

STADT HÖRSTEL

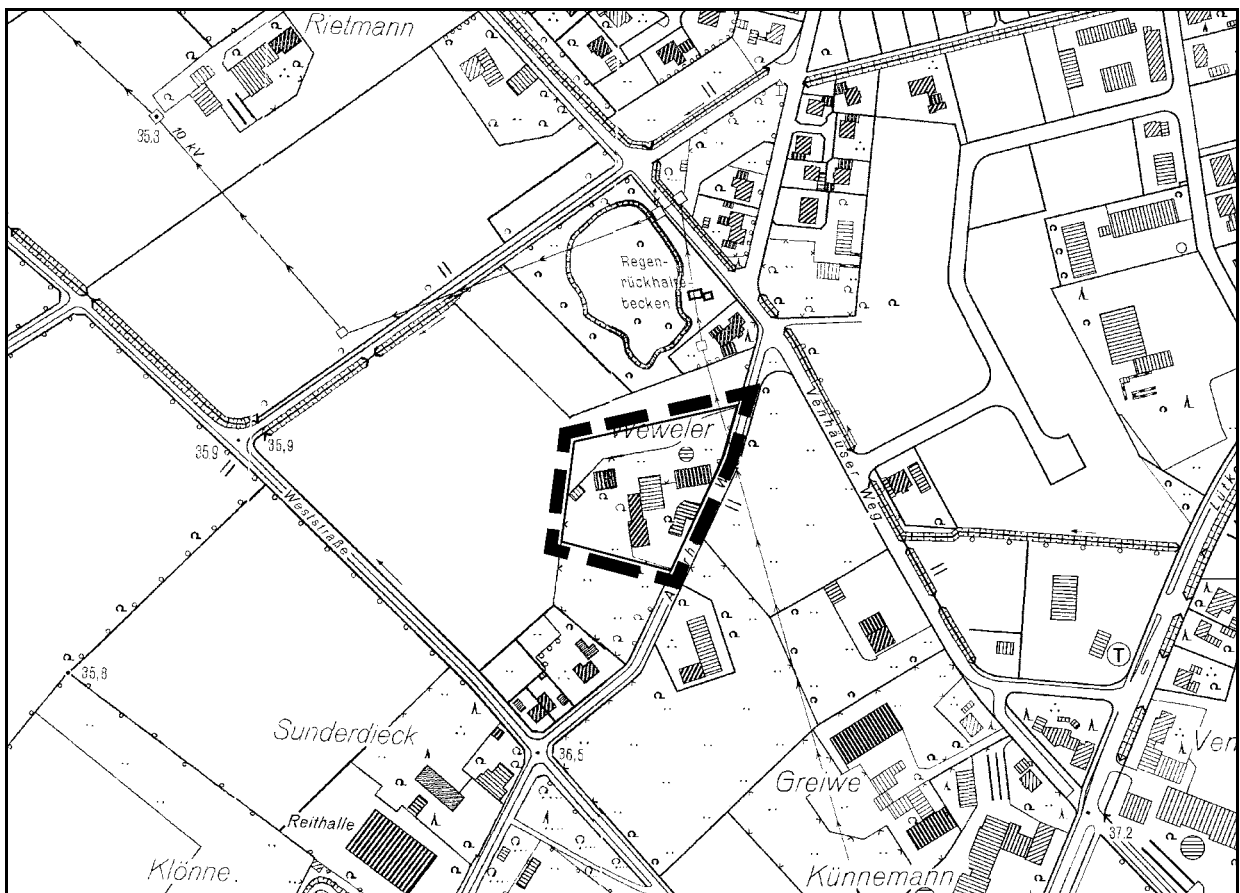
Stadtteil Dreierwalde



Begründung

zum Bebauungsplan

Nr. 119 "Weweler"



DGK 3611-19

Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Satzungsbegründung

INHALTSVERZEICHNIS

Begründung

- 1. Anlass und Ziel der Planung,
bestehende Nutzung für den Planbereich und das Umfeld**
- 2. Übergeordnete Planung**
- 3. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren**
- 4. Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Geplante Nutzung
 - 4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer
 - 4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter, Denkmalpflege und Denkmalschutz
 - 4.4 Umwelt
*Altlasten, Kampfmittel, Immissionsschutz,
Natur und Landschaft, Artenschutz, Klimaschutz, Bodenschutz*
 - 4.5 Eingriffsregelung, Umweltbericht
 - 4.6 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

- 1. Anlass und Ziel der Planung,
bestehende Nutzung für den Planbereich und das Umfeld**

Mit dieser Bauleitplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und die damit verbundenen notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten des dort ansässigen Heizungs-Sanitär-Klempnerbetriebes geschaffen werden.

Der Grundstock für den am Standort heute vorhandenen Betrieb ist in 1865 durch den Schmiedebetrieb Kröger gelegt worden. Zu dieser Zeit wurden neben der am Standort aktiv betriebenen Landwirtschaft Geräte des täglichen landwirtschaftlichen Bedarfs, wie Spaten, Schüppen, Äxte etc. gefertigt. Später kam der Brunnenbau, Wasserinstallationen sowie der Wagenbau für die Landwirtschaft hinzu. Das Unternehmen kann somit auf eine rd. 150-jährige Geschichte vor Ort zurück blicken (siehe hierzu auch die anhängende Projektbeschreibung).

Die Spezialisierung auf die Bereiche Sanitär, Heizung, Klempnerei, Regenerative Energien und Grundwasserabsenkungen erfolgt nunmehr seit 45 Jahren. Dies macht deutlich, dass das Unternehmen traditionsgemäß mit dem Standort Dreierwalde verbunden ist. Die mit der Standortsicherung verbundene Sicherung der Arbeits- und Ausbildungsplätze sowie deren mögliche Aufstockung ist für die Stadt Hörstel und besonders für die Ortslage Dreierwalde von besonderer Bedeutung. Dies auch vor dem Hintergrund der Schließung des Flugplatzes. Für die Standortsicherung und die damit verbundenen notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten ist es zwingend erforderlich die innerbetrieblichen Abläufe insbesondere unter Berücksichtigung des Generationswechsels und des Gebäudebestandes neu zu ordnen. Obwohl die aktive Landwirtschaft zwischenzeitlich aufgegeben worden ist, sollen im Verfahrensbereich auch die baulichen Anlagen wie z.B. Weidestall, Geräteschuppen etc. untergebracht werden um die im Eigentum verbliebenen an den Verfahrensbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mittelfristig wieder selbst z.B. im Rahmen einer extensiven

Nutzung zu bewirtschaften. Dies führt insgesamt auf Grund der Lage im Außenbereich zu baurechtlichen Genehmigungsproblemen, so dass eine Lösung nur durch Bauleitplanung zu erreichen ist.

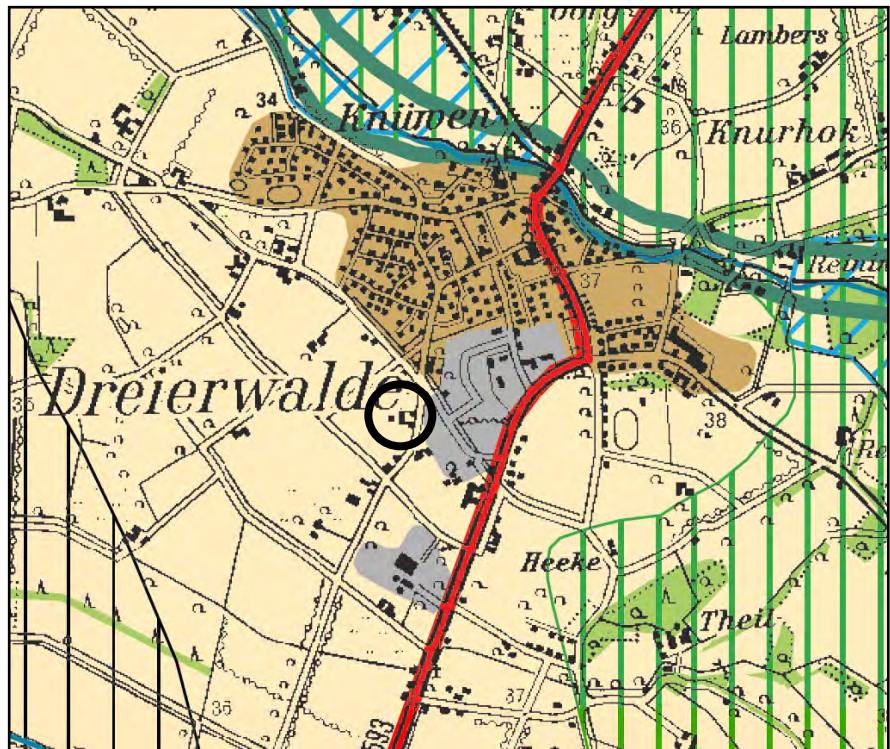
Der Rat der Stadt Hörstel hat somit in seiner Sitzung am 18.11.2015 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 119 „Weweler“ aufzustellen.

Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung des Standortes der Firma Weweler sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zukunftsorientierte Entwicklung des Familienbetriebes.

Aus städtebaulicher Sicht wird die Planung begrüßt, da hiermit vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine Standortsicherung nebst Entwicklung durch Nachverdichtung erreicht werden kann.

2. Übergeordnete Planung

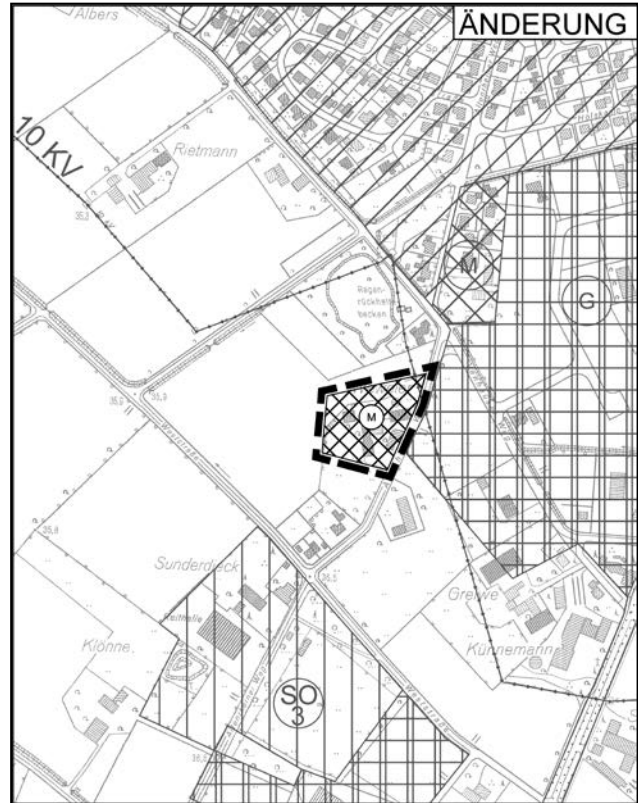
Im **Regionalplan Münsterland** (siehe nachstehenden Ausschnitt) ist der Planbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.



Der Betriebsstandort befindet sich somit im Freiraum. Seitens der Regionalplanungsbehörde wurde im Vorfeld die Vertretbarkeit einer Bauleitplanung signalisiert, da die Bauleitplanung hier vor allem bereits bebaute Bereiche des Standortes umfasst und neben der Sicherung des Betriebes ausreichend Entwicklungspotenzial bietet.

Gemäß **Landesentwicklungsplan** (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 ist der Planbereich in einer Größe von rd. 0,86 ha als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes in Einklang zu bringen, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen der ~~61.~~ **Änderung Wege der Berichtigung** den geänderten städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hörstel angepasst.



3. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich, Planverfahren

Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Hörstel vom 18.11.2015 wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Weweler“ der Stadt Hörstel im Stadtteil Dreierwalde eingeleitet.

Der räumliche Geltungsbereich für diesen Planbereich ist im Bebauungsplan durch eine gerissene Linie eindeutig festgesetzt und zudem der zeichnerischen Darstellung auf dem Deckblatt zu entnehmen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 119 „Weweler“ kann gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden, da es sich um eine Nachverdichtung bzw. um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt.

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.

Die Bauflächen umfassen eine Größe von rd. 8.610 m². Hieraus ergibt sich auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan eine Grundfläche von rd. 5.166 m². 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 m²), entfällt auch die Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich erheblicher Umweltauswirkungen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Geplante Nutzung

Mit der Bebauungsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und die damit verbundenen notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten des dort ansässigen Heizungs-Sanitär-Klempnerbetriebes geschaffen werden.

Entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Hörstel wird der Planbereich unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Nutzungsstruktur als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung einer zeitgemäßen Nachverdichtung und mit Blick auf den Bestand und mögliche Erweiterungen wird für den Planbereich eine maximale zweigeschossige (II) offene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt; dabei orientiert sich die Grundflächenzahl an den zulässigen Höchstwerten der Bau NVO um im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine optimale Nutzung des Plangebietes zu ermöglichen und somit den Gesamtflächenverbrauch zu begrenzen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und berücksichtigen sowohl die noch im Nebenerwerb betriebene landwirtschaftliche Nutzung als auch Entwicklungsmöglichkeiten für den gewerblichen Familienbetrieb. Die überbaubaren Grundstücksflächen im Übergang zum Altenrheiner Weg werden dabei mit Rücksicht auf den Gebäude- und Eichenbestand sowie am Schutzstreifen zur 10 KV Freileitung festgemacht.

Im Bebauungsplan wird die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe auf 10,00 m begrenzt. Hierdurch kann das Einfügen der Bebauung in die umgebenden Baustrukturen gesichert und gleichzeitig Fehlentwicklungen bezogen auf die Gebäudehöhen vorgebeugt werden.

Für das Dorfgebiet sind die nach § 5 (3) Baunutzungsverordnung (Bau NVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Zudem sind die unter § 5 (2) Nr. 5, 7 und 9 Bau NVO aufgeführten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Tankstellen) im Dorfgebiet unzulässig, da diese Fläche vornehmlich der Standortsicherung bzw. der Aufnahme von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben etc. vorbehalten bleiben soll.

Der Planbereich liegt außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches. Aufgrund der peripheren Lage sind für den Planbereich Einzelhandelsansiedlungen unzulässig. Ausnahmen können für Verkaufsstellen von Handwerks-/Gewerbebetrieben

zugelassen werden, wenn sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen sowie eine unmittelbare räumliche und sachliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Zudem muss eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die maximale Verkaufsfläche darf dabei 150 m² nicht überschreiten. Die Begrenzung auf max. 150 m² wird abgeleitet von der ortstypischen durchschnittlichen Flächengröße der in der Ortslage vorhandenen Betriebe, welche zu rd. 80 % eine Verkaufsflächengröße unter 150 m² aufzeigen.

4.2 Erschließung, Ver- und Entsorgung, Gewässer

Der Planbereich wird im Osten über den Altenrheiner Weg erschlossen.

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

Der östliche Grundstücksteil wird von einer 10 KV Freileitung gequert. Der Verlauf der Leitung ist, verbunden mit einem beidseitigen 8 m breiten Schutzstreifen, in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 Bau ONW beachtet.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, verrieselt bzw. ortsnah in Gewässer eingeleitet. Das anfallende Schmutzwasser aus dem Verfahrensbereich wird über eine Druckrohrleitung der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in die Kanalisation eingeleitet werden.

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

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

Gewässer sind innerhalb des Planbereiches nicht vorhanden.

Kultur- und sonstige Sachgüter Denkmalpflege und Denkmalschutz

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.

Vorsorglich ist ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, der die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen aufzeigt

Der Planbereich betrifft Flächen, die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, ohne dass ein Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auswirkungen:

Da im Plangebiet keine Baudenkmale vorhanden sind und die Vorgehensweise für den Fall des Fundes von Bodendenkmalen festgelegt ist, sind erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter nicht zu erwarten.

4.3 Umweltschutz

Altlasten, Kampfmittel

Im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes (61. Änderung) hat der Kreis Steinfurt darauf hingewiesen, dass im Planbereich eine Schmiede betrieben und im Weiteren auch eine Produktion von Landmaschinen bzw. landwirtschaftlichem Zubehör etc. aufgenommen worden ist. Diesbezüglich ist zusammen mit der Bodenschutzbehörde beim Kreis Steinfurt eine historische Erkundung erfolgt mit dem Ergebnis, dass kein weiterer Anlass besteht im Zuge der Bebauungsplanaufstellung bodenschutzrechtlich weitergehende Untersuchungen zu fordern. Da jedoch Einwirkungen auf den Boden nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei etwaigen baurechtlichen Verfahren, bei denen mit Eingriffen in den Boden zu rechnen ist, die Untere Bodenschutz-/ Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zu beteiligen ist.

Darüber hinaus sind keine Bodenbelastungen durch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen i.S. des Runderlasses vom 14.03.2005 (SMBl.NW.S.582) bekannt.

Hinweise auf Kampfmittel liegen für den Planbereich nicht vor.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen werden nicht erwartet, da Kampfmittel für den Planbereich nicht bekannt sind und im Bebauungsplan darauf hingewiesen wird, dass die Untere Bodenschutz-/ Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt bei etwaigen baurechtlichen Verfahren, bei denen mit Eingriffen in den Boden zu rechnen ist, zu beteiligen ist.

Immissionsschutz

Der Verfahrensbereich grenzt westlich an vorhandene Gewerbeflächen an. Im weiteren Umfeld befinden sich Wohngebäude im Außenbereich sowie nördlich ein Regerückhaltebecken. Die übrigen angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im Plangebiet selbst wohnen die Betriebsinhaber mit ihren Familien. Der Planbereich wird vom Heizungs-Sanitärbetrieb Weweler sowie auch im Nebenerwerb landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen:

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für die **Menschen** im als auch im Umfeld des Plangebietes sind nicht zu erwarten. Für die dort lebenden Menschen ergeben sich durch die Planung zur Standortsicherung und den damit verbundenen notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten keine unzumutbaren Auswirkungen.

Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt südwestlich der Ortslage von Dreierwalde westlich der Straße „Altenrheiner Weg“. Der Änderungsbereich umfasst eine rd. 0,86 ha große baulich bereits vom Betrieb Weweler genutzte Fläche. Östlich schließt ein bestehendes Gewerbegebiet, nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und südlich Grünflächen an. Im weiteren Umfeld befinden sich Wohngebäude im Außenbereich sowie nördlich ein Regenrückhaltebecken.

Der Verfahrensbereich selbst wird geprägt durch das ehemalige Bauernhaus und die im Zuge der aufgegebenen aktiven Landwirtschaft vorhandenen Wirtschaftsgebäude, Hochsilanlage, Fahrsilo sowie durch die geschotterten bzw. gepflasterten Hofflächen. Darüber hinaus ist ein zweigeschossiges Werkstattgebäude nebst Fahrzeughalle auf dem Grundstück vorhanden. Im Bereich des Werkstattgebäudes und im Verlauf des Altenrheiner Weges sind Hofbäume (Eichen) vorhanden. Der östliche Grundstücksteil wird von einer 10 KV Freileitung gequert.

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 Brombeere (Rubus spec.). Als Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften kommen die Ohrweide (Salix aurita) und das Waldgeißblatt (Lonicera periclymenum) hinzu.

Naturschutzgebiete, FFH- oder Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzgebiete, Naturdenkmale oder Biotope, die gem. § 62 LG NRW geschützt sind, sind für das Plangebiet und dessen Umfeld nicht angegeben.

Auswirkungen:

Hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt hat die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Betriebsstandortes keine hervorzuhebende Bedeutung. Wesentliche Beeinträchtigungen der **Tier- und Pflanzenwelt** sowie **der biologischen Vielfalt** sind nicht zu erwarten da die Standortsicherung ausschließlich auf Flächen mit geringer Artenvielfalt realisiert werden soll und darüber hinaus das Vorkommen seltener Arten in diesem Bereich nicht bekannt ist.

Zur Verminderung der Auswirkungen wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass

Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung je 100 m² neu versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger Obst- bzw. Laubbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mindestens 8 – 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Zudem bleiben die vorhandenen Hofbäume erhalten.

Artenschutz (Vorprüfung)

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

Nach der Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW für Quadrant 3 im Messtischblatt 3611 (Hopsten) bieten die im Plangebiet vorhandenen bzw. unmittelbar

angrenzenden Lebensraumtypen Kleingehölze, Bäume, Hecken, Äcker, Gärten und Gebäude potentiell geeignete Lebensräume für zwei Fledermaus-, drei Amphibien- und 29 Vogelarten.

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW (ATL)	Bemerkung	KlGehölz	Aeck	Gaertl	Gebaeu
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name						
Säugetiere							
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel-Fledermaus	Art vorhanden	G _L		X	XX	WSAVQ
<i>Hipodax pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	Art vorhanden	G		XX	XX	WSAVQ
Vogel							
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	sicher brütend	G _L		X	(X)	X
<i>Asio otus</i>	Sperber	sicher brütend	G		X	(X)	X
<i>Alcedo atthis</i>	Feldlerche	sicher brütend	U _L			XX	
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	sicher brütend	G			(X)	
<i>Arctus trivialis</i>	Baumpeper	sicher brütend	U		X		
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	sicher brütend	U		XX		X
<i>Athene noctua</i>	Steinkäuz	sicher brütend	G _L		XX	(X)	X
<i>Buteo buto</i>	Mäusebussard	sicher brütend	G		X	X	X
<i>Circus aeruginosus</i>	Rotmilch	sicher brütend	U			X	
<i>Canus troglodytes</i>	Saaterke	sicher brütend	G		XX	X	XX
<i>Coturnix coturnix</i>	Wachtel	sicher brütend	U			XX	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	sicher brütend	U _L		X		X
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	sicher brütend	U			(X)	X
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	sicher brütend	U		X		X
<i>Dryocopus major</i>	Schwarzspecht	sicher brütend	G		X		
<i>Falco tinnunculus</i>	Turnfalke	sicher brütend	G		X	X	X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	sicher brütend	U			X	X
<i>Lullula arborea</i>	Herdlerche	sicher brütend	U			(X)	
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	sicher brütend	G		XX		X
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	sicher brütend	U			(X)	
<i>Oriolus oriolus</i>	Piehl	sicher brütend	U _L		X		X
<i>Passer montanus</i>	Feldspiegel	sicher brütend	U		X	X	X
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	sicher brütend	X			XX	X
<i>Pernis ptilorhynchus</i>	Wepfenbussard	sicher brütend	U		X		
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	sicher brütend	U		X		X
<i>Scelopax rusticicola</i>	Waldschnefke	sicher brütend	G		X		
<i>Stercorarius</i>	Waldkäuz	sicher brütend	G		X		X
<i>Tyto alba</i>	Schlaiereule	sicher brütend	G		X	X	X
<i>Varellus vanellus</i>	Kröte	sicher brütend	U _L			XX	
Amphibien							
<i>Pleurodeles waltl</i>	Knäufelkröte	Art vorhanden	X			XX	X
<i>Rana arvensis</i>	Moorfrosch	Art vorhanden	G		X		
<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserkröte	Art vorhanden	G		(X)		X

Im Fundortkataster des LANUV für das Vorkommen von planungsrelevanten Arten liegen für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung keine Angaben vor (LINFOS 01/2016).

Über die genannten Angaben aus dem Fundortkataster hinaus liegen keine weiteren Informationen über das Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor. Es gibt weiterhin keine Hinweise seitens der beteiligten und zuständigen Behörden auf das Vorkommen dieser Arten. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen sind nicht vorhanden und wurden bislang auch nicht für erforderlich gehalten. Der Stadt Hörstel liegen von daher keine Informationen über das Vorkommen der oben angesprochenen planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten im Plangebiet vor.

Mit Blick auf den Altgebäudebestand und Hofbaumbestand wird vorsorglich zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten und zum Schutz gebäudebewohnender Arten nachstehender Hinweis 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.

Auswirkungen:

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. Verbleibende Auswirkungen können durch einen größtmöglichen Erhalt insbesondere der vorhandenen Gehölzstrukturen vermindert oder vermieden werden.

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.

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

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

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

Des Weiteren wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen.

Darüber hinaus ist der Betrieb auf die Anwendung regenerativer Energien spezialisiert, so dass im Zuge der Erweiterung bzw. auch Modernisierung regenerative Energien zum Einsatz gelangen.

Auswirkungen:

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Bauleitplanung nicht zu erwarten, da durch die vorgesehene Bebauung unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkungen keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind. Dies auch, da die Hofbäume künftig erhalten bleiben und Neuversiegelungen durch das Anpflanzen von hochstämmigen Obst- bzw. Laubbäumen kompensiert wird.

Boden, Wasser, 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.

Der Verfahrensbereich stellt sich als bebauter Betriebsstandort mit nördlich, westlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dar. Zur Arrondierung werden landwirtschaftliche Flächen nur in geringem Maße zur Sicherung des Standortes nebst notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten in Anspruch genommen. Wald ist von der Planung nicht betroffen

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit 581.13 „Hopstener Sandplatte“ in der Haupteinheit 581 „Plantlünne Sandebene“.

Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK 50)“ des Geologischen Dienstes NRW befindet sich im gesamten Plangebiet ein Gley-Podsol aus 8 - 15 dm mächtigen Mittel- und Feinsanden die aus Flugsande des Jungpleistozän bis Holozän alternativ auch aus Terrassenablagerung des Jungpleistozän abgelagert wurden. Die Sande lagern über Mittel- und Feinsanden, stellenweise auch schluffigen Sanden und vereinzelt sandigen Schluff aus Terrassenablagerungen des Jungpleistozän. Hierbei handelt es sich **nicht um einen schutzwürdigen Boden** nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG).

Auswirkungen:

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als dass mit der möglichen ergänzenden Bebauung eine zusätzliche Versiegelung einhergeht. Dies hat keine erheblichen oder nachhaltigen Auswirkungen auf den Boden, da hier ein bereits vorhandener Betriebsstandort im Anschluss an Gewerbeflächen beplant wird und landwirtschaftliche Flächen lediglich zur Arrondierung des Betriebsstandortes in geringem Ausmaß in Anspruch genommen werden und weder Wald noch schutzwürdiger Boden nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) betroffen ist.

Zur Minderung der verbleibenden Auswirkungen wird im Bebauungsplan vorgegeben, dass

Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung je 100 m² neu versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger Obst- bzw. Laubbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mindestens 8 – 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten, da das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt bzw. ortsnah in Gewässer eingeleitet wird.

4.4 Eingriffsregelung, Umweltbericht

Mit der Bebauungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und die damit verbundenen notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten des dort ansässigen Heizungs-Sanitär-Klempnerbetriebes geschaffen. Wesentliche Veränderungen oder neue Einwirkungen auf die Umwelt werden nicht gesehen, zumal die vorhandenen Hofbäume künftig erhalten bleiben und die

Neuversiegelung durch das Anpflanzen von hochstämmigen Obst- bzw. Laubbäumen kompensiert wird.

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 Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird den Bauherren empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen. Zudem verbleibt das Niederschlagswasser vor Ort. Darüber hinaus werden die vorhandenen Hofbäume erhalten und es werden je 100 m² neu versiegelter Fläche mindestens ein hochstämmiger Obst- bzw. Laubbaum neu angepflanzt.

4.5 Flächenbilanz, bodenordnende Maßnahmen, Quellen

Gesamtgröße des Planbereiches	8.611 m ²
davon:	
Dorfgebiet	8.611 m ²

Bodenordnende Maßnahmen ergeben sich durch diese Planung nicht.

Quellen:

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen, Geschützte Arten in NRW, online unter:

<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start>

Information und Technik Nordrhein-Westfalen, online unter:

<http://www.geoserver.nrw.de>

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

Geologischer Dienst NRW Auskunftssystem BK50 – Karte der schutzwürdigen Böden –

Aufgestellt: 18. Mai 2016

Ergänzt im Januar 2017

H. Spallek, Dipl.-Ing.

Stadtplanerin + Architektin

Rudolf-Diesel-Straße 7

49479 Ibbenbüren

Stadt Hörstel

Der Bürgermeister



Projektbeschreibung

zum Umbau und Erweiterung einer Betriebsleiterwohnung und Büroflächen

Bauherr : **Klemens Weweler**
Altenrheiner Weg 42
48477 Hörstel - Dreierwalde

Architekt : **Architekturbüro Achim Emons**
Bunte Straße 25
48496 Hopsten

Aufgestellt : **Tobias Weweler**
Altenrheiner Weg 42
48477 Hörstel - Dreierwalde

Stand : **15.10.2015**

1. Firma Weweler GmbH

1.1 Historie - 150 Jahre Firmengeschichte

Gerhard Kröger lebte 1850 mit seiner Familie im Heuerhaus des Bauern und Schankwirtes Sasse welches in der Dorfmitte gelegen war. In dieser Schmiede fertigte der Schmiedemeister ab 1865 Geräte für den täglichen landwirtschaftlichen Bedarf, wie Spaten, Schüppen, Äxte, Hacken, Karren sowie Bohrer und Beitel für die Holzschuhherstellung. Als Erkennungsmerkmal der qualitativ hochwertigen Produkte aus Krögers Schmiede wurden diese mit einem eingestanzten Herz versehen. 1876 erwarb Kröger eine Haushälfte mit Stallungen an der anderen Straßenseite des jetzigen Standorts der Firma Weweler.

Mit dem Straßenbau 1900 in Dreierwalde mussten die Pferde mit Eisen beschlagen werden, was Kröger übernahm. Auch fertigte die Firma für den gestiegenen Gerätebedarf in der Land- und Hauswirtschaft und bot Brunnenbau und Wasserinstallationen an. Hinzu kam noch der Wagenbau für die Landwirtschaft. Das ehemalige Firmenlogo CKW, erinnert an diese Zeit. Ende des 1. Weltkrieges erlitt der Schmiedemeister Clemens Kröger einen schweren Betriebsunfall und gab das Handwerk auf. Seine Schwester Johanna kümmerte sich um Schmiede und Landwirtschaft. Sie heiratet den Schmiedemeister Hermann Weweler aus Steinbeck, der im Alter von 50 Jahren verstarb. Johanna heiratete darauf Josef Runge aus Halverde, der ebenfalls vom Fach war.

Nach dem zweiten Weltkrieg übernahm der älteste Sohn, Clemens Weweler, Schmiede und Landwirtschaft. Das Angebot wurde ausgeweitet auf Landmaschinen, Gummiwagen, Heu- und Mistaufzüge, Hand - Elektropumpen, Herde und Öfen. Im Jahre 1960 gründeten die Brüder von Clemens Weweler im Dorf das „Preß- und Stanzwerk Runge – Weweler“. Der Betrieb übernahm Betriebszweige und stellte fortan gummibereifte Wagen, Stanz- und Pressprodukte sowie Baugerüste unter dem Firmennamen her. Clemens Weweler führte die Landschmiede und landwirtschaftlichen Betrieb fort. So wurde zum Beispiel während der Flurbereinigung in den 60er Jahren sämtliche Brückengeländer in Dreierwalde durch Clemens Weweler erstellt.

Klemens Weweler ist vor 45 Jahren in den Betrieb seines Vaters eingestiegen. Mit seinem Einstieg fand die stetige Umstellung und neue Ausrichtung auf die jetzigen Standbeine der Firma im Bereich Sanitär, Heizung, Klempnerei, Regenerative Energien und Grundwasserabsenkung statt.

1.2 Ist - Zustand

Der Name Weweler ist im Heizungs- und Sanitärbereich auch über die Grenzen Dreierwaldes hinaus ein Begriff für kompetente und qualifizierte Arbeit. Das Unternehmen deckt den kompletten Bereich der Gas- und Wasserinstallation sowie den Bereich der Gas- und Ölbefeuerten Heizungsanlagen ab. Zusätzlich werden Grundwasserabsenkungen für Bauvorhaben durchgeführt.

Das Kapital der Firma besteht dabei aus 10 Angestellte, davon sechs Monteure und ein Lehrling die bei der Firma Weweler beschäftigt sind. Zur Mobilität steht ein Fuhrpark aus einem halben Dutzend Fahrzeugen bereit. Der Kundenstamm befindet sich in einem Umkreis von 25km, bei Grundwasserabsenkungen durch unsere Auftraggeber auch schon mal 50km.

1.3 Betriebliche Perspektive

Positiv sehen die beiden Geschäftsführer in die Zukunft. Der Betrieb soll gemeinsam weitergeführt werden mit dem Wissen um herkömmliche und offen für neue Technologien. Es ist eine spannende Branche die durch immer neue Veränderungen in der Anlagentechnik und regenerative Energien im stetigen Wandel ist. Starkes Wachstum ist dabei nicht das Ziel sondern qualitativ Hochwertige Arbeit und guter Kundenservice.

1.4 Ziel Umbau / Erweiterung

Durch die Aufgabe der aktiven Landwirtschaft und Leerstand der alten Wohnung bleiben Flächen im Erd- und Obergeschoss / Balken ungenutzt. Das Ziel des Projektes ist es zum einen bestehenden Gebäudebestand für die Zukunft nutzbar zu sanieren, die Büroflächen zu erweitern und Wohnraum für den zukünftigen Geschäftsführer Wohnraum zu schaffen.

Betrieb:

Durch die Betriebsnachfolge fehlt ein Büroarbeitsplatz und ein Besprechungsraum um in ruhiger Atmosphäre arbeiten und Kundenberatungen oder Mitarbeitergespräche führen zu können. Zudem ist sind Regalflächen für Akten, Fachunterlagen und Bürobedarf notwendig. Durch das Auslagern diverser Unterlagen in den Keller des Elternhauses entstehen viele unnötige Laufwege. Zudem müsste bei Familienfremden Mitarbeitern stetig der private Wohnraum betreten werden.

Wohnraum:

Es besteht am Betriebsstandort momentan keine nutzbare Wohnung für die Nachfolge. Wie oben erwähnt steht dem eine ungenutzter ehemals Landwirtschaftlicher Gebäudebestand entgegen.
