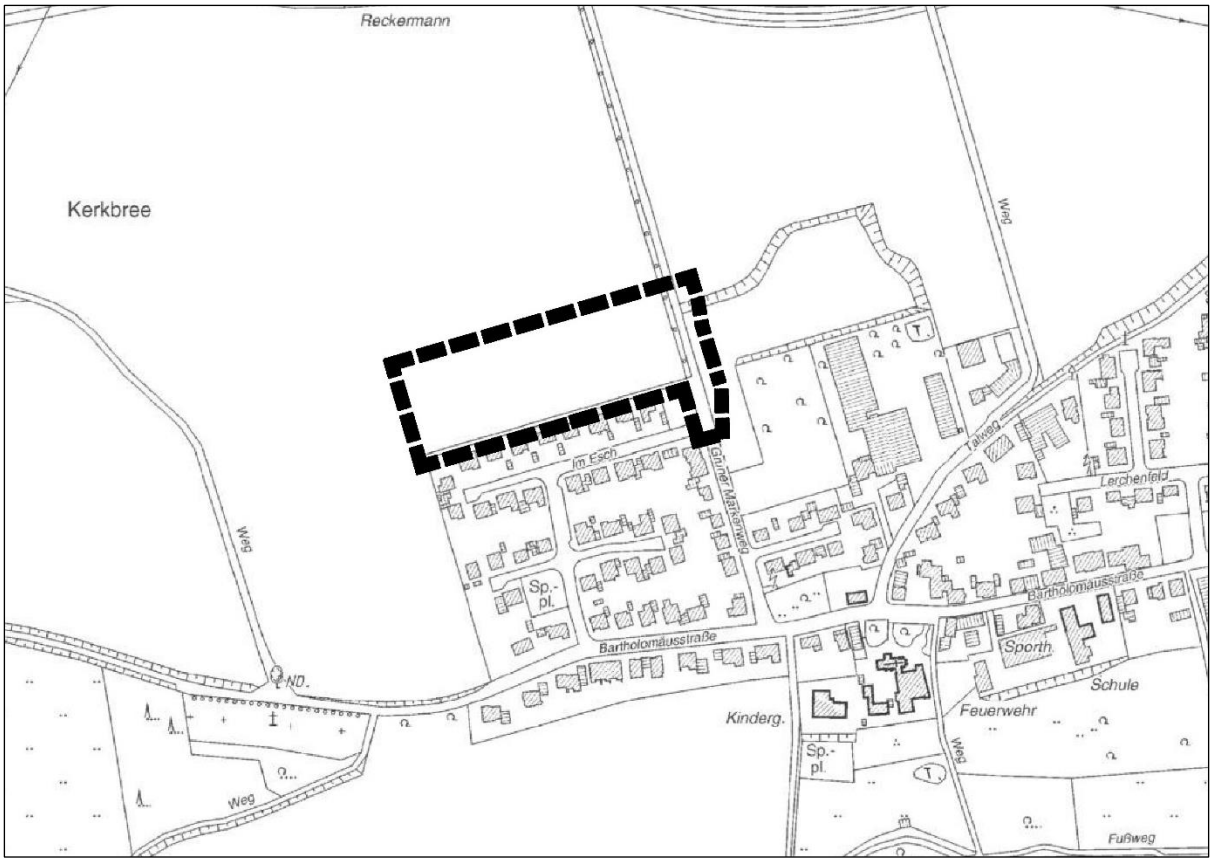

Bebauungsplan Nr. 6.03
„Westlich Grüner Markenweg“

Begründung

25.10.2021

Verfasser:
Dezernat III - Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung - SG 61 / nts Ingenieurgesellschaft mbH Münster

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung ... 4
2. Räumlicher Geltungsbereich ... 4
3. Planungsrechtliche Situation ... 4
3.1 Regionalplan ... 4
3.2 Flächennutzungsplan ... 5
3.3 Bestehende Bebauungspläne ... 6
4. Verfahren ... 7
5. Örtliche Situation ... 7
6. Planung ... 8
6.1 Städtebauliches Konzept ... 8
6.2 Festsetzungen im Bebauungsplan ... 8
6.2.1 Art der baulichen Nutzung ... 8
6.2.2 Maß der baulichen Nutzung ... 9
6.2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche ... 10
6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ... 11
6.2.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung ... 11
6.2.6 Verkehrsflächen ... 11
6.2.7 Führung von Versorgungsleitungen ... 11
6.2.8 Fläche für Versorgungsanlagen ... 12
6.2.9 Grünflächen ... 12
6.2.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 12
6.2.11 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 12
6.2.12 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses ... 12
6.2.13 Örtliche Bauvorschriften ... 13
7. Belange des Umweltschutzes ... 15
7.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit ... 15
7.1.1 Schallimmissionen ... 15
7.1.2 Geruchsimmissionen ... 16
7.1.3 Überflutungsschutz ... 18
7.1.4 Altlasten ... 20
7.1.5 Kampfmittel ... 20
7.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt ... 20
7.2.1 Artenschutz ... 20
7.2.2 Erhalt der Hecke ... 22
7.3 Schutzgut Boden ... 23
7.4 Schutzgut Wasser ... 24
7.5 Schutzgut Fläche ... 24

7.6 Schutzgut Luft und Klima 24
7.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 25
7.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 25
8. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur 27
9. Bodenordnung, Realisierungsplanung 28
10. Städtebauliche Bilanz 28
11. Quellenverzeichnis 29

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Warendorf beabsichtigt im Ortsteil Einen ein neues Wohngebiet zu entwickeln, um den aktuellen Bedarf an Wohnraum zu decken. Für den Ortsteil Einen kommt die Wohnungsmarktstudie „Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf“ aus dem Jahr 2015 zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2028 ein ortsteileigener Bedarf an 17 Wohneinheiten im Einfamilienhausbereich besteht. Aufgrund von eingegangenen Interessensbekundungen der Warendorfer Bürgerinnen und Bürger bei der Stadtverwaltung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt absehbar, dass der bestehende Bedarf an Wohnraum deutlich größer ist, als es die Wohnungsmarktstudie im Jahr 2015 prognostiziert hat.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll daher eine am nordwestlichen Ortsrand Einens gelegene Fläche als Wohnbauland zur Deckung des Wohnbaubedarfs entwickelt werden. Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich in ihrer Baustruktur und dem hieraus resultierenden Maß der baulichen Nutzung an der vorhandenen Siedlungsstruktur. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes stellt diese Fläche siedlungsstrukturell eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Wohngebiete im Ortsteil Einen dar.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am nordwestlichen Rand des Warendorfer Ortsteiles Einen, nördlich des bestehenden Wohngebietes ‚Im Esch‘. Es umfasst im östlichen Bereich einen Teil des Grünen Markenweges sowie einen Streifen des östlich daran angrenzenden Grundstückes und im westlichen Bereich ackerbaulich genutzte Flächen, welche sich nördlich und westlich des Plangebietes fortsetzen.

Die rund 1,6 ha große Fläche umfasst Teile der Flurstücke 59, 197, 681, 682 und 598 in Flur 5, Gemarkung Einen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Münsterland im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Der Landesentwicklungsplan NRW stellt den Bereich analog dazu als Freiraum dar.

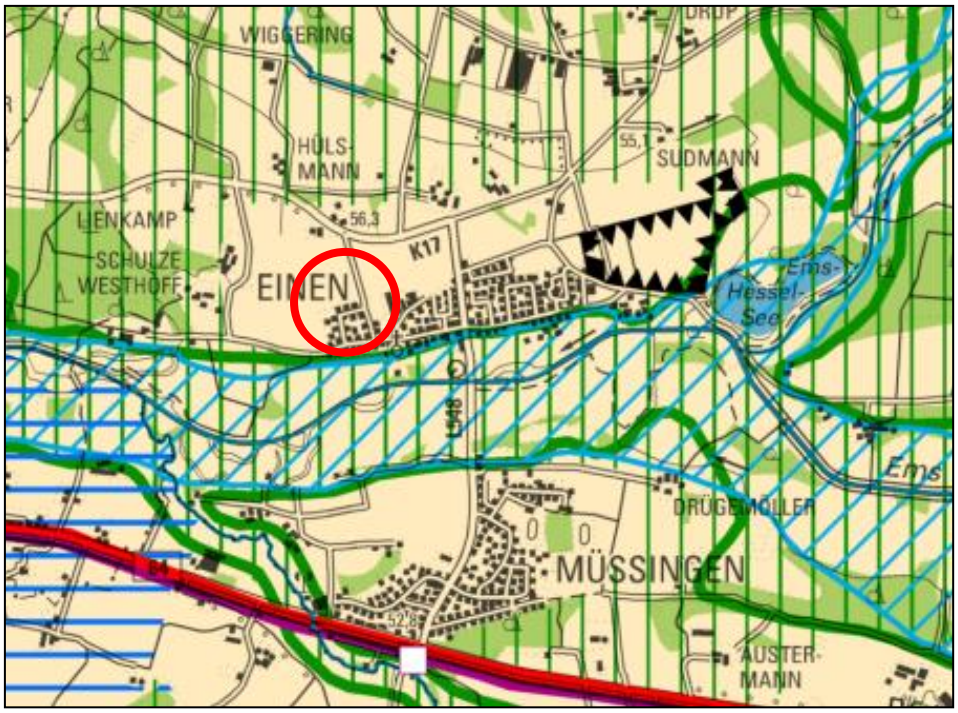

Abbildung 1: Auszug Regionalplan Münsterland

Gemäß § 35 Abs. 5 der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPIG DVO) sind Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern nicht als Siedlungsbereiche darzustellen, sondern werden vom Planzeichen „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ erfasst. In der textlichen Darstellung des Regionalplans Münsterland aus dem Jahr 2014 wird in Kapitel `Allgemeine Siedlungsbereiche´ ausgeführt, dass „…in den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten (soll)“ (Grundsatz 8.4).

Der übergeordnete Landesentwicklungsplan NRW, welcher im Jahr 2019 geändert worden ist, formuliert als Ziel für die Entwicklung der Ortsteile im Freiraum (Ziel 2.4), dass in den im regionalplanerisch festgesetzten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich ist.

Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind daher nicht zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 stellt den Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar, die sich nördlich und westlich des Plangebietes fortsetzt. Südlich des Plangebietes schließen Wohnbauflächen an. Östlich davon stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche dar.

Im beschleunigten Verfahren kann ein Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden,

bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.03 nicht beeinträchtigt wird, kann der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Wege der Berichtigung angepasst werden.

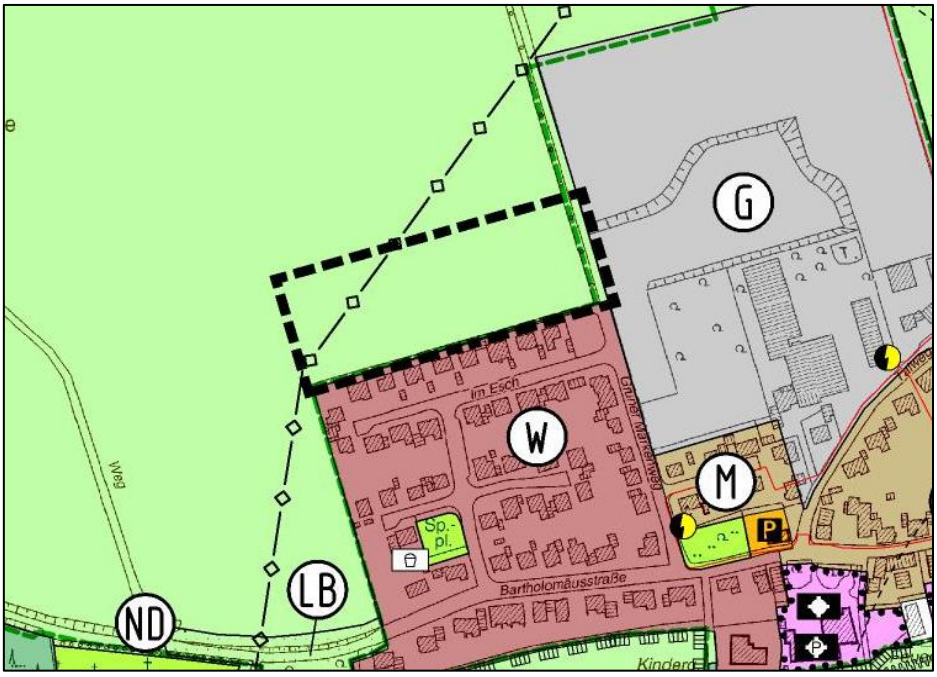

Abbildung 2: Auszug Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Warendorf

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet von einer unterirdischen Gasleitung gekreuzt. Nach Aussagen der Versorgungsträger im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung befinden sich im Geltungsbereich jedoch keine Gas- oder Stromversorgungsleitungen.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen derzeit zum Großteil keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Lediglich im Südosten des Geltungsbereiches werden zur Verbreiterung des Grünen Markenweges Teile der bestehenden Bebauungspläne Nr. 6.02 und 6.05 überlagert.

Der östlich gelegene Bebauungsplan Nr. 6.05 aus dem Jahr 1998 weist ein Gewerbegebiet aus und der südlich gelegene Bebauungsplan Nr. 6.02 aus dem Jahr 1973 setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest.

4. Verfahren

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 12.07.2018 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 6.03 „Westlich Grüner Markenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses war beabsichtigt, den vorliegenden Bebauungsplan als qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB in einem Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB aufzustellen. Durch die Verabschiedung des Baulandmobilisierungsgesetzes am 28.05.2021 durch den Bundesrat ist es möglich den Bebauungsplan Nr. 6.03 im Verfahren gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ aufzustellen, wodurch das Verfahren hin zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB entsprechend geändert wurde.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz wird das Ziel verfolgt, eine schnellere Aktivierung von Bauland zur Schaffung von mehr (bezahlbarem) Wohnraum zu ermöglichen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden gemeindlichen Handlungsinstrumente zur Baulandmobilisierung erweitert und planungsrechtliche Erleichterungen für die Wohnbauentwicklung eingeführt worden. In diesem Zuge wurde der bereits zum 31.12.2019 ausgelaufene § 13b BauGB wieder befristet bis zum 31.12.2022 eingeführt.

Mit der vorliegenden Planung wird die Realisierung einer Wohnnutzung beabsichtigt, welche an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzt und dessen Grundfläche unter 10.000 m^2 liegt. Darüber hinaus werden mit dem Bebauungsplan keine Vorhaben vorbereitet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (siehe Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, habitat.eins, Oktober 2021). Es bestehen ebenso keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7b genannten Schutzgüter sowie 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. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13b BauGB sind somit gegeben.

Durch die Anwendung des § 13b BauGB wird eine Umweltprüfung und eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft entbehrlich. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Gleichwohl werden die verschiedenen Umweltbelange im Rahmen der Planbegründung sowie durch die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG (hinsichtlich der beabsichtigten Errichtung öffentlicher Straßen im Plangebiet) betrachtet.

5. Örtliche Situation

Das rund 1,6 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Warendorf am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Einen und ist über die Straße „Grüner Markenweg“ von Osten erschlossen. Bislang wurde das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet bildet einen unmittelbaren Anschluss an die vorhandene Siedlungsstruktur. Südlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Wohngebiet ‚Im Esch‘, das durch überwiegend verklinkerte Einfamilien- und Doppelhausstrukturen mit Satteldächern geprägt wird, welche traufseitig der zur Erschließung dienenden Verkehrsfläche angeordnet sind. In Richtung Norden und Westen setzt sich die landwirtschaftliche Fläche des Plangebiets fort. Östlich des Grünen Markenweges befinden sich ebenso landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzflächen.

Der Grüne Markenweg verläuft aus Richtung Süden durch das Wohngebiet ‚Im Esch‘ sowie durch das Plangebiet und schließt weiter nördlich an die Kreisstraße K17 an. Nördlich des Wohngebietes „Im Esch“ bis zur K17 ist der Grüne Markenweg zum Planstand als Wirtschaftsweg in einer Breite von rund 3,0 m ausgebaut. Zwischen der Straße „Grüner Markenweg“ und der westlich gelegenen Ackerfläche befindet sich eine freiwachsende Landschaftshecke mit einem relativ dichten Baum- und Strauchbewuchs.

6. Planung

6.1 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet wird gemäß städtebaulichem Konzept aus Richtung Osten über die Straße „Grüner Markenweg“ erschlossen. Hierdurch wird im Inneren des Plangebietes eine Ost-West ausgerichtete öffentliche Erschließung geschaffen, die im Westen des Plangebietes in Richtung Norden abknickt, wodurch ein Anschlusspunkt für den geplanten zweiten Bauabschnitt nördlich des Plangebietes geschaffen wird. Durch die Realisierung eines weiteren Bauabschnittes soll eine Umfahrung durch die Baugebiete ermöglicht werden, welche die Ein- und Ausfahrt für Müllfahrzeuge und Einsatzwagen begünstigt.

Nördlich und südlich der Stichstraße sieht das städtebauliche Konzept Grundstücke mit vornehmlich Einfamilien- oder Doppelhäusern vor. Im östlichen Bereich des Plangebietes, nahe des Grünen Markenweges, ist eine dichtere Bebauung mit beispielsweise kleinen Mehrfamilienhäusern angedacht. In Anlehnung an die südliche Bestandsbebauung sollen die Gebäude mit Satteldächern ausgeführt und traufständig zur Erschließungsstraße angeordnet werden. Die Nutzung von Solarenergie ist durch diese Anordnung der Baukörper begünstigt.
Im Sinne der Ortsrandgestaltung sind im Westen des Plangebietes heckenartige Einfriedungen der privaten Grundstücksgrenzen vorgesehen.

Insgesamt wird durch das städtebauliche Konzept eine bedarfsgerechte Wohnbebauung verfolgt, durch die die ortstypische Baustruktur Einens gesichert, fortgeführt und weiterentwickelt wird.

6.2 Festsetzungen im Bebauungsplan

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet entsprechend der angestrebten Entwicklung als Standort für eine Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die genannten Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und aufgrund ihrer möglichen Kundenfrequenzen und dadurch entstehender Verkehre nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter der neuen Wohnbebauung. Sie fallen auch im weitesten Sinne nicht unter das Tatbestandsmerkmal „Wohnnutzung“ und werden somit vom Anwendungsbereich des § 13b BauGB nicht abgedeckt.

Ziel ist es, ein durch Wohnen und wohnverträgliche Nutzungen geprägtes Baugebiet entstehen zu lassen und hierüber die Nachfrage nach Wohngrundstücken zu bedienen. Die Ausweisungen orientieren sich zudem an den bereits bebauten Flächen südlich des Plangebietes.

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Teilbereiche (WA1, WA2).

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen begrenzt. Damit wird sichergestellt, dass im Plangebiet entsprechend des städtebaulichen Konzeptes vornehmlich Ein- bzw. maximal Zweifamilienhäuser errichtet werden, was auch dem Charakter der angrenzenden Wohnbebauung entspricht. Die zulässige zweite Wohnung je Gebäude kann beispielsweise der Einrichtung einer Einliegerwohnung im Sinne des Mehrgenerationenwohnens dienen.

Im Einmündungsbereich des Plangebietes, im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA2, wird die Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden für Einzelhäuser auf 6 und für Doppelhaushälften und Reihenhäuser auf 2 begrenzt. Somit ist im Sinne einer dichteren Bebauung auch die Realisierung von kleinen Mehrfamilienhäusern möglich.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl/ Geschossigkeit

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Damit wird unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Möglichkeit einer guten Durchgrünung des Plangebietes auch eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet.

In Anlehnung an die Baustrukturen des südlich angrenzenden Wohngebietes werden im Plangebiet eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzungen stellen ein übliches Maß heutiger neu geplanter Wohngebiete dar.

Höhe baulicher Anlagen

Darüber hinaus erfolgt eine Regulierung der Höhenentwicklung durch maximale Trauf- und Firsthöhen entsprechend der gestalterischen Festsetzung von Satteldächern. Die maximale Höhenentwicklung der Gebäude wird dabei in Abhängigkeit der zulässigen Vollgeschosse mit Orientierung an der südlichen Bestandsbebauung definiert. So werden eine maximale Traufhöhe von 7,0 m und eine maximale Firsthöhe von 10,5 m festgesetzt. Durch diese

Festsetzung soll die Höhenentwicklung auf ein ortsübliches Maß begrenzt werden. Sie stellen darüber hinaus ein übliches Maß für eine klassische Eigenheimbebauung dar, ermöglichen jedoch auch den Bau von sinnvoll dimensionierten Mehrfamilienhäusern.

Zum Schutz vor Überflutungen im Zuge von Starkregenereignissen sieht der Bebauungsplan eine Mindestsockelhöhe von 0,2 m vor. Demnach muss die Höhenlage des Gebäudesockels (Oberkante Fertigfußboden) mindestens 0,2 m über dem Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (gemäß Festsetzung Nr. 2.1) liegen.

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte, die entlang der Straßenbegrenzungslinie an das Grundstück grenzen. Befinden sich entlang der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes weniger als zwei Höhenpunkte, so sind die nächstgelegenen Höhenpunkte entlang der grundstücksseitigen Straßenbegrenzungslinie hinzuzuziehen, sodass aus zwei Punkten ein Mittelwert gebildet werden kann (Festsetzung Nr. 2.1).

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der Außenwandhaut mit der äußeren Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).

6.2.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern fest. Hiermit soll eine aufgelockerte Struktur in einer der nachbarschaftlichen Bebauung angepassten Bauweise erfolgen. Die Festsetzung folgt der städtebaulichen Zielsetzung zur vorwiegenden Entwicklung des klassischen Einfamilienhausbaus. Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 setzt der Bebauungsplan eine offene Bauweise fest, ohne die Spezifizierung der Gebäudetypologie. Hierdurch ist im östlichen Randbereich des Plangebietes im Sinne einer dichteren Bebauung beispielsweise auch die Errichtung von kleineren Mehrfamilienhäusern oder Reihenhäusern möglich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt, welche in einem Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Erschließungsstraße verlaufen und eine Tiefe von 15,0 m aufweisen. Durch die vorliegende Tiefe der Baufelder sind gewisse Vor- und Rücksprünge der geplanten Gebäude und Gebäudeteile möglich, wodurch den Bauherren ein ausreichendes Maß an Flexibilität geboten wird. Darüber hinaus dürfen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 3.1 eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Davon ausgenommen sind die Seiten der Baugrenzen, welche den in diesem Bebauungsplan öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zugewandt sind. Diese Festsetzung dient dazu den Bauherren eine flexible Errichtung von überdachten Sitzbereichen auf straßenabwandten Seiten zu ermöglichen, ohne das Erscheinungsbild an der Straße zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist durch die Überschreitung (unter Berücksichtigung der GRZ) von keinen negativen Auswirkungen auf die Bodenversiegelung auszugehen. Die Begrenzung auf ein Geschoss minimiert zudem Schattenwürfe, die mitunter auch auf Nachbargrundstücke einwirken können.

Die Abstandserfordernisse nach Landesbauordnung (BauO NRW) bleiben unberührt.

6.2.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Die Regelungen zur Anordnung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) dienen der gezielten räumlichen Verteilung im Sinne des städtebaulichen Konzeptes. Sie sind daher nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Zur Wahrung eines freien Vorgartenbereiches und zur Sicherung eines einsehbaren Straßenverkehrsraumes sind Garagen (ausgenommen Fahrradgaragen) und überdachte Stellplätze (Carports) zudem mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie und einem seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Durch diesen Abstand von Garagen und Carports zur Straßenbegrenzungslinie wird darüber hinaus gewährleistet, dass in der Garagen- und Carporteinfahrt ausreichend Platz für einen weiteren Stellplatz zur Verfügung steht.

Nebengebäude sind nur eingeschossig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Beschränkung vermeidet überdimensionale Gebäudekörper in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.

6.2.5 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

Zur Förderung bezahlbaren Wohnraums wird für den Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA2 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB festgesetzt, dass nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

6.2.6 Verkehrsflächen

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau und die Verbreiterung des Grünen Markenweges zu schaffen, wird im östlichen Bereich des Geltungsbereichs eine ausreichend dimensionierte Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Wohngebiet selbst ist durch eine 6,5 m breite, als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche erschlossen. Um eine funktionale und optisch ansprechende Straßengestaltung zu ermöglichen, sind pro Grundstück Einfahrten in der Summe von maximal 6,0 m zulässig.

Entlang der östlichen Straßenbegrenzungslinie des Grünen Markenweges im Bereich der Verschwenkung wird zur Steigerung der Verkehrssicherheit ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Hierdurch wird die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündung „Im Esch“ und der Verschwenkung gesteigert. Darüber hinaus können mögliche Konflikte künftiger Nutzungen der östlich angrenzenden Gewerbeflächen im Hinblick auf deren Zufahrten vermieden werden.

6.2.7 Führung von Versorgungsleitungen

Im Sinne eines optisch ansprechenden Siedlungsbildes wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass neu zu verlegende Versorgungsleitungen wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen sind.

6.2.8 Fläche für Versorgungsanlagen

Um den Flächenansprüchen für eine Energie- und Löschwasserversorgung des neuen Wohngebietes gerecht zu werden, werden im östlichen Plangebiet entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt.

6.2.9 Grünflächen

Mit Orientierung an der vorhandenen Heckenstruktur westlich des Grünen Markenweges wird für diesen Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschaftsbildprägende Heckenstrukturen“ festgesetzt. Eine empfohlene Maßnahme zum Erhalt der Hecke gemäß Baumkonzept (Baumkonzept, Grüner Zweig GmbH, 20.04.2021) ist ein Abstand vom Mittelpunkt der Heckenstruktur zu Bautätigkeiten von etwa 6 bis 8 Metern. Um dieser Empfehlung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzukommen, wurde der Bereich der Hecke in westliche Richtung durch die festgesetzte Grünfläche um 4,0 m verbreitert (ausgehend von der vorhandenen Flurstücksgrenze zwischen Hecke und derzeit bestehender Ackerfläche). Da sich die bestehenden Bäume größtenteils weiter östlich der Flurstücksgrenze befinden, kann sich hiermit dem empfohlenen Abstand angenähert werden (siehe auch Kapitel 7.5 „Erhalt der Hecke“).

Im östlichen Bereich wird sich an der bereits bestehenden Asphaltierung des Grünen Markenweges orientiert. Der geplante Straßenausbau des Grünen Markenweges wird unter Berücksichtigung der Hecke durch die Verbreiterung der Straße in Richtung Osten vorgenommen.

6.2.10 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Durchgrünung und Verschattung des Plangebietes ist auf jedem einzelnen Baugrundstück ein standortgerechter Baum der I. oder II. Ordnung oder Obstbaum mit einer Pflanzqualität von mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Kronenentwicklung zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern trägt darüber hinaus zur Retention von Niederschlagswasser bei und kann hierdurch auch die Auswirkungen von Starkregenereignissen mildern. Darüber hinaus erhöhen Dachbegrünungen die lokale Verdunstung, wodurch sich kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln können.

6.2.11 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zum Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen westlich des Grünen Markenweges, welche sich durch einen relativ dichten Baum- und Strauchbewuchs auszeichnen, erfolgt ergänzend zur festgesetzten Grünfläche eine Festsetzung zum Erhalt der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen.

6.2.12 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze erfolgt die Festsetzung einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Notwasserweg“ in einer Breite von

4,0 m. Durch diese Festsetzung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vorsorge getroffen, die südlich gelegenen Bestandsgebäude vor Überflutungen, im Falle von Starkregenereignissen, zu schützen. Diese Fläche ist gemäß Überflutungsgutachten (Überflutungsgutachten, Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, April 2021) mit einer relativen Tiefe von 30 cm unter Geländeoberkante als Rasenfläche auszuführen (siehe auch Kapitel 7.4 „Überflutungsschutz“).

6.2.13 Örtliche Bauvorschriften

Um eine verträgliche und verlässliche Nachbarschaft – sowohl angrenzend an den Bestand als auch innerhalb des Plangebietes – zu schaffen, werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW erlassen. Im Interesse eines städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes und im Hinblick auf eine harmonische Arrondierung an das bestehende Wohngebiet sind für das Plangebiet die folgenden Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne dass die individuelle Bau- und Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig eingeschränkt wird.

<u>Dachform / Dachneigung / Firstrichtung</u>

In Anlehnung an die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6.02 südlich des Plangebietes werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung und zur Firstrichtung getroffen. Die Dächer der Hauptbaukörper im Plangebiet sind als Satteldächer in einer Dachneigung von 28°- 40° auszuführen. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen/Carports sind jeweils auch andere Dachformen, -neigungen und Firstrichtungen sowie Flachdächer zulässig.

Im Sinne einer ruhigen Dachlandschaft, auch in Anbetracht der Lage am Siedlungsrand, wird eine parallel zur Straßenverkehrsfläche ausgerichtete Firstrichtung festgesetzt.

<u>Dachaufbauten und Dacheinschnitte</u>

Um eine stimmige Dachlandschaft zu erzeugen und den Charakter eines klassischen Satteldachs beizubehalten, werden Bauvorschriften zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten getroffen. Demnach müssen alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Breiten dieser Bauteile darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten (gemessen in der breitesten Ausdehnung der Dachfläche). Bei Doppelhäusern deren Haushälften < 6,00 m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel bis zu 50 % der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 32 Abs. 5 BauO NRW dürfen diese Dachaufbauten und Zwerchgiebel an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.

Der Ortgang wird definiert als Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

Dacheindeckung für geneigte Dächer

Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur in den RAL-Farbgruppen rot, braun oder grau zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind unzulässig. Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Farben zulässig. Die Festsetzung trifft Regelungen zu den Dächern der Hauptanlagen, um auch hinsichtlich der Farbgebung eine stimmige Dachlandschaft zu erzeugen.

Gestalterische Einheit von Doppelhäusern

Bezüglich der gestalterischen Einheit von Doppelhäusern wird festgesetzt, dass Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen sind. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung ebenso einheitlich zu gestalten. Bei untergeordneten Teilflächen (max. 15% der jeweiligen Wandflächen) dürfen auch andere Materialien oder Farbgebungen verwendet werden.

Die Festsetzung dient dem Ziel, unterschiedliche Gestaltungsformen zusammenhängender Doppelhaushälften zu vermeiden, da eine unterschiedliche Gestaltung von aneinandergrenzenden Gebäuden in der Gesamtheit negative Auswirkungen auf die städtebauliche Gestalt haben können.

Solaranlagen

Im Sinne einer nachhaltigen Energiegewinnung sind Solaranlagen im Plangebiet grundsätzlich zulässig. Um jedoch eine unerwünschte Wirksamkeit dieser Solaranlagen für den Betrachter im öffentlichen Raum auszuschließen, sind bei geneigten Dächern auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdächern (z.B. von Garagen) dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die obere Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten.

Gestaltung von Einfriedungen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss. Diese Festsetzung ermöglicht eine bewusst offene und grüne Gestaltung des Erschließungsbereichs und eine optische Aufweitung dieser Flächen. Darüber hinaus dient die Festsetzung der Übersichtlichkeit und damit der Verkehrssicherheit des Straßenraums.

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen angrenzen sowie entlang der westlichen Plangebietsgrenze, sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss.

Durch diese Festsetzung wird eine optisch ansprechende Grüngestaltung im öffentlich wirksamen Bereich gesichert, dennoch der Wunsch nach Abgrenzung der Grundstücke unter Sicherheitsaspekten gewahrt. Zudem wird über die Festsetzung die Eingrünung des westlichen Ortsrandes hin zum freien Landschaftsraum verfolgt.

Erforderliche Abstände von Einfriedungen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) sind zu beachten.

Vorgartengestaltung

Im Sinne einer optisch ansprechenden Vorgartengestaltung ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. mineralischen Schuttgütern bis auf den Anteil der Erschließung (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.

Abfallbehälter

Für eine optisch ansprechende Vorgartengestaltung sind in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen außerdem aufgestellte Abfallbehälter entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Hecken bzw. Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gemäß § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

7. Belange des Umweltschutzes

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Belange der Umwelt werden nachfolgend dargestellt.

7.1 Schutzgut Mensch und Gesundheit

7.1.1 Schallimmissionen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.03 und die damit verbundene Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, rücken künftig schutzbedürftige Wohnnutzungen an das östlich gelegene Gewerbegebiet heran. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, wurde im Rahmen des Planverfahrens eine schalltechnische Verträglichkeitsprüfung (Schallimmissionsgutachten, uppenkamp und partner, 22.07.2019) durchgeführt.

Da das Gewerbegebiet zum Zeitpunkt der Untersuchung nur teilweise baulich entwickelt war und sich im Nahbereich des Plangebiets bislang keine Betriebe angesiedelt haben bzw. betriebliche Bauvorhaben genehmigt worden sind, erfolgte eine schalltechnische Untersuchung der Lärmimmissionen im Plangebiet auf Grundlage einer konservativen Abschätzung der von den Gewerbeflächen möglicherweise ausgehenden Geräuschemissionen. Die schalltechnische Beurteilung kommt dabei zu dem Ergebnis, dass die geplante Errichtung von Wohngebäuden mit der Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bebauungsplan Nr. 6.03 fast ausnahmslos möglich ist. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche im äußeren Südosten des Plangebietes werden die Orientierungswerte der [DIN 18005-1 Bbl. 1] bzw. die Immissionsrichtwerte der [TA Lärm] geringfügig überschritten. Da sich der Bereich mit den geringfügigen Überschreitungen weit außerhalb der festgesetzten Baugrenzen befindet, sind Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan entbehrlich. Einschränkungen der festgesetzten Gewerbeflächen durch das heranrückende Wohngebiet sind ebenso nicht zu erwarten.

Die für Mischgebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) am Tag, welche als Schwelle für gesunde Wohnverhältnisse verstanden werden, werden im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten. An die Errichtung von Terrassen und Balkonen sowie sonstiger Außenbereiche sind daher keine schalltechnisch begründeten Bedingungen zu stellen.

7.1.2 Geruchsimmissionen

Im Rahmen des Planverfahrens wurde aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ein Geruchsgutachten (Geruchsimmissionsprognose, uppenkamp und partner, 12.05.2020) erarbeitet, um mögliche, auf das Plangebiet einwirkende, Geruchsemissionen zu untersuchen. Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist daher im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis erforderlich, dass im Plangebiet die Anforderungen der Geruchsimmissions-Richtline [GIRL] des Landes Nordrhein-Westfalen eingehalten werden.

<u>Genehmigter Bestand:</u>

Für die Beurteilungsflächen des Plangebietes wurden im genehmigten Bestand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 13 % und 14 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Die belästigungsrelevanten Kenngrößen liegen demnach oberhalb des Immissionswertes gemäß Geruchsimmissions-Richtlinie [GIRL] für Wohn-/Mischgebiete (IW= 10%). Da sich das Plangebiet im Übergang zum Außenbereich befindet, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der [GIRL] jedoch die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Allgemein sollten die Beurteilungsflächen jedoch den nächsthöheren Immissionswert (im vorliegenden Fall den Immissionswert für Dorfgebiete 15%) nicht überschreiten. In diesem Zusammenhang wird auf eine Entscheidung des OVG Münster vom 08.02.2017 (Az: 10B 1176/16.NE) hingewiesen, wonach die Geruchsimmissionswerte der [GIRL] weder im Baugenehmigungsverfahren noch im Bauleitplanverfahren im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten sind. Bei den Immissionswerten handelt es sich vielmehr um Orientierungswerte, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können. Durch die Überschreitung sind damit nicht zwingend Konflikte mit den Vorgaben der [GIRL] zu erwarten und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt.

Erweiterungsmöglichkeiten der umliegenden Betriebe:

Für die umliegenden Tierhaltungsanlagen lagen zum Zeitpunkt der Gutachten-Erstellung keine konkreten Anträge auf Erweiterungen vor. Da das Plangebiet für zumindest 4 der umliegenden Tierhaltungsanlagen die nächstgelegene geschlossene Wohnbebauung markiert, kann hier generell von einer Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten durch das Plangebiet ausgegangen werden. Um dies im Rahmen des Geruchsgutachtens zu untersuchen, wurden bei den betroffenen Betrieben die konkreten, noch nicht beantragten Erweiterungsabsichten abgefragt.

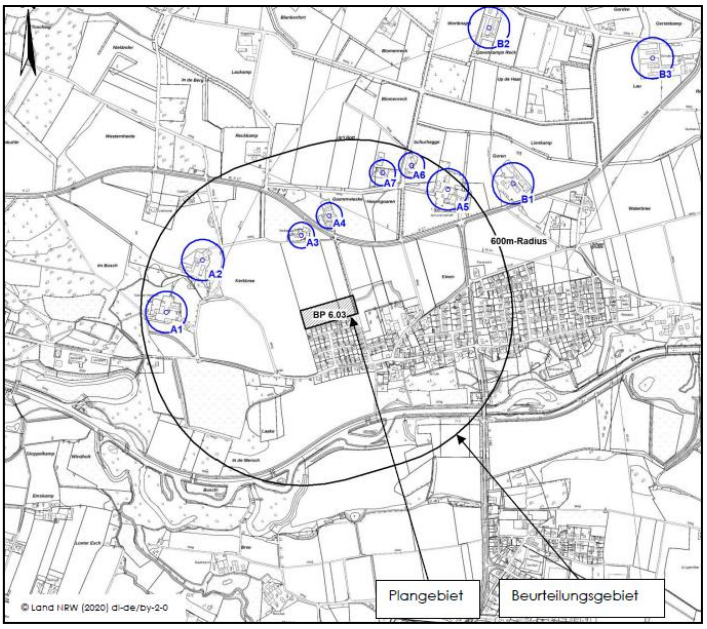

Abbildung 3: Lage der potenziellen geruchsrelevanten Anlagen
(Geruchsimmissionsprognose, uppenkamp und partner, 12.05.2020)

Lediglich von zwei Betrieben (Betriebe Nr. A1 und A2, siehe Abbildung) wurden umfangreiche Erweiterungen zum bisher genehmigten Bestand benannt:

Betrieb Nr. A1:

Es wird seitens des Betriebes Nr. A1 in Erwägung gezogen, in absehbarer Zeit am Standort seiner Tierhaltung eine Doppelstallanlage für Hähnchenmast zu errichten und diese längerfristig um weitere Hähnchenmastställe zu erweitern. Die Umsetzung der geplanten Erweiterungen würde laut Angaben des Betreibers auf einer östlich an die Bestandsgebäude der Tierhaltung Nr. A1 angrenzenden Fläche erfolgen. Die Abluft der Ställe soll dabei über Abluftreinigungsanlagen gereinigt werden. Weitere Angaben wie die exakte Positionierung der Ställe oder die Ausführung der zugehörigen Ablufttürme konnten seitens des Betreibers noch nicht konkretisiert werden. Aktuell ist am Standort der Tierhaltung Nr. A1 ausschließlich eine Mastschweine- und Rinderhaltung genehmigt. Die angegebene Erweiterungsoption entspricht daher eher einem neuen Betriebszweig, anstatt einer Erweiterung im Rahmen einer Existenzsicherung. Dabei würden die Geruchsemissionen von 80.000 Masthähnchen inkl. 50 % Minderung durch eine Abluftreinigung die Emissionen der genehmigten Tierhaltung um ca. 150 % erhöhen. Eine dezidierte Ausbreitungsrechnung wurde aufgrund der fehlenden Detailschärfe und des vorgesehenen Umfangs der Erweiterung nicht durchgeführt. Da innerhalb der Bestandsbebauung südlich des Plangebietes der im Regelfall heranzuziehende Immissi-

onswert von 10 % für Wohn- /Mischgebiete bereits im Ist-Zustand überschritten wird, wird die Tierhaltung somit bereits heute in gewisser Weise in ihren Entwicklungsabsichten eingeschränkt. Ein Vorhaben in der benannten Lage, Art und Größe wird daher nach gutachterlicher Einschätzung als nicht umsetzbar angesehen.

Betrieb Nr. A2:

Für die Tierhaltung Nr. A2 wurden durch den Betreiber konkrete Unterlagen zur Erweiterungsabsichten zur Verfügung gestellt, auf deren Grundlage eine Ausbreitungsberechnung durchgeführt werden konnte. Die für die Tierhaltung relevanten Erweiterungen beziehen sich auf die Errichtung eines Mastbullenstalles sowie auf die Errichtung einer Fahrsiloanlage. Die Umsetzung der geplanten Erweiterungen soll auf einer südöstlich an die Bestandgebäude der Tierhaltung Nr. A2 angrenzenden Fläche erfolgen.

Durch die ergänzende Berechnung wurden für die südlich zum Plangebiet gelegene Bestandsbebauung im Ist-Zustand und Planzustand bis zu 13 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Der im Regelfall einzuhaltende Immissionswert gemäß [GIRL] in Höhe von 10 % für Wohn-/Mischgebiete wird daher bereits an der Bestandsbebauung überschritten. Das Vorhaben führt zu geringfügig höheren Geruchsbelastungen innerhalb der Bestandsbebauung.

Für die Beurteilungsflächen des Plangebietes wurden im geplanten Zustand Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 13 % und 15 % als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Im Vergleich zum genehmigten Bestand führt daher das berücksichtigte Erweiterungsvorhaben zu einer leicht erhöhten Geruchsbelastung innerhalb des Plangebietes von maximal 14 % auf maximal 15 %.

Die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu klären. Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung zeigen aber aus geruchstechnischer Sicht keine generelle Nicht-Genehmigungsfähigkeit. Eine differenziertere Betrachtung sowie ggf. durchzuführende Maßnahmen an der Bestandsanlage könnten zudem zu einer geringeren Geruchsbelastung innerhalb der Bestandbebauung sowie innerhalb des Plangebietes führen. Eine Einschränkung durch die Realisierung des Plangebietes ist daher für die Tierhaltung Nr. A2 nicht zu erwarten.

7.1.3 Überflutungsschutz

Durch die beabsichtigte Ausweisung eines Wohngebietes und dem damit einhergehenden, erhöhten Versiegelungsgrad und Abflussvolumen in der Kanalisation wurde im Rahmen eines Überflutungsgutachtens (Überflutungsgutachten, Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, April 2021) eine Risikobetrachtung der dortigen Infrastruktur durchgeführt. Damit wurde die frühzeitige Einbeziehung der Überflutungsvorsorge in der Bauleitplanung gewährleistet und mögliche extreme Wetter-Ereignisse berücksichtigt.

Im Rahmen des Gutachtens wurden der Ist-Zustand sowie der Planungszustand bezüglich des 20- und des 100-jährlichen Starkregenereignisses gegenübergestellt und die Überflutungssituation im Plangebiet selbst sowie die Auswirkungen der Neuplanung auf die örtliche Bestandsbebauung untersucht.

Aus der Überflutungsprüfung wurde ersichtlich, dass die Realisierung des Baugebietes grundsätzlich keine wesentliche Verschärfung des Überflutungsrisikos des Ortsteils Einen

zur Folge hat. Aus dem Gutachten geht hervor, dass bei einem 20-jährlichen Starkregenereignis durch die Neuplanung voraussichtlich insgesamt drei Gebäude innerhalb der Ortschaft Einen stärker gefährdet sind, als es im Ist-Zustand bei einem 20-jährlichen Starkregenereignis der Fall wäre. Zudem reduziert sich die Gefährdung bei einem Gebäude. Bei Betrachtung des 100-jährlichen Starkregenereignisses ist bezüglich der Neuplanung lediglich ein Wohngebäude in der Ortslage Einen stärker gefährdet, als im Ist-Zustand bei einem 100-jährlichen Starkregenereignis. Eine Verbesserung hinsichtlich der Überflutungsgefährdung im Ort ergibt sich dabei an insgesamt zwei Gebäuden. Außerhalb des Ortskerns von Einen weist sowohl beim 20-jährlichen, als auch beim 100-jährlichen Starkregenereignis das Pumpwerk von Einen eine höhere Gefährdung bei Betrachtung der Planungsvariante im Vergleich zum Ist-Zustand auf.

Zur Reduzierung der Gefährdungslage der genannten Gebäude sollten vor Realisierung des Plangebietes im Rahmen einer Maßnahmenuntersuchung die überflutungssensiblen Punkte im Einzelfall vor Ort untersucht und entsprechende Maßnahmen getroffen werden. Beispielsweise kann durch technische Maßnahmen im Straßenbau oder durch Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken die Gefährdungslage minimiert werden. Möglicherweise wurden bei den jeweiligen Gebäuden bereits Maßnahmen berücksichtigt, wodurch kein weiterer Handlungsbedarf bestehen würde.

Im Bereich des Plangebietes selbst hat die Überflutungsprüfung gezeigt, dass die beabsichtigte Straßenplanung sicherstellt, dass sämtliches Oberflächenwasser der Straßenflächen durch die gewählte Höhenlage über den Grünen Markenweg in südliche Richtung aus dem Baugebiet abgeleitet werden kann.

Lediglich aus den Höhenlagen der privaten Grundstücksflächen können gegebenenfalls Gefährdungen hervorgerufen werden, da die Modellierung privater Flächen nicht konkret planbar oder steuerbar ist. Gemäß dem Überflutungsgutachten und auch in Anlehnung an die DIN 1986-100 wird empfohlen, Gärten, Vorgärten und private Zufahrten mit Neigung weg vom Gebäude zu erstellen. Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt bestehenden Ungewissheit, wie die finale Höhenplanung der privaten Gartenflächen aussehen wird und der daraus resultierenden Ungewissheit über die zu erwartenden Gefahrenpotenziale, die sich aus den Bereichen ergeben, wird im Bebauungsplan die Festsetzung einer Mindestsockelhöhe von 0,2 m mit aufgenommen. Hierdurch kann auch bei unterschiedlicher Geländemodellierung der privaten Flächen ein ausreichender Überflutungsschutz hinsichtlich möglicher Starkregenereignisse der neu entstehenden Bebauung gewährleistet werden. Ergänzend wird im Bebauungsplan ein Hinweis mit aufgenommen, dass Keller- und Lichtschächte mindestens 0, 2 m oberhalb des Geländes angeordnet bzw. entsprechend gegen von außen eindringendes Wasser, beispielsweise mit einer gemauerter Umrandung, geschützt werden sollten.

Aufgrund der vorliegenden Topographie westlich des Grünen Markenweges wird das neu entstehende Wohngebiet geringfügig höher liegen, als die südlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung „Im Esch“. Um auch für die südlich angrenzenden Bestandsgebäude ausreichenden Überflutungsschutz zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein 4,0 m breiter Seitengraben (Fläche für die Regelung des Wasserabflusses) mit einer relativen Tiefe von 30 cm zum bestehenden Gelände berücksichtigt. Diese Fläche wird als Rasenfläche ausgebildet und fungiert somit im Falle von Starkregenereignissens als Fließhindernis. Durch die Überflutungsprüfung konnte nachgewiesen werden, dass hierdurch keine Überflutungsgefährdung für die südlich angrenzende Bestandsbebauung hervorgeht.

7.1.4 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

7.1.5 Kampfmittel

Derzeit liegen keine Informationen über etwaige Kampfmittelbelastungen des Gebietes vor. Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder die Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.

7.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt

7.2.1 Artenschutz

Im Rahmen der durchgeführten Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung, habitat.eins, Oktober 2021) wurde in einem ersten Schritt (Stufe I) untersucht, inwieweit das geplante Vorhaben zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach nationalem und europäischem Recht führen kann bzw. wie diese vermieden werden können. Betrachtete Arten waren hierbei die für NRW als planungsrelevant definierten Arten. Im Untersuchungsgebiet zählen dazu Arten der Artengruppen:

- Fledermäuse
- Vögel
- Reptilien.

Für das geplante Bauvorhaben sind zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen nachstehende Maßnahmen vorgesehen:

<u>V 1 Bautabuzone</u>

Gemäß Baumkonzept wird ein Abstand vom Mittelpunkt der Heckenstruktur zu den Bautätigkeiten von etwa sechs bis acht Metern empfohlen. Dafür sind von der Hecke in westlicher Richtung vier Meter als Grünfläche festzusetzen (ausgehend von der vorhandenen Flurstücksgrenze zwischen Hecke und der derzeit bestehenden Ackerbrache). Diese Grünfläche stellt eine Bautabuzone dar. In dieser Zone ist es untersagt Baumaschinen oder Materialien abzustellen oder zu lagern.

<u>V 2 Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Setzzeit</u>

Das Roden von Hecken und das Fällen von Bäumen ist nicht in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG). Durch das Fällen außerhalb der Brutzeit werden die Belange des Artenschutzes nicht berührt. Wenn Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unausweichlich

notwendig sind, muss vorher eine Kontrollbegehung für das Vorkommen von Brutvögeln und anderen planungsrelevanten Arten im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder anderweitige planungsrelevante Arten vor Baubeginn im Baustellenbereich festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

V 3 Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- und Setzzeit

Zur Vermeidung von Störungen oder Tötungen von brütenden Vögeln ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. September und 31. März durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch während der Brutvogelzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.

V 4 Ökologische Bauüberwachung

Die Rückschnittmaßnahmen an der Hecke sind in Begleitung der Ökologischen Bauüberwachung durchzuführen und auf den kleinstmöglichen Arbeitsraum zu beschränken. Zur Vermeidung von potenziellen Individuenverlusten von Vögeln und Fledermäusen werden vor Beginn des Rückschnitts durch eine umweltfachliche Baubegleitung alle betroffenen Bäume kontrolliert und nach dem Ausfliegen der Tiere verschlossen. Der Verschluss erfolgt so, dass Tiere noch entweichen können, aber ein erneutes Ein- fliegen nicht möglich ist.

V 5 Beleuchtung

Grundsätzlich sind abstrahlende Lichtemissionen zu vermeiden, wenn sie keinem konkreten Beleuchtungszweck dienen. Demnach sind der Abstrahlwinkel sowie die Beleuchtungsstärkesteuerung gemäß des Beleuchtungszwecks anzupassen. Außerdem gibt der Beleuchtungszweck auch Aufschluss über die Beleuchtungsstärke, um überdimensionierte Lichtemissionen zu vermeiden. Zudem ist bei der Wahl des Lampentyps darauf zu achten, dass die spektrale Zusammensetzung des Lichts eine möglichst geringe Anlockwirkung für nachtaktive Insekten entfaltet. Dies wird erfüllt, wenn eine Beleuchtung mit hohen blauen Lichtanteilen (d.h. einer Wellenlänge unter 490 nm / max. 3000 Kelvin) in der Dämmerung und in den Nachtstunden vermieden wird. Für Außenbeleuchtungsanlagen eignen sich somit Natriumdampf-Niederdrucklampen, Natriumdampf-Hochdrucklampen mit Beleuchtungsstärkeregulierung und LED mit möglichst geringem Blaulichtanteil, wie beispielsweise schmalbandige Amber oder PC Amber LED (BfN, 2019).

Für die Artengruppe der Fledermäuse können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG unter Berücksichtigung der genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für die Artengruppe der Reptilien ist kein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen wurde allerdings ermittelt, dass für die Arten Kiebitz, Feldlerche und Rebhuhn Verbotstatbestände relevant werden könnten. Für die drei Arten war daher eine Artenschutzprüfung Stufe II durchzuführen. Die weiteren für NRW planungsrelevanten Arten werden von der Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

In Absprache mit dem Fachgutachter wurde für die Artenschutzprüfung Stufe II eine sogenannte „worst-case“-Betrachtung angewandt. Dies ist darin begründet, dass im Herbst/Winter 2021 keine entsprechenden Erfassungen vor Ort durchgeführt werden konnten. Bei der „worst-case“-Betrachtung ist es zulässig, mit Prognosewahrscheinlichkeiten und

Schätzungen zu arbeiten. Hierbei wird die im Zweifelsfall verbleibende negative Auswirkung des Vorhabens angenommen.

Der „worst-case“-Betrachtung zufolge, stellt das Plangebiet für alle drei Arten eine Fortpflanzungs- oder Ruhestätte beziehungsweise ein essenzielles Lebensraumelement dar. Es ist allerdings davon auszugehen, dass für Feldlerche, Rebhuhn und Kiebitz das Plangebiet nur einen Teillebensraum darstellt, sodass auch die das Plangebiet umgebenen Flächen potentielle Lebensräume sind, auf welche die Artindividuen nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6.03 ausweichen können. Daneben liegt in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet im Süden entlang der Ems das FFH-Gebiet „Emsaue, Kreise Warendorf und Gütersloh“, welches sich durch für den Kiebitz ansprechende, extensiv bewirtschaftete Feuchtgrünlandflächen auszeichnet. Die umliegenden ackerbaulich genutzten Flächen können ebenfalls Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn darstellen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II wurde ein Maßnahmenkonzept mit Ersatzmaßnahmen (sogenannten CEF-Maßnahmen) für die planungsrelevanten Arten Kiebitz, Feldlerche und Rebhuhn entwickelt.

Entlang des Mussenbachs zwischen Warendorf und Everswinkel befinden sich ökologisch aufzuwertende Flächen, welche der Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen dienen sollen. Diese Flächen werden als Flächenpool „Mussenbach mit Rinderkamp“ bezeichnet.

Zur Herstellung der erforderlichen CEF-Maßnahmen wird hierbei auf die Maßnahmenfläche „Rinderkamp 2“ zurückgegriffen, welche auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt. Es werden 4 ha der Fläche „Rinderkamp 2“ in Anspruch genommen. Maßnahmen sind die Anlage einer Kiebitzinsel auf 1 ha, welche als Bruthabitat dient, sowie die extensive Bewirtschaftung von Grünland auf 3 ha, welches dem Kiebitz in der Zeit des Jungeführens als Nahrungs- und Ruhehabitat dient. Von diesen Maßnahmen profitieren ebenso Feldlerche und Rebhuhn, welche die Flächen ebenfalls als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Ruhehabitat nutzen können. Zur Optimierung des Lebensraumes für das Rebhuhn werden auf der Ackerbrache in einem Abstand von 40 m zueinander insgesamt sechs Sandinseln, bestehend aus Feinsand, angelegt. Diese Sandinseln werden in 2 x 2 m Quadranten, mit einer Höhe von etwa 50 cm, aufgeschüttet. Die Rebhühner und auch andere Vogelarten nutzen solche Möglichkeiten als Staubbad zur Gefiederpflege. Die Qualität der gesamten Fläche „Rinderkamp 2“ wird dadurch weiter erhöht. Durch die Nutzung dieser Ersatzfläche ist die Beeinträchtigung von Kiebitz, Rebhuhn und Feldlerche ausgeglichen. Die genaue Verortung der Maßnahmenfläche ist der Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung, habitat.eins, Oktober 2021) zu entnehmen.

Es werden unter Berücksichtigung aller Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen und vorgelagerter Durchführung der CEF-Maßnahmen keine Verbotstatbestände erfüllt, der Eingriff ist somit zulässig.

7.2.2 Erhalt der Hecke

Bezüglich der vorhandenen Landschaftshecke westlich des Grünen Markenweges wurde im Rahmen des Planverfahrens eine Baumkontrolle/ein Baumkonzept beauftragt (Baumkonzept, Grüner Zweig GmbH, 20.04.2021). Hierdurch wurden der vitale Status sowie der Erhaltenswert der vorhandenen Pflanzen und Bäume ermittelt. Darauf aufbauend werden ent-

sprechende Schutzmaßnahmen zum potenziellen Erhalt der Hecke sowie Baumpflegemaßnahmen im Zuge der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht definiert.

Eine empfohlene Maßnahme zum Erhalt der Hecke gemäß Baumkonzept ist ein Abstand vom Mittelpunkt der Heckenstruktur zu Bautätigkeiten von etwa 6 bis 8 Metern. Um dieser Empfehlung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzukommen, wurde der Bereich der Hecke in westliche Richtung durch die festgesetzte Grünfläche um 4,0 m verbreitert (ausgehend von der vorhandenen Flurstücksgrenze zwischen Hecke und derzeit bestehender Ackerfläche). Da sich die bestehenden Bäume größtenteils weiter östlich der Flurstücksgrenze befinden, kann sich hiermit dem empfohlenen Abstand angenähert werden. Im östlichen Bereich wird sich an der bestehenden Asphaltierung des Grünen Markenweg orientiert. Der geplante Straßenausbau des Grünen Markenweges wird unter Berücksichtigung der Hecke durch die Verbreiterung der Straße in Richtung Osten vorgenommen.

Gemäß Baumkonzept sollten in dem genannten Abstand Bodenarbeiten grundsätzlich vermieden werden. Sind diese dennoch erforderlich (beispielsweise durch den Ausbau des Grünen Markenweges) sind im entsprechenden Bereich unterhalb von Kronentraufen der vorhandenen Bäume entsprechend Wurzelsuchgrabungen gemäß DIN 18920 durchzuführen und ggf. Maßnahmen, beispielsweise in Form eines Wurzelschutzes, einzuleiten. In diesem Zusammenhang wird eine dendrologische Baubegleitung durch einen Baumsachverständigen empfohlen, welche die jeweiligen Bauabschnitte begleitet. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Erhalt der Hecke aufgenommen.

Durch den vorhandenen Gehölzbestand und dessen über Privatgrund ragende Baumkronen ist mit Beeinträchtigungen (Verschattung, Laubfall etc.) zu rechnen, wodurch keine Ansprüche auf Rückschnitt, Beseitigung o.ä. begründet werden können.

7.3 Schutzgut Boden

Der Boden im Plangebiet ist bereits jetzt durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen geprägt. Durch die Realisierung des Wohngebietes wird Boden gegenüber dem jetzigen Zustand insbesondere im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen überbaut und versiegelt. Weitere Veränderungen des Bodens sind durch Abtragungen und Auffüllungen, beispielsweise im Zuge des Straßenbaus und der daran anschließenden privaten Grundstücke möglich.

Gemäß der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls, habitat.eins, Oktober 2021) befindet sich im Plangebiet der Bodentyp Plaggenesch. Die Bodenart ist Sand. Plaggenesche sind ab dem 11. Jahrhundert durch eine spezielle Bewirtschaftung zur Bodenverbesserung, der sogenannten Plaggenwirtschaft, entstanden und lassen sich aus dem Grund als kulturgeschichtlich bedeutsam einstufen. Durch die Ausweisung eines Wohngebietes im Plangebiet kommt es durch künftige Versiegelung zu einer Zerstörung des Bodentyps Plaggenesch. Allerdings tritt diese Zerstörung nur sehr kleinräumig auf. Der Plaggenesch erstreckt sich laut der BK 50 (Bodenkarte von Nordrhein Westfalen) weitere 300 m in Richtung Norden, 400 m in Richtung Westen, 170 m in Richtung Süden und 1,7 km in Richtung Osten. Im Umfeld des Plangebietes liegen also weitere Plaggenesche vor. Zudem wurde das Plangebiet im Zuge archäologischer Untersuchungen in den Jahren 2019 und 2020 bereits teilweise umgegraben, sodass der vorliegende Plaggenesch bereits als gestört angesehen werden kann.

Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird darüber hinaus der Anteil der versiegelbaren und überbaubaren Fläche auf ein bestimmtes Höchstmaß begrenzt. Im Bereich der zukünftigen privaten Grünflächen werden die derzeit intensiv genutzten Ackerflächen voraussichtlich in Pflanzflächen sowie in Rasenflächen umgewandelt. Durch die Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche in ein Wohngebiet kann dadurch die Belastung des Bodens durch Stoffeinträge (beispielsweise Dünger) verringert werden.

Es ist daher mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

7.4 Schutzgut Wasser

Bei dem Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Mit Beeinträchtigungen bzw. Verunreinigungen des Grundwassers ist durch die beabsichtigte Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zu rechnen. Eine Vorbelastung durch mögliche Altlasten ist nicht bekannt.

Eine Niederschlagswasserversickerung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgrund des hohen Grundwasserstandes nach gutachterlicher Prüfung nicht möglich (Dr. Fritz Krause, Münster, 04.09.2019, 25.03.2020 u. 07.04.2020 / Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 16.06.2020). Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt daher vollständig zusammen mit der Schmutzwasserentwässerung in die Mischwasserkanalisation in der Straße „Grüner Markenweg“ östlich des Plangebietes. Die Ableitung des Mischwassers liegt im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Münster.

7.5 Schutzgut Fläche

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes geht prinzipiell landwirtschaftlich genutzte Fläche verloren. Dennoch kann die nördliche Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche des Wohngebietes „Im Esch“ auf dieser verhältnismäßig kleinen Ackerfläche siedlungsstrukturell als sinnvoll angesehen werden. Mit Orientierung an der Flucht der westlichen Grenze der Wohnbebauung „Im Esch“ kann die bestehende Wohnbebauung städtebaulich harmonisch in Richtung Norden fortgeführt werden.

7.6 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Umnutzung der Ackerfläche zu einem durchgrünten Wohngebiet sind wesentliche klimatische Verschiebungen aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme nicht zu erwarten. Die neu entstehenden Gartenflächen sowie Dachbegrünungen (u.a. durch die getroffenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Kapitel 6.2.10) können dabei kompensatorische kleinklimatische Positivmerkmale entwickeln.

Durch die neu entstehende Bebauung werden Emissionen geringfügig zunehmen. Von der zukünftigen Bebauung sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Einhaltung der aktuellen hohen energetischen und technischen Standards wird u.a. durch

das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) unterstützt, wodurch den allgemeinen Anforderungen an eine Verringerung der CO2-Emissionen Rechnung getragen wird.

Im Sinne des Klimaschutzes ist darüber hinaus auch das Anbringen von Solaranlagen auf den Gebäuden je nach Gebäudestellung und Dachausrichtung grundsätzlich möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem nicht entgegen.

Mit der Planung sind daher keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima verbunden.

7.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Durch die Realisierung des Plangebietes wird sich das Landschaftsbild punktuell verändern. Durch den Anschluss an das südlich gelegene Wohngebiet und den Erhalt der landschaftsbildprägenden Heckenstruktur im Osten des Plangebietes ist die Veränderung des Landschaftsbildes großräumig jedoch als unerheblich einzustufen. Durch die beabsichtigte Umnutzung einer bestehenden Ackerfläche in ein Wohngebiet erfolgt generell kein Verlust wertvoller Landschaftsbestandteile.

7.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Herbst 2019 wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Suchschnittprospektion zur Klärung der archäologischen Befundsituation durchgeführt. Insgesamt wurden in vier Schnitten 10 unterschiedlich große Testflächen mit einer Gesamtlänge von knapp 500 m bzw. einer Fläche von ca. 1.400 qm angelegt. Dabei konnten im östlichen Bereich der Planungsfläche konzentriert prähistorische Keramikscherben und Siedlungsbefunde festgestellt werden, während der Westteil weitgehend fundfrei blieb. Zwei exemplarisch untersuchte größere Befunde erwiesen sich als gut erhaltene zylindrische Vorratsgruben der Zeit um Chr. Geb. Sie enthielten größere Mengen an Keramikscherben sowie einige Webgewichte. Weitere Befunde können als Pfostengruben ehemaliger Gebäude interpretiert werden. Neben Keramik o.g. Zeitstellung fand sich auch Scherbenmaterial, das in die späte Bronzezeit/ältere Eisenzeit weist (um 800 v. Chr.) und damit eine Siedlungsdauer von mehreren Jahrhunderten belegt.

Insgesamt kann der festgestellte prähistorische Siedlungsbereich als Fortsetzung der bekannten und in den 1990er Jahren teilweise ausgegrabenen eisenzeitlich/frühkaiserzeitlichen Siedlung unmittelbar östlich der Straße „Grüner Markenweg“ interpretiert werden. Diese Siedlung ist bedeutend für die Geschichte Warendorfs. Die im aktuellen Plangebiet aufgedeckten Befunde (Siedlungs- und Pfostengruben) lassen auf gut erhaltene Siedlungsstrukturen schließen. Die Erforschung des eisenzeitlich/frühkaiserzeitlichen Siedlungsbereichs kann wertvolle Erkenntnisse erbringen über Kontinuitäten und Diskontinuitäten in der Besiedlungsgeschichte, über Siedlungsstruktur und Besiedlungsdichte im Einzugsbereich der Ems, im Raum Warendorf und darüber hinaus.

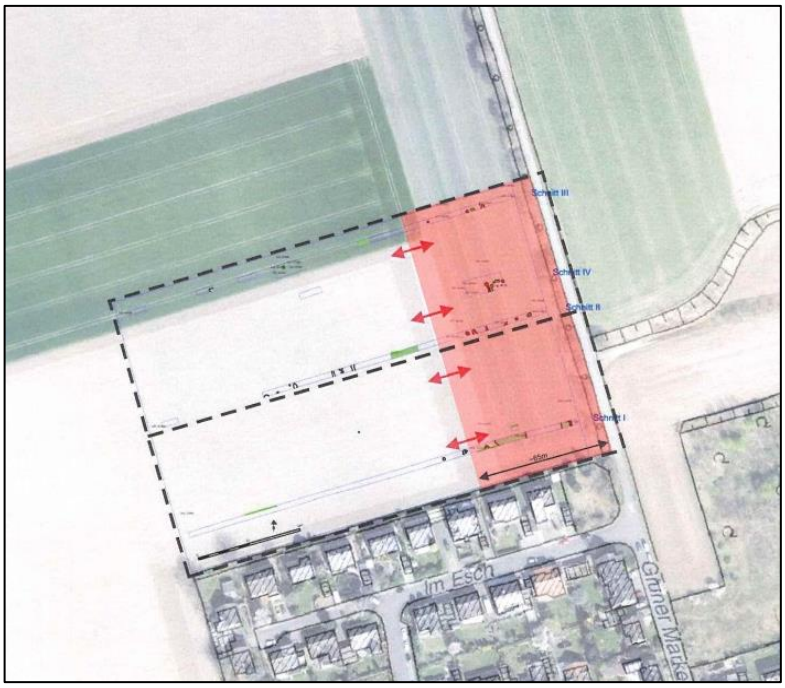

Abbildung 4: Kennzeichnung Bodendenkmal, LWL, 11/2019

Nach Aussagen der LWL-Archäologie für Westfalen erfüllt der Siedlungsbereich die Kriterien, die gem. § 2.5 DSchG NRW an ein Bodendenkmal geknüpft sind. Somit stehen der Planung in diesem Bereich (rot markiert im Kartenausschnitt) prinzipiell Gründe des Denkmalschutzes entgegen. Da die Stadt Warendorf jedoch in einem Abwägungsprozess zu der Auffassung gelangt ist, dass das öffentliche Interesse an einer Bebauung höher wiegt als das Interesse an der Erhaltung des Bodendenkmals, konnte seitens dem LWL einer Bebauung zugestimmt werden, sofern das Bodendenkmal vor Beginn erster Bodeneingriffe in diesem Bereich flächig archäologisch untersucht wird und die Ausgrabungen nach den fachlichen Grabungsstandards der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt werden. Die Kosten der archäologischen Untersuchung sind dabei vom Verursacher zu tragen.

Außerhalb der im Plan rot markierten Fläche erbrachten einige der Prospektionsschnitte einzelne archäologische Spuren (eine Siedlungsgrube, Keramikscherben etc.), die aber eine flächige Ausgrabung nicht erforderlich erscheinen lassen. Dadurch muss auch im westlichen Bereich des Plangebietes mit Zufallsfunden gerechnet werden. Daher werden entsprechende Hinweise mit in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die erforderliche flächige archäologische Grabung im östlichen Plangebiet, 1. Bauabschnitt, (rot markiert im Kartenausschnitt, südlicher Abschnitt) wurde in der Zeit von März bis September 2020 durch die Stadt Warendorf in Kooperation mit der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt. Die dabei festgestellten Ergebnisse bestätigen, dass der 2. nördliche Bauabschnitt ebenfalls – wie geplant – in den östlichen Flächen untersucht werden muss. Eventuell sich nach Westen fortsetzende Befunde können eine Erweiterung der Grabungsflächen notwendig machen.

Nach Abschluss der flächigen archäologischen Grabung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6.03 ist nun aus denkmalrechtlicher Sicht eine Erschließung und Bebauung in diesem Bereich, unter Beachtung der in den Bebauungsplan aufgenommenen Hinweise, möglich.

8. Ver- und Entsorgung / technische Infrastruktur

Erschließung

Das Plangebiet wird aus Richtung Osten über die Straße „Grüner Markenweg“ erschlossen. Hierdurch wird im Inneren des Plangebietes eine Ost-West ausgerichtete öffentliche Erschließung geschaffen, die im Westen des Plangebietes in Richtung Norden abknickt. Hierdurch besteht ein Anschlusspunkt für den geplanten zweiten Bauabschnitt nördlich des Plangebietes. Durch die Realisierung eines weiteren Bauabschnittes soll eine Umfahrung durch die Baugebiete erzeugt werden, welche die Ein- und Ausfahrt für Müllfahrzeuge und Einsatzwagen begünstigt.

Bis zur Realisierung des zweiten Bauabschnittes ist im oder nördlich angrenzend an das Plangebiet, am Ende der ersten Stichstraße, eine temporäre Wendeanlage zu errichten, um die Wendemöglichkeit für Einsatzwagen und Müllfahrzeuge sicherzustellen.

Energie- und Löschwasserversorgung

Die Energieversorgung des Plangebietes erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Warendorf / der WEV Warendorfer Energieversorgung GmbH.

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.

Bezüglich der Löschwasserversorgung hat sich im Zuge der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans herausgestellt, dass seitens der Stadtwerke statt den erforderlichen 48 m^3/h eine Löschwassermenge von lediglich 24 m^3/h bereitgestellt werden kann. Aus diesem Grund wird seitens der Stadt Warendorf die Errichtung eines Löschwasserbrunnens beabsichtigt, durch den die Löschwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt werden kann. Der Bebauungsplan berücksichtigt hierzu eine Fläche für Versorgungsanlagen. Hierbei wird auch der Flächenbedarf für eine entsprechende Feuerwehraufstellfläche berücksichtigt.

Bis zur Fertigstellung der zu versorgenden baulichen Anlagen ist sicherzustellen, dass die erforderlichen Anlagen für die Löschwasserversorgung betriebsbereit errichtet sind.

Entwässerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Zur Prüfung der örtlichen Versickerungsmöglichkeiten sind hydrogeologische Gutachten (Dr. Fritz Krause, Münster, 04.09.2019, 25.03.2020 u. 07.04.2020 / Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 16.06.2020) eingeholt worden. Die Untersuchungen haben ergeben, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund hoher Grundwasserstände nicht möglich ist.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in die Ems als dem einzig zur Verfügung stehenden ortsnahen Gewässer wird seitens des Abwasserbetriebs der Stadt Warendorf als unverhältnismäßig eingestuft. Die Unverhältnismäßigkeit wurde geprüft und mit den zuständigen

Wasserbehörden einvernehmlich abgestimmt. Da die Vorgabe des § 55 (2) WHG nicht umsetzbar sind, erfolgt die Niederschlagswasserentwässerung über Anschlüsse an die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Straße "Grüner Markenweg" im Osten des Plangebiets.

Ein Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal im Grünen Markenweg wurde seitens des Abwasserbetriebs der Stadt Warendorf geprüft und ist technisch und hydraulisch möglich. Da das Kanalnetz im Grünen Markenweg und der Bartholomäusstraße bereits ausgelastet ist, wird eine gedrosselte Einleitung des Mischwassers mit einem Rückhaltekanal vorgesehen. Dadurch muss ein Teil des bestehenden Kanals im Grünen Markenweg saniert werden.

9. Bodenordnung, Realisierungsplanung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind größtenteils im Besitz der Stadt Warendorf, Bodenordnende Maßnahmen sind lediglich im Bereich des Grünen Markenweges zur Verbreiterung der Straße erforderlich.

10. Städtebauliche Bilanz

	Geltungsbereich [m²]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet	11.594 m²	72,4 %
öffentliche Verkehrsfläche	1.342 m²	8.4%
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich	1.379 m²	8.6 %
öffentliche Grünfläche	669 m²	4,2 %
Fläche für die Regelung des Wasserabflusses	809 m²	5,0 %
Fläche für Versorgungsanlagen	228 m²	1,4 %
Gesamt	16.021 m²	100,0 %

11. Quellenverzeichnis

- Artenschutzprüfung für den Bebauungsplan Nr. 6.03 „Westlich Grüner Markenweg“, habitat.eins, Osnabrück, Oktober 2021
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 UVPG, habitat.eins, Osnabrück, Oktober 2021
- Schallimmissionsgutachten, uppenkamp und partner, Ahaus, 22.07.2019
- Geruchsimmissionsprognose, uppenkamp und partner, Ahaus,12.05.2020
- Baumkonzept 2021 - Hecke Grüner Markenweg, Grüner Zweig GmbH, Tecklenburg, 20.04.2021
- Geotechnisches Gutachten, Erdbaulabor Dr. Fritz Krause, Münster, 04.09.2019
- Gutachterliche Stellungnahme Nr. 1, Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 25.03.2020
- Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2, Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 07.04.2020
- Geologische Kurzbeurteilung, Biekötter Architekten GbR, Ibbenbüren, 16.06.2020
- Überflutungsgutachten, Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, Erftstadt, April 2021
- Regionalplan Münsterland vom 27.06.2014
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 12.07.2019
- Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf, Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund, Februar 2015

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 6.03 „Westlich Grüner Markenweg“ als Anlage beigefügt.

Warendorf, den 24.06.2022

gez. Krause

Doris Krause
Sachgebietsleitung - SG 61