

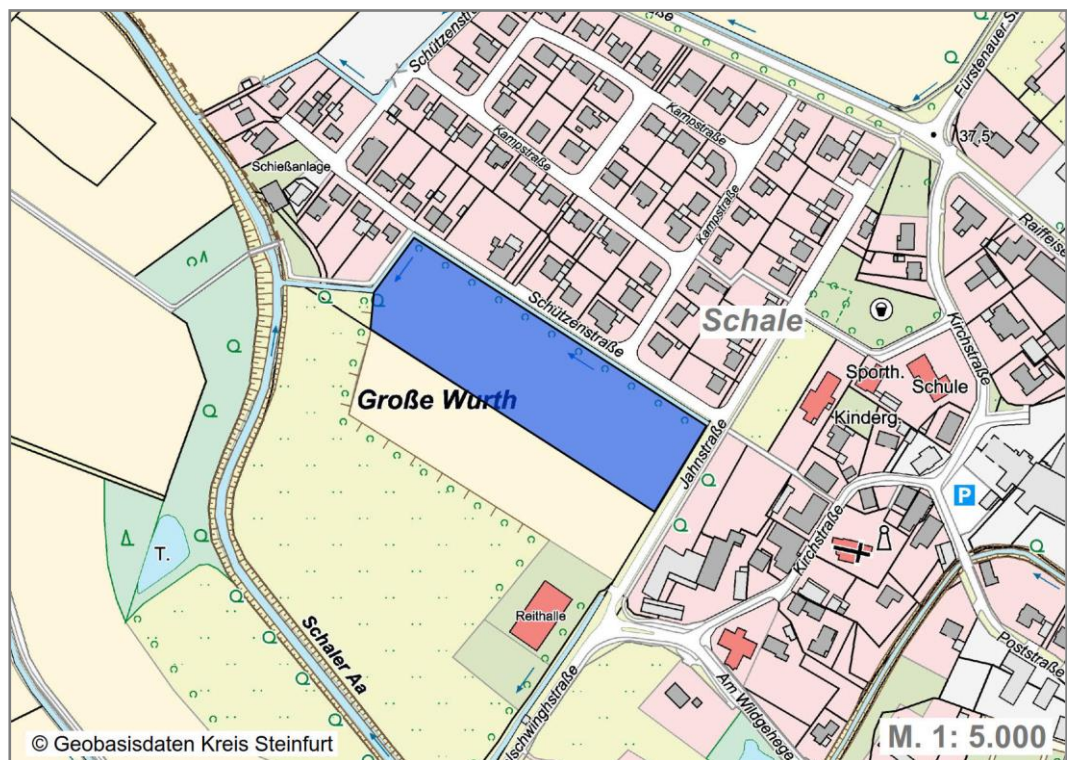


# Gemeinde Hopsten

OT Schale  
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 91 „Schützenstraße“

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB



© Geobasisdaten Kreis Steinfurt

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

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

**INHALTSVERZEICHNIS**

|  | Seite    |
|--|----------|
| <b>1 Vorbemerkungen</b>  | <b>1</b> |
| <b>2 Berücksichtigung der Umweltbelange</b>  | <b>1</b> |
| <b>3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan</b>   | <b>3</b> |
| 3.1 Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB  | 3        |
| 3.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 5        |
| <b>4 Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten</b>              | <b>6</b> |

## 1 Vorbemerkungen

Angesichts des bestehenden Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Hopsten, auch im Ortsteil Schale, weist die Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 91 „Schützenstraße“ neue Wohnbauflächen aus. Es handelt sich hierbei um eine Siedlungserweiterung am südlichen Siedlungsrand. Unter Nutzung bestehender Infrastruktur soll hier eine an die bestehende Bebauung angepasste Erschließung neuer Baugrundstücke erfolgen.

Auf einer aktuell ackerbaulich genutzten Fläche wird Allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Ergänzt werden die Wohnbauflächen durch Verkehrsflächen zur Erschließung der Baugrundstücke. Für bestehende Baumgehölze und einen vorhandenen Graben gelten Erhaltungsfestsetzungen.

Der Verfahrensablauf des Bauleitplanverfahrens umfasste folgende Verfahrensschritte:

- Aufstellungsbeschluss am 17.12.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Zeitraum von 11.01.2021 bis 12.02.2021, frühzeitige Beteiligung der Behörden mit Schreiben vom 07.01.2021
- öffentliche Auslegung in der Zeit 26.04.2021 bis 28.05.2021
- Satzungsbeschluss am 01.07.2021

## 2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 91 wurde im Vollverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Im Umweltbericht als Dokumentation der Umweltprüfung und Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter der Umweltprüfung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie eine Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung. Nachfolgende Schutzgüter wurden betrachtet:

- Mensch
- Boden
- Wasser
- Pflanzen/Biototypen, Tiere, Arten und Biotopschutz, Biologische Vielfalt
- Luft und Klima
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter
- Fläche
- Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Die Umweltprüfung erfolgte unter Hinzuziehung folgender Gutachten:

- Gemeinde Hopsten, Geruchsmissionsprognose und Betrachtung des Anlagenlärms durch eine Getreidetrocknungsanlage Wohnbauentwicklung „Schützenstraße“, RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt-Nr. 19-116-03, 19.02.2020
- Artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Schützenstraße“ in Hopsten Schale, Büro Stelzig, Soest, Projekt-Nr. 1163, 01. Oktober 2020

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet Vorhaben planerisch vor, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist über die umweltschützenden Belange im Bauleitplanverfahren unter entsprechender Anwendung der Eingriffsregelung und des Verursacherprinzips zu ent-

scheiden. Bestandteil des Umweltberichtes ist entsprechend auch eine Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum Ausgleich von Umweltauswirkungen. Grundlage für eine Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist eine Eingriffsbilanzierung mit Gegenüberstellung des vorhandenen und des geplanten Zustandes von Natur und Landschaft im Bebauungsplangebiet.

Der Bebauungsplan sieht neben Vorkehrungen zur Vermeidung baubedingter Umweltauswirkungen (zeitliche Beschränkung für Baumfällungen, sachgerechter Umgang mit dem anstehenden Boden, Schutz zu erhaltender Gehölze) folgende wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung/Verringerung und zum planinternen Ausgleich von Umweltbeeinträchtigungen vor:

- Erhaltungsgebot für den überwiegenden Teil der Birkenreihe an der *Schützenstraße*
- Pflanzgebot zur naturnahen Einfriedung der südlichen Grundstücke in Richtung freie Landschaft
- Anpassung der Baugrenze zum Schutz des Kronentraufbereiches von nicht im Plangebiet stockenden Bäumen
- Verpflichtung zur dauerhaften gärtnerischen und unbefestigten Anlage der Vorgärten
- Installation einer insekten- und fledermausfreundlichen Beleuchtung im gesamten Plangebiet
- Extensive Dachbegrünung von Carports, Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung < 15°
- planungsrechtliche Absicherung von vier Stellplätzen mit E-Ladesäulen zur Förderung der klimafreundlicheren Elektromobilität

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen ergeben sich dennoch erhebliche Umweltauswirkungen insbesondere durch die Neuversiegelung von schutzwürdigem Boden (Plaggenesch mit einer sehr hohen Funktionserfüllung hinsichtlich der kulturhistorischen Archivfunktion).

Das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit wird über einen Flächenpool der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt (Gemarkung Riesenbeck, Flur 30, Flurstück 52 tlw.) kompensiert.

Seit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß Bundesnaturschutzrecht ist zudem die Beachtung des besonderen Artenschutzes nach den §§ 44 und 45 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ist für nach den Vorschriften des BauGB zulässige Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG (Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans, Vorhaben im Innenbereich) die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Es ist zu ermitteln, ob durch die Planung gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG) verstoßen wird und ob ggf. naturschutzfachliche Ausnahmeveraussetzungen nach § 45 BNatSchG festzustellen sind.

Eine Artenschutzprüfung der Planung wurde mit Blick auf die Artengruppen der Vögel und Fledermäuse durchgeführt. Unter Beachtung notwendiger Vermeidungsmaßnahmen (zeitliche Beschränkungen für Baumfällungen und Baufeldräumung) bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen eine Umsetzung der Planung.

Für weitere Einzelheiten wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan einschließlich allgemein verständlicher Zusammenfassung verwiesen.

### 3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Im Aufstellungsverfahren erfolgten zwei Beteiligungsschritte. Eingegangene Stellungnahmen wurden wie folgt berücksichtigt (für eine detaillierte Aufstellung wird auf das Abwägungsdokument verwiesen):

#### 3.1 Frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB** gingen keine Stellungnahmen ein.

Innerhalb der **frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB** wurden von 14 Behörden/Trägern öffentlicher Belange (TöB) sowie verwaltungsintern Hinweise, Anregungen und/oder Bedenken zur Planung vorgebracht. Die Eingaben aus der frühzeitigen Behörden- und TöB-Beteiligung bezogen sich inhaltlich auf folgende Themen:

| Sachverhalt   | Berücksichtigung   |
|---|--|
| (Plan)Auskünfte der Netzbetreiber / Ver- und Entsorgungsträger  | Berücksichtigung in der Planung / tlw. Benennung unter den Hinweisen zur Planunterlage   |
| Ausweisung eines Grundstücks für eine Transformatorstation  | Festsetzung einer entsprechenden Versorgungsfläche im Bebauungsplan  |
| planexterne Kompensation und eventuelle Betroffenheit dortiger Belange (Versorgungsleitungen, Landwirtschaft) | Festlegung und Darstellung der externen Kompensation zum anschließenden Beteiligungsschritt der öffentlichen Auslegung; Poolmaßnahme, die nebenstehende Belange vollumfänglich berücksichtigt  |
| archäologische Bodenfunde / paläontologische Bodendenkmäler   | Übernahme eines entsprechenden Hinweises in die Planunterlage  |
| Restrisiko hinsichtlich Kampfmittelbeseitigung  | Übernahme eines entsprechenden textlichen Hinweises in die Planunterlage   |
| Lage im Bereich eines militärischen Fluggebietes  | konforme Höhenbeschränkung der zulässigen Bauten, Übernahme eines Hinweises zu möglichen Lärm- und Abgasimmissionen in die Planunterlage   |
| Abstimmung mit Feldeseigentümern/Bergwerksunternehmen zu möglichen bergbaulichen Einwirkungen                 | Beteiligung der genannten Stellen in der öffentlichen Auslegung  |
| Empfehlung zur Festlegung einer artenreichen, standortangepassten Begrünung aus heimischen Arten              | Übernahme in die Planunterlagen als Empfehlung   |
| Vorgaben zu einem fledermausgerechten Belichtungskonzept  | Bestandteil der Planunterlagen als textliche Festsetzung; zusätzlich Benennung von nicht abschließend konkretisierten Empfehlungen wie möglichst niedriges und bedarfsgerechtes Aufstellen von Leuchtkörpern unter Hinweise/Empfehlungen |
| Vermeidung von Versiegelung, Prüfung von Alternativflächen, insbesondere Altlasten(verdachts)flächen          | Alternativenprüfung ergab einen Mangel an Baulücken in nennenswertem Umfang, verfügbare Flächen sind verschiedene landwirtschaftlich genutzte Flächen in Siedlungsrandlage   |

| Sachverhalt   | Berücksichtigung  |
|---|---|
| Umbruch landwirtschaftlicher Fläche bedeutet Verlust von klimatisch relevanten Bodenbereichen (Kohlenstoffspeicher/-senke, Verlust von klimaangepasster Kühlleistung des Bodens), Bodenkompensation   | keine explizite Berücksichtigung in der Planung; Planung sieht abseits der verbleibenden Freiflächen mit entsprechender Kühlleistung weitere klimaangepasste Maßnahmen vor (z.B. Baumpflanzungen auf Grundstücken, Erhalt vorhandener Bäume, keine Vollversiegelung von Stellplätzen); Bodenkompensation wird aufgrund der Betroffenheit von schützenswertem Boden gesondert bilanziert und multifunktional über externe Kompensation abgedeckt |
| wasserdurchlässige Gestaltung Parkplätze und Wege   | Übernahme in die Planunterlage als Empfehlung   |
| Benennung externe Kompensation in Text und Karte im nächsten Verfahrensschritt  | integrativer Bestandteil des Umweltberichtes zur öffentlichen Auslegung   |
| Empfehlung: Eingrünung durch 5 m breite freiwachsende Hecke entlang Südgrenze   | Pflanzgebot zur Anlage einer freiwachsenden Hecke entlang der südlichen Grenze mit einer Breite von 3 m   |
| Empfehlung zur gärtnerischen und möglichst naturnahen Anlage von Vorgärten, Ausschluss sog. Schottergärten  | Örtliche Bauvorschrift zur gärtnerischen Anlage von Vorgärten und Ausschluss von Schottergärten; ergänzend Empfehlung zur naturnahen Anlage der Flächen (wie auch der Hauptgärten)  |
| Festsetzung von Baumbestand im Randbereich des südlich gelegenen schutzwürdigen Biotops und eines westlich ans Plangebiet angrenzenden Baumes (Bestandteil Wallhecke); Anpassung der Baugrenze, um Traufbereich des angrenzenden Baumes von Bebauung freizuhalten | Gehölze außerhalb des Plangebietes unterliegen nicht den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans;<br>zeichnerische Anpassung der Baugrenze im Westen, um Traufbereich eines angrenzenden Großbaumes von Bebauung freizuhalten  |
| textliche Darstellung von artenschutzrechtlich erforderlichen Bedingungen: zeitliche Beschränkung der Baufeldräumung und der Gehölzarbeiten   | Übernahme in die Planunterlage als Hinweis, textliche Darstellung in Begründung und Umweltbericht   |
| Erhaltungsgebot für die Birkenreihe an der Schützenstraße   | Festsetzung zu erhaltender Bäume als Einzelfestsetzung, baubedingte Verluste einzelner Birken werden durch Festsetzung von Einzelbaumpflanzgeboten ausgeglichen   |
| Empfehlung zur Aufhängung von Fledermauskästen an Gebäuden und Bäumen im Umfeld   | Übernahme unter Hinweise/Empfehlungen über einen Verweis auf das Artenschutzgutachten   |
| 5 m Gewässerrandstreifen am Gewässer 1025 (Bestandteil des Geltungsbereiches entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze)   | in Absprache mit der Unteren Wasserbehörde wird aufgrund der gegebenen Struktur des Gewässers (Straßenseitengraben) von dieser Forderung abgesehen  |
| Erforderlichkeit wasserrechtlicher Genehmigungen für Maßnahmen am Gewässer 1025   | erforderliche Genehmigungen werden parallel zum Bebauungsplanverfahren beantragt  |
| nachrichtlicher Hinweis auf mögliche, landwirtschaftlich bedingte Geruchs- und Geräuschentwicklungen  | Übernahme eines entsprechenden Hinweises in den Bebauungsplan unter Hinweise/Empfehlungen   |
| Betroffenheit eines schutzwürdigen Bodens   | Berücksichtigung über eine gesonderte Ermittlung der Bodenkompensation im Zuge der Eingriffsbilanzierung (Faktorisierungsverfahren des Kreises Steinfurt)   |
| Unterhaltung des Gewässers 1025   | erfolgt weiterhin von der Schützenstraße aus, keine Berücksichtigung im Bebauungsplan erforderlich  |

Den Anregungen und Bedenken wurde entsprechend obiger Ausführungen überwiegend gefolgt und ggf. erforderliche Änderungen in den Planunterlagen

(zeichnerische Darstellungen, textliche Festsetzungen, Ergänzungen in der Begründung) vorgenommen.

### 3.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten keine Eingaben aus der Öffentlichkeit.

Innerhalb der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden von elf Behörden und TöB sowie verwaltungsintern Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht. Die Anregungen bzw. Bedenken in der Behörden- und TöB-Beteiligung bezogen sich inhaltlich auf folgende Themen:

| Sachverhalt   | Berücksichtigung  |
|---|---|
| (Plan)Auskünfte der Netzbetreiber / Ver- und Entsorgungsträger  | s.o.  |
| Lage im Bereich eines militärischen Fluggebietes  | s.o.  |
| Hinweis zum Waldstatus der externen Kompensation  | reiner Hinweis, Berücksichtigung nicht erforderlich   |
| Restrisiko hinsichtlich Kampfmittelbeseitigung  | s.o.  |
| Vermeidung von Versiegelung, Prüfung von Alternativflächen, insbesondere Altlasten(verdachts)flächen  | s.o.  |
| Umbruch landwirtschaftlicher Fläche bedeutet Verlust von klimatisch relevanten Bodenbereichen (Kohlenstoffspeicher/-senke, Verlust von klimaanpassender Kühlleistung des Bodens), Bodenkompensation | s.o.  |
| wasserdurchlässige Gestaltung Parkplätze und Wege   | s.o.  |
| Ausweisung eines Grundstücks für eine Transformatorstation  | s.o.  |
| Sicherung der externen Kompensation und Meldung an UNB  | erfolgt parallel bzw. im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren  |
| textliche Ergänzung Umweltbericht um artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme bei Gehölzarbeiten an (potentiellen) Quartierbäumen  | der Umweltbericht wurde entsprechend ergänzt  |
| Erforderlichkeit wasserrechtlicher Genehmigungen für Maßnahmen am Gewässer 1025   | s.o.  |
| Löschwasserversorgung, Befahrbarkeit der Verkehrsflächen mit Feuerwehrgroßfahrzeug  | Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch die gegebenen Festsetzungen möglich, Löschwasserversorgung wird im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren im Zuge der Erschließung geregelt |
| Baumstandorte an der Schützenstraße vs. Unterhaltung des Gewässers 1025   | Mindestpflanzabstände entsprechen Status Quo  |

Den Anregungen und Bedenken wurde entsprechend obiger Ausführungen gefolgt und ggf. erforderliche Änderungen in den Planunterlagen (zeichnerische

Darstellungen, textliche Festsetzungen, Ergänzungen in der Begründung) vorgenommen.

#### **4 Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten**

Der Ortsteil Schale weist kein nennenswertes Potential an innerörtlichen Flächen zur Nachverdichtung auf, eine Siedlungserweiterung ist daher nur durch Erweiterung nach außen möglich. Es wurden durch die Gemeinde Hopsten verschiedene Bereiche in Ortsrandlage auf Eignung für eine zeitnahe Bebauung überprüft. Bei vergleichbarer Eignung fiel die Wahl schließlich hauptsächlich aufgrund des Faktors Flächenverfügbarkeit auf die vorliegende Fläche des Bebauungsplans Nr. 91.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 14.07.2021  
Su-313.094

gez. Tovar

.....  
(Der Bearbeiter)

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