



Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

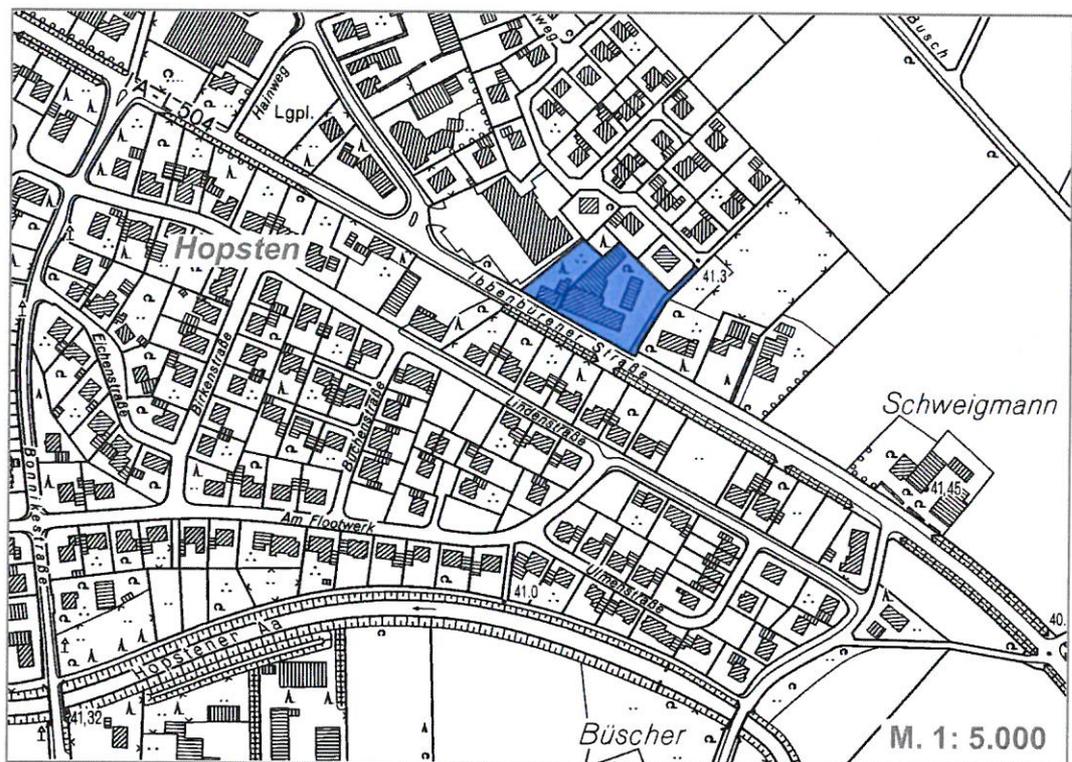
Bebauungsplan Nr. 37 „Up den Stort Esch“ 6. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	1
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Mischgebiet MI 1	3
3.2 Mischgebiet MI 2	3
3.3 Allgemeines Wohngebiet WA 1	4
3.4 Allgemeines Wohngebiet WA 2	4
3.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	5
3.6 Verkehrsflächen, Erschließung	5
3.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5
3.8 Grünordnung	5
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	6
4.1 Dachneigungen/Dachform	6
4.2 Außenwandgestaltung und Dacheindeckungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen	6
4.3 Einfriedungen	7
5. Immissionsschutz	7
5.1 Verkehrslärm	7
5.2 Gewerbelärm	7
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	8
6.1 Ver- und Entsorgung	8
6.2 Leitungsrechte	8
6.3 Soziale Maßnahmen	8
6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
6.5 Altlasten	8
7. Berücksichtigung der Umweltbelange	9
II. Verfahrensvermerk	10

Anlagen:

Fachbeitrag Schallschutz – Verkehrslärm, RP Schalltechnik,
Osnabrück, Projekt-Nr. 17-076-04, 08.02.2018

I. Begründung

1. Grundlagen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- Baugesetzbuch – BauGB
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am 01.02.2018 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt in der Gemeinde Hopsten, östlich der *Ibbenbürener Straße* und südlich des *Meisenweges*. Er umfasst dort die Flurstücke 215, 226, 234, 781 sowie Teilbereiche der Flurstücke 779, 780 und 895, Gemarkung Hopsten.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,41 ha.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hopsten weist für den Geltungsbereich *gemischte Baufläche (M)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus. Die im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist Dorfgebiet (MD). Die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ sind damit nur zum Teil aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist daher erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Das Grundstück der ehemaligen Gastwirtschaft „Kockmann“ am Ortseingang der Gemeinde Hopsten an der *Ibbenbürener Straße* wurde veräußert. Die neuen Eigentümer beabsichtigen, das Bestandsgebäude abzurechen und neue Wohnhäuser zu errichten. Eine geplante Entwicklung des Grundstückes ist aufgrund der im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan definierten Nutzungsart Dorfgebiet (MD) nicht möglich. Um eine sinnvolle Entwicklung an dieser Stelle im Ortsgefü-

ge zu gewährleisten, müssen daher die Nutzungsart und auch die überbaubaren Bereiche neu definiert werden.

Da eine erste Entwurfsidee des von den Eigentümern beauftragten Architekten vorliegt, konnte für die Entwicklung der Maßzahlen und der Definition der überbaubaren Bereiche bereits auf diese Konzeptidee zurückgegriffen werden. Somit ist gewährleistet, dass eine städtebaulich sinnvolle und gleichzeitig ökonomische Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet wird.

Da westlich angrenzend an das Grundstück der ehemaligen Gastwirtschaft ein Malerbetrieb ansässig ist, der ebenfalls der Gemeinde gegenüber Veränderungsbereitschaft signalisiert hat, wurde dieses Grundstück mit in den Änderungsbereich aufgenommen. Auf diesem Grundstück wurde – analog zu dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte – der überbaubare Bereich unmittelbar um die Bestandshäuser definiert. Dies verhindert jedoch jegliche Entwicklungsmöglichkeit auf dem tiefen Grundstück.

Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Gemeinde Hopsten. Das Areal der ehemaligen Schank- und Speisewirtschaft soll für Wohnbebauung und nicht störendem Gewerbe wiedernutzbar gemacht werden. Außerdem soll durch einen vergrößerten überbaubaren Bereich auch dem angrenzenden Grundstück *Ibbenbürener Straße 11* Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt werden.

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Für die Baugrundstücke des Plangebietes soll durch die Änderung bzw. Erweiterung der überbaubare Bereich vergrößert werden. Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

Da es sich bei der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 6. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung wird differenziert in verschiedenen Teilbereichen festgesetzt:

1. Mischgebiet MI 1
2. Mischgebiet MI 2
3. Allgemeines Wohngebiet WA 1
4. Allgemeines Wohngebiet WA 2
5. Private Grünfläche

3.1 Mischgebiet MI 1

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in diesen Teilbereich als **Mischgebiet MI 1** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **MI 1** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hopstener Liste, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden in dem städtebaulich sensiblen Bereich der Ortsmitte zu erheblichen Störungen im Dorfgefüge führen und werden somit für unzulässig erklärt.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **MI 1** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

3.2 Mischgebiet MI 2

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in diesen Teilbereich als **Mischgebiet MI 2** gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **MI 2** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2) sowie sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden in dem städtebaulich sensiblen Bereich im Blockinnenbereich zu erheblichen Störungen führen und werden somit für unzulässig erklärt.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im **MI 2** mit der Zahl der Vollgeschosse $Z = II$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

3.3 Allgemeines Wohngebiet WA 1

3.3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in diesem Teilbereich als **Allgemeines Wohngebiet WA 1** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA 1** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO – mit Ausnahme der Nr. 2 – nicht zulässig. Diese würden den gewachsenen Charakter des Wohngebietes nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das **WA 1** wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z =$ zwingend II, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

3.4 Allgemeines Wohngebiet WA 2

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in diesem Teilbereich als **Allgemeines Wohngebiet WA 2** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind im **WA 2** nur die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Diese würden den Charakter des Wohngebietes im Blockinnenbereich nachhaltig stören und werden daher für unzulässig erklärt.

3.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das **WA 2** wird mit der Zahl der Vollgeschosse $Z =$ II, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,4$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

a) **Bezugspunkte**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche (*Ibbenbürener Straße*), gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen

Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

b) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen

Die Firsthöhe darf in allen einzelnen Teilbereichen (**MI 1, MI 2, WA 1** und **WA 2**) eine Höhe von **FH = 11,0 m** über Geländeneiveau nicht überschreiten.

c) Traufhöhe für die Hauptdächer

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe über Geländeneiveau in den Teilbereichen wird wie folgt festgesetzt:

MI 1	=	7,0 m
MI 2	=	4,0 m
WA 1	=	7,0 m
WA 2	=	4,0 m

3.5 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird in allen Teilbereichen als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Reihenhäuser.

3.6 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die *Ibbenbürener Straße (L 504)* an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird ein Leitungsrecht festgesetzt. In diesem Bereich verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen der Gemeinde Hopsten. Dieser Bereich ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Lediglich die Anlage von gepflasterten Stellplätzen ist in diesem Bereich zulässig.

3.7 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie außerhalb des überbaubaren Bereiches in den WA- und MI-Flächen zulässig sind, mit Ausnahme der mit einem Leitungsrecht festgesetzten Flächen im WA-Gebiet.

Abweichend zu obiger Regelung sind auf den mit einem Leitungsrecht im WA-Gebiet festgesetzten Flächen lediglich Stellplatzanlagen (Parkplätze) zulässig.

3.8 Grünordnung

Als Abgrenzung zur Landesstraße werden zwei Grünflächen G 1 und G 2 festgesetzt. Die private Grünfläche G 1 wird unmittelbar bei der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Die Grünfläche G 2 muss bei einer Umsetzung eines neuen Bauvorhabens/Abbruch des Bestandsgebäude *Ibbenbürener Straße 11* auf dem Grundstück hergestellt werden.

Innerhalb der Sichtdreiecke ist nur niedriger Bewuchs bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Die privaten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt nicht für Maßnahmen der Einfriedungen.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

4.1 Dachneigungen/Dachform

4.1.1 Dachform

Die Dächer sind als Sattel-, Walm oder Zeltdach auszubilden. Flachdächer sind nicht zulässig.

4.1.2 Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis zur Hälfte der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

4.1.3 Dachneigung der Hauptdächer

Die zulässigen Dachneigungen der Hauptdächer betragen im Plangebiet:

DN = 20° bis 45°

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend nur Flach- bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig.

4.1.4 Bedachung

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in den Farbtönen Dunkelgrau, Schwarz, Braun oder Rot einzudecken.

4.2 Außenwandgestaltung und Dacheindeckungen bei Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Material und Farbton der Außenhaut sowie der Dacheindeckung einheitlich zu wählen. Die Gestaltung ist entsprechend Satz 1 aufeinander abzustimmen.

4.3 Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Mauern sowie Zäune und lebende Hecken über 0,80 m Höhe über der sich anschließenden fertigen Verkehrsfläche unzulässig. Als Bereich zur Errichtung von Einfriedungen zählt der Grundstücksteil zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze. Hochstämmige Bäume (Stammhöhe mind. 2,0 m) sind in diesem Bereich zulässig.

Dies gilt ebenfalls für Einfriedungen zu benachbarten Grenzen im Bereich zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Flucht der Baugrenze.

5. Immissionsschutz

Zur Ermittlung der Verkehrs- und Gewerbeimmissionen und deren Belastung auf eine angrenzende Wohnbebauung wurde ein Fachbeitrag Schallschutz erstellt. Aufgabe dieser Untersuchung war es, die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebiets zu simulieren. Das Gebiet wird von der *Ibbenbürener Strasse* (L 504) verlärm, da diese westlich des Plangebietes verläuft.

Gleichzeitig liegt nördlich des Plangebietes ein Gewerbebetrieb, dessen zulässige Emissionen ebenfalls untersucht wurden.

5.1 Verkehrslärm

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für künftige Anwohner und Nutzungen zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Aufgabe der als Anlage „Fachbeitrag Schallschutz“ beigefügten Untersuchung war es, die relevanten Emissions- und Beurteilungspegel auf der Fläche des Plangebietes zu simulieren. Das Gebiet wird von der *Ibbenbürener Straße* (L 504) verlärm, da diese direkt südlich des Plangebietes verläuft.

Die Berechnung hat ergeben, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte am Tag und in der Nacht zu rechnen ist.

Zum Schutz der Wohngebäude sind Festsetzungen entsprechend der DIN 4109 notwendig. Im Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche III bis V auf den betroffenen überbaubaren Bereichen festzusetzen.

Außenwohnbereiche sollten dort nur im Schallschatten der Wohngebäude mit einer Eigenabschirmung errichtet werden.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärm-belasteten Bereichen sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

5.2 Gewerbelärm

Der SB-Markt hat in seiner Baugenehmigung die Auflage erhalten, dass er auf dem Flurstück 226, auf dem das Mischgebiet ausgewiesen werden soll, die Richtwerte eines Mischgebietes nach TA Lärm einhalten muss. Im nördlichen Bereich am Meisenweg sind die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet einzuhalten. Ein Nachtbetrieb inkl. Anlieferung ist für den SB-Markt nicht genehmigt worden.

Durch die Ausweitung des Baufensters im Mischgebiet können neue Gebäude im rückwärtigen Bereich im Nahbereich des SB-Marktes entstehen. Sollte dort Wohnen beantragt werden, ist im Antragsverfahren nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm am maßgeblichen Fenster eingehalten werden. Sollte eine Überschreitung festgestellt werden, ist nachzuweisen, dass durch Schallschutzmaßnahmen eine Einhaltung erreicht werden kann.

Die Baufenster des geplanten Allgemeinen Wohngebiets (**WA 1 / WA 2**) haben in etwa den gleichen Abstand wie die Bestandsbebauung am Meisenweg, an dem der SB-Markt die Richtwerte einhalten muss. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Richtwert auch an den geplanten Baufenstern eingehalten wird. Zudem besteht am **WA 1** eine Abschirmung durch die vorhandene Bebauung *Ibbenbürener Straße 11*.

Auf der Basis dieser Annahmen sind für den Gewerbelärm keine separaten Berechnungen im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Neue Wohngebäude können an die vorhandene Schmutz- und Regenwasserentsorgung angeschlossen werden.

6.2 Leitungsrechte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Es handelt sich hierbei um Schmutzwasserleitungen, Oberflächenentwässerung sowie eine Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserverbandes Tecklenburger Land (WTL). Im Plangebiet werden diese bereits grundbuchrechtlich gesicherten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hopsten sowie dem Wasserverband Tecklenburger Land festgesetzt.

6.3 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 „Up den Stort Esch“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ sind keine Baudenkmale betroffen.

6.5 Altlasten

Im Geltungsbereich der 6. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

7. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend 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. Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionsschutz behandelt.

Der Geltungsbereich ist durch den Altbestand einer Gaststätte mit Kegelbahn und der dazugehörigen Stellplätze bereits sehr stark versiegelt. Die verbleibenden Freiflächen sind aktuell intensiv gärtnerisch als Ziergarten ohne alten Gehölzbestand genutzt.

Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

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. Somit ist auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

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.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Up den Stort Esch“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.02.2018 bis 12.03.2018 öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hopsten in seiner Sitzung am 26.04.2018 den Bebauungsplan Nr. 37 „Up den Stort Esch“ sowie die Begründung beschlossen.

Gemeinde Hopsten, den 27.04.2018

Der Bürgermeister

gez.: Pohlmann
.....
(Winfried Pohlmann)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 25.04.2018
Lh/Hc-313.086

gez.: i. A. Lehmann
.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR