungen des Landschaftsplanes werden durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt.

5.4 Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet grenzt westlich und südlich unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „In der Schulheide“ der Stadt Versmold, welcher seit 1966 rechtskräftig ist. Dieser setzt für die angrenzenden Flächen ein reines Wohngebiet mit offener Bauweise fest. Innerhalb des südlich angrenzenden reinen Wohngebietes sind maximal 1 bzw. 2 Vollgeschosse zulässig.



Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 2 „In der Schulheide“ der Stadt Versmold, ohne Maßstab

6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Der Bauleiplanung liegt das Vorhaben zugrunde, das Wohngebiet östlich der Rothenfelder Straße in Richtung Norden zu erweitern. Mit der ergänzenden Bebauung soll zum einen die vorhandene Struktur des bestehenden Wohngebietes fortgeführt werden und zum anderen ein differenziertes Wohnungsangebot vorgehalten werden. Insgesamt soll das Plangebiet auch weiterhin einer kleinteiligen Einzel- und Doppelhausbebauung zugänglich sein und zudem verdichtete Bereiche ermöglichen. Für ein differenziertes Wohnungsangebot sollen innerhalb des Plangebietes neben aufgelockerten und kleinteiligen Strukturen ebenfalls verdichtete Bereiche entstehen.

Grundsätzlich wird das Plangebiet ausgehend von der Straße Am Sportplatz erschlossen, die im Zuge der Planung ausgebaut werden soll (siehe Anlage 1). Dies ist erforderlich, um den im Plangebiet zu erwartenden Verkehr abwickeln und alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufnehmen zu können. Von dort aus gehen in südliche Richtung jeweils 3 Stickerschließungen ab, um die rückwärtigen Flächen zu erschließen. Eine Bebauung mit Kettenhäusern ist dabei entlang der Rothenfelder Straße vorgesehen, um einen baulich verdichteteren Bereich an der Hauptstraße zu schaffen und die grobkörnigere Bebauung in Form des südlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebäudes aufzugreifen. Zudem kann mit der Errichtung der Kettenhäuser und damit einhergehenden zusammenhängenden Bauungsabfolge eine lärmabschirmende Wirkung auf die restlichen Bereiche des Plangebietes erzielt werden. Die Kettenhausbebauung verleiht dem

Wohngebiet eine prägende Raumkante und damit eine adäquate Eingangssituation zur Rothenfelder Straße.

An der Straße am Sportplatz ist im Rahmenkonzept ebenfalls eine leicht verdichtete Bebauung z.B. in Form von Doppel- oder Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar am Ortseingang von Loxten, sodass die östlichen und nördlichen Grundstücke die neue Eingangssituation abbilden. Mit der Verortung der Kettenhäuser soll daher eine städtebauliche Betonung erzielt werden, indem Raumkanten geschaffen werden und den Effekt einer Eingangssituation verstärken. Zudem kann mit der Verortung des Mehrfamilienhauses und der Kettenhäuser an den Quartierseingängen verhindert werden, dass ein höher zu erwartendes Verkehrsaufkommen in die hinterliegenden, beruhigten Planbereiche hineingezogen wird.

Die Grundstücksgrößen können wie im Umfeld des Plangebietes unterschiedlich groß ausgebildet werden, um ein differenziertes Angebot zu schaffen. Nach der Rahmenplanung in Anlage 1 weisen die Grundstücke im Osten und Norden eher kleinere Zuschnitte auf, während den hinterliegenden Bereichen mehr Fläche zur Verfügung steht.

Im Osten des Plangebietes ist ein Radweg vorgesehen, der an das vorhandene Radwegenetz anschließt und so eine Anbindung an die umliegenden Ortsteile schafft. Mit dem Ausbau der Straße Am Sportplatz ist auf der Südseite ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen.

Nordwestlich der geplanten Bebauung ist ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, um das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zurückhalten zu können.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss.

Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten sowie vorhandenen Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Der Nutzungsausschluss erfolgt vor dem Hintergrund, den Fahrverkehr weitestgehend auf den wohngebietsverträglichen Verkehr zu beschränken und nicht mit möglichem Kunden- und Besucherverkehr im Sinne an- und abfahrender Kundschaft zu belasten.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) angegeben. Entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO soll für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt werden. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze, und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50% - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Entsprechend der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (max. 2) wird die GFZ im Plangebiet auf das Höchstmaß von 0,8 beschränkt. Dies liegt unter des Orientierungswertes von 1,2 für allgemeine Wohngebiete und orientiert sich damit an der bestehenden südlich angrenzenden Bebauung. Mit einer GFZ von 0,8 sind bauordnungsrechtlich zweigeschossige Gebäude mit ausgebautem / nutzbarem Dachraum (Nicht-Vollgeschoss) möglich.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Höhenentwicklung der Gebäude im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes aufgegriffen. Für die Wohngebiete WA1 WA2 und WA3 wird eine zwingende 2-Geschossigkeit festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass im östlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes Raumkanten ausgebildet werden, die von dem Ortseingang

aus sichtbar sind und hier keine Versprünge in der Höhenentwicklung der Gebäude entstehen. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen geneigten Dächern festgesetzt werden. Daher wird für die WA1-, WA2- und WA3-Gebiete eine Mindesthöhe der Traufe von 6,50 m sowie eine Maximalhöhe der Traufe von 6,50 m festgesetzt. Somit wird die Errichtung von 2 Vollgeschossen sichergestellt und dennoch ein Spielraum für die späteren Bauherren gelassen. Zudem wird die Firsthöhe auf maximal 10,00 m beschränkt. So wird die Errichtung von zwei aufgehenden Fassadengeschossen mit flach geneigten Zeltdächern sichergestellt. Für das WA4 wird die Höhe der baulichen Anlagen auf eine maximale Traufhöhe von 6,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,00 m beschränkt. Mit diesen Festsetzungen sind zum einen klassische Einfamilienhäuser mit einem Fassadengeschoss und ausgebautem Dachgeschoss, aber auch moderne Gebäudetypen mit 2 Fassadengeschossen und flach geneigtem, nicht ausgebautem Dach (sog. Stadtvillen) möglich.

Durch die Festsetzungen wird die bestehende Struktur fortgesetzt und darüber hinaus entsteht eine einheitliche Gestaltung der Gebäude.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe).

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die jeweils innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingetragene NHN-Höhe (m. ü. NHN – Normalhöhennull). Bei mehreren eingetragenen NHN-Höhen gilt jeweils die dem Gebäude nächstgelegene NHN-Höhe oder ist diese durch die Interpolation der beiden dem Gebäude nächstgelegenen NHN-Höhen zu ermitteln. Die angegebenen NHN-Höhenpunkte beziehen sich auf die derzeitige Erschließungsplanung und den hierin angegebenen Straßen- und Kanaldeckelhöhen.

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Der Siedlungsrand des Ortsteils Loxten ist überwiegend von einer offenen Bauweise, bei der seitliche Grenzabstände eingehalten werden, geprägt.

Innerhalb des Plangebietes soll ein differenziertes Wohnungsangebot entstehen, sodass unterschiedliche Gebäudetypologien vorzufinden sein sollen. Um die Zulässigkeit unterschiedlichster Gebäudetypologien zu ermöglichen, werden verschiedene Bauweisen innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

Mit einer offenen Bauweise in den Wohngebieten WA3 und WA4 werden Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht. Hiermit wird eine aufgelockerte und kleinteilige Bebauung ermöglicht, sodass die vorhandene Struktur der Bestandsbebauung aufgegriffen und diese verträglich in das neue Quartier integriert wird.

Für das Wohngebiet WA1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, sodass Gebäude einseitig grenzständig errichtet werden können. Diese sind ausschließlich an der südlichen Grundstücksseite grenzständig und mit Grenzabstand zur nördlichen Grundstücksseite zu errichten, damit eine einheitliche Bebauungsabfolge vorgegeben wird. Die Lücken zwischen den Gebäuden sind durch Garagen oder Nebenanlagen zu schließen. Mit dieser Festsetzung ist die Errichtung von sog. Kettenhäusern bzw. Atriumhäusern vorgesehen. Zudem wird somit eine Eingangssituation

unmittelbar an der Rothenfelder Straße geschaffen und die Bebauung wirkt gleichzeitig lärmabschirmend für die dahinterliegende Bebauung.

Da auf dem südlichen Endgrundstück der Kettenhausbebauung keine grenzständige Bebauung auf der südlichen Grundstücksgrenze möglich ist, gilt hier auch eine offene Bauweise in Form- von Doppel- und Einzelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen wird mittels Baugrenzen entlang der Straße Am Sportplatz überwiegend auf 14,00 m dimensioniert. Die Reglementierung erfolgt vor dem Hintergrund, eine einheitliche Bauabfolge zu erlangen, sowie Verschattungseffekte der Gebäude untereinander weitgehend zu vermeiden und somit eine optimale Solarausnutzung sicherstellen zu können. Um den Bauherren eine größere Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes zu gewähren und einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,00 m für Terrassen und ihre Überdachungen sowie Balkone zulässig.

Um die städtebauliche Figur der im Osten vorgesehenen Kettenhäuser mit den entsprechenden Raumkanten zur Rothenfelder Straße sicherzustellen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen hin zur Verkehrsfläche gem. § 23 (2) BauNVO mittels Baulinien festgesetzt. Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf dieser Linie gebaut werden, ohne ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen. Um hier nicht zu starre und eintönige Fassadenabwicklungen zu erhalten, wird festgesetzt, dass die Bebauung von den festgesetzten Baulinien um bis zu 1,00 m vor- oder zurücktreten kann, sofern es sich um Nebenanlagen oder untergeordnete Bauteile handelt. Insgesamt soll mit der städtebaulichen Figur der Gebäude eine Eingangssituation sowie eine lärmabschirmende Wirkung auf die restliche Bebauung im Plangebiet erzielt werden (Belange des Immissionsschutzes werden im weiteren Verfahren betrachtet).

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für das Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind daher je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. Innerhalb des WA3 sind je Einzelhaus maximal 4 Wohneinheiten zulässig, sodass hier Mehrfamilienhäuser realisiert werden können. Für die vorgesehenen Kettenhäuser im WA1 sind je Hausgruppeneinheit zwei Wohnungen zulässig.

Das Ziel einer solchen Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Plangebiet. Die Festsetzung entspricht dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung und fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Damit soll verhindert werden, dass abgestellte Autos auf den Bürgersteig ragen oder am Straßenrand halten, während die Garage geöffnet wird. Eine Länge der Zufahrt von 5,00 m bietet immer die Möglichkeit, dort ein Fahrzeug

abzustellen. Daraus resultiert zudem eine höhere Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Darüber hinaus wird somit ein störungsfreier Ablauf des Straßenverkehrs gewährleistet.

Ausgenommen von der Festsetzung sind offene Stellplätze, Zufahrten, Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern. Nebenanlagen sind entlang des festgesetzten Fuß- und Radweges unzulässig.

Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den angrenzenden Verkehrsflächen zu wahren. Diese Abstandsflächen sind durch eine Heckenpflanzung oder dichte Berankung zu begrünen.

In den durch Schraffur festgesetzten Vorgartenbereichen sind Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig (siehe Kapitel 7.9). Ausgenommen sind Einfriedungen; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

Somit kann insgesamt eine einheitliche und ruhige Gestaltung des Straßenraumes gewährleistet werden, indem ein „Wildwuchs“ verschiedener und verschieden gestalteter Nebenanlagen verhindert wird.

Bei der Kettenhausbebauung innerhalb des WA1 und WA2 sind die Lücken zwischen den Gebäuden entweder durch Lärmschutzwände oder durch Garagen oder Nebenanlagen zu schließen, um einen Lärmschutz für die rückwärtigen Flächen im Plangebiet sicherzustellen (siehe Kapitel 7.8).

7.6 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Sportplatz, die im Zuge der Planung ausgebaut wird, um den im Plangebiet entstehenden Verkehr abwickeln zu können sowie alle wichtigen Infrastrukturleitungen aufnehmen zu können. Ausgehend von der Straße Am Sportplatz ergeben sich 3 Sticherschließungen, die von Norden in das Plangebiet hineingeführt werden. Die Planstraßen werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Querschnittsbreiten der neuen Planstraßen betragen 6,00 m. Die Straßen sind damit für den im Plangebiet zu erwartenden Verkehr ausreichend dimensioniert und in der Lage, alle erforderlichen Leitungsinfrastrukturen aufzunehmen. Zudem sollen innerhalb der Straßenverkehrsfläche Besucherstellplätze angeordnet werden. Ein Befahren der Müllabfuhr ist aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit in den Sticherschließungen keine Option, sodass die Abfallbehälter am Tag der Abholung an die Straße Am Sportplatz zu stellen sind.

Der im östlichen Bereich des Plangebietes vorgesehene Fuß- und Radweg wird im Zuge der Planung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Für die Umsetzung ist die bestehende Mittelinsel im Zuge der K 21 (Rothenfelder Straße) umzubauen, so dass dort eine Querungsstelle entstehen kann.

Im Kreuzungsbereich der Straße Am Sportplatz und der Rothenfelder Straße sowie entlang der Rothenfelder Straße wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die Übersichtlichkeit im Straßenverkehr sicherzustellen und einen ungestörten Verkehrsablauf zu gewährleisten. Zudem quert in dem Kreuzungsbereich unmittelbar der geplante Fuß- und Radweg die Straße Am Sportplatz, sodass mit der Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt eine höhere Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt werden kann.

7.7 Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Nördlich der Straße Am Sportplatz ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die entsprechende Fläche wird gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung naturnahes Regenwasserrückhaltebecken mit einer Tiefe von rd. 146 m festgesetzt. Im hinteren Bereich ist ein abgetrenntes Becken vorgesehen, welches bei stärkeren Regenereignissen (mehrmals im Jahr) beschickt werden kann und keinen Ablauf besitzt. Die geplanten Wasserflächen dienen der Aktivierung der Verdunstung, sodass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht gepumpt werden muss.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 wurde ein geotechnisches Gutachten (Dr. Fritz Krause, erdbaulabor, Münster 2021, Anlage 3) erstellt, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu untersuchen. Für die im südlichen Bereich angetroffenen Sande liegen die Durchlässigkeitsbeiwerte innerhalb des von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) in deren Regelwerk geforderten Durchlässigkeitsspektrums. Gemäß DWA-Regelwerk ist in dem südlichen Bereich des Plangebietes eine Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser in den Sanden über Mulden oder Rigolen möglich.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im nördlichen Bereich des Plangebietes, unter Beachtung der hydrogeologischen Gegebenheiten (zu geringe Durchlässigkeit) und im Hinblick auf die Angaben im DWA-Regelwerk nicht möglich. Vor diesem Hintergrund soll ein Regenrückhaltebecken nördlich der Straße Am Sportplatz errichtet werden.

Aufgrund der Versickerungsfähigkeit des Bodens im südlichen Bereich des Plangebietes würde sich dort die Ansiedelung des Regenrückhaltebeckens anbieten. Dies hätte allerdings zur Folge, dass auf Baugrundstücke verzichtet werden müsste, sodass mit der vorliegenden Planung die Errichtung des Regenrückhaltebeckens im Norden verfolgt werden soll.

Im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens ist im Nahbereich zur Straße Am Sportplatz eine Trafo-Station zur Versorgung des Plangebietes vorgesehen. Die Fläche für das Trafo-Gebäude ist mit 4 m x 6 m bemessen. Aufgrund der zur Straße Am Sportplatz verlaufenden Zu- und Ableitungen für das Regenrückhaltebecken liegt die Trafo-Fläche abgesetzt zur Straßenverkehrsfläche.

7.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

Im Zuge der Planung ist straßenbegleitend zur Rothenfelder Straße eine Bebauung aus Kettenhäusern vorgesehen, mit der eine lärmabschirmende Wirkung auf die restliche Bebauung innerhalb des Plangebietes erzielt werden kann. Um eine durchgehende Bebauung zu erlangen sind die Gebäude grenzständig zur südlichen Grundstücksgrenze zu errichten und die Lücken zwischen den (Haupt-)Gebäuden sind durch mind. 3,00 m bis max. 3,50 m hohe Lärmschutzelemente oder durch Garagen oder Nebenanlagen, sofern diese eine mindestens gleichwertige Schutzwirkung gewährleisten, zu schließen. Aufgrund der durchgehenden Bebauung kann eine lärmabschirmende Wirkung auf die restliche Bebauung im Plangebiet haben.

Die Lärmschutzelemente sind mit einem Bauteilschalldämmmaß von jeweils $R'w \geq 20$ dB auszuführen. Bei Errichtung von Garagen, Carports oder Nebenanlagen anstatt einer Lärmschutzwand

sind die Bauteile der Anlagen zur östlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem Bauteilschalldämmmaß von jeweils $R'w \geq 20$ dB auszuführen. Das erforderliche Bauteilschalldämmmaß ist durch einschalige, dichte Bauteile mit einem Flächengewicht von $m' \geq 20$ kg/m² zu erreichen. Die einzelnen Bauteile sind miteinander und vor allem am Boden abzudichten.

Darüber hinaus wird als passive Maßnahme eine lärmabgewandte Grundrissausrichtung für schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume empfohlen, sodass es jedem Bauherren selbst überlassen ist entsprechende Vorkehrungen vor Lärm durch die Rothenfelder Straße zu treffen. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WCs, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, wird darüber hinaus empfohlen, Gebäude und Gebäudeteile mit Wohn- und Schlafräumen durch passive Lärmschutzmaßnahmen vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in den jeweiligen Räumen nachts 30 dB(A) nicht überschritten werden.

Als passive Schallschutzmaßnahmen sind neben einer Ausrichtung der Gebäudegrundrisse z.B. möglich:

- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

7.9 Grünerhalt und Anpflanzungsfestsetzungen

Westlich angrenzend an das geplante Wohngebiet befinden sich insgesamt drei Eichen, die mit ihrer Baumkrone in das Plangebiet hineinragen. Hier soll zum Schutz des Wurzelraumes und damit zum Erhalt der Eichen eine zu nah heranrückende Bebauung vermieden werden. Dementsprechend sehen die überbaubaren Grundstücksflächen einen entsprechenden Abstand zu den Baumkronen vor. Da die Eichen mit samt des Stammes außerhalb des Geltungsbereiches liegen, können die Bäume nicht insgesamt zum Erhalt festgesetzt werden. Stattdessen wird der jeweilige in das Plangebiet hereinragende Kronentraufbereich gem. § 9 (1) Ziffern 25b BauGB zum Erhalt festgesetzt. Die zu erhaltenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenswerten standortgerechten, heimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Dies kann umfassen: Versiegelung, Bodenauftrag, Lagerung von Material etc. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Abgänge sind gleichartig mit einem Stammumfang der Ersatzpflanzungen von mind. 0,20 m in 1,00 m Höhe zu ersetzen.

Gleiches gilt für die bestehenden Eichen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens bzw. innerhalb der festgesetzten Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Auf den privaten Grundstücksflächen soll eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Um innerhalb des Plangebietes den durchgrünten Charakter des angrenzenden Wohngebietes zu wahren und darüber hinaus den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Festsetzungen zu der Gestaltung der privaten Grundstücksflächen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Innerhalb des Geltungsbereiches zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Vorgartenbereiche der künftigen Grundstücke gekennzeichnet. Von den gekennzeichneten Vorgartenbereichen ausgenommen sind Flächen, die voraussichtlich als private Wohngärten genutzt werden und an die Straßenverkehrsfläche grenzen bzw. in denen Garagen oder Carports möglich sein sollen. Die Kennzeichnung der Vorgartenbereiche erfolgt aufgrund der nachfolgenden getroffenen Festsetzungen zu der Gestaltung und der Versiegelung der Vorgärten.

Um ein durchgrüntes Straßenbild zu erzeugen, sind die gekennzeichneten Vorgartenbereiche zu mindestens 50% als grüne Vegetationsfläche auszubilden, sodass ein Einbau von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien zur Gestaltung der Vorgärten nur in untergeordneten Teilflächen zulässig und in der Vegetationsfläche unzulässig ist. Die Freiflächen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten sowie die zulässigen Nebenanlagen (siehe Kapitel 7.5 Stellplätze und Nebenanlagen) sind somit auf maximal 50% des gekennzeichneten Vorgartenbereiches zulässig.

Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In der Vegetationsfläche ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Mit der Gestaltung der Vorgärten kann ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden und zudem hat die Einschränkung in der Versiegelung bzw. der Einsatz von sog. Steingärten / Steinbeete stadtklimatisch und ökologisch eine erhebliche Relevanz, da Aufheizeffekte gemindert sowie eine bodennahe Kühlung ermöglicht werden und als Vegetationsfläche angelegte Bereiche für die Fauna einen erheblichen Mehrwert gegenüber Steingärten bieten.

Zudem ist je angefangene 500 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum/Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Darüber hinaus wird für größere Stellplatzanlagen wie z.B. bei Mehrfamilienhäusern festgesetzt, dass für jeweils angefangene 4 Stellplätze mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mindestens 16–18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf einer Stellplatzanlage bzw. in den Randbereichen einer Stellplatzanlage zugelassen werden.

Bäume beeinflussen unmittelbar das lokale Klima, wobei insbesondere die Beschattungseffekte versiegelter Flächen eine große Rolle spielen. So werden das Aufheizen der Flächen und die Beeinträchtigung des Lokalklimas vermindert. Außerdem tragen Bäume zur Verbesserung des Mikroklimas durch Schadstofffilterung, Erhöhung der Luftfeuchte bzw. Bildung von Verdunstungskälte sowie Staub- und CO₂-Bindung bei.

Ebenso sind Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen begrünt auszubilden. Hierdurch kann einerseits eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Andererseits trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas und bietet einen Lebensraum für Insekten- und Schmetterlingsarten. Die Dachbegrünungen sind mindestens extensiv zu begrünen. Ebenso sind jedoch auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird.

Die Kombination der Begrünung mit Solaranlagen ist ebenfalls zulässig. Ausnahmsweise kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn auf der gesamten Dachfläche Solaranlagen fachgerecht installiert werden.

7.10 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen.

Dachformen und Dachneigung

Um ein harmonisches äußeres Erscheinungsbild am Ortseingang von Loxten sicherzustellen, werden ausschließlich geneigte Dächer in Form von Satteldächern, Zeltdächern und Walmdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 48° zugelassen. So wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet dem Bestand der südlich angrenzenden Siedlungsstruktur anpasst und ein einheitliches Erscheinungsbild hin zur offenen Landschaft sowie am Ortseingang erzeugt wird.

Diese Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen, da diese regelmäßig mit Flachdächern ausgebildet werden und die Dachlandschaft hierdurch nicht wesentlich beeinträchtigt oder gestört wird.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung

Um eine einheitliche und somit ruhige und harmonische Dachlandschaft im Plangebiet sicherstellen zu können, werden Regelungen zu Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitten vorgegeben.

Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien) dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand). Die Firstoberkante von Nebendächern muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

Die Regelungen zu Dachaufbauten bzw. -einschnitten sollen unmaßstäbliche Dachaufbauten vermeiden und zugunsten einer harmonischen Dachlandschaft auf ein möglichst einheitliches Erscheinungsbild abzielen.

Zudem dürfen in den festgesetzten WA 1-, WA 2- und WA 4-Gebieten keine Dachgauben, Dacheinschnitte oder Dachfenster oberhalb einer Höhe von 8,0 m über Geländeneiveau angeordnet werden. Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat der Kreis Gütersloh in Bezug auf den Brandschutz darauf hingewiesen, dass für notwendige Fenster als 2. Rettungsweg oberhalb von 8,0 m Höhe Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte der Feuerwehr erforderlich werden. Da je nach Gebäudeausrichtung hierdurch eine zusätzliche Versiegelung von Grundstücksflächen einhergeht, soll für die genannten Bereiche ein Ausschluss von Fenstern, Dachgauben und Dacheinschnitten erfolgen, wodurch neben einer harmonischen Dachlandschaft auch eine grüne Gestaltung der Gartenflächen gewährleistet werden kann. Für das festgesetzte WA 3-Gebiet kann auf diesen Ausschluss verzichtet werden, da entsprechende Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen innerhalb der Straße Am Sportplatz vorgesehen werden können.

Für Hauptgebäude mit geneigten Dächern ab 25° Neigung werden Regelungen zur Dacheindeckung und -farbe getroffen. Entsprechend der typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind Betondachsteine oder Tonziegel zulässig. Die zulässigen Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen den in der Umgebung vorhandenen regionaltypischen Dacheindeckungen.

Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamte Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Die Abgrenzung zu grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichswisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden. Hier wird in Zweifelsfällen Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Versmold empfohlen.

Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln sollen dagegen ausgeschlossen werden, da diese in Folge auftretender Reflexionen häufig als störend empfunden werden. Diese Festsetzung erstreckt sich explizit nicht auf Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie-/Photovoltaikanlagen).

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den nördlichen anschließenden Landschaftsraum und bildet zukünftig den neuen Ortsrand von Loxten aus. Hier sollen insbesondere Blendwirkungen auf Flora und Fauna vermieden werden und zudem die Ausbildung eines ansprechenden und harmonischen Ortsrandes sichergestellt werden. Typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur oder Schwarz-Matt-Glasur. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Solaranlagen auf geneigten Dächern sowie Flachdächern

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden gem. § 62 (1) Nr. 3 BauO NRW allgemein zulässig und explizit erwünscht. Die Solaranlagen sind bei geneigten Dächern mit gleicher Neigung parallel

zur Dachhaut anzuordnen. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen, sind in diesem Fall unzulässig.

Bei Flachdächern von Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht. Hierdurch sollen die Anlagen möglichst von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sein.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Die gestalterische Wahrnehmung von Doppelhäusern kann durch eine uneinheitliche Gestaltung erheblich gestört werden. Um dies zu vermeiden, wird eine entsprechende örtliche Bauvorschrift für eine einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung sowie der Dach- und Fassadengestaltung vorgegeben. Der später Bauende hat sich an den Bestand anzupassen.

Einfriedungen

Einfriedungen beeinflussen die äußere Wahrnehmung von Baugrundstücken und damit das Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung maßgeblich. Um ein durchgrüntes und möglichst offenes Straßenbild mit wahrnehmbaren Vorgärten im Plangebiet sicherzustellen, werden Vorgaben zur Einfriedung der Grundstücke vorgenommen. Es erfolgt eine Höhenbegrenzung sowie Vorgaben zur Materialität, die dennoch den Sichtschutz privater Freibereiche sicherstellen.

So sind Einfriedungen innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche (siehe Kapitel 7.9) entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Um ein Hereinwachsen der Hecken in die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden, müssen diese mit ihrem Stammfuß mindestens 0,50 m von dieser abgesetzt werden. Zur Garteninnenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder offenen Holzkonstruktionen möglich, deren Höhe maximal die Höhe der Heckenpflanzen erreichen. Die Höhe der Einfriedungen darf maximal 1,2 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Gehweg/Bordstein) liegen, um somit eine Wahrnehmbarkeit der Vorgärten von den öffentlichen Verkehrsflächen aus sicherzustellen sowie ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen. So wird insbesondere im Bereich der geplanten Stichstraßen vermieden, dass eine „Tunnelwirkung“ des Straßenraumes entsteht und zudem wird ein attraktives, kleinteiliges Erscheinungsbild sichergestellt.

Außerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche liegen allerdings nicht die Vorgärten, sondern die privaten Wohngärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Für diese Bereiche soll den späteren Nutzern die Errichtung eines Sichtschutzes ermöglicht und somit die Einsehbarkeit privater Grundstücksbereiche verhindert werden. Daher sind für diese Bereiche höhere Einfriedungen zulässig. Allerdings sind auch hier die Einfriedungen als Hecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen oder auch als Naturstein-/Trockenmauer anzulegen. Eine nachbarschaftliche Abstimmung mit gemeinsamer Hecken-/Grenzgestaltung wird empfohlen.

Ebenso sind Standplätze für Abfallbehälter im gesamten Plangebiet mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen. Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind hier ebenfalls. Da Standplätze für Abfallbehälter oftmals in Vorgartenbereichen angeordnet werden, geht von diesen ebenso eine entsprechende gestalterische Wirkung aus, die sich in das Gesamterscheinungsbild der Siedlung einfügen soll.

Neben der Gewährleistung einer inneren Durchgrünung, kann durch die o.g. örtlichen Bauvorschriften insbesondere auch ein Beitrag zum Erhalt der lokalen Insektenpopulation geleistet werden.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße Am Sportplatz erfolgen. Hierzu ist eine Verlängerung der bestehenden Leitungen westlich des Plangebietes im Bereich der Bestandsbebauung in Richtung Osten erforderlich. Eine entsprechende Vorab-Planung wurde durch die Stadtwerke Vermold GmbH bereits erstellt.

Für das Baugebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte 120m nicht übersteigen.

Niederschlagswasser / Schmutzwasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 44 Landeswassergesetz NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist und soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bzw. wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers wird nördlich der heutigen Straße Am Sportplatz ein neuer Schmutzwasserkanal verlegt, der im Westen an den bestehenden Mischwasserkanal anschließt.

Aufgrund der Baugrundverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswasser im Plangebiet nicht bzw. nur bedingt möglich. Aufgrund der hohen Auslastung kann auch kein Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen, sodass das anfallende Niederschlagswasser in der unmittelbaren Umgebung über Rückhalteräume gedrosselt abgeleitet werden soll. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird in ein naturnah gestaltetes, flaches Rückhaltebecken auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Sportplatz geleitet. Von dort wird das Regenwasser dem bestehenden Seitengraben an der Straße Am Sportplatz zugeleitet, der im weiteren Verlauf in die Aabachumflut mündet.

Für das naturnahe Rückhaltebecken wird eine Hebeanlage erforderlich, um das Rückhaltebecken gegen den Rückstau aus dem angeschlossenen Graben zu schützen. Die Dimensionierung der Hebeanlage erfolgt mit $2,0 \text{ l/(s*ha)}$. Mit dem Schaltspiel der Hebeanlage kann ein Dauerwasserstand im vorderen Bereich des Rückhaltebeckens eingestellt werden. Im hinteren Bereich ist ein abgetrenntes Becken vorgesehen, welches bei stärkeren Regenereignissen (mehrmals im Jahr) beschickt wird und keinen Ablauf besitzt. Die geplanten Wasserflächen dienen der Aktivierung der Verdunstung, sodass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers nicht gepumpt werden muss. Die flache Ausführung des Beckens trägt dem Unfallschutz Rechnung. Wassertiefen $> 0,30 \text{ m}$ sind nicht direkt zugänglich, sodass eine Einzäunung vermieden werden kann. Nach einer Gefährdungsbeurteilung durch die Kommunal Agentur NRW kann auf die Errichtung einer Zaunanlage, bei Einhaltung anderweitiger Schutzmaßnahmen, wie die Beschilderung der Zutrittsmöglichkeiten und das Verschließen der Zu- und Abläufe mit Gitterrosten, verzichtet werden.

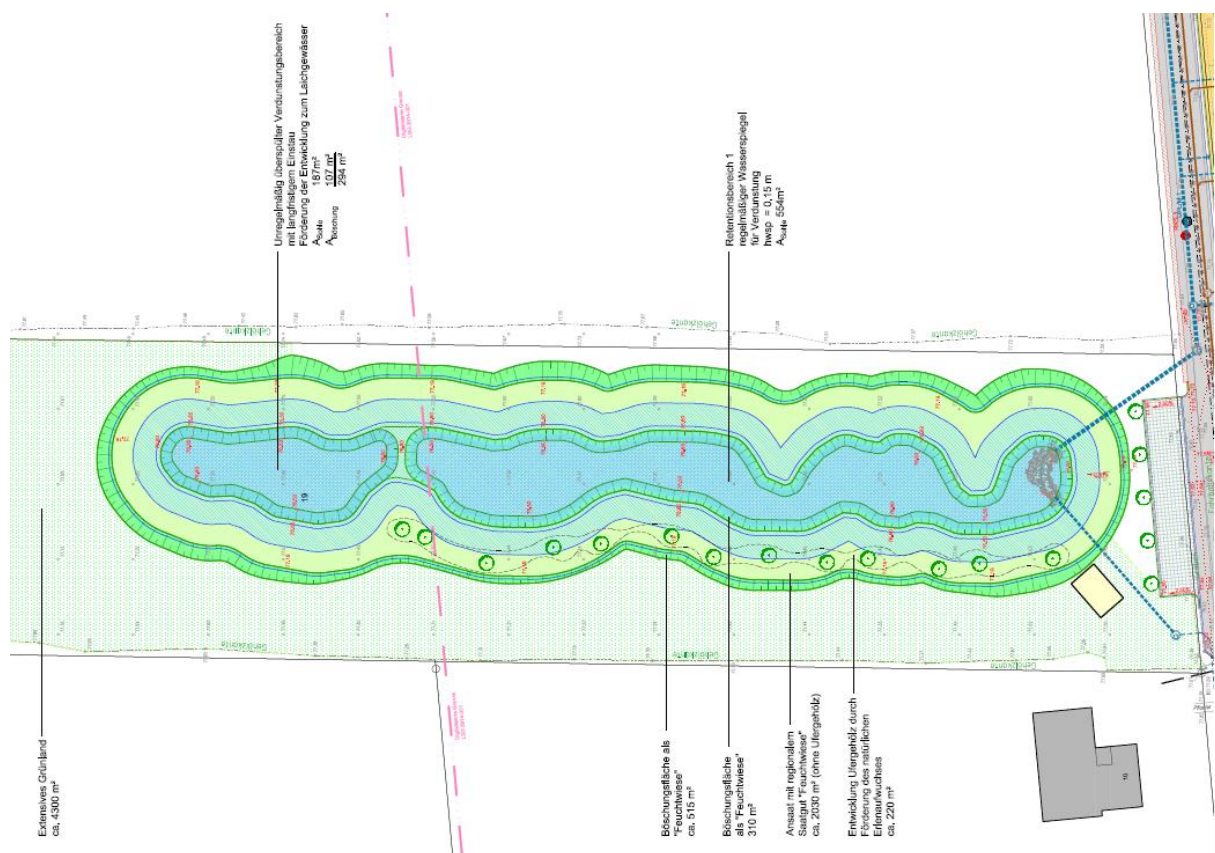


Abbildung 5: Vorplanung zum Regenrückhaltebecken, ohne Maßstab - Stand: Juni 2022 (Quelle: SM Ingenieurplan GmbH)

Elektrizität / Gas / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen, ein Anschluss kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Am Sportplatz erfolgen. Eine entsprechende Vorab-Planung wurde durch die Stadtwerke Versmold GmbH bereits erstellt.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Verkehrsfläche Am Sportplatz wird im Zuge der Planung ausgebaut und ist somit im Querschnitt ausreichend dimensioniert. Abfallbehälter von Grundstücken, die an den 6,00 m breiten Stickerschließungen liegen, sind aufgrund der fehlenden Wendemöglichkeit am Abholtag an die von der Müllabfuhr angefahrene Straße (Am Sportplatz) zu stellen.

Mit dem Ausbau der Straße Am Sportplatz ist auf der Südseite ein straßenbegleitender Gehweg vorgesehen, auf den auch die Abfallbehälter am Abholtag gestellt werden sollen. Der Gehweg ist mit 2,5 m breit genug dimensioniert, um auch am Abholtag bei rausgestellten Abfallbehältern Fußgänger nicht zu behindern. Ggf. müssen bei Begegnungsverkehr Verkehrsteilnehmer einen Moment warten und den Entgegenkommenden vorbei lassen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2). Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteils Loxten. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und stellt keine Freizeit- und Erholungsfunktion für den Menschen dar.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Belange des Immissionsschutzes werden mit der vorliegenden Planung nicht berührt. Die Rothenfelder Straße verläuft unmittelbar östlich des Plangebietes und stellt die Ortseinfahrt von Loxten dar. Von der Rothenfelder Straße gehen keine Immissionen aus, die im Zuge der Planung einen weiteren Untersuchungsbedarf hervorrufen. Das wohnbaulich geprägte Umfeld ist somit keinen besonderen Emittenten ausgesetzt. Die mit dem Vorhaben zu erwartenden geringfügig gesteigerten

		Abgasbelastungen infolge des Anliegerverkehrs tragen unerheblich zur Schadstoffbelastung des Ortsteils bei.
Pflanzen und Tiere	<p>Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, in den Randbereichen sind angrenzend Abpflanzungen mit Sträuchern und vereinzelt Baumbestand vorhanden.</p> <p>Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brutplanungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommen kann. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der vorhandene Baumbestand Asthöhlen o.ä. Strukturen aufweist, die von Vögeln und Fledermäusen als Quartier nutzbar sind.</p> <p>Das Plangebiet weist keine Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit auf.</p>	Die Planung löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus, sofern die Hinweise zum Zeitpunkt der Baufeldfreimachung befolgt werden (siehe Kapitel 9.3 Artenschutz).
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.
Boden und Fläche	<p>Das Plangebiet weist eine Größe von rd. 1,5 ha auf. Die Fläche ist im Bestand zu einem Großteil unversiegelt.</p> <p>Altlasten sind nicht bekannt.</p> <p>Im Plangebiet steht als Boden Pseudogley an. Die Schutzwürdigkeit ist gem. Bodenkarte NRW nicht bewertet.</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Entwicklung eines Wohngebietes ermöglicht. Die Planung stellt eine Maßnahme der Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB dar, sodass der Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB entsprochen wird.</p> <p>Die überbaubaren Flächen werden für einen Großteil des Plangebietes mit einer GRZ von 0,4 auf das in § 17 BauNVO</p>

		als Orientierungswert genannte Maß beschränkt.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	Das Plangebiet grenzt an den Siedlungszusammenhang des Ortsteils Loxten. Aufgrund der Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche als Stadtrandklimatop einzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert. Es besteht keine Relevanz für stadtklimatische Prozesse i.S. übergeordneter Freiluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete.	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen, allerdings sind aufgrund der Kleinräumigkeit und der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die bestehende Bebauung keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nicht die Zulässigkeit von Bauvorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das UVPG-NRW sieht bei dem „Bau einer sonstigen Straße nach Landesrecht“ (hier: Gemeindestraße gemäß § 3 (1) Nr. 3 StrWG NRW zur Erschließung der Grundstücke im Bebauungsplan) eine sog. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bzgl. der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Die überschlägige Prüfung möglicher Auswirkungen anhand der Bewertungskriterien gemäß Anlage 2 UVPG NRW hat ergeben, dass von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (siehe Anlage 2). Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG NRW. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Westlich Rothenfelder Straße“ wird kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gem. §§ 13b, 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist die Fläche als urban geprägter Lebensraum einzustufen. Die Flächen grenzen unmittelbar an den bestehenden Siedlungszusammenhang von Loxten. Die Fläche ist weitgehend frei von Vegetation, an den Randbereichen sind Einzelbäume und Abpflanzungen mit Sträuchern vorhanden. Daher sind die planungsrelevanten Arten der Lebensraumtypen „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“, „Höhlenbäume“ sowie „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsch, Hecken“ zu betrachten. Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 2 im Messtischblatt 3914) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen 23 Vogelarten und 5 Säugtiere potenziell vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfos) hat keine Hinweise auf Fundorte planungsrelevanter Arten im Plangebiet oder dem näheren Umfeld ergeben. Das LSG Gütersloh umgibt den Ortsteil Loxten und grenzt unmittelbar östlich als auch nördlich an das Plangebiet. Die geschützten Biotope BT-3914-0003-2004 sowie BK-3914-058 (Erhaltung und Optimierung eines feuchten Wald-Grünlandkomplexes als Lebensraum seltener und gefährdeter Arten) liegen rd. 200m westlich des Plangebietes und das BT-3914-0001-2004 befinden sich in einer Entfernung von rd. 350 m westlich des Plangebietes.

Die Biotopverbundfläche VB-DT-GT-3914-0004 „Wald-Offenlandkomplex nördlich Loxten“ grenzt unmittelbar nördlich an das Plangebiet an.

Von dem geplanten Vorhaben gehen keine Auswirkungen aus, die sich negativ auf die die Schutzziele der gesetzlich geschützten Biotope sowie die Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes auswirken.

Anhand der vorhandenen Vegetation lässt sich erkennen, dass der Planbereich theoretisch für eine Brut planungsrelevanter Wiesenvögel und Vögel, die Gebüsch als Niststandorte bevorzugen, in Frage kommt. Darüber hinaus bieten die Bäume in den Randbereichen auf den angrenzenden Grundstücken einen potenziellen Lebensraum für planungsrelevante Arten, die Höhlenbäume als Brut- und Niststandort bevorzugen. Die in das Plangebiet hereinragenden Kronenbereiche der vorhandenen Eichen werden mit der vorliegenden Planung zum Erhalt gesichert, sodass hier keine Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Sollte eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Überwinterungszeit von Fledermäusen vorgenommen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Maßnahmen nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG führen. Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population führen, ist ebenfalls nicht absehbar. Die Gebietsprägung lässt bereits auf einen intensiven anthropogenen Störgrad schließen. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und eine bauliche Nachverdichtung nicht zur Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG führt.

Ein Verstoß gegen § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht zu erwarten. Bei der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden. Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um einen Hinweis auf zu beachtende Vermeidungsmaßnahmen ergänzt:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung zwischen Mitte November und Ende Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Damit werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die notwendigen Voraussetzungen für die Beachtung der Regelungen des § 44 BNatSchG im nachgelagerten Genehmigungsverfahren getroffen.

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

10.2 Starkregenereignisse

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 6). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass Großteile des Plangebietes bei extremen Ereignissen von Überschwemmungen betroffen sind. Dabei können im östlichen Bereich der geplanten Wohnbaugrundstücke Wasserstände zwischen ca. 10 – 30 cm auftreten, wobei die Wasserstände in Richtung Süden ansteigen. Im Bereich des Entwässerungsgrabens entlang der Rothenfelder Straße können entsprechend Wasserstände von bis zu ca. 80 cm erreicht werden. Im

westlichen Bereich des Wohnbaugebietes können im nördlichen Bereich zur Straße Am Sportplatz hin Wasserstände von ca. 20 - 35 cm sowie in Teilbereichen sogar ca. 50 cm erreicht werden. In der südwestlichen Ecke des Baugebietes können Wasserstände von bis zu ca. 80 cm erreicht werden (dunkelblaue Färbung).

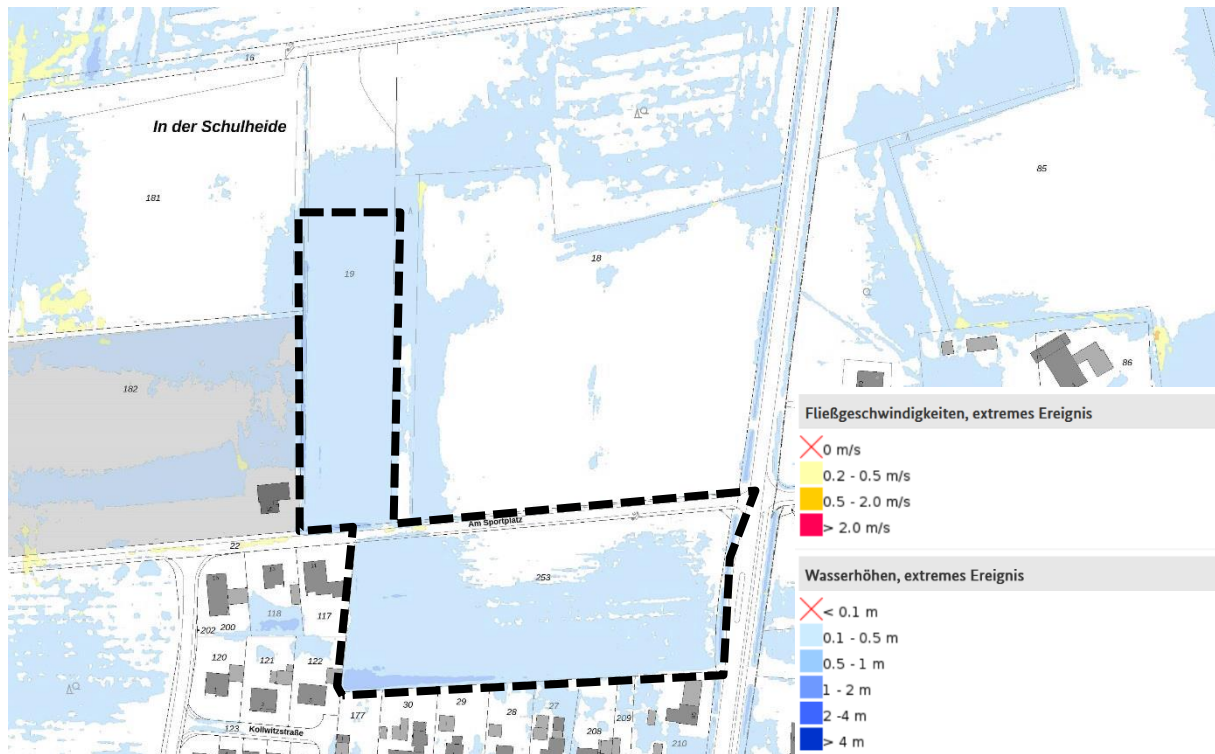


Abbildung 6: Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau, ohne Maßstab (Quelle: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>)

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z.B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden.

Die auf der derzeitigen Erschließungsplanung beruhenden und im Bebauungsplan vorgegebenen Unteren Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (siehe Kapitel 7.2) liegen im Bereich der Straße Am Sportplatz rd. 30 – 60 cm sowie im südlichen Bereich rd. 80 cm bis 1,0 m über dem heutigen tatsächlichen Geländeniveau. Somit können die geplanten Gebäude im Plangebiet mit einem entsprechenden Sockel und somit überflutungssicher ausgeführt werden. Der für das geplante Regenrückhaltebecken anfallende Bodenaushub kann dabei zur Auffüllung der geplanten Stichstraßen genutzt werden und soll auch den späteren Grundstückseigentümern für den Anschluss an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden.

Weitergehende Informationen über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasser-schutzfibel -Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2018).

10.3 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen.

Es besteht kein erosions- und verschlammungsgefährdeter Bereich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Plangebiet ist gem. Deutscher Bodenkarte als Bodentyp überwiegend Pseudogley vorhanden. Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen.

Im Auskunftssystem BK50-Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Pseudogley-Böden nicht bewertet.

Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO wird für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Anlass für die Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Loxten. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden.

Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die durch die GRZ festgesetzte Grundfläche gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden darf, wodurch mit heute bestehendem Planungsrecht eine Überbauung und Neuversiegelung von bis zu 60% möglich ist.

Gemäß § 1 BBodSchG sind bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie möglich zu vermeiden.

10.4 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, wird ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) in den Bebauungsplan aufgenommen.

10.5 Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de