

# STADT HÖRSTEL

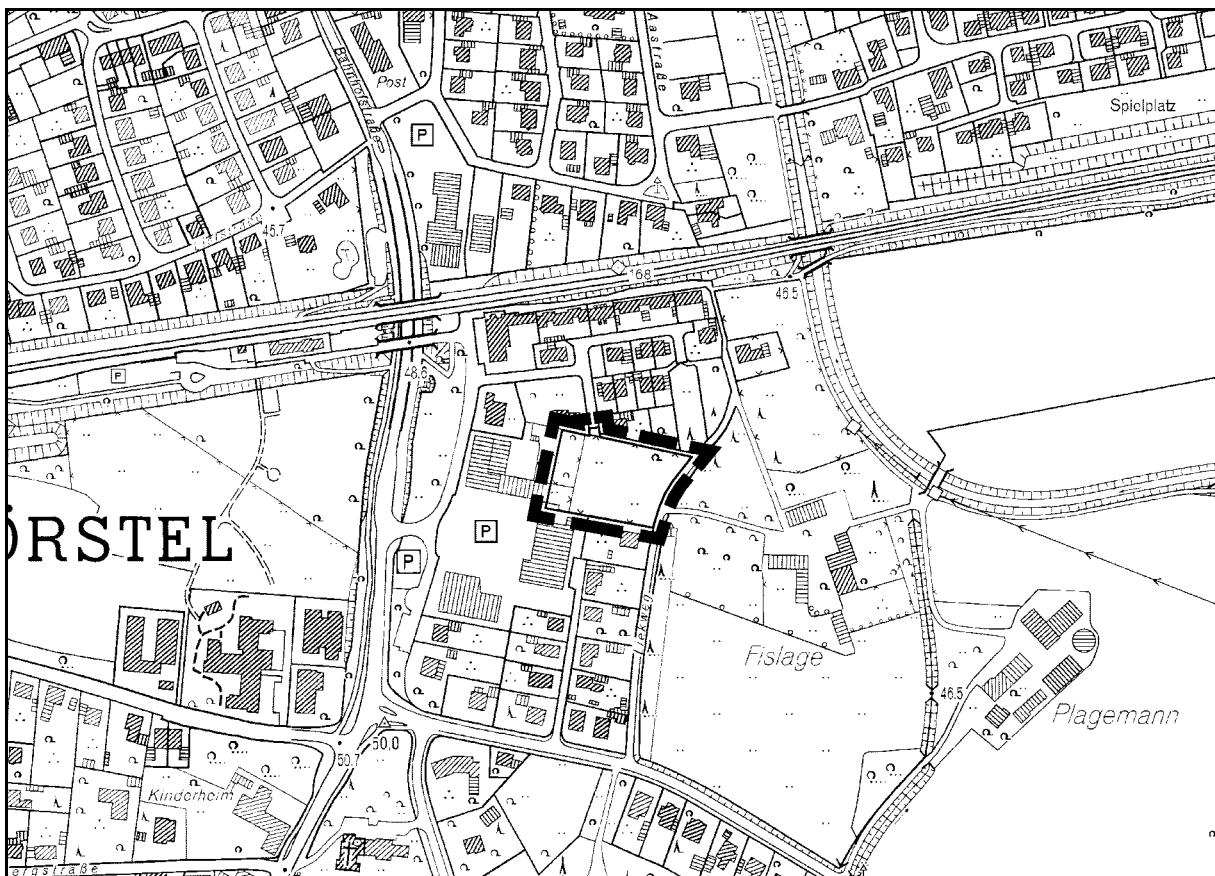


## Begründung

zum Bebauungsplanes Nr. 100  
„Alte Molkerei“

### Weitere Bestandteile der Begründung

- Schalltechnischer Bericht, Nr. 213169-01.02, vom 03.03.2014, erstellt von Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Rheine



DGK 3611-33, 3611-34

Verfahren gemäß § 13a BauGB

Stand: 06. Juli 2016

## **Inhaltsübersicht**

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren**
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Bauliche Nutzung
  - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer
  - 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Baudenkmale, Bodendenkmale
  - 4.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz, Bodenschutz,  
Immissionsschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht
  - 4.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Hörstel verfolgt das Ziel, städtebaulich eine größtmögliche Vielfalt zu den Nutzungsmöglichkeiten des Wohnens anzubieten und daher auf der Grünlandfläche am Liekweg in Ortsrandlage zusätzliche Wohnbauflächen zu realisieren.

Diese Fläche stellt aufgrund der Lage (nördlich und südlich grenzt Wohnbebauung an, westlich grenzt ein im Bau befindlicher Drogeriemarkt nebst Wohnungen und südwestlich ein Lebensmitteldiscounter an) ein optimales Baulandpotential dar.

Anschließend an das bereits realisierte Baugebiet im Norden (Bebauungsplan Nr. 81 „ehemaliges Gelände Droste“) soll fortführend auf der Plangebietsfläche ein Wohnhof mit barrierefreien Wohnungen entstehen.

Das Plangebiet stellt eine optimale Lage für die Entwicklung eines Wohnhofes für barrierefreies Wohnen für Jung und Alt dar. Zum einen wird die Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfes durch die nahegelegenen Lebensmitteldiscounter erleichtert. Zum anderen befinden sich in fußläufiger Entfernung eine Grund- sowie weiterführende Schulen. Zudem kann die Mobilität insbesondere älterer Menschen durch den nah gelegenen Bahnhof und die Haltestelle vor Ort verbessert werden und der gegenüber der Westfalenstraße (L 833) gelegene Park lädt zum Spazieren, spielen und erholen ein.

Die Entwicklung der Plangebietsfläche mit barrierefreien Wohnungen wird als wünschenswert herausgestellt, um allen Menschen – auch Menschen mit Behinderungen – ein gleichberechtigtes Miteinander in der Gesellschaft zu ermöglichen. Zudem stellt diese Planung eine optimale Ergänzung des Wohnraum-Mixes für diesen Bereich in Hörstel dar.

Im Westen sind 2 Mehrfamilienwohnhäuser mit je 6 Wohnungen in optimaler Ausrichtung als barrierefreie Wohnungen geplant. Diese Barrierefreiheit lässt somit ein selbstbestimmtes Leben für Jung und Alt zu. Im östlichen Bereich sind Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser mit je max. 2 Wohnungen vorgesehen.

Um der Nachfrage nach Baugrundstücken entsprechen und darüber hinaus ein barrierefreies Wohnen für Jung und Alt anbieten zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Alte Molkerei“ erforderlich.

## **2. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren**

Der Rat der Stadt Hörstel hat am 30.03.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 „Alte Molkerei“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan ist durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und darüber hinaus der vorangehenden zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.100 „Alte Molkerei“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung bzw. um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren sind gegeben, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) bestehen und mit dieser Planung nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet wird, die einer Pflicht zur

Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Für das Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie von dem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB abgesehen.

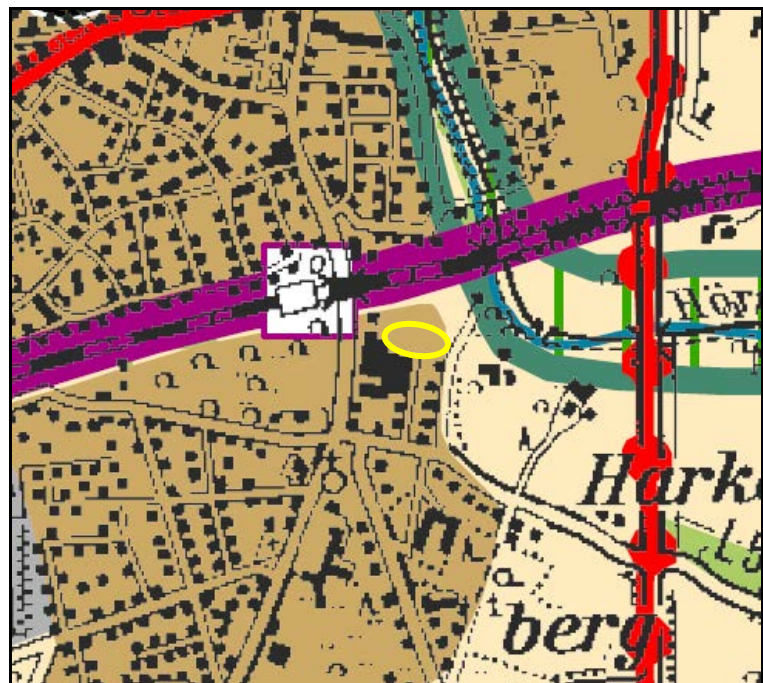
Maßgeblich ist die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO (ohne Berücksichtigung der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO) oder eine festgesetzte Größe der Grundfläche.

Das Allgemeine Wohngebiet im Planbereich umfasst eine Größe von rd. 3.753,5 m<sup>2</sup>. Hieraus ergibt sich auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan eine Grundfläche von rd. 1.501 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt somit eindeutig unterhalb der für das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB maximal zulässigen Grundfläche.

Da in diesem Fall § 13 a (1) Nr. 1 BauGB anzuwenden ist (Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>), entfällt auch die Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen

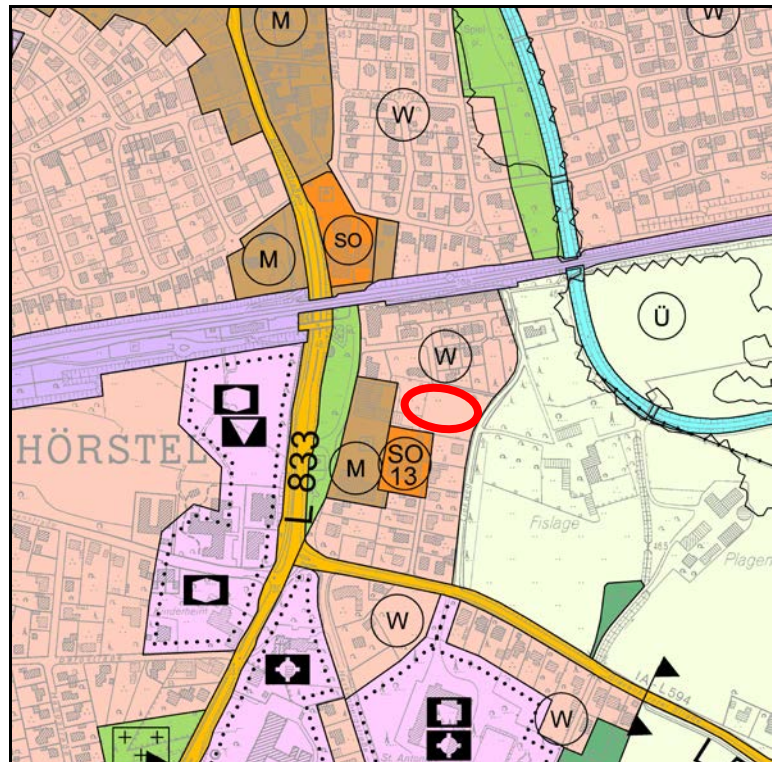
### 3. Übergeordnete Planungen

Im **Regionalplan Münsterland** ist der Verfahrensbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Damit ist diese Fläche aus regionalplanerischer Sicht für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet.



Gemäß **Landesentwicklungsplan IV** (LEP IV) ist der Planbereich der Lärmschutzzone „C“ des Flugplatzes Hopsten zuzuordnen, in der langfristig von einer Lärmbelastung zwischen 62 dB (A) und 67 dB (A) auszugehen ist. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Flugplatz inzwischen geschlossen wurde und mit einer Aufhebung der Lärmschutzzone zu rechnen ist.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Hörstel sind die Verfahrensflächen als Wohnbauflächen dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



#### 4. Inhalt des Bebauungsplanes

##### 4.1 Bauliche Nutzung

Im Rahmen dieser Bebauungsplanung werden die Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Mit Rücksicht auf die Bebauungsstruktur im Umfeld und mit Blick auf den gewünschten Wohnraummix (siehe Anlass und Ziel der Planung) wird für den Planbereich eine maximal zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt; dabei werden als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 bzw. 0,8 vorgegeben.

Zur Sicherstellung einer lockeren Bebauung wird die offene Bauweise im östlichen Bereich dahingehend eingeschränkt, dass nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser ausgeführt werden dürfen. Um eine Überfrachtung mit Wohnungen zu vermeiden werden zudem im Bebauungsplan maximal zulässige Wohneinheiten in Bezug auf die recht eng gefassten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baugrenzen bestimmt werden, festgesetzt.

Um die Versiegelungsintensität mit Blick auf den Boden- und Grundwasserschutz sowie die Leistungsfähigkeit der Kanalisation auch unter Berücksichtigung der in § 19 (4) Bau NVO formulierten Überschreitungsmöglichkeiten in Planbereichen zu begrenzen, ist nachstehende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

*Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Bau NVO genannten Anlagen um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass das auf diesen Flächen/Anlagen anfallende Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird und auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt.*

Um die Maßstäblichkeit der baulichen Anlagen untereinander nach städtebaulichen Grundsätzen im Interesse einer ausgewogenen Stadtbildgestaltung zu sichern sowie ein ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten werden unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange besondere Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und der Trauf- bzw. Firsthöhe in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für den nordöstlichen Bereich soll lediglich das sogenannte Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss verwirklicht werden, so dass die zulässige Traufhöhe auf maximal 4,75 m bezogen auf die zugehörige Erschließungsstraße begrenzt wird. Für den übrigen Bereich ist eine echte Zweigeschossigkeit vorgesehen.

Mit der vorgegebenen Höhenlage des Erdgeschossfußbodens und der Trauf- und Firsthöhenbegrenzung wird somit über die Geschossigkeit hinausgehend Einfluss auf die Höhenentwicklung der Gebäude genommen. Hierdurch kann das Einfügen der Bebauung in die umgebenden Baustrukturen gesichert und gleichzeitig Fehlentwicklungen bezogen auf die Gebäudehöhen vorgebeugt werden.

Die Dachneigung wird eingegrenzt, um insgesamt eine ruhige Dachlandschaft zu erzielen. Damit die Dächer nicht gegenüber dem Hauptbaukörper dominieren, sind Dachaufbauten/Dachgauben/Zwerchhäuser in ihrer Gesamtlänge begrenzt.

Soweit Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude nicht mit der Dachform des Hauptbaukörpers ausgeführt werden, sind sie mit einem Flachdach zu versehen, um sie dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen, da ihre Ausführungsart naturgemäß von den Gestaltungsmerkmalen der Wohngebäude abweicht, die Errichtung dieser Bauwerke aber im Interesse eines energiesparenden Bauens und einer Erhöhung der Wohnqualität nicht verhindert werden soll.

Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten, um einen gefälligen Übergang von privaten Gärten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu schaffen. Darüber hinaus können nachteilige Einwirkungen auf den Verkehrsraum und die Verkehrssicherheit verhindert werden, ohne dass der Bauherr zu sehr eingeschränkt wird.

Ferner sind je Wohneinheit (WE) mind. 1,5 Stellplätze auf den jeweils zugehörigen Grundstücken nachzuweisen. Dies entspricht bei 1 WE  $\geq$  2,0 Stellplätze, bei 2 WE  $\geq$  3,0 Stellplätze. Diese Vorgabe dient dem Ziel, den durch die Anzahl von Wohnungen ausgelösten Stellplatzbedarf nicht auf den Bereich der öffentlichen Erschließung zu verlagern.

#### 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hein-Schlüter-Straße im Norden; dabei wird die innere Erschließung selbst über eine Fortführung der Hein-Schlüter-Straße als Sackgasse mit entsprechender Rückstoßmöglichkeit sichergestellt. Diese Stichstraße wird über eine Fuß-/Radwegeverbindung mit dem östlich verlaufenden Liekweg verbunden. Die im Plan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß-/Radweg festgesetzte Fläche ist dabei in den Abmessungen so festgesetzt, dass bei entsprechender späterer Änderung des Bebauungsplanes eine fahrmäßige Anbindung/Erschließung über den Liekweg erfolgen kann.

Um die Art des Ausbaues (herkömmlicher Ausbau, verkehrsberuhigter Ausbau) für die Straßenverkehrsflächen entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen offen zu halten, wird im Bebauungsplan mit Ausnahme festgesetzter Fuß-/Radwege lediglich die Verkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung festgesetzt. Im Rahmen der Ausbauplanung werden alle Möglichkeiten zum Anpflanzen von Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit Rücksicht auf Versorgungsleitungen genutzt.

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

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Wasserleitungsnetz.

Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung werden die allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG sowie § 44 BauO NRW beachtet.

Gewässer sind im Planbereich nicht vorhanden. Die Entwässerung wird für den Planbereich und das nähere Umfeld neu geordnet. Hierzu soll das Schmutz- und Regenwasser geschlossen durch das Baugebiet geführt werden. Um dies entsprechend umsetzen zu können ist ausgehend von der Planstraße ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger nach Süden mit Anschluss an die Oppelner Straße geplant; dabei ist vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser in außerhalb des Planbereiches verlaufende Gewässer einzuleiten. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen werden rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde eingeholt.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das zu erweiternde Kanalisationsnetz der Kläranlage zugeführt. Für die Erstellung oder wesentliche Veränderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung und die ihr zugrunde liegende Planung wird eine Genehmigung gemäß § 58 LWG eingeholt.

Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungsgemäß entsorgt.

Innerhalb des Gemeindegebietes werden in ausreichendem Maße an geeigneten Stellen Depot-Container zur Sammlung wiederverwertbarer Abfallstoffe aufgestellt. Aus Gründen der notwendigen Flexibilität wird jedoch auf eine Festsetzung entsprechender Standorte im Bebauungsplan verzichtet.

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

#### 4.3 Altlasten, Kampfmittel, Baudenkmale, Bodendenkmale

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

Auch Hinweise auf Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt.

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

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind für den Verfahrensbereich nicht bekannt. Da jedoch archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen werden können, ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).*

Der Planbereich liegt über einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass bisher der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 4.4 Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz, Eingriffsregelung, Umweltbericht

##### *Natur und Landschaft*

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Alte Molkerei“ mit rd. 0,44 ha liegt am Ost- rand der Ortslage Hörstel am Liekweg. Er umfasst eine Grünlandfläche und eine brach- liegende Gartenfläche sowie randliche Gehölzstrukturen. Angrenzende Nutzungen sind Siedlungs- und gemischt genutzte Bauflächen sowie nach Osten eine landwirtschaftliche Hofstelle mit umgebenden Grünlandflächen, Hecken und Kleingehölzen.

Den größten Teil des Plangebietes nimmt eine Grünlandfläche ein. Die offensichtlich zu- letzt als Pferdeweide genutzte Fläche liegt zur Zeit brach. Es handelt sich um eine typi- sche Weidelgras-Weißkleeweide mit größeren ruderalen Anteilen (z.B. Herden mit Gro- ßer Brennnessel).

Westlich angrenzend wird derzeit ein Drogeriemarkt nebst Wohnungen errichtet. Südlich des Planbereiches ist ein Wohnhaus und südwestlich ein Lebensmitteldiscounter mit den zugehörigen Parkflächen vorhanden.





Weidengehölze am „Liekweg“

Am Nordrand des Plangebietes verläuft zwischen der Grünlandfläche und dem angrenzenden Gartengrundstück ein geschotterter Fußweg. Dort stockt eine große Stieleiche (BHD: ca. 100 cm) mit einem *Baumhaus*. Diese Stieleiche wird im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegt. An der Böschung des „Liekweges“ wächst eine Reihe von Weiden, die sich stark zur Grünlandfläche hin neigen (BHD: bis ca. 20 cm).



Große Stieleiche am Nordrand der Grünlandfläche



Geschotterter Fußweg zwischen Grünlandfläche und Gartengrundstück

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes LP-Nr. 15 „Rheine-Ost/ Hörstel-Nord“ für den bislang lediglich eine Abgrenzung vorliegt. Die Flächen gehören zum Unterhaltungsverband „Hörsteler Aa“.

Das Plangebiet zählt zur naturräumlichen Untereinheit 581.13 der „Hopstener Sandplatte“ im Naturraum „Plantlünner Sandebene“. Die „Hopstener Sandplatte“ ist eine Ebene aus nacheiszeitlichen Talsanden. Örtlich kommen Flugsande vor. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt.

Der Landschaftsraum trägt die Bezeichnung „2.2: Dünen-, Flugsand- und Eschbereiche zwischen Altenrheine und Schale“.

Entsprechend der standörtlichen und klimatischen Gegebenheiten ist die vorherrschende potentielle natürliche Vegetation der Feuchte Eichen-Birkenwald (*Betulo-Quercetum molinietosum*). Kennzeichnende Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaft sind u.a. Stieleiche (*Quercus robur*), Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Brombeeren (*Rubus spec.*). Als Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften kommen die Ohrweide (*Salix aurita*) und das Waldgeißblatt (*Lonicera periclymenum*) hinzu.

Im Planbereich und im näheren Umfeld befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Auch Flächen aus dem Biotopkataster des LANUV (Landesamt für Natur,

Umwelt und Verbraucherschutz) oder gesetzlich geschützte Biotope gem. § 62 LG NRW sind für den Planbereich sowie für das Umfeld nicht angegeben.

Östlich in mehr als 100 m Entfernung zum Planbereich verläuft die Hörsteler Aa, deren Aue als Biotopverbundfläche VB-MS-3610-001 mit regionaler Bedeutung festgelegt ist. Biotopverbundflächen mit landesweiter Bedeutung sind im Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine direkten negativen Auswirkungen auf die vorhandene Biotopverbundfläche zu erwarten.

### Artenschutz (Vorprüfung)

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

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für Quadrant 2 im Messtischblatt 3711 (Hörstel) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar angrenzenden Lebensraumtypen: Kleingehölze, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und -weiden potentiell geeignete Lebensräume für 12 Fledermaus-, eine Reptilien- und 21 Vogelarten.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	KIGehoeel	Geert	Gebaeu	FettW	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name								
<b>Säugetiere</b>									
<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Art vorhanden	S	S		X	(X)	(WS)WQ	(X)
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Art vorhanden	G <sub>1</sub>	G <sub>1</sub>		X	XX	WS/WQ	X
<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus	Art vorhanden	St	St		X	X	(WQ)	(X)
<i>Myotis dasycneme</i>	Techelfledermaus	Art vorhanden	G	G		X	(X)	WS/(WQ)	X
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	Art vorhanden	G	G		X	X	(WQ)	(X)
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	Art vorhanden	U	U		X	(X)	WS/WQ	X
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleines Bartfledermaus	Art vorhanden	G	G		XX	XX	XWS/WQ	
<i>Myotis natterii</i>	Fransenfledermaus	Art vorhanden	G	G		X	(X)	XWS/WQ	(X)
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendschleier	Art vorhanden	G	G		WS/WQ	X	(WQ)	(X)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus	Art vorhanden	G	G				(WS)(WQ)	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zweifelfledermaus	Art vorhanden	G	G		XX	XX	WS/WQ	(X)
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	Art vorhanden	G	G		X	X	WS/(WQ)	X
<b>Vogel</b>									
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G	G <sub>1</sub>		X	X		(X)
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	sicher brütend	G	G		X	X		(X)
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G	G			(X)		
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	U	U		XX	X		(X)
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	sicher brütend	S	G <sub>1</sub>		XX	X	X	XX
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	sicher brütend	G	G				(X)	
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G	G		X			(X)
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend	U <sub>1</sub>	U <sub>1</sub>		X	X		(X)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	U	U			X	XX	(X)
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	G	U		X	X		(X)
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G	G		X			(X)
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	sicher brütend	G	G		X	X	X	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U <sub>1</sub>	U			X	XX	X
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	U	G		XX	X		
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	sicher brütend	U	U		X	X		X
<i>Pendix pendix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	S	S			X		X
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Garterotschwanz	sicher brütend	U	U		X	X		X
<i>Scelopax rusticola</i>	Waldschnepfe	sicher brütend	G	G		X			
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	sicher brütend	G	G		X	X	X	(X)
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	sicher brütend	G	G		X	X	X	X
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	sicher brütend	S	U <sub>1</sub>					X
<b>Reptilien</b>									
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Art vorhanden	G	G		X	X	(X)	

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten sind für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Einträge verzeichnet (LINFOS 11/2011 und 05/2016).

Über die genannten Angaben aus dem Fundortkataster hinaus liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Der Stadt Hörstel liegen von daher keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Wegen der geringen Größe des Planbereiches, der dreiseitig vorhandenen Bebauung und den Vorbelastungen des Planbereiches sowie aufgrund der Habitatausprägung und ihrer Lebensraumsprüche können die aufgezeigten planungsrelevanten Arten unberücksichtigt bleiben.

Vorsorglich werden jedoch zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten neben der Erhaltung der Eiche nachstehende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Erhebliche Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen. Eine Betroffenheit durch den Verlust von Lebensräumen oder eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### *Klimaschutz*

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

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

*Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist vom Bauherrn ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen (z.B. Energieeinsparverordnung – EnEV) liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maß-*

*nahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständige) hinzuzuziehen.*

Des Weiteren wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden.

### *Bodenschutz*

In der Bauleitplanung ist die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1 a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/ Umnutzung von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang ebenso wie Möglichkeiten der Innenentwicklung, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. In der Abwägung zu berücksichtigen und in der Begründung dazulegen sind unter Berücksichtigung der BauGB-Novelle 2013 im Hinblick auf die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme der § 1 Abs. 5 BauGB (städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen) und der § 1 a Abs. 2 BauGB *„Bodenschutzklausel“* (Begründung der Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen).

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK 50)“ des Geologischen Dienstes NRW befindet sich im Plangebiet ein Grauer Plaggenesch, zum Teil Graubrauner Plaggenesch. Der Oberboden besteht aus 5 - 10 dm humosen Sand aus Plaggenböden (Holozän). Dieser lagert über Mittel- und Feinsanden, zum Teil auch schluffigen Sanden aus Terrassenablagerungen des Jungpleistozän alternativ zum Teil über Flugsanden aus dem Jungpleistozän bis Holozän. Der Boden hat eine hohe bis sehr hohe Durchlässigkeit.

Bei dem beschriebenen Grauen, z.T. auch Graubraunen Plaggenesch handelt es sich um einen schutzwürdigen Boden nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG). Die als L3710-oE851GW4 bezeichnete Einheit hat die Schutzwürdigkeitsstufe 3 „besonders schutzwürdig“. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus der hohen Archivfunktion des anstehenden Plaggenesch für Natur- und Kulturgeschichte. Zudem handelt es sich um einen fruchtbaren Boden mit regionaler Bedeutsamkeit.

Die grundsätzliche Entscheidung, diesen Bereich baulich zu nutzen, hat letztendlich bereits mit der Darstellung im Flächennutzungsplan stattgefunden. Mit dieser Planung wird besonders dem § 1 a (2) BauGB Rechnung getragen, wonach einer Innenentwicklung der Vorzug vor einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen im Übergang zur freien Landschaft eingeräumt werden soll.

Die Inanspruchnahme des vorhandenen besonders schutzwürdigen Bodens ist unvermeidbar, da das Plangebiet eine optimale Lage für die Entwicklung eines Wohnhofes für barrierefreies Wohnen für Jung und Alt darstellt. Zum einen wird die Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen bis mittelfristigen Bedarfes durch die nahegelegenen Lebensmitteldiscounter erleichtert. Zum anderen befinden sich in fußläufiger Entfernung eine Grund- sowie weiterführende Schulen. Zudem kann die Mobilität insbesondere älterer Menschen durch den nah gelegenen Bahnhof und die Haltestelle vor Ort verbessert werden und der gegenüber der Westfalenstraße (L 833) gelegene Park lädt zum Spazieren, spielen und erholen ein.

Um jedoch die Versiegelungsintensität mit Blick auf den Boden- und Grundwasserschutz sowie die Leistungsfähigkeit der Kanalisation auch unter Berücksichtigung der in § 19

(4) Bau NVO formulierten Überschreitungsmöglichkeiten in Planbereichen zu begrenzen ist nachstehende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

*Im Bebauungsplan ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die in § 19 (4) Bau NVO genannten Anlagen um bis zu 50 % ist nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass das auf diesen Flächen/Anlagen anfallende Niederschlagswasser nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet wird und auf dem jeweiligen Grundstück verbleibt.*

Darüber hinaus werden die Belange des Bodenschutzes gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für eine Wohnbaunutzung an dieser Stelle sprechen, zurückgestellt.

#### *Immissionsschutz*

Die Vereinbarkeit der geplanten Wohnbebauung ist im Zusammenhang mit dem derzeit im Bau befindlichen Drogeriefachmarkt nebst Wohnungen mit den umliegenden Nutzungen über den Schalltechnischen Bericht, Nr. 213169-01.02, vom 03.03.2014, erstellt von Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Rheine aufgezeigt worden.

Die Umsetzung der im Gutachten aufgezeigten Maßnahmen, die vorrangig aus dem südlich betriebenen Lebensmitteldiscounter nebst Parkflächen herrühren, erfolgen derzeit im Rahmen des vorgenannten Neubaus des Drogeriefachmarktes.

Der Planbereich befindet sich am Ortsrand von Hörstel. Die Verfahrensflächen grenzen somit an landwirtschaftliche Flächen an. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die Menschen im als auch im Umfeld des Verfahrensbereiches werden nicht erwartet. Für die dort lebenden Menschen ergeben sich durch die geplante Wohnbebauung keine unzumutbaren Auswirkungen.

Einschränkungen der Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten der im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe durch die geplante Bebauung werden ebenfalls nicht erwartet, zumal die geplante Bebauung nicht näher als bereits vorhandene Wohnbebauung zu diesen Betrieben gelegen ist. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen ist mit Geruchsmissionen für den Planbereich zu rechnen, die aufgrund der Ortsrandlage jedoch als ortsüblich und zumutbar angesehen werden.

Der Planbereich liegt gem. LEP IV innerhalb der Lärmschutzzone C des Militärflugplatzes Hopsten, wo regelmäßig von einer Lärmbelastung mit einem Schallmittelungspegel von 62 bis 67 dB(A) auszugehen ist.

In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Flugplatz inzwischen geschlossen wurde und mit einer Aufhebung der Lärmschutzzone zu rechnen ist.

#### *Eingriffsregelung, Umweltbericht*

Mit dem Bebauungsplan werden die Voraussetzungen für eine veränderte Nutzung in Verbindung mit einer möglichen Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung geschaffen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

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

Da der Planbereich den Voraussetzungen des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB entspricht, gelten Eingriffe, die aufgrund der Bebauungsplanung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind somit nicht zu leisten und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Zur Verminderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird - wie unter dem Punkt Bodenschutz ausgeführt - die Versiegelungsintensität weitergehend begrenzt.

Zudem wird die markante Eiche (mit Baumhaus) am nördlich angrenzenden Fußweg mit einem Erhaltungsgebot belegt und es sind bei Bebauung der Grundstücke je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 – 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ferner wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden.

#### 4.4 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

##### *Flächenbilanz*

<u>Gesamtgröße des Plangebietes</u>		4.380,0	qm
davon sind	Allgemeines Wohngebiet	3.753,5	qm
	Geplante innere Erschließung (inkl. Fuß-/Radweg)	626,5	qm

##### *Bodenordnende Maßnahmen*

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Umsetzung der Planung wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor geregelt.

##### *Quellen:*

Schalltechnischer Bericht, Nr. 213169-01.02, vom 03.03.2014, erstellt von Kötter Consulting Engineers GmbH & Co. KG, Rheine

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

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

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

Geologischer Dienst NRW Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden

Aufgestellt im 06. Juli 2016  
H. Spallek, Dipl./Ing.  
Stadtplanerin + Architektin  
Rudolf-Diesel-Straße 7  
49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel  
Der Bürgermeister