

# **Gemeinde Hopsten**

Kreis Steinfurt OT Schale

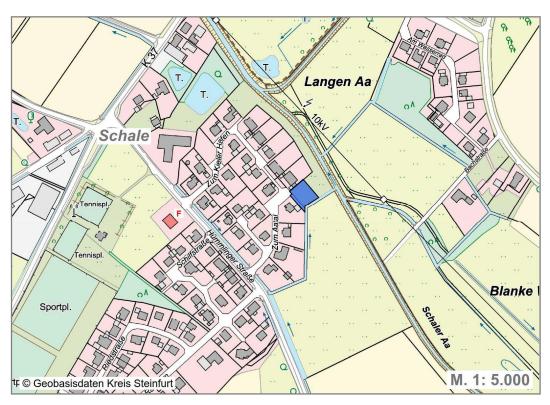
## Bebauungsplan Nr. 47 "Am Dudel" 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

## Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB





## **INHALTSVERZEICHNIS**

		Seite
I.	Begründung	3
1.	Rechtsgrundlagen	3
2.	Geltungsbereich	3
3.	Planungsanlass/-ziele	3
4.	Verfahren	3
5.	Rahmenbedingungen	5
5.1 5.2 5.3 5.4	Bauplanungsrechtliche Situation Schutzgebiete/-festsetzungen Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit Aktuelle Nutzung	5 6 8 8
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	9
6.1 6.2	Planungsrechtliche Festsetzungen Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	9 12
7.	Verwirklichung des Bebauungsplanes	13
	Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen Bodenordnung Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung Archäologie / Denkmalpflege Kampfmittel	13 13 13 14 14
7.5 <b>8.</b>	Berücksichtigung der Umweltbelange	14
8.1 8.2 8.3	Bestehende Verhältnisse Auswirkungen durch Umsetzung der Planung Artenschutzrechtliche Belange	14 15 15
9.	Flächenbilanz	16
II.	Verfahrensvermerk	17
1.1 1.2 1.3 1.4 1.5	Aufstellungsbeschluss Frühzeitige Beteiligung Öffentliche Auslegung Satzungsbeschluss Inkrafttreten	17 17 17 17 17

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 47 "Am Dudel", 1. Änderung



## I. Begründung

## 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), in der derzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in der derzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I 1991, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29 Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit geltenden Fassung.

## 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der Gemeinde Hopsten, im Ortsteil Schale, am Ende der Stichstraße zum Aatal.

Auflistung der Liegenschaften:

Gemarkung Schale

Flur 18: Flurstücke: in Teilbereichen: 208 und 189.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Dudel" ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,08 ha.

## 3. Planungsanlass/-ziele

Der Bau-, Planungs- und Wegebauausschuss hat in seiner Sitzung am 18.06.2020 beschlossen, dem Antrag eines Einwohners aus Schale Rechnung zu tragen, den vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Spielplatz zu einem Wohnbaugrundstück umzuwandeln und den Spielplatz auf dem neuen Gelände des Heimatvereins in unmittelbarer Nähe zu den Tennisplätzen neu zu errichten. Ziel dieser Planung ist somit die planungsrechtliche Umwandlung einer öffentlichen Grünfläche einschließlich festgesetzter, aber nicht realisierter Wegeverbindung zu Wohnbauland.

#### 4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt, da die Voraussetzungen für diese Vereinfachung, wie im Folgenden dargelegt, gegeben sind.



## Maßnahme der Innenentwicklung

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Dudel" handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Durch diese Maßnahme sollen Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuinanspruchnahmen vermieden werden.

## Flächengröße

Das Plangebiet insg. umfasst eine Fläche von 813 m², davon sind 713 m² Allgemeines Wohnbaugebiet. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, sodass weniger als 20 000 Quadratmetern im Sinne des § 19 Absatz 2 versiegelt/bebaut werden können.

## **UVP Prüfpflicht**

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht.

## Natura 2000

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 liegt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ≥ 1.850 m zum Plangebiet. Es handelt sich um das FFH-Gebiet "Finkenfeld und Wiechholz". Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes bestehen durch diese Planänderung nicht (siehe Kapitel 5.3).

## Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB

Im Zuge raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen sind diese gemäß § 50 Satz 1 BlmSchG so zu verorten, dass betriebs- oder unfallbedingte schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, öffentliche Nutzungen (Gebiete/ Gebäude), Verkehrswege, Freizeitgebiete und besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete des Naturschutzes soweit wie möglich vermieden werden. Unbeschadet dieser Vermeidungsvorgabe sind gemäß Anlage 1 zum BauGB Auswirkungen zu beschreiben, die durch die Anfälligkeit der geplanten Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Grds. sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. §3 Abs. 5a BlmschG bilden nicht Bestandteil dieser Planung. Das Plangebiet selbst liegt auch nicht im Einwirkbereich entsprechender Vorhaben.

Folglich bestehen keine Anhaltspunkte 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.

Im Ergebnis wird daher von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der Eingriffsregelung im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 6 sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen.

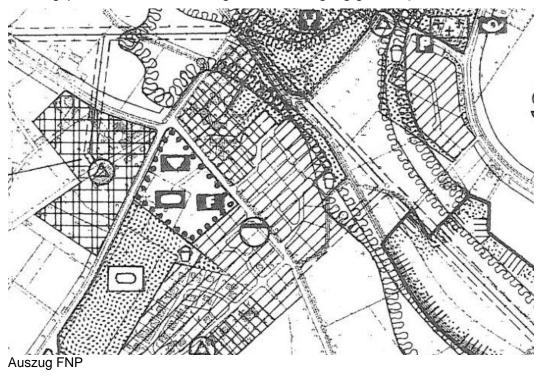


## 5. Rahmenbedingungen

## 5.1 Bauplanungsrechtliche Situation

## 5.1.1 Flächennutzungsplanung

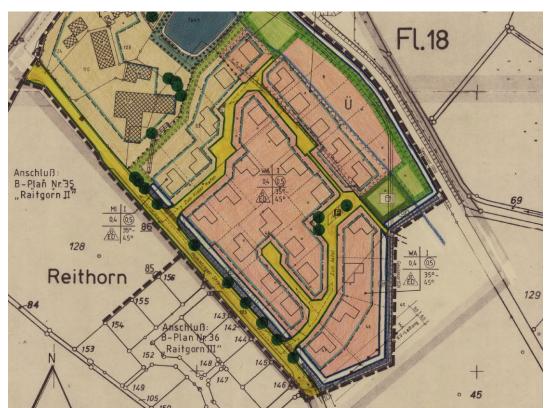
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hopsten stellt für den Änderungsbereich eine Spielplatzfläche dar. Im Bebauungsplan soll als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Somit sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Dudel" 1. Änderung nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es erfolgt eine Berichtigung gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.



## 5.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Dudel", rechtsverbindlich seit 12.12.1994. Dieser setzt für das Änderungsgebiet eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sowie eine Wegeverbindung als öffentliche Verkehrsfläche fest. Diese Festsetzungen entsprechen jedoch nicht der gemeindlichen Zielvorstellung, an dieser Stelle ein Wohnbauvorhaben zu ermöglichen, sodass der Bebauungsplan im Rahmen dieses Verfahrens geändert wird.





Auszug Bebauungsplan Nr. 47 "Am Dudel", rechtsverbindlich seit 12.12.1994

## 5.2 Schutzgebiete/-festsetzungen

## 5.2.1 <u>Überschwemmungsgebiete</u>

Südlich im Plangebiet und nordöstlich direkt angrenzend befindet sich das Überschwemmungsgebiet der Schaaler Aa-Halverder Aa. Das Überschwemmungsgebiet liegt im Wesentlichen innerhalb der Fläche für Wasserwirtschaft und somit außerhalb der Baufläche. Eine Errichtung baulicher Anlagen ist daher innerhalb dieser Fläche grds. nicht zu besorgen. Klarstellend wird jedoch ein Hinweis aufgenommen.



Abb.: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (Quelle: <a href="www.wms.nrw.de/umwelt/uesg">www.wms.nrw.de/umwelt/uesg</a>?; Abruf: Zugriff: 11.03.2021)



#### 5.2.2 Naturschutzgebiete

Südöstlich des Plangebietes, in ≥ 130 m Entfernung, liegt das Naturschutzgebiet (NSG) ST-003 "Halverder Aa-Niederung". Der Gebietsausweisung liegt die langfristige Zielsetzung der Erhaltung, Sicherung und weiteren Entwicklung einer charakteristischen, weitgehend offenen Feuchtwiesenlandschaft sowie die Sicherung eines stabilen, landschaftstypischen Wasser- und Nährstoffhaushaltes zu Grunde. Zum Schutz der nährstoffarmen Lebensräume ist gemäß Schutzgebietsverordnung die Extensivierung des Grünlandes sicherzustellen. Von einer Beeinträchtigung der Schutzziele durch Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.



Abb.: Schutzgebiete/-objekte, Auszug Biotopkataster (Quelle: <a href="www.wms.nrw.de/umwelt/linfos">www.wms.nrw.de/umwelt/linfos</a>?; Abruf: 04/2021)

## 5.2.3 <u>Geschützte Biotope</u>

Nördlich zum Plangebiet liegt in ≥ 65 m Entfernung das gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz/§ 42 LNatSchG NRW geschützte Biotop BT-3511-0402-2008. Es handelt sich um eine Nass- und Feuchtwiese (gesetzlich geschützter Biotop: Seggen- und binsenreiche Nasswiesen) nordöstlich der Halverder-Schaler-Aa. Ebenfalls als Nass- und Feuchtwiese ausgeprägt, befindet sich ein weiteres geschütztes Biotop östlich/südöstlich in einer Entfernung von ≥ 220 m zum Plangebiet. Das Biotop BT-3511-0139-2012 ist Bestandteil des NSG "Halverder Aa-Niederung". Von einer Beeinträchtigung der Feuchtwiesen durch Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

#### 5.2.4 Natura 2000

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 liegt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ≥ 1.850 m zum Plangebiet. Es handelt sich um das FFH-Gebiet "Finkenfeld und Wiechholz", das auch als Naturschutzgebiet ST-010 "Finkenfeld" ausgewiesen ist. Das FFH-Gebiet ist charakterisiert als strukturreicher Grünlandkomplex, teilweise mit Feuchtgrünland und naturnahen Eichen-Birken- und Birkenbruchwäldern. Seine Schutzwürdigkeit begründet sich in seiner Bedeutung als landesweit bedeutsamer Komplex aus einem der größten Vorkommen des Birken-Moorwaldes, altem Eichenwald und Feuchtgrünland sowie Brutvorkommen des Neuntöters. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet ist nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele des FFH-Gebietes auszugehen.



## 5.2.5 <u>Biotopkataster</u>

Ostlich der Schaler-Halverder Aa wie auch südlich vom Plangebiet in ca. 100 m Entfernung verzeichnet das Biotopkataster NRW schutzwürdige Biotopflächen. Bei dem südlich gelegenen Bereich handelt es sich um schützenswertes Grünland, das an das NSG "Halverder Aa-Niederung" angrenzt und eine potentielle Erweiterungsfläche des NSG darstellt (BK-3511-007). Östlich der Halverder-Schaler-Aa liegt der relativ großflächige, NSG-würdige Biotopkomplex BK-3511-0212 "Halverder Aa-Niederung von Schale bis zur Landesgrenze". Die Flächen sind gekennzeichnet durch Intensiv-Grünland, Acker, kleine Feldgehölze und gliedernde Baumreihen und Hecken. Als besonders wertbestimmende und schützenswerte Elemente der Niederung werden in der Beschreibung des Biotopkatasters die vergleichsweise kleinflächigen Reste von Feuchtwiesen zu nennen, die (neben einiger Flächen im Norden des Biotopkomplexes nahe der Landesgrenze) in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet Nr. 47 liegen. Die nahegelegene Feuchtwiesenfläche weist Reste ehemaliger Flachgräben auf und ist vermutlich eine ehemalige Wässer-Wiese. Eine Beeinträchtigung der Schutzwürdigkeit der genannten Flächen durch Umsetzung der Planung ist nicht zu erwarten.

#### 5.3 Eigentumsverhältnisse / Flächenverfügbarkeit

Die Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hopsten. Es bestehen jedoch Veräußerungsabsichten.

## 5.4 Aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit als rund 800 m² großer Spielplatz angelegt. Der Platz ist im Wesentlichen als Strapazierrasen angelegt und mit verschiedenen Spielgeräten und einer Sandspielfläche ausgestattet. Gehölzvorkommen bestehen im Plangebiet nicht.



Abb.: Aktuelle Nutzung (Quelle Luftbild: www.wms.nrw.de/geobasis/wms\_nw\_dop?)



Unmittelbar südlich des Änderungsbereiches verläuft das Gewässer 1031. Der im Ursprungs-Bebauungsplan zugewiesene Unterhaltungs- und Entwicklungsstreifen entlang des Gewässers ist Bestandteil des Änderungsbereiches. Rund 30 m nordöstlich des Plangebietes verläuft die *Schaler-Halverder-Aa*.

Nördlich, westlich und südwestlich schließt sich Einfamilienhausbebauung einschließlich Verkehrswege an den Änderungsbereich an. Nordöstlich zwischen Änderungsbereich und Schaler-Halverder-Aa liegt eine extensiv gepflegte Grünfläche, die im Ursprungs-Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt ist.

## 6. Inhalt des Bebauungsplanes

## 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit baulicher Anlagen wird durch mehrere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB gesteuert, um ein attraktives städtebauliches Siedlungsbild und einen geordneten Siedlungskörper sowie eine möglichst geringe negative Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft zu erreichen. Dabei werden die Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes soweit möglich für diese Fläche übernommen und um "vorhabenspezifische" Festsetzungen ergänzt.

## 6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Durch den Ausschluss dieser Nutzung soll die Fläche für die Wohnnutzung gesichert werden und der gewachsene Charakter des Wohngebietes beibehalten werden. Sie werden daher für unzulässig erklärt.

## 6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird analog zum Ursprungsplan durch Grundflächenzahl GRZ = 0.4, Geschossflächenzahl GFZ = 0.5 und Zahl der Vollgeschosse Z = I festgesetzt.

Um der Baufreiheit Rechnung zu tragen, gleichzeitig aber den Umwelt-/ Bodenschutz zu würdigen, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen

- von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,

bis zu 50 von Hundert zulässig ist, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet



werden. Die Festsetzung ist aus dem Ursprungsplan abgeleitet, allerdings im Sinne des Bodenschutzes auf 50 von 100 begrenzt und damit an das Bundesrecht angepasst worden.

Die Kombination der Festsetzungen sichert eine dem Siedlungsbild angepasste Weiterentwicklung und sinnvolle Ausnutzung des Grundstücks. Der Versiegelungsgrad und die Baumasse sind dabei so gewählt, dass sie eine landschaftsbildverträgliche Bebauung sicherstellen und eine bauliche Überformung in Richtung Landschaft vermieden wird.

## 6.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich ist durch Baugrenzen definiert, die sich an den Baugrenzen des Ursprungsplanes orientieren. In Richtung Süden wird die Baugrenze stärker eingerückt, um eine bauliche Überformung in Richtung Landschaft zu vermeiden. Im Sinne der Gleichbehandlung und der Baufreiheit erfolgt dieses jedoch nicht in Richtung Halverder-Schaler-Aa, da die nördlich angrenzenden Baugrundstücke bereits wesentlich weiter an die schutzwürdigen Landschaftsbestandteile heranragen und durch die im Ursprungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ein ausreichender Abstand und die Möglichkeit der Siedlungseingrünung besteht. Zum Überschwemmungsgebiet wird ein Abstand von mind. 2,0 m gewahrt.

## 6.1.4 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der städtebaulichen Zielvorstellung sowie der in der Umgebung vorherrschenden Bauweise Rechnung getragen und das bestehende Ortsbild geschützt.

Um den Charakter einer Einfamilienhaussiedlung zu gewährleisten sind nur Einzelund Doppelhäuser zulässig.

## 6.1.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um der individuellen Baufreiheit Rechnung zu tragen, sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenflächen sowie der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die Beschränkung hinsichtlich des 3 m Abstandes resultiert aus dem Ziel, eine bauliche Überformung des Landschaftsbildes zu vermeiden und auch das Siedlungs-/ Straßenbild attraktiv zu halten und die zum Straßenraum orientierten Freibereiche nicht baulich zu überformen. Zudem wird hierdurch eine durch bauliche Anlagen mögliche Sichtbeeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern vermieden.

Garagen und überdachte Stellplätze (z. B. Carports) werden dahingehend gesteuert, dass sie zur öffentlichen Straßenfläche einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten müssen. Hierdurch soll zum Einen erreicht werden, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen und flächensparend untergebracht werden können, zum Anderen, dass der öffentliche Straßenraum nicht von Nebenanlagen dominiert wird und das unmittelbare Befahren öffentlicher Verkehrsflächen aus Garagen und Stellplatzanlagen ausgeschlossen wird. Dieser Ausschluss erhöht die Verkehrssicherheit, da eine Sichtbehinderung durch geschlossene Garagen oder konstruktive Elemente bei Carports vermieden wird.

Zudem wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze die rückwärtige Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) bzw. deren Verlängerung bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten dürfen. Hierdurch sollen die rückwärtigen zum Landschaftsraum hin orientierten Gartenbereiche für eine



gärtnerische Gestaltung gesichert werden und eine bauliche Überformung vermieden werden. Zudem wird hierdurch sichergestellt, dass in Richtung Hochwasserschutzgebiet keine bauliche Massierung erfolgt und baubedingte Auswirkungen (z.B. Auffüllungen) vermieden werden.

## 6.1.6 Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte

Entlang der süd-westlichen und süd-östlichen Plangebietsgrenze (innerhalb der im Ursprungsplan festgesetzten Wegefläche und Fläche für die Wasserwirtschaft) verlaufen Telekommunikations- und Abwasserleitungen. Um diese Leitungen in ihrem Bestand zu sichern, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der zuständigen Unternehmensträger, unterirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten.

Die dingliche Sicherung hat privatrechtlich mittels Dienstbarkeiten zu erfolgen.

## 6.1.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Um den Eingriff zu minimieren und landschaftsbildverträglich zu gestalten, wird entsprechend der Vorgaben des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt, dass je 250 m² Grundstücksfläche die Pflanzung eines mittelgroßen einheimischen Laubbaums oder eines Obstbaumes zu erfolgen hat.

#### Pflanzliste

Pflanzliste Feldhecke				
Name dt.	Name bot.			
Baumarten 1. Ordnung, Mindest-Pflanzqualität: H 2xv mB				
Stiel-Eiche	Quercus robur			
Baumarten 2. Ordnung, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150				
Feldahorn	Acer campestre			
Hainbuche	Carpinus betulus			
Vogelkirsche	Prunus avium			
Eberesche	Sorbus aucuparia			
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100				
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea			
Hasel	Corylus avellana			
Weißdorn	Crataegus monogyna			
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus			
Gemeiner Faulbaum	Frangula alnus			
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum			
Traubenkirsche	Prunus padus			
Schlehe	Prunus spinosa			
Gemeine Hundsrose	Rosa canina			
Hecken-Rose	Rosa corymbifera			
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra			

## 6.1.8 <u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,</u> Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Durch Lichtquellen können Insekten in großen Mengen angelockt werden. Durch undichte Lampenkörper und aufgrund der Anziehung, fallen Insekten diesen Leuchtmitteln oft zum Opfer. Zudem entsteht im Bereich derartiger Lichtquellen nachts eine Art "Überangebot" an Nahrung für Fledermäuse. Dieses Überangebot führt allerdings an anderer Stelle zu einem geringeren Aufkommen nachtaktiver Insekten und somit zu einem Nahrungsrückgang für Fledermausarten, die ihre Nahrung nicht im Bereich von Beleuchtungen suchen.



Um eine Störung des Lebensumfeldes der im Plangebiet und dessen Umgebung vorzufindenden Insekten und Fledermäuse so weit wie möglich zu vermeiden, ist die Außenbeleuchtung im Plangebiet so zu erstellen, dass ein vertretbares Lichtspektrum und eine vertretbare Lichtstreuung eingehalten werden.

## 6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Über diese Festsetzungen soll ein Rahmen sichergestellt werden, dass sich das Neubauvorhaben in die Bestandssiedlung einfügt. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt, gleichzeitig aber ein negatives und unerwünschtes Erscheinungsbild vermieden wird.

## 6.2.1 <u>Gebäudegestaltung</u>

Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu gewährleisten werden die Vorgaben zur Gebäudegestaltung aus dem Ursprungsplan übernommen und sofern notwendig präzisiert. Hieraus folgt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Mittel max. 0,75 m über der öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Grundstück/ Mitte Straße) und die Traufhöhe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut) max. 1,20 m über der Rohdecke der darunter liegenden Geschossdecke liegen darf.

## 6.2.2 Dachgestaltung

Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild. Im Bestand der näheren Umgebung sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer realisiert. Um ein ruhiges Ortsbild zu schaffen, sind folglich auch nur diese Dachformen zulässig. Die Dachneigung soll, wie im Ursprungsplan zwischen 35 und 45 ° liegen. Dachgauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m halten.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Zwerchgiebel), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen, da sie das Ortsbild wesentlich weniger prägen als die Hauptanlagen.

Um den aktuellen Anforderungen an Umwelt und Klima gerecht zu werden wird ergänzend festgesetzt, dass Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einer Neigung < 15° dauerhaft extensiv zu begrünen sind. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## 6.2.3 <u>Einfriedungen</u>

Um eine bauliche Prägung des Landschaftsbildes entgegenzuwirken wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen, wahlweise in Kombination mit höchstens 1,0 m hohen durchsichtigen Zaunanlagen zulässig sind und bei Kombination von Hecken mit Zaunanlagen diese grundstücksseitig



hinter oder innerhalb der lebenden Hecken anzuordnen sind. Die Höhenbeschränkung bezieht sich auf das natürliche Geländeniveau und gilt nicht für die Bepflanzung.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass die Vorgaben innerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebietsflächen die Bestimmungen des § 78a Wasserhaushaltsgesetz gelten und der Hochwasserabfluss innerhalb dieser Flächen nicht behindert werden darf.

Im Sinne des einheitlichen Siedlungsbildes wird zudem festgesetzt, dass als Abgrenzung der Vorgärten (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze einschließlich Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstückgrenze) Mauern von mehr als 0,30 m sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,70 m Höhe über Oberkante der sich anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig sind und sichtschützende Anlagen an Freisitzen nur begrünt bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von bis zu 7,00 m im Vorgartenbereich zulässig sind. Diese Vorgaben sind, um ein einheitliches Siedlungsbild sicherzustellen, aus dem Ursprungsplan übernommen.

## 6.2.4 Private Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass für die zukünftigen Anwohner und Besucher ausreichend PKW-Stellplätze auf den privaten Grundstücken eingerichtet werden, um das Parken im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren und potenzielle Verkehrsbehinderungen durch im öffentlichen Straßenraum parkende PKW bereits im Vorfeld zu vermeiden.

## 6.2.5 <u>Grundstücksmodellierungen</u>

Bodenauffüllungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren und müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden. Bautechnisch notwendige Auffüllungen dürfen die Oberkante der sich anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten und sind innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes unzulässig. Hierdurch wird sichergestellt, dass größere Geländeunterschiede nicht entstehen und durch bauliche Maßnahmen, die sich negativ auf das Ortsbild und den Hochwasserabfluss auswirken können, vermieden werden.

## 7. Verwirklichung des Bebauungsplanes

## 7.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Dudel" treten die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

## 7.2 <u>Bodenordnung</u>

Die Einmessung des Baugrundstückes erfolgt durch Private.

#### 7.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die Straße Zum Aatal.



In Bezug auf die Versorgung mit Trinkwasser, die Strom- und fernmeldetechnische Versorgung und die Niederschlags- und Abwasserbeseitigung kommt es zu keiner wesentlichen Änderung.

## 7.4 Archäologie / Denkmalpflege

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind nicht bekannt, könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Es gelten die Ausführungen des Ursprungsplanes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie dessen näherer Umgebung sind derzeitig keine Baudenkmäler bekannt. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht berührt.

## 7.5 Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 1.. Änderung sind keine Kampfmittelvorkommen bekannt. Da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann ist bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten Vorsicht geboten. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen.

## 8. Berücksichtigung der Umweltbelange

Entsprechend der Ausführungen des Kapitels 4 wird die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Unabhängig von diesen planungsrechtlichen Vorgaben zum beschleunigten Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen und das Gebot zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemäß § 1a Abs. 3 BauGB weiterhin zu beachten. Grundlage ist die Betrachtung von Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf die die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Zwingend zu beachten sind ferner die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß §§ 44 ff BNatSchG.

## 8.1 Bestehende Verhältnisse

Die Realnutzung des Änderungsbereiches und seiner Umgebung ist in Kapitel 5.4 beschrieben.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Ausstattung eine allenfalls allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Aufgrund von fehlenden Habitaten und Spielplatzbetrieb sind keine Vorkommen von schutzwürdigen Biotopen und Tierarten mit besonderen Lebensraumansprüchen zu erwarten.



Beim anstehenden Boden handelt es sich um einen auetypischen Gleyboden, der laut digitaler Karte der schutzwürdigen Böden¹ nicht als schutzwürdig einzustufen ist. Der Boden besteht aus schwach lehmigen Sanden aus Bachablagerungen, die von jungpleistozänen, sandigen Terrassenablagerungen unterlagert sind. Der Boden ist mit einem Grundwasserstand von 40 – 80 cm unter Geländeoberfläche im hydrologischen Sommerhalbjahr (Mai bis Oktober) grundwasserbeeinflusst. Laut digitaler Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) besteht eine starke Verdichtungsempfindlichkeit und aufgrund der Grundnässe keine Möglichkeit zur Versickerung. Die Gesamtfilterfähigkeit des Bodens und damit auch die Schutzfunktion ist laut BK50 als gering zu werten. Dies gilt auch für die Deckschichten des oberen Grundwasserleiters.

In klimatischer Hinsicht ist das Plangebiet als dem südlich und östlich anschließenden Freilandklimatop zuzuordnen<sup>2</sup> und weist damit eine kaltluftproduzierende Funktion auf, die aber aufgrund der Flächenausstattung u.a. mit Sandbereichen und aufgrund der Kleinflächigkeit keine besondere Bedeutung aufweist.

Das Ortsbild im Änderungsbereich und dessen Umgebung ist geprägt durch eine Siedungsrandlage mit einem an dieser Stelle sehr direkten Übergang von Baugebiet und südlich angrenzender freier Landschaft, die zu wesentlichen Anteilen als Naturschutzgebiet geschützt oder naturschutzgebietswürdig ist.

Kulturgüter im Sinne von Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern oder historischen Kulturlandschaften oder -landschaftselementen bestehen im Plangebiet nicht, ebenso nicht wie Sachgüter, deren Beeinträchtigung umweltrelevante oder sonstige Auswirkungen auf die Allgemeinheit hätte.

## 8.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Um dem Landschaftsschutz Rechnung zu tragen und eine bauliche Überformung zu vermeiden werden in Anlehnung an den Bestand Vorgaben zur Grundstückseinfriedung getroffen, um eine landschaftsverträgliche Einbindung der Neubebauung zu gewährleisten und Auswirkungen auf das hochwertige Landschaftsbild zu mindern.

Auswirkungen auf das Siedlungsklima sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Änderungsbereiches nicht zu erwarten, zumal sich die Fläche im Randbereich zur freien Landschaft mit entsprechender thermischer Ausgleichsfunktion befindet. Durch die Änderung des Bebauungsplanes und die damit einhergehende Neuversiegelung auf bis zu 60 % der Fläche (Grundflächenzahl 0,4 zuzüglich Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) wird ein Eingriff vor allem im Hinblick auf das Schutzgut Boden vorbereitet, der jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich zulässig gilt.

Von einer grundsätzlichen Zulässigkeit unberührt sind artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG:

## 8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG gelten auch für bauleitplanerisch zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Hierzu zählen das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1



-

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Quelle: Digitale Bodenkarte NRW 1 : 50.000 mit Auswertekarten, https://www.wms.nrw.de/gd/bk050 , Abruf: 07/2021

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup> http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/; Abruf: 07/2021

BNatSchG, das Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und das Schädigungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 BNatSchG. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Der Änderungsbereich ist derzeit in Nutzung als gehölzfreie Spielplatzfläche. Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen.

#### 9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet: GRZ 0,4 zuzügl. Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	713 m²
Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	100 m²



#### II. Verfahrensvermerk

#### 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 47 "Am Dudel", 1. Änderung wurde durch den Rat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.05.2021 gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

#### 1.2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Gemeinde in seiner Sitzung am 06.05.2021 beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am 10.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.06.2021. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 16.07.2021 gegeben.

## 1.3 Öffentliche Auslegung

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.09.2021 die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 47 "Am Dudel", 1. Änderung mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021. öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.10.2021. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 12.11.2021 gegeben.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungsbegründung eingeflossen. Eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB war nicht erforderlich.

## 1.4 Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hopsten in seiner Sitzung am 10.12.2021 den Bebauungsplan Nr. 47 "Am Dudel", 1. Änderung sowie die Begründung beschlossen.

#### 1.5 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschlusses wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.01.2022 rechtsverbindlich geworden.



Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 18.11.2021 Bu/Su-313-097 gez. Tovar .....(Der Bearbeiter)



