



Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt
OT Schale

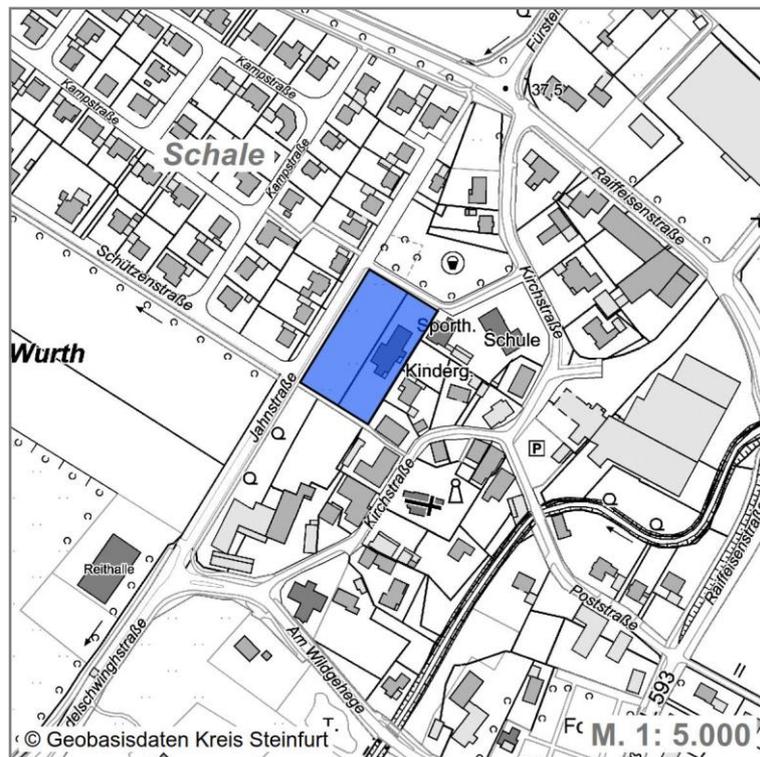
Bebauungsplan Nr. 96 „westlicher Ortskern Schale“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- öffentliche Auslegung -



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

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. BEGRÜNDUNG	1
1. Rechtsgrundlagen	1
2. Geltungsbereich	1
3. Planungsanlass/-ziele	1
4. Verfahren	2
5. Rahmenbedingungen	2
5.1 Bauplanungsrechtliche Situation	2
5.2 Schutzgebiete/-festsetzungen	3
5.3 Realnutzung	4
5.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	5
5.5 Bergbau	5
5.6 Altlasten	5
5.7 Kampfmittel	5
5.8 Immissionsschutz	6
6. Leitidee/planerische Grundsätze	7
6.1 Städtebau/Architektur/Nutzung	7
6.2 Erschließung/Infrastruktur	7
6.3 Freiraum/Natur und Landschaft	7
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.1 Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Überbaubare Grundstücksfläche	8
7.4 Bauweise	8
7.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	8
7.6 Pflanzbindungen und -gebote	9
7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
8. Örtliche Bauvorschriften	10
8.1 Dachgestaltung	10
8.2 Fassadengestaltung	10
8.3 Vorgärten	10
8.4 Einfriedungen	11
8.5 Stellplätze	11
9. Verwirklichung des Bebauungsplanes	11
9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	11
9.2 Bodenordnung	11
9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	11
10. Berücksichtigung der Umweltbelange	12
10.1 Bestehende Verhältnisse	12
10.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung	14
10.3 Artenschutzrechtliche Belange	17
11. Flächenbilanz	17
II. VERFAHRENSVERMERKE	18
1.1 Aufstellungsbeschluss	18

1.2	Offenlage	18
1.3	Satzungsbeschluss	18
1.4	Ausfertigung	18
1.5	Bekanntmachung	18

Anlagen:

- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 96 „westlicher Ortskern Schale“

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m.W.v. 15.09.2021.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der Fassung vom 22.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 01.03.2010 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908) m.W.v. 31.08.2021.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 96 „westlicher Ortskern Schale“ liegt in der Gemeinde Hopsten, zwischen der Jahnstraße und dem Evangelischem Kindergarten Zwergenland (Gottfried-Busse-Straße 3).

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Schale

Flur 17: Flurstücke: 151, 152

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

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,46 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Für den westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht seit Mitte der 80er Jahre ein Baurecht in Form eines Dorfgebietes, für den östlichen Teil ein Baurecht für Gemeinbedarfseinrichtungen in Form von Kindergärten. Bis heute ist das Baurecht im westlichen Bereich nicht ausgenutzt worden. Im Rahmen der Innenentwicklung soll diese Fläche nun überplant werden und für zukünftige, nachfragegerechte Entwicklungen vorbereitet werden. Anlass für diese Planung ist eine Anfrage einer privaten Erschließungsträgerin, welche den Bau einer Seniorenwohnanlage innerhalb der Ortslage von Schale beabsichtigt.

Gleichzeitig soll mit diesem Bebauungsplan der im Zuge der Wohnbauflächenentwicklung entstehende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen durch Erweiterung des bestehenden Kindergartens Zwergenland (Gottfried-Busse-Straße 3) planungsrechtlich mit abgesichert werden.

Das Planungsziel liegt folglich in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung in Form einer Seniorenwohnanlage und einer Kindergartenerweiterung.

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 dem Bebauungsplan Nr. 96 „westlicher Ortskern Schale“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt. Durch diese Maßnahme soll die bereits beplante Fläche baulich besser ausgenutzt werden und sollen Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuanspruchnahmen an anderer Stelle vermieden werden.

Flächengröße

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von 4641 m². Diese wird als Wohnbaufläche festgesetzt. 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

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnbauvorhaben geschaffen werden. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht besteht nicht.

Natura 2000

Das nächstgelegene FFH Gebiet „Finkenfeld und Wiechholz“ liegt östlich des Geltungsbereichs in ca. 1,5 km Entfernung. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck des Natura 2000-Gebietes bestehen durch diese Planänderung aufgrund der Entfernung nicht (siehe auch Kapitel 5.2.1).

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

Es 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. Der Bebauungsplan lässt keine Vorhaben zu, von denen schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind und ist solchen auch nicht ausgesetzt.

Fazit: Im Ergebnis wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1, 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 stellt für die Gemeinde die gesamtstädtische Entwicklung dar und weist für den Geltungsbereich im westlichen Bereich eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO und im östlichen Bereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich ist eine Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes erforderlich.

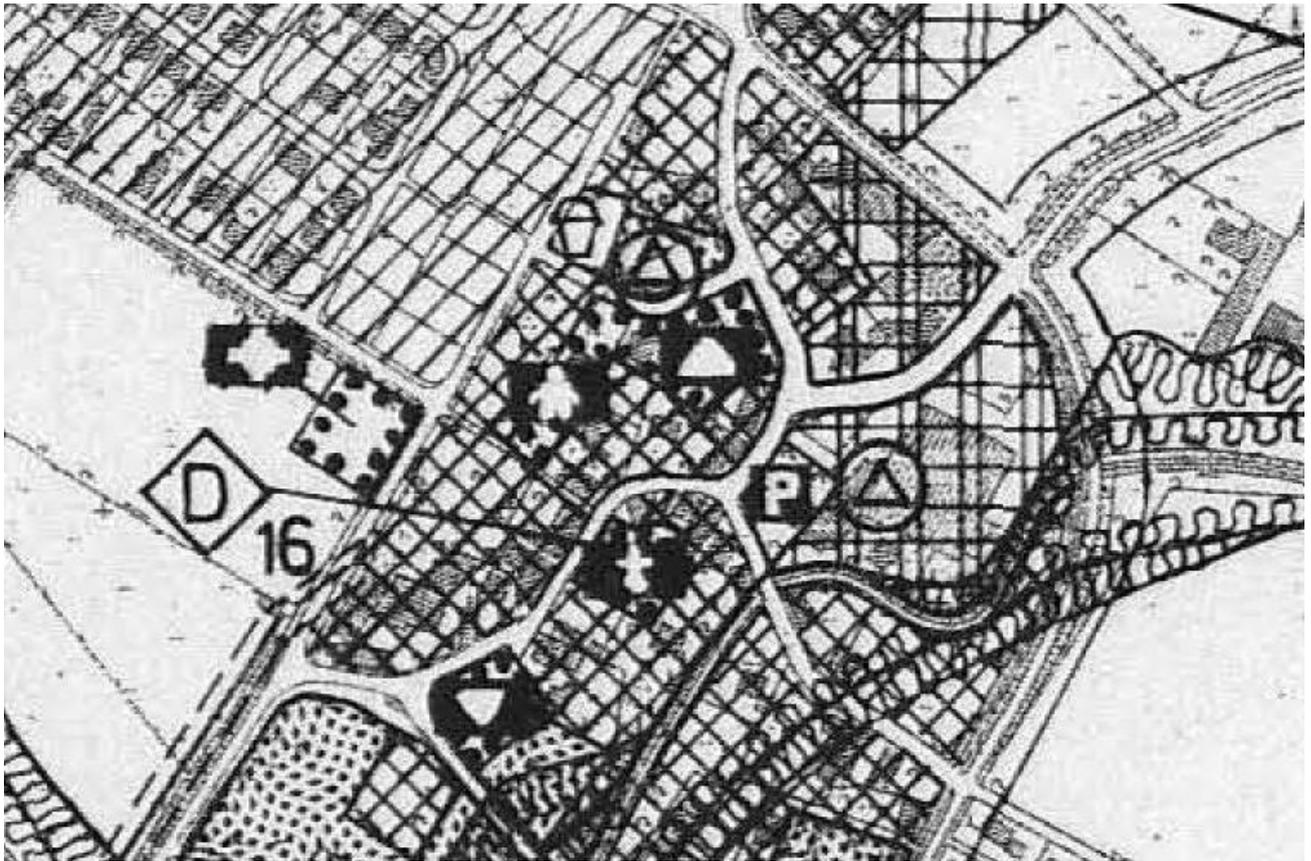


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan

5.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Der westliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 20 „Jahnstraße“, rechtsverbindlich seit 06.08.1984. Dieser setzt für den westlichen Planbereich ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,5 und eine offene 1-geschossige Bauweise fest. Zudem bestehen Vorschriften zur Dachgestaltung. Der östliche Bereich des Plangebietes liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ortskern Schale“. Dieser setzt für den östlichen Planbereich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten fest.

Insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 stehen der Zielsetzung der Wohnraumschaffung und der aktuellen Vorhabenplanung entgegen und entsprechen nicht der gemeindlichen Zielvorstellung, diese Flächen baulich für eine Seniorenwohnanlage zu entwickeln, sodass der Bebauungsplan im Rahmen dieses Verfahrens geändert wird.

Südlich und östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 24 „Ortskern Schale“ an. Dieser setzt in südliche Richtung eine Dorfgebiet und in östliche Richtung eine Gemeinbedarfsfläche fest.

5.2 Schutzgebiete/-festsetzungen

5.2.1 Biotope, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie auch für unmittelbar angrenzende Flächen liegen keine Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützten Landschaftsbestandteile, Naturdenkmale, geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz/§ 42 LNatSchG NRW und geschützte Landschaftsbestandteile vor.

Gemäß Biotopkataster des Landes NRW befindet sich das nächstgelegene Biotop, allerdings ohne Schutzstatus, südwestlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung. Dabei handelt es sich um das insgesamt 64,2 ha große Biotop BK-3511-0212 „Halverder Aa-Niederung von Schale bis zur Landesgrenze“. Von einer Beeinträchtigung ist aufgrund der Entfernung und des zu erwartenden Wirkraumes des Vorhabens nicht auszugehen.

Das nächstgelegene Schutzgebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 befindet sich $\geq 1,5$ km östlich des Geltungsbereichs. Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Finkenfeld und Wiechholz“, das auch als Naturschutzgebiet ST-010 „Finkenfeld“ ausgewiesen ist. Angesichts der Entfernung des Gebietes zum Änderungsbereich und des zu erwartenden Wirkraums der vorbereiteten Baumaßnahme ist nicht von einer Beeinträchtigung der Entwicklungsziele des FFH-Gebietes auszugehen.

5.2.2 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

Es liegen keine Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete i. S. d. §§ 73 bzw. 56 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

5.2.3 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Es liegen keine Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete i. S. d. §§ 51 bzw. 53 WHG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

5.2.4 Bau- und Bodendenkmäler, Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete

Es liegen keine Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalzonen und Grabungsschutzgebiete innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), könnten aber bei Ausschachtungsarbeiten entdeckt werden. Daher findet sich ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung, wodurch einem Verlust entgegengewirkt wird.

5.3 Realnutzung

Der nordwestliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine extensiv genutzte Grünlandfläche. Der südöstliche Teilbereich umfasst das Grundstück des Evangelischen Kindergartens Zwergenland (Gottfried-Busse-Straße 3), welches mit einem 1-geschossigen Gebäude bebaut ist und im Übrigen über Spiel- und Stellplatzflächen verfügt. Nord- und südwestlich wird die Fläche durch Geh- und Radwege begrenzt, nordöstlich durch die Gottfried-Böhm-Straße. Zwischen der Fahrbahn und dem Geh- und Radweg der Jahnstraße ist eine Baumreihe aus Birken angelegt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Einfamilienhausbebauung mit Gartengrundstücken. Auf der südwestlich an den Fuß- und Radweg angrenzenden Fläche befindet sich ein in den Sommermonaten genutzter Reitplatz, nordöstlich an die Gottfried-Busse-Straße angrenzend eine Freifläche.



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich (Quelle Luftbild: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>; Zugriff November 2021)

5.4 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Evangelischen Kirchengemeinde Schale. Sie sollen im Erbbaurecht vergeben werden.

5.5 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt über dem Erlaubnisfeld „Ibbenbüren“. Die Erlaubnis für das Feld „Ibbenbüren“ ist erloschen. Auskunft erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 65.

Bezogen auf die Erlaubnis wird festgehalten, dass diese Erlaubnis lediglich dem Konkurrenzschutz dient und grundsätzlich in Form einer Lizenz klärt, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen in diesem Stadium nicht hervorgerufen werden können.

Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6 Altlasten

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Da es jedoch keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Altlasten ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen ist.

5.7 Kampfmittel

Im Geltungsbereich 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.

5.8 Immissionsschutz

5.8.1 Schallimmissionen

Gewerbe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Flächen, die in den Ursrungsplänen als Dorfgebiet, bzw. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten ausgewiesen sind. Somit bilden die innerhalb dieser Bebauungspläne befindlichen Liegenschaften eine Schicksalsgemeinschaft, sodass die entsprechenden Nutzungen einem gegenseitigen Rücksichtnahmegebot unterliegen. Für die bestehende Wohnnutzung lässt sich zum einen ein entsprechender Schutzanspruch ableiten zum anderen muss diese aber gleichsam ein gewisses Emissionsverhalten von gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben akzeptieren.

In südöstliche Richtung wird der Ortsteil entsprechend der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben durch Wohnnutzung, landwirtschaftliche und gewerbliche sowie Gemeinbedarfsnutzungen gleichermaßen geprägt. Westlich der Jahnstraße überwiegt entsprechend der planungsrechtlichen Zulässigkeit die Wohnnutzung und wird durch den Bebauungsplan Nr. 91 weiter manifestiert.

Somit besteht für den südlich vom Plangebiet befindlichen Landwirtschaftsbetrieb Meese bereits ein eingeschränktes Emissionskontingent. Die durch das Planverfahren nun allgemein zulässige Wohnnutzung schafft keine für den Betrieb unzumutbaren Zustände und löst keine wesentlichen betrieblichen Einschränkungen aus, da dieser bereits durch die umliegende Wohnbebauung und die Neuausweisung des Baugebietes Schützenstraße in der Ausschöpfung der Emissionsbelastungen reglementiert ist. Die sich im vorliegenden Fall möglicherweise ergebenden geringfügigeren Emissionskontingente sind unter Beachtung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB vertretbar.

Verkehr

Aus dem Verkehr sind keine erheblichen Immissionen zu erwarten, da es sich bei der Jahnstraße und der Gottfried-Busse-Straße um Ortsstraßen ohne regionale Bedeutung handelt, die nicht über die entsprechende Verkehrsstärke verfügen, um erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen.

Von dem Vorhaben selbst gehen keine unerwartet hohen Verkehrsbewegungen aus, da Geräusche, die allgemein von Stellplätzen der Anwohner in Wohngebieten ausgehen, zu den normalen Alltagserscheinungen zählen.

5.8.2 Geruchsimmissionen

Südlich des Plangebietes befindet sich der Hof Meese. Zu seinen Anlagen gehören u.a. eine Reithalle, Pferdeställe, Schweineställe, zwei Reitplätze und Weiden. Insgesamt verfügt der Hof über drei Pferdestellen mit 20 Pferden sowie zwei Schweineställe mit 90 und 180 Mastschweinen. Die Schweinehaltung soll aufgegeben werden.

Zur Beurteilung der Geruchsimmissionen ist die Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) heranzuziehen. Sie stellt ein technisches Regelwerk dar, das einem Sachverständigengutachten entspricht und weder im Baugenehmigungsverfahren, noch im Bauleitplanverfahren im Sinne von Grenzwerten absolut einzuhalten ist. Nach der Richtlinie ist eine Geruchsimmission erheblich, wenn die Gesamtbelastung eine Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % der Jahresstunden in Wohn- und Mischgebieten und 15 % der Jahresstunden in Dorfgebieten überschreitet.

Dabei kann es im Ergebnis abwägungsgerecht sein, wenn der Rat den künftigen Bewohnern eines [...] geplanten Wohngebietes eine Geruchsbelastung von 15 % der Jahresstunden zumutet (Vgl. OVG NRW, Urteile vom 26. April 2007 – 7 D 4/07.NE -, juris RN35, vom 25 März 2009 – 7 D 129/07 -, vom 31. August 2012 – 10 D 114/10.NE-, und vom 05. Mai 2015 – 10 D 44/12.NE -). Die von einem genehmigten Betrieb legal verursachten Immissionen können, wenn sie sich auf eine vorhandene Wohnbebauung auswirken, deren Schutzbedürftigkeit mindern, sofern sie nicht bereits die Grenze des schweren oder unerträglichen Eingriffs überschreiten (Vgl. BVerwG, Beschluss vom. 7. April 2016 – 4B37.15-, juris, RN 1). Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortskerns Schale und ist von Wohn- und Dorfgebieten wie auch Gemeinbedarfsflächen umgeben. Das Plangebiet selbst ist im westlichen Bereich als Dorfgebiet, im östlichen Bereich als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. D.h., dass sich für die schutzbedürftige Wohnnutzung bereits ein entsprechender Schutzanspruch

ableiten lässt und gleichfalls ein gewisses Emissionsverhalten von gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben akzeptiert werden muss.

Die durch das Planverfahren nun allgemein zulässige Wohnnutzung schafft keine durch Geruchsmissionen ausgelösten unzumutbaren Zustände im Bereich der Wohnnutzung und keine betrieblichen Einschränkungen bei den gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben. Die Wohnnutzung muss an dieser Stelle jedoch eine ggü. dem Allgemeinen Wohngebiet übliche Geruchsmission von 10 % der Jahresstunden leicht höhere Geruchsmissionsbelastung hinnehmen, da sie an einen bestehenden und genehmigten Landwirtschaftsbetrieb heranrückt. Sie kann sich daher nicht auf die Wohn- und Mischgebietswerte der GIRL berufen. Dieses ist im vorliegenden Fall jedoch unter Beachtung der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB angemessen und vertretbar.

6. Leitidee/planerische Grundsätze

6.1 Städtebau/Architektur/Nutzung

Die Liegenschaft soll im Sinne der Innenentwicklung einer besseren Ausnutzung nachfragegerecht zugeführt werden und für eine Seniorenwohnanlage sowie Kindergartenerweiterung planungsrechtlich gesichert werden. Analog zum Ursprungsplan soll die Neubebauung entlang der Jahnstraße straßenbegleitend erfolgen und den Straßenraum fassen. Hierzu sollen Gebäude mit Gebäudelängen über 50 m sowie 2 Vollgeschossen zulässig sein. Um eine dem Ortsbild angemessene Kubatur und Architektur sicherzustellen, sollen Überschreitungen der Gebäudelängen jedoch nur bei einer Rhythmisierung des Baukörpers zulässig sein. Im rückwärtigen Grundstücksbereich soll ein Erweiterungsbau für den Kindergarten entstehen.

6.2 Erschließung/Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Nordwesten über die Jahnstraße und im Nordosten über die Gottfried-Busse-Straße erschlossen. Der an der südlichen Plangebietsgrenzende Geh- und Radweg bleibt erhalten.

6.3 Freiraum/Natur und Landschaft

Die zwischen Geh- und Radweg und Fahrbahnfläche gepflanzte Baumreihe in der Jahnstraße bleibt erhalten. Die Freibereiche sollen im Sinne eines attraktiven Erscheinungsbildes, des Ressourcenschutzes sowie des Klimas und der Ökologie soweit möglich bepflanzt und gärtnerisch gestaltet werden.

7. 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.

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie werden ausgeschlossen, da sie dem gemeindlichen Ziel, Wohnraum für eine Seniorenwohnanlage oder andere Bauwillige zu schaffen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes entgegenstehen und sich aufgrund der verursachten Verkehre nachteilig auf die umliegende Wohnbebauung auswirken.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,6, Zahl der Vollgeschosse Z = II sowie Traufhöhe TH = 6,8 m und Firsthöhe FH = 10,5 m festgesetzt.

Durch die Festsetzung der GRZ wird dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 und des § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und der Versiegelungsgrad der Grundstücke aus ökologischen Gründen auf ein erforderliches Maß beschränkt, gleichzeitig aber eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht. Dieses gilt insbesondere für die Überschreitungsregelung, nach der die 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,

um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann.

Sinn dieser Regelung ist der Schutz der natürlichen Funktion des Bodens als Filter und Puffer sowie als Lebensraum und eine maßvolle Flächeninanspruchnahme. Weiterhin werden so die Auswirkungen der Bodenversiegelung auf die Grundwassererneuerung auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Die max. zulässige Geschossflächenzahl sowie die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse gewährleisten eine angemessene Dichte und Ausnutzung des Grundstücks. Über die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe wird zudem garantiert, dass ausschließlich ortsbildverträgliche Baukörper entstehen. Die Kombination dieser Festsetzungen stellt eine städtebaulich harmonische Weiterentwicklung des Siedlungsbereiches sicher.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche und ist durch Baugrenzen definiert. Hierdurch ist sichergestellt, dass Vorhaben mit einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche entstehen und Vorgartenzonen entstehen, die den Straßenraum gestalterisch prägen. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile diese in geringfügigem Ausmaß überschreiten. Dies gilt insb. für nicht überdachte Terrassen und Balkone.

7.4 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird der Vorhabenplanung Rechnung getragen, gleichzeitig aber eine städtebauliche Einbindung sichergestellt.

7.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 dahingehend geregelt, dass sie mind. 6,0 m von der Straßenverkehrsfläche zurückstehen müssen.

Die Planung zielt damit darauf ab, dass die Grundstücksbereiche, welche maßgeblich den Straßenraum mitprägen, nicht durch störende Garagen und Nebenanlagen geprägt sind, sondern primär zur Grüngestaltung genutzt werden. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden dem städtebaulichen Ziel eines grünen Ortsbildes entgegenstehen. Darüber hinaus soll aus Gründen der Verkehrssicherheit das unmittelbare Befahren öffentlicher Verkehrsflächen aus Garagen und Stellplatzanlagen ausgeschlossen werden, da wegen der Sichtbehinderung durch geschlossene Garagen oder konstruktive Elemente bei Carports keine Einsicht der verkehrlichen Situation möglich ist.

Da der Ausschluss dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der jeweiligen Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen weniger stark prägen als zum Beispiel Garagen oder Carports.

7.6 Pflanzbindungen und -gebote

Park- und Stellplatzbegrünung: Größere zusammenhängende Park- und Stellplatzanlagen werden i.d.R. in flächendeckender Versiegelung angelegt und bringen in den Sommermonaten entsprechende Aufheizungseffekte mit sich. Durch eine Beschattung mit Bäumen lässt sich der Effekt deutlich reduzieren und eine Verbesserung der Luftqualität erreichen. PKW-Park- und Stellplätze mit fünf oder mehr Einstellplätzen sind daher je fünf Einstellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen. Im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes sollte je zusammenhängender Park- bzw. Stellplatzfläche nur eine Art der Gehölzliste verwendet werden.

Für die Pflanzgruben und Baumscheiben werden Mindestmaße festgesetzt, die sich an den Empfehlungen der FLL¹ bzw. bestehender DIN-Normen² orientieren. Demnach sind ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ (möglichst bei einer Tiefe von wenigstens 1,5 m) sowie eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² pro Baum einzuhalten.

Grundstücksbegrünung: Um auch im Bereich der Siedlungsflächen ein Mindestmaß an vertikaler Grünstruktur zu schaffen, sieht der Bebauungsplan die Pflanzung von mindestens einem Laubbaum je 600 m² Grundstücksfläche vor. Zu pflanzen ist ein Laubbaum 2. oder 3. Ordnung, d.h. Laubbäume mit Wuchshöhen von etwa (12) 15 – 20 m bzw. Kleinbäume mit Wuchshöhen von ca. 7 – 12 (15) m. Möglich ist auch die Pflanzung von Obstbäumen als Hochstamm oder Halbstamm. Eine Pflanzliste für Laubbäume wird nicht vorgegeben, es wird jedoch aus ökologischen Gründen empfohlen, möglichst standortheimische Gehölze für die Grundstücksbegrünung zu verwenden. Im Sinne der Verhältnismäßigkeit kann der vorhandene Baumbestand sowie die Park- und Stellplatzbegrünung bei Gleichwertigkeit auf die Bilanz angerechnet werden.

7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Vermeidung, Minderung und zum planinternen Ausgleich von Beeinträchtigungen sind in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen über die Pflanzbindungen und -gebote hinausgehende Festsetzungen getroffen.

Gestaltung von Stellplätzen und Zu- und Abfahrten: Es wird festgesetzt, dass nicht überdachte Pkw-Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen sind. Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist.

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, dass auf den privaten Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser möglichst weitgehend zu versickern und damit die Grundwasserneubildung zu fördern und den Niederschlagswasserabfluss zu minimieren.

Da eine wasserdurchlässige Befestigung einen wertvollen Beitrag zur Verhinderung von Schadensfällen bei Starkregenereignissen leistet, zur Grundwasserneubildung beiträgt und i. d. R. keine

¹ FLL (2010): Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2

² DIN 18916 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Pflanzen und Pflanzarbeiten

großen praktischen Probleme bereitet, ist die Maßnahme gerechtfertigt und für Eigentümer und Benutzer zumutbar.

Im Hinblick auf eine ökologische und optische Wertsteigerung der Flächen wird insbesondere für die wasserdurchlässigen Stellplatzflächen eine Begrünung durch Ansaat mit geeignetem Saatgut empfohlen.

8. Örtliche Bauvorschriften

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 für ein einheitliches, aber nicht uniformes städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen werden, welcher sich aus der Örtlichkeit bzw. den Ursprungsplänen ableitet. 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.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil sich die Planung innerhalb der Ortsmitte und in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Ortsmitte befindet.

8.1 Dachgestaltung

Die Kubatur der Gebäude sowie die Dächer mit ihren Einschnitten und Aufbauten bestimmen und prägen maßgeblich das Straßen- und Stadtbild. Die Dachform in der näheren Umgebung ist geprägt durch die Festsetzungen der Ursprungspläne. Innerhalb der Wohnbausiedlung des Bebauungsplanes Nr. 20 und dem historischen Ortskern überwiegen Sattel- und (Krüppel-) Walmdächer bei zumeist eingeschossiger Bauweise. Zwischen der Raiffeisenstraße und der Kirchstraße sind darüber hinaus Flachdächer vorhanden. Hieraus abgeleitet wird festgesetzt, dass oberhalb der festgesetzten Traufhöhe aufstehende Außenwände unzulässig und Geschosse ausschließlich als Dachgeschoss, d.h. mit geneigten Dachflächen zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich Neubauten in das Ortsbild einfügen und den vorh. Maßstab nicht verändern, d.h. ausschließlich Gebäude entstehen, die eine höchstens 2-geschossige Wirkung entfalten. Die Dächer von Hauptanlagen sind entsprechend der Ursprungspläne und des vorhandenen Ortsbildes mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° symmetrisch auszubilden. Ausnahmen sind aufgrund ihrer energetischen und ökologischen Vorteile für begrünte Flachfächer oder Flachdächer mit regenerativen Anlagen zulässig. Hierdurch wird zum einen den modernen Bauweisen Rechnung getragen, aber auch ein wichtiger Beitrag für den Klima- und ggf. Artenschutz geleistet.

Diese Festsetzungen beschränken sich auf die Hauptanlagen, da untergeordnete Gebäudeteile, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 S. 2 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze das Ortsbild weniger stark prägen und eine solche Festsetzung unverhältnismäßig einschränken würde. Sie sind daher von dieser Regelung ausgenommen.

8.2 Fassadengestaltung

Ähnlich wie die Gebäudekubatur bestimmt auch die Materialität der Gebäude maßgeblich das Stadtbild und den Charakter einer Siedlung. Die Festsetzungen zu der Fassadengestaltung leiten sich maßgeblich aus der näheren Umgebung bzw. dem Bebauungsplan Nr. 20 „Jahnstraße“ ab und sollen dazu beitragen, ortsfremde Materialien auszuschließen und den regionalen Wiedererkennungswert zu stärken.

8.3 Vorgärten

Vorgartenbereiche sind die Grundstücksbereiche zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den ihnen zugewandten Gebäudefronten einschließlich ihrer gedachten Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Da diese Bereiche das Orts- und Straßenbild maßgeblich mitprägen, soll eine Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche sowie starke Versiegelung unterbunden werden. Sie sollen als Vegetationsflächen

angelegt werden, gärtnerisch gestaltet und von Nebenanlagen freigehalten werden, um den grünen Siedlungscharakter zu erhalten. Eine großflächige Anlage gekiester, geschotterter oder anderweitig befestigter Flächen ist somit nicht zulässig. Hierzu zählt auch das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett.

Durch diese Vorgabe wird die Baufreiheit zu Gunsten eines nachhaltig attraktiven Stadtbildes eingeschränkt. Dieses erscheint jedoch angemessen, da sich die Vorgabe nur auf einen kleinen Teil der Grundstücksfläche bezieht und neben den gestalterischen Zielen sich auch positiven siedlungsklimatischen Effekten (deutlich geringere Aufwärmung als z.B. geschotterte Flächen) als auch eine ökologische Aufwertung im Baugebiet und ein Beitrag zur Artenvielfalt erzielen lassen. Ausnahmen können für Nicht-Wohnnutzungen mit einem erhöhten Stellplatzbedarf zugelassen werden.

8.4 Einfriedungen

Um eine harmonische Grüngestaltung zum öffentlichen Raum hin zu gewährleisten und zu verhindern, dass hohe, dichte Einfriedungen die für die Allgemeinheit bedeutsamen und zugänglichen Flächen durch einen Einmauerungseffekt gleichsam abschotten und beeinträchtigen, sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur in Form von heimischen standortgerechten Laubhecken zulässig.

Die Hecken können mit anderen Einfriedungen kombiniert werden, wodurch das Sicherheitsbedürfnis von Bewohnern mit Kleinkindern und Haustieren ausreichend Berücksichtigung findet. Unter einer Kombination von Hecke und baulicher Anlage versteht man das Nebeneinander beider Einfriedungsarten. Dabei ist die Zaunanlage stets grundstücksseitig oder innerhalb der Hecke und nicht zur Planbegrenzung oder zur öffentlichen Fläche hin zu platzieren.

8.5 Stellplätze

Aufgrund des hohen PKW Aufkommens sollen je Wohneinheit (WE) mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachgewiesen werden.

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

Im Übrigen gelten die Richtzahlen der Anlage zu Nr. 51.11 VV NBauO NRW.

9. Verwirklichung des Bebauungsplanes

9.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 96 „westlicher Ortskern Schale“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 20 „Jahnstraße“ und Nr. 24 „Ortskern Schale“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

9.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die *Jahnstraße* und die *Gottfried-Busse-Straße*.

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

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden.

Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

10. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Bauleitplanverfahren sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen und entsprechend § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen. 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 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

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 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.

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.

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

Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch (menschliche Gesundheit) werden unter dem Punkt *Immissionsschutz* (s.o.) behandelt. Der Teilbereich Wohnumfeld/Erholungsnutzung wird nachfolgend unter dem Schutz Landschafts-/Ortsbild mit abgehandelt.

10.1 Bestehende Verhältnisse

Als Grundlage für eine Bewertung möglicher Umweltauswirkungen durch die Planung werden die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nachfolgend kurz beschrieben.

Boden: Aufgrund bodenbildender Prozesse hat sich laut Bodenkarte 1 : 50.000 (BK 50)³ ein Plaggenesch als Bodentyp im Plangebiet entwickelt. Es handelt sich dabei um einen eher sandigen Boden, welcher als wasserdurchlässig eingestuft wird und eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit hat. Der anstehende Plaggenesch zählt laut Karte der schutzwürdigen Böden 1 : 50.000 zu den Suchräumen für besonders schutzwürdige Böden. Plaggenesche sind Böden mit hoher kulturgeschichtlicher Bedeutung. Sie „konservieren“ im Profilaufbau eine historische, heute nicht mehr praktizierte Nutzungsform und stellen damit Dokumente der Kulturgeschichte mit Archivcharakter dar. Im Hinblick auf diese Funktion besteht eine besondere Bedeutung des Schutzgutes Boden

Wasser: Das Plangebiet gehört zum Grundwasserkörper Plantlünner Sandebene (Ost)⁴. Das Fachinformationssystem Klimaanpassung gibt in seiner Themenkarte zur Grundwasserneubildung für den Zeitraum 1981 – 2010⁵ eine Grundwasserneubildung zwischen 300 und 450 mm/a an, die als mittel

³ <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> (Abruf 02/2022)

⁴ <https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (Abruf: 03/2022)

⁵ Fachinformationssystem Klimaanpassung, Themenkarte Grundwasserneubildung 1981 – 2010 (Modell WETTREG-2010): <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>

einzuordnen ist⁶. Gemäß Prognose des FIS zur klimawandelbedingten Änderung der Grundwasserneubildung sind mittel- und langfristig (Prognose bis 2100) keine nennenswerten Änderungen im Bereich des Bebauungsplanes und seines Umfeldes zu erwarten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Pflanzen: Zur Erfassung der gegenwärtigen Nutzungsstrukturen im Plangebiet erfolgte am 28.02.2022 eine Ortsbegehung.



Abb.: Bestehende Verhältnisse (eigene Aufnahmen) (Blick jeweils aus Südwesten auf das Plangebiet)

Das Plangebiet ist zum größten Teil ein extensiv genutztes Grünland, welches zum Teil auch schon ruderalisiert ist. Als Artengesellschaften haben sich diverse Gräser des Weidelandes, welche schon buschartig verdickt sind, mit einem Wildstaudenaufwuchs eingestellt. Durch die Fläche führt bereits ein Bauweg, welcher zu dem Anbau des Kindergartens führt. Des Weiteren befinden sich auf der Fläche zwei Erdhaufen, welche auch schon mit sukzessiven Arten bewachsen sind. Der andere Teil des Plangebietes besteht aus einer vorhandenen Kita. Im Außenbereich der Kita befindet sich eine gepflegte Vegetation.

An das Plangebiet angrenzende Nutzungen sind: Im Nordwesten eine bestehende Wohnbebauung; im Nordosten eine gemeindliche Grünlandfläche sowie im Südwesten ein landwirtschaftlich genutzter Hof. In unmittelbarer Nähe steht an der Plangebietsgrenze im Nordwesten eine Birkenallee.

Tiere/biologische Vielfalt: Im Hinblick auf die Umsetzung der Bebauungsplanung und ihre Auswirkungen auf die örtliche Tierwelt erfolgten keine faunistischen Erfassungen von Artengruppen.

Am südwestlichen Rand des Plangebietes stehen fünf Birken mit geringem bis mittlerem Stammholz. Diese weisen zum Teil Risse mit potentiellen Habitatqualitäten auf.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhangs und weist keine Lebensraumstrukturen für Tierarten mit besonderen Lebensraumsansprüchen auf und hat keine besondere Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Klima/Luft: Gemäß Landschaftsraumbeschreibung LR-IIIb-013 beträgt der Niederschlag nach dem Klimaatlas zwischen 800 und 900 mm im Jahresmittel. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 10,2 Grad Celsius.

Gemäß Fachinformationssystem (FIS) Klimaanpassung des LANUV⁷ ist das Plangebiet Bestandteil eines Klimatops des „Vorstadtklimas“, westlich benachbarte Flächen sind dem Klimatop „Freilandklima“ zugeordnet.

Vorstadtklimatope zeichnen sich durch eine offene, niedriggeschossige Bebauung und reichhaltige Grünflächenanteile aus und weisen für Stadt-Klimatope vergleichsweise geringe klimatische Veränderungen bezüglich nächtlicher Abkühlung und örtlicher Windverhältnisse auf. Entsprechend weisen

⁶ vgl. z.B. AUHAGEN & PARTNER GmbH 1994: Wissenschaftliche Grundlagen der geplanten Ausgleichsabgabenverordnung (AAVO). Gutachten i.A. des SenStadtUm Abt. III; Berlin

⁷ <http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/> (Abruf: 04/2022)

das Plangebiet und seine Umgebung laut FIS Klimaanpassung eine günstige thermische Situation auf.

Das Teilstück Grünland hat das Gebiet eine geländeklimatologische Bedeutung als Kaltluftproduzent. Im Hinblick auf die Größe und Ebenheit der Fläche ist dem Plangebiet nach aktuellen Gegebenheiten keine besondere siedlungsklimatische Bedeutung als Ausgleichsfläche zuzusprechen. Des Weiteren gibt es in der nahegelegenen freien Landschaft noch weitere Kaltluftproduzierende Flächen.

Die Kita-Fläche als Teilstück des Plangebietes hat, aufgrund der gepflegten Vegetation und der Bebauung, keine geländeklimatologische Bedeutung.

Von einer Vorbelastung hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist nicht auszugehen.

Kultur-/Sachgüter: Durch das Vorhandensein des Plaggenesches sind Bodendenkmäler in dem Plangebiet nicht ausgeschlossen. Ein Vorkommen weiterer bedeutsamer Kulturgüter (Kulturdenkmäler wie Baudenkmäler, charakteristische Stadt- und Ortsbilder, historische Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart wie z.B. Landwehren, Wallhecken, Wölbäcker, traditionelle Wegebeziehungen) ist nicht bekannt. Sonstige umweltrelevante Sachgüter von besonderer Bedeutung, deren Erhaltung im Interesse der Allgemeinheit liegt (z.B. Gebäude, Brücken, Verkehrswege, ggf. bewegliche Gegenstände sowie sonstige funktional oder kulturhistorisch bedeutsame Objekte, die nicht gesetzlich geschützt sind) sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. betroffen.

Landschafts-/Ortsbild: Das Ortsbild von Schale stellt einen siedlungsgeprägten Raum dar. Die Umgebung der Ortslage stellt einen landschaftlich geprägten Bereich dar. Das Plangebiet befindet sich im Übergang dieser Bereiche. Das Landschaftsbild wird von der Wohnbebauung im Nordwesten und dem Kindergarten im Südosten beeinflusst. Ansonsten sind die landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten prägend, welche allerdings demnächst bebaut werden (Bebauungsplan Nr. 91). Die Ortslage Schale schließt südwestlich sowie im Norden und Osten unmittelbar an.



Abb.: Bestehende Verhältnisse (eigene Aufnahmen) (Blick jeweils aus Nordosten auf das Plangebiet links, rechts Blick über die Straßenkreuzung auf die anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen)

Bedeutung: Als teilweise unbebauter und teilweise unversiegelter Bereich von Schale weist der Geltungsbereich eine allgemeine Bedeutung für die Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB auf.

10.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff durch Überbauung der genannten Strukturen vorbereitet, die jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich zulässig gilt. Davon unberührt sind jedoch artenschutzrechtliche Belange gemäß §§ 44 ff BNatSchG (s.u.) und die Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Umweltauswirkungen zu beachten. Wirkfaktoren des Vorhabens, d. h. Bestandteile der Planung, die geeignet sind, Veränderungen/Wirkungen in Bezug auf die Schutzgüter der Umweltprüfung auszulösen, sind:

Baubedingt:

- temporäre Geräusch- und Staubentwicklungen,
- Flächeninanspruchnahmen für Lagerplätze (vorübergehend) und Bauplätze (dauerhaft) unter Verlust der vorhandenen Biotope,
- Bodeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtung und Lagerflächen mit entsprechender Beeinträchtigung des Bodengefüges (Verdichtung, Veränderung).

Anlagebedingt:

- Flächenversiegelung durch Wohngebäude und Nebenanlagen
- Veränderung der Raumstruktur durch das Baugebiet.

Betriebsbedingt:

- zusätzliche Emissionen durch geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen, zusätzliche Heizanlagen, nächtliche Beleuchtung.

Boden: Erhebliche Auswirkungen sind auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Ausgehend von einer bestehenden Versiegelung von rund 892 m² für Gebäude, Betriebs- und Wegeflächen ist bei Umsetzung der Planung eine Neuversiegelung in einer Größenordnung von bis zu 1.502 m² zu erwarten, die mit einem Totalverlust sämtlicher Bodenfunktionen einhergehen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind durch bodenschonendes Vorgehen während der Bauarbeiten weitgehend vermeidbar (s.u.).

Wasser: Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Verschmutzungen sind durch entsprechende Vorkehrungen des Boden- und Grundwasserschutzes zu vermeiden. Diese Maßnahmen haben vor dem Hintergrund einer ungünstigen Grundwasserschutzfunktion des Bodens besondere Bedeutung. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben sich aus einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch Bodenversiegelung. Aufgrund der Kleinflächigkeit der Neuversiegelung ist dies jedoch weniger relevant.

Pflanzen: Mit Umsetzung der Planung kommt es zur Überbauung einer extensiven Grünlandfläche. Es werden keine Biototypen von besonderer Bedeutung überplant. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen sind nicht zu erwarten.

Tiere: Mit Umsetzung der Planung geht dieser Standort als möglicher Teillebensraum für die Tiere verloren, es gehen also keine relevanten Lebensraumstrukturen für empfindliche Arten mit besonderen Lebensraumansprüchen verloren und daher sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Klima:

Durch Versiegelung der Grünlandfläche geht eine kleinräumige, kaltluftproduzierende Fläche verloren und wird durch die Versiegelung zu einem nächtlichen Wärmespeicher. Die Neuversiegelung ist allerdings vergleichsweise kleinräumig. Die vorliegende Bauleitplanung sieht mit den festgesetzten Pflanzgeboten eine klimaanpassende Maßnahme vor, die einer zusätzlichen innerörtlichen Erwärmung durch die Neuversiegelung entgegenwirken soll. Sie tragen dazu bei, eine starke sommerliche Erwärmung der bebauten Flächen zu mindern, indem die Bäume durch Beschattungswirkung und Verdunstungskälte eine gewisse Kühlwirkung entfalten. Die Bäume tragen durch ihre staubfilternde Wirkung zudem zu einer Reinhaltung der Luft bei.

Landschafts-/Ortsbild, Kultur-/Sachgüter: Die östliche und südöstliche Plangebietsgrenze markiert den Übergang zwischen den vorhandenen Bauten und dem Neubaugebiet „Schützenstraße“.

Angesichts dieser eher lockeren Bebauung des Plangebietes ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen. Es wird keine freie Landschaft in Anspruch genommen, sondern eine Wiesenfläche im Siedlungszusammenhang, welche für das Ortsbild und die Erholungsnutzung von geringer Bedeutung ist.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden und somit werden keine Beeinträchtigungen ausgelöst.

Fläche: Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Vorhaben der innerörtlichen Nachverdichtung, durch die einer behutsamen städtebaulichen Beplanung der Fläche gegenüber einer kompletten Neuversiegelung am Ortsrand der Vorzug gegeben wird.

Störfallrisiken gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung von Umweltauswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen der Schutzgüter lassen sich bereits in großem Maße durch technische Vorkehrungen und Berücksichtigung der anerkannten Regeln der Technik vermeiden. Eine zügige Durchführung der Arbeiten zwecks Minimierung des Störungszeitraumes für die Schutzgüter Tier und Mensch, eine Minimierung der durch Maschinenfahrzeuge entstehenden Geruchs- und Lärmemissionen durch Nutzung von Fahrzeugen aktueller Abgasnormen bei möglichst sparsamem Einsatz sowie Vorkehrungen zur Verhinderung von Boden- und Grundwasserverunreinigungen im Zuge der Bauarbeiten, v.a. Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen und nicht im Nahbereich von Oberflächengewässern und ggf. freigelegtem Grundwasser) zur Vermeidung von Umweltauswirkungen werden hierbei grundsätzlich vorausgesetzt.

- sachgerechter Umgang mit dem Boden/Bodenschutz unter Einhaltung einschlägiger Normen und Vorschriften wie DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten), DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben):
 - Oberboden und Bodenaushub sind soweit möglich im Bereich des Plangebietes wieder zu verwenden, nicht wiederverwendeter Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen;
 - fachgerechter Abtrag, Zwischenlagerung und Sicherung des Oberbodens getrennt vom Rohboden und abseits des Baustellenbetriebs;
 - Lagerung von Bodenaushub möglichst ortsnah, schichtgetreu, vor Witterung und Wassereinstau geschützt und von kurzer Dauer;
 - Bodenmieten möglichst mit mindestens 4° Böschungsneigung der Oberflächen (Abfluss von Niederschlagswasser) und mit maximal 2 m Schütthöhe bei Oberboden bzw. 4 m Schütthöhe bei Unterboden anlegen und nicht befahren;
 - bei Lagerung in einem Zeitraum von > 6 Monaten geeignete Zwischenbegrünung der Bodenmieten;
 - möglichst Vermeidung einer Vermischung von Böden unterschiedlicher Herkunft und/oder mit unterschiedlichen Eigenschaften;
 - Beachtung einer ausreichenden Abtrocknung des Bodens vor Ausbau → Erdarbeiten möglichst in der niederschlagsarmen Zeit/bei trockener Witterung; dies gilt im Hinblick auf die Gefahr von Strukturschäden insbesondere für verdichtungsempfindliche Böden;
 - Beschränken der Arbeitsflächen auf das notwendige Maß, angrenzende Flächen sollten nicht befahren oder anderweitig benutzt werden;
 - Ausbau von Unterboden möglichst ohne Zwischenbefahren,
 - im Bereich der zukünftigen Gartenflächen Beschränkung der Erdarbeiten auf das Nötigste,
 - Schutz verdichtungsempfindlicher Böden vor mechanischen Belastungen (Einsatz von Stahlplatten/Baggermatten)
 - fachgerechter Einbau/Wiedereinbau von Bodenmaterial nach Beendigung der Bauarbeiten: horizontweise (Oberboden auf Unterboden), kein Befahren des neu aufgetragenen Bodens, möglichst nur bei trockener Witterung und ausreichend abgetrocknetem Boden, fachgerechte Tiefenlockerung des Unterbodens zur Wiederherstellung verdichteter Bereiche vor Wiederaufbringen von Oberbodenmaterial, möglichst direkte Begrünung des aufgetragenen Materials.
- Schutz der Gehölze, welche in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet stehen, gemäß RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) / DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) während des Baustellenbetriebs;

Anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen kann durch nachfolgende Maßnahmen entgegengewirkt werden:

- Anlage von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien (Schutzgut Wasser)
- Begrünung von Stellplatzanlagen (Schutzgut Pflanze, Klima, Landschafts-/Ortsbild)
- Grundstücksbegrünung (Schutzgut Pflanze, Klima, Landschafts-/Ortsbild)
- Mit einem entsprechenden Nutzen für das Siedlungsklima, die Regenwasserbewirtschaftung, die biologische Vielfalt und nicht zuletzt das Ortsbild und Wohnumfeld sind Vorgärten in weitgehend unbefestigter Weise gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Schutzgut Boden, Grundwasser, Klima, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt)

10.3 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 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. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat hierbei für das Land Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

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. Die Bäume mit einer möglichen Quartiersignung sind von der Planung nicht betroffen.

11. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,4 zuzüglich Überschreitungsmöglichkeit um 50 % der GRZ für Garagen/Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche	0,464 ha
---	----------

II. VERFAHRENSVERMERKE

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 96 „westlicher Ortskern Schale“ (beschleunigtes Verfahren gem. §13 a BauGB) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

1.2 Offenlage

Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 96 „westlicher Ortskern Schale“ 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 bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht

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 Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

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

1.3 Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hopsten in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 96 „westlicher Ortskern Schale“ sowie die Begründung beschlossen.

1.4 Ausfertigung

Am hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

1.5 Bekanntmachung

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

Gemeinde Hopsten, den

Der Bürgermeister

.....
(Ludger Kleine-Harmeyer)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 16.05.2022
Bu/Ei-313.102

.....
(Der Bearbeiter)

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