



Gemeinde Hopsten

Kreis Steinfurt

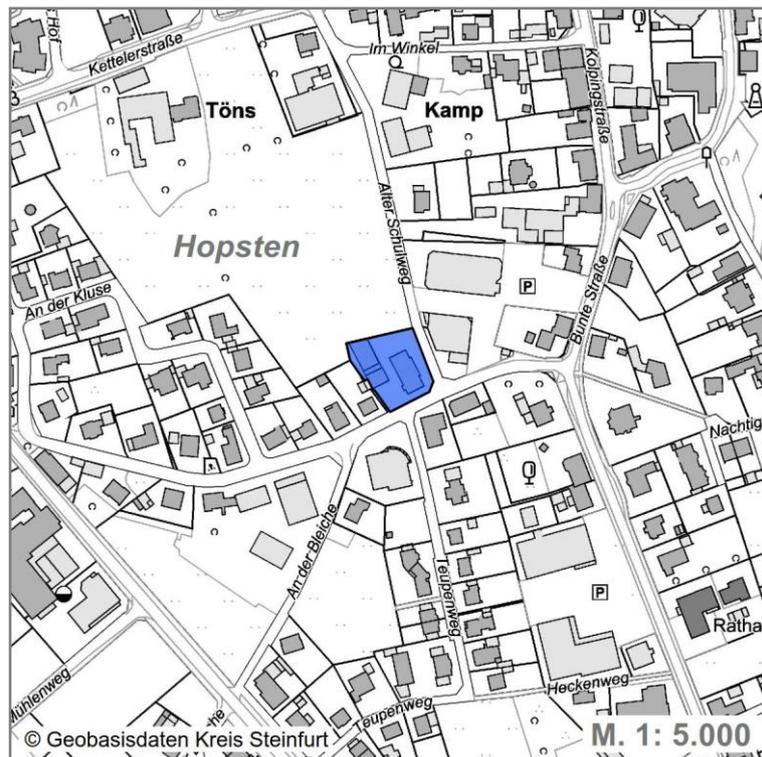
Bebauungsplan Nr. 97 „Ehemalige Genossenschaft“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- frühzeitige Beteiligung -



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

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 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete	4
5.4 Realnutzung	4
5.5 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit	4
5.6 Bergbau	4
5.7 Altlasten	5
5.8 Kampfmittel	5
5.9 Starkregenereignisse	5
6. Planungsrechtliche Festsetzungen	6
6.1 Art der baulichen Nutzung	6
6.2 Maß der baulichen Nutzung	6
6.3 Überbaubare Grundstücksfläche	7
6.4 Bauweise	7
6.5 Stellung baulicher Anlagen	7
6.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
6.7 Pflanzbindungen und -gebote	7
7. Örtliche Bauvorschriften	8
7.1 Dachgestaltung	8
7.2 Fassadengestaltung	9
7.3 Vorgärten	9
7.4 Einfriedungen	10
7.5 Stellplätze	10
8. Verwirklichung des Bebauungsplanes	10
8.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen	10
8.2 Bodenordnung	10
8.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung	10
9. Berücksichtigung der Umweltbelange	11
9.1 Bestehende Verhältnisse	11
9.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	12
9.3 Artenschutzrechtliche Belange	13
II. VERFAHRENSVERMERKE	15
1. Aufstellungsbeschluss	15
2. Frühzeitige Beteiligung	15
3. Offenlage	15
4. Satzungsbeschluss	15

5.	Ausfertigung	15
6.	Bekanntmachung	16

I. BEGRÜNDUNG

1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Ehemalige Genossenschaft“ liegt zentral in der Gemeinde Hopsten, im Kreuzungsbereich der Straßen *Auf der Leuchtenburg / Alter Schulweg*.

Er umfasst die folgenden Liegenschaften:

Gemarkung Hopsten

Flur 23: Flurstück: 250.

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. 0,2 ha.

3. Planungsanlass/-ziele

Das ehemalige Anwesen der Raiffeisen Warengenossenschaft liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 18 „An der Kluse“, 1. Änderung, welcher ein Dorfgebiet mit dem Ausschluss von Wohngebäuden gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO festsetzt. Der Ausschluss von Wohngebäuden, wie sie der Bebauungsplan Nr. 18 „An der Kluse“, 1. Änderung festsetzt, erschwert die Nachnutzung, da hiermit die Zulässigkeit insbesondere auf landwirtschaftsaffine und gewerbliche Nutzungen reduziert wird. Eine landwirtschaftliche oder gewerbliche Folgenutzung ist aufgrund der zentralen Lage, den sich aus der Umgebung ableitenden Schutzansprüchen und des Flächenzuschnittes unwahrscheinlich und vor dem Hintergrund der aktuellen Wohnraumnachfrage nicht zeitgemäß. Folglich ist beabsichtigt, innerhalb dieser zentralen Lage zusätzliche Wohnraumangebote zu schaffen und die Liegenschaft wohnbaulich nachzunutzen. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine wohnbauliche Nutzung können in fußläufiger Distanz zu den örtlichen Nahversorgungs- und Infrastrukturangeboten bedarfsgerecht neue Wohnraumangebote entstehen, die sowohl den aktuellen Anforderungen an die Barrierefreiheit und den kleineren Haushaltsstrukturen Rechnung tragen.

Das Planungsziel liegt in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mehrfamilienhausbebauung.

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. 97 „Ehemalige Genossenschaft“ handelt es sich um eine Nachnutzung/Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Liegenschaft, die innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen. Durch diese Maßnahme sollen Außenbereichsentwicklungen und Flächenneuanspruhen vermieden werden.

Flächengröße

Das Plangebiet insgesamt umfasst eine Fläche von 1953 m². Diese wird gesamtheitlich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 zzgl. 50 % Überschreitungsmöglichkeit festgesetzt, sodass weniger als 20 000 Quadratmetern im Sinne des § 19 Absatz 2 versiegelt/bebaut werden können.

UVP-Prüfpflicht

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

Natura 2000

Das nächstgelegene Gebiet des Natura 2000-Schutzgebietsnetzes befindet sich südlich und südöstlich der Ortslage Hopsten. Es handelt sich hierbei um das FFH Gebiet DE-3611-301 „Heiliges Meer – Heupen“, das sich auf einer Gesamtfläche von rund 230,5 ha über zehn Teilflächen erstreckt. Die nächsten Teilflächen liegen in ca. 3 km Entfernung zum Plangebiet. Allein aufgrund der Entfernung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des Natura 2000-Gebietes (Schutz eines landesweit einmaligen Ensembles vollständig erhaltener Stillgewässerverlandungsserien mit natürlichen eutrophen- und oligotrophen sowie dystrophen Gewässern, feuchten und trockenen Heiden, Senken mit Torfmoorsubstraten und Vorkommen der Wasserpflanze Luronium natans und der Libellenart Leucorrhinia pectoralis) durch die vorliegende Planung.

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 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 den Geltungsbereich eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Folglich erfolgt eine Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

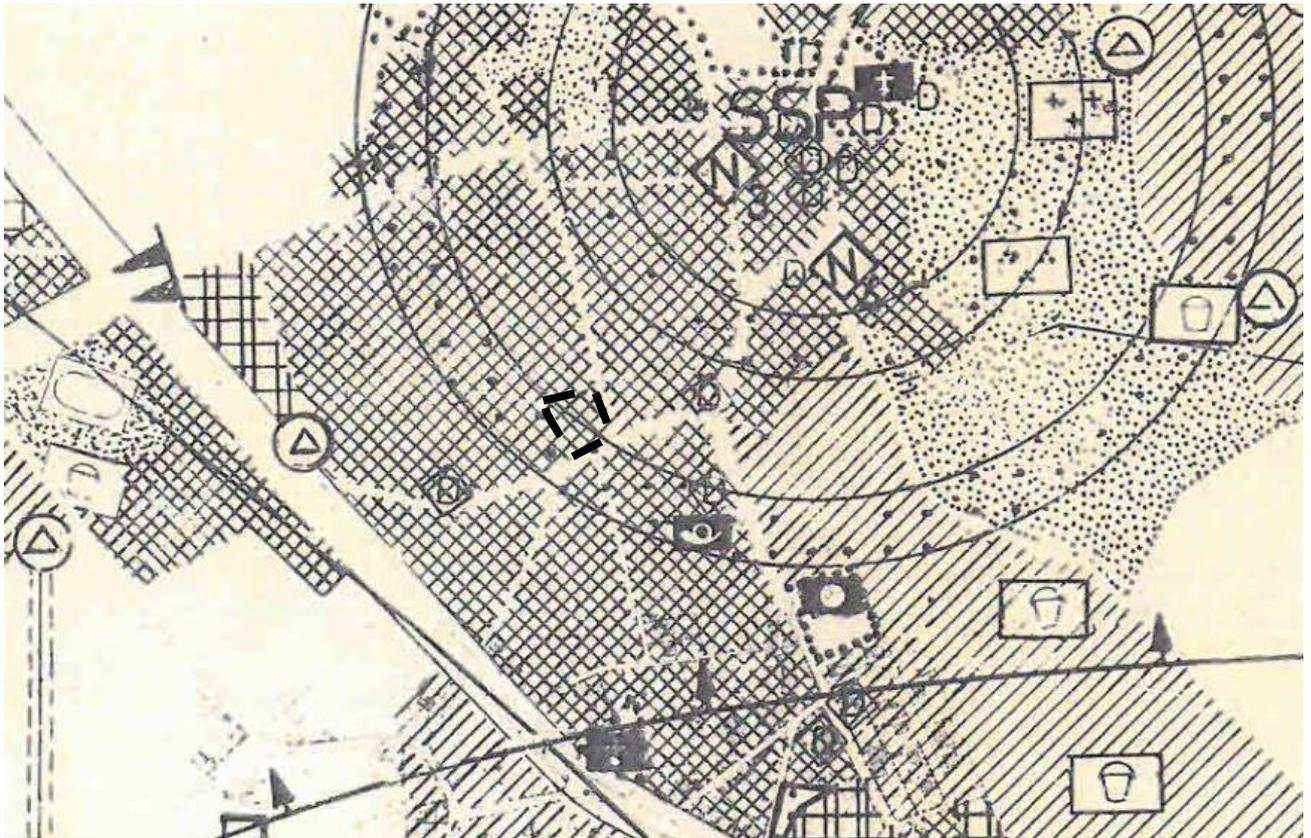


Abb.: Auszug Flächennutzungsplan

5.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 „An der Kluse“, 1. Änderung. Dieser setzt für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Ehemalige Genossenschaft“ ein Dorfgebiet mit einer GRZ von 0,4, einer GFZ von 0,8 und eine offene II-geschossige Bauweise fest. Von den allgemein zulässigen Nutzungen sind sonstige Wohngebäude als unzulässig erklärt. Insbesondere letzte Festsetzung steht einer zeitgemäßen Nachnutzung entgegen und entsprechen nicht der gemeindlichen Zielvorstellung, diese Flächen wohnbaulich zu entwickeln, sodass der Bebauungsplan im Rahmen dieses Verfahrens geändert wird.

5.2 Schutzgebiete/-festsetzungen

5.2.1 Natur und Landschaft, Natura 2000

Es liegen keine geschützten Natur- und Landschaftsteile und Natura 2000 Gebiete i. S. d. Kapitels 4 BNatSchG innerhalb des Einwirkungsbereiches der Planung.

Das nächstgelegene Gebiet des Schutzgebietsnetzes Natura 2000, das FFH-Gebiet „Heiliges Meer – Heupen“ befindet sich ≥ 3 km südlich/südöstlich des Plangebietes (siehe auch Punkt 4). Bestandteil des Naturparks „XY“, der entsprechend der Zwecke eines Naturparks in besonderem Maße der landschaftsgebundenen Erholung und dem nachhaltigen Tourismus dient.

5.2.2 Trinkwasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

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

5.2.3 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 möglichen Verlust entgegengewirkt wird.

5.3 Hochwasserrisiko- und Überschwemmungsgebiete

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

5.4 Realnutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aktuell mit zwei Hallen bestanden und vollflächig versiegelt. Nördlich grenzen Weideflächen an, östlich befindet sich ein Nahversorgungsstandort (Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemarkt), südlich befindet sich eine mischgebietsähnliche Nutzung aus kleinflächigem Einzelhandel, Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzung, westlich grenzt Wohnbebauung an. In ca. 50 m Entfernung befindet sich ein Bauunternehmen.



Abb.: Realnutzung im Geltungsbereich (Quelle Luftbild: <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/>, September 2022)

5.5 Eigentumsverhältnisse/Flächenverfügbarkeit

Die Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich in Privateigentum.

5.6 Bergbau

Der Geltungsbereich liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“ und über dem auf Wasserstoff verliehenen Erlaubnisfeld „Ibbenbüren“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Friedrich Wilhelm“ ist die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH in Salzgitter. Auskunft über das Erlaubnisfeld „Ibbenbüren“ erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 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.

5.7 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Da es sich um eine vormals gewerblich genutzte Fläche handelt und es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei von Altlasten ist, wird im Bebauungsplan vorsorglich darauf hingewiesen, dass bei entsprechenden Auffälligkeiten des Bodens unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen ist.

5.8 Kampfmittel

Eine Luftbildauswertung und Kampfmitteluntersuchung hat nicht stattgefunden. Es wird empfohlen, im Rahmen der nachgelagerten Planung eine Luftbildauswertung und ggf. Kampfmitteluntersuchung durchzuführen.

Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

5.9 Starkregenereignisse

Lt. Starkregengefahrenkarte NRW ist der zwischen den Hallen gelegene Bereich bei seltenen und extremen Regenereignissen um 0,1-0,5 m überflutet. Ebenfalls sind die nordwestlich angrenzenden Wiesenflächen überflutet. Die Straße *Auf der Leuchtenburg* dient als Abfluss. Aufgrund der grds. bei Baumaßnahmen zu erwartenden Auffüllungen und der auf der Fläche stattfindenden Entsiegelungsmaßnahmen ist zu erwarten, dass bei Umsetzung der Maßnahme keine Konflikte entstehen.



Abb.: Wasserhöhen bei einem seltenen Starkregenereigniss (Quelle Starkregengefahrenkarte: <https://www.geoportal.nrw/themenkarten>, Zugriff:23.09.2022)

6. 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.

6.1 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 zu schaffen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfes entgegenstehen und sich aufgrund der verursachten Verkehre nachteilig auf die umliegende Wohnbebauung auswirken.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grundflächenzahl GRZ = 0,4, Geschossflächenzahl GFZ = 0,8 Zahl der Vollgeschosse Z = II sowie Gesamthöhe GH= 11,0 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. d. § 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 Gesamthöhe wird relativ zur Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in Grundstücksmitte festgesetzt und beträgt für das Gebiet 11,0 m.

Die Kombination der Festsetzung von Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und Gesamthöhe soll eine verträgliche Baumasse sicherstellen.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang der Erschließungsstraßen mit einem 5 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche und ist durch Baugrenzen definiert. Die Bautiefe auf den Grundstücken wird mit 12 m festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass eine straßenbegleitende und raumgebende Bebauung entsteht und die rückwärtigen Bereiche für Nebenanlagen und Stellplätze sowie Gartenbereiche zur Verfügung stehen. Gegenüber der im Westen anschließenden 1-geschossigen Wohnbebauung wird die Baugrenze mit einem größeren Abstand festgesetzt, um ein verträgliches Nebeneinander sicherzustellen.

Um den individuellen Wohnbedürfnissen Rechnung zu tragen, wird festgesetzt, dass die rückwärtigen, vom öffentlichen Straßenraum abgewandte Baugrenze durch Balkone, Wintergärten, Überdachungen und Terrassen um bis zu 3,00 m überschritten werden darf, sofern ihre Breite maximal 5,00 m beträgt.

6.4 Bauweise

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

6.5 Stellung baulicher Anlagen

Um den Straßenraum zu stärken und entsprechende Straßenräume auszubilden, wird die Stellung der baulichen Anlagen durch die graphische Darstellung der Firstrichtung festgesetzt.

6.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 dahingehend geregelt, dass sie auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht in den Vorgärten (siehe Örtliche Bauvorschrift Nr. 3), zulässig sind.

Diese Regelung ist erforderlich, da die durch die Nutzung ausgelösten Stellplätze und Nebenanlagen sich negativ auf den Stadt- /Straßenraum auswirken können. Sie verfolgt das Ziel, die Verortung dieser Bauten stadtbildverträglich zu steuern und die Vorgartenbereiche von störenden Bauten freizuhalten und für die Grüngestaltung zu sichern.

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.

6.7 Pflanzbindungen und -gebote

Die Planung sieht ein einzelbaumbezogenes Erhaltungsgebot sowie verbindliche Baumpflanzungen auf dem Grundstück vor.

Erhaltungsgebot: Im südwestlichen Eckbereich des Plangebietes stockt ein Einzelbaum mittleren Alters, der aufgrund seines Alters und seines Habitus bereits eine ortsbildprägende Wirkung entfaltet und daher verbindlich zum Erhalt festgesetzt wird. Sollte der Baum im weiteren Verlauf z. B. aufgrund mangelnder Vitalität und Gefährdung der Verkehrssicherheit zu beseitigen sein, so ist an dieser Stelle (mit geringen Abweichungen) eine Nachpflanzung vorzunehmen.

Stellplatzbegrünung: Der Bebauungsplan schafft planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Mehrfamilienhausbebauung. Damit einhergehend ist auch von der Schaffung einer Stellplatzanlage mit mehreren zusammenhängenden Stellplätzen auszugehen. Von größeren versiegelten Flächen geht insbesondere an heißen Sommertagen eine deutliche Erwärmung aus, die sich in Siedlungsklimatischer Hinsicht ungünstig auswirken kann. Die Planung sieht aus diesem Grund wie auch aus

gestalterischen Gesichtspunkten heraus die Begrünung von Stellplatzflächen mit fünf oder mehr zusammenhängenden Einstellplätzen vor. Stellplatzbäume können vor allem durch ihre Beschattungswirkung eine Erwärmung der Versiegelungsflächen mindern und sorgen zudem durch ihre Verdunstungsleistung und eine luftfilternde Wirkung für weitere Kühlung sowie eine Verbesserung der Luftqualität. Zudem sorgen sie durch die Anreicherung des Plangebietes mit vertikalen Grünstrukturen für eine Optimierung des Ortsbildes. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgt dann die Pflanzung von einem Baum je fünf angefangene Stellplätze. Zu verwendende Baumarten werden nicht konkret festgesetzt, sondern lediglich die Verwendung von für stark versiegelte Standorte geeigneten Gehölzarten vorgegeben, die zudem einen erreichbaren Kronendurchmesser von mindestens 8 m haben müssen. Durch diese im Alter erreichbare Mindestgröße der Bäume soll ein Mindestmaß an siedlungsklimatischer Beschattungswirkung erreicht werden. Um die Rahmenbedingungen für ein gutes Anwachsen zu verbessern legt der Bebauungsplan eine minimale Dimension von Wurzelraum und offener Baumscheibenfläche fest. Insbesondere für Baumstandorte mit erschwerten Wuchsbedingungen z. B. durch starke Versiegelung ist ein entsprechender Wurzelraum von großer Bedeutung für eine gute Entwicklung der Bäume.

Grundstücksbegrünung: Um dem Grundstück im Sinne siedlungsklimatischer und gestalterischer Gesichtspunkte ein Mindestmaß an vertikalen Grünstrukturen zu verleihen, wird die Pflanzung von mindestens einem Baum je angefangener 500 m² Grundstücksfläche vorgesehen. Damit die gewünschte Wirkung erzielt wird, sind Baumarten mit einem erreichbaren Kronendurchmesser von 6 m oder Obstbäume zu wählen. Um die Verpflichtungen zur Pflanzung von Bäumen maßvoll zu halten, sind Bestandsbäume, die im Zuge der Neubebauung erhalten werden, mindestens also das o. a. Erhaltungsgebot sowie im Zuge der Stellplatzbegrünung gepflanzte Bäume anrechenbar. Bei einer Flächengröße des vorliegenden, nur ein Grundstück umfassenden Plangebietes von knapp unter 2.000 m² entspräche dieses Pflanzgebot einem Bestand von mindestens vier Bäumen.

Heckenpflanzung: Um die Auswirkungen des Vorhabens für die westliche angrenzende Wohnbebauung gering zu halten, ist entlang der westlichen Plangebietsgrenze eine Abpflanzung aus heimischen Laubgehölzen anzulegen. Diese Vorgabe soll insbesondere vor dem Hintergrund der im rückwärtigen Grundstücksbereich zu erwartenden Stellplätze einen Schutz der benachbarten Gartenbereiche gewährleisten. Die Mindesthöhe der Laubhecke beträgt zu diesem Zweck 1,50 m. Die Hecke kann als Schnitthecke oder als freiwachsende Laubhecke angelegt und gepflegt werden. Im Falle einer freiwachsenden Hecke ist die zeichnerisch dargestellte Breite als Mindestmaß zu verstehen und kann grundstücksseitig überschritten werden. Die festgesetzte Mindesthöhe ist bei der Pflege einer freiwachsenden Hecke dahingehend zu berücksichtigen, dass nicht der gesamte Pflanzstreifen zugleich auf den Stock gesetzt werden darf.

7. 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, um einen Wiedererkennungswert und Quartierszusammenhalt zu schaffen. 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.

7.1 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 Örtliche Bauvorschriften in den Ursprungsplänen und durch gesonderte Satzung. Bei den Wohnbauvorhaben überwiegen steiler geneigte Sattel- und (Krüppel-) Walmdächer bei zumeist ein- und zweigeschossiger Bauweise. Gebäude mit größerer Grundfläche verfügen auch über flach geneigte Satteldächer, Paralleldach oder Tonnendach. Um das vorhandene Stadtbild mit den geneigten Dachformen zu stärken und zugleich modernere Bauformen zuzulassen wird festgesetzt, dass die Hauptdächer der Hauptanlagen mit gleichseitig geneigten Dachflächen auszubilden und nur Ziegel und Betondachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig sind. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass sich Neubauten in das Ortsbild einfügen.

Bepflanzung ist vielfältig und bietet mit zahlreichen Blühaspekten einen gestalterischen wie auch ökologischen Zugewinn für den Garten.

Vorgartenbereiche können so neben positiven siedlungsklimatischen Effekten (deutlich geringere Aufwärmung als z. B. geschottete Flächen) auch eine ökologische Aufwertung im Baugebiet erzielen und einen Beitrag zur Artenvielfalt leisten.

Ausnahmen können jedoch für Balkone und Terrassen zugelassen werden, sofern sich diese innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche befinden, da sich diese i. d. R. nicht negativ auf das Stadtbild auswirken und den Wohnwert erheblich steigern. Hierdurch wird auch den Eigentümerinteressen Rechnung getragen.

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. geschottete Flächen) als auch eine ökologische Aufwertung im Baugebiet und ein Beitrag zur Artenvielfalt erzielen lassen.

7.4 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 Straßenverkehrsflächen und im Bereich der Vorgärten entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen nur als Mauern in Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, Holzlattenzäune oder durchsehbaren Metallzäunen und in Form von lebenden Hecken aus in Deutschland heimischen Gehölzen (geschnitten oder freiwachsend) zulässig. Die Höhe darf max. 0,7 m betragen, sodass das Blickfeld frei bleibt und die gärtnerische Vorgartengestaltung erlebbar wird.

Neben den städtebaulichen Zielen werden durch die Höhenbeschränkung die für die Verkehrssicherheit relevanten Blickbeziehungen im Kreuzungsbereich und Einfahrten freigehalten und mögliche Konflikte vermieden.

7.5 Stellplätze

Je Wohneinheit (WE) sind mindestens 1,5 Stellplätze auf den jeweiligen zugehörigen Grundstücken nachzuweisen.

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.

8. Verwirklichung des Bebauungsplanes

8.1 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 97 „Ehemalige Genossenschaft“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 18 „An der Kluse“, 1. Änderung für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

8.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3 Verkehrliche Erschließung und infrastrukturelle Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über das bestehende Straßennetz, die Straßen *Auf der Leuchtenburg* und *Alter Schulweg*.

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 grds. 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.

9. Berücksichtigung der Umweltbelange

Entsprechend der Ausführungen des Kapitels 4 wird der vorliegende Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. 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 BauGB 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.

9.1 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.

Entsprechend der Darstellungen des Kapitels 5.3 wurde das Plangebiet in der Vergangenheit durch die Raiffeisen Warengenossenschaft genutzt und liegt inzwischen brach. Das Gelände ist mit Ausnahme von ca. 100 m² unbefestigten Beetflächen entlang der Straße *Auf der Leuchtenburg* und im Bereich des Innenhofes (ca. 5 % des Plangebietes) nahezu vollversiegelt und mit zwei ehemaligen Betriebsgebäuden der Genossenschaft bestanden.

Abiotische Schutzgüter: Die digitale Bodenkarte 1 : 50.000 (BK50) des Landes NRW¹ gibt für einen großen Flächenanteil der Ortslage Hopsten, so auch für das Plangebiet und seine weiträumige Umgebung, das Vorkommen eines Podsol-Gleys an. Die Bodeneigenschaften des Podsol-Gleys werden durch vorwiegend mittel- und feinsandige Horizonte und einen mittleren Grundwasserstand mit einem Schwankungsbereich zwischen 40 und 80 cm unter Geländeoberfläche geprägt. De facto sind die natürlichen Bodenfunktionen im Plangebiet aufgrund der weitgehenden Vollversiegelung bereits überprägt. Dies gilt auch für die örtliche Grundwasserneubildung. Hinsichtlich einer Versickerung von Oberflächenwasser stuft die BK50 den grundnassen Boden als ungeeignet ein. Aufgrund von häufig kleinräumigen lokalen Unterschieden der Bodenbeschaffenheit kann eine örtliche Überprüfung aber auch zu abweichenden Ergebnissen führen.

Oberflächengewässer befinden sich im Wirkraum der Planung nicht.

In siedlungsklimatischer Hinsicht weist die stark versiegelte Fläche das Potential einer innerörtlichen Wärmeinsel auf. Insbesondere an heißen Sommertagen kühlen sich die überbauten Flächen des nachts weniger ab und sorgen für eine Belastung des Mikroklimas vor Ort. Ausgleichend dürften sich die unmittelbar nördlich angrenzenden innerörtlichen Weideflächen auswirken, die als Freifläche eine siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion für die umliegende Siedlung haben. Eine positive Wirkung

¹ <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>, Abruf: 01/2023

entfalten auch die im Randbereich des Plangebietes stockenden Gehölze, die mit ihrer Beschattung und Frischluftproduktion positiv auf Klima und Luft vor Ort wirken.

Biotische Schutzgüter: Das Grundstück ist stark versiegelt und weist eine mäßige Bedeutung für die Schutzgüter Pflanze, Tier und biologische Vielfalt auf. Hervorzuheben sind die im Randbereich des Plangebietes wachsenden Gehölze. Hierbei handelt es sich vorwiegend um Laubbäume mittleren Alters entlang der Straße *Auf der Leuchtenburg*. Hinsichtlich des Lebensraumpotentials im Plangebiet sind neben einer möglichen Funktion der Gehölze als Niststandort für siedlungsaffine Vogelarten vor allem Potentiale der Gebäude als Lebensraum für gebäudebewohnende Tierarten zu nennen. Die stillgelegten Genossenschaftsgebäude wurden aktuell nicht näher auf das Vorkommen insbesondere von gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen untersucht, besitzen aber Potential für Niststandorte und Fledermausquartiere. Die vorhandenen Gehölze wiesen im Zuge einer Ortsbegehung im November 2022 keine augenscheinlichen Quartierpotentiale z. B. in Form von Stammrissen/-abplatzungen oder Höhlungen und keine Nester auf.

Landschafts-/Ortsbild: Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage von Hopsten und ist bereits Bestandteil einer geschlossenen Bebauung. Als Besonderheit ist die nördlich an das Plangebiet angrenzende Weidefläche zu nennen, die der innerörtlichen Lage dennoch einen ländlichen Charakter verleiht. Das Plangebiet selber ist durch einen starken Versiegelungsgrad gekennzeichnet, wird aber insbesondere entlang der Straße *Auf der Leuchtenburg* durch einige Bestandsbäume mit vertikalen Grünstrukturen bereichert. Das leerstehende Hauptgebäude zeichnet sich durch eine ortsangepasste Bauweise unter Verwendung ortstypischer Natursteine z. B. im Sockelbereich aus.

Kultur-/Sachgüter: Das Vorkommen besonderer Kulturgüter im Sinne von z. B. Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, historischen Ortsbildern oder historischen Kulturlandschaften/Kulturlandschaftsbestandteilen von besonders charakteristischer Eigenart liegt im Plangebiet nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht vor. Weitere relevante Sachgüter, z. B. im Sinne körperlicher Gegenstände, die Schutznormen oder fachplanerischen Vorgaben unterliegen, befinden sich nicht im Plangebiet.

Fläche: Mit Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie der EU vom 15.05.2014 in deutsches Recht wurde über die BauGB-Novelle 2017 das Schutzgut „Fläche“ in den Prüfkatalog der Umweltprüfung aufgenommen. Im Vordergrund steht hier der flächensparende Umgang mit Grund und Boden wie bereits in der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Die andauernde Flächeninanspruchnahme durch Ausweitung von Verkehr und Siedlungsnutzungen belastet Umwelt und noch verbliebene natürliche Lebensräume. Mit dem 30-ha-Ziel der Bundesrepublik Deutschland² wird ein Maßstab für nachhaltige Entwicklung in Stadt und Land durch sparsamen Umgang mit der Ressource Fläche gesetzt, der nun auch konkret in der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Auf diesem Wege besteht die Möglichkeit, dem Freiraumschutz durch eine intensivere Beleuchtung ein stärkeres Gewicht einzuräumen. Das Plangebiet war aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits in der Vergangenheit einem Flächenverbrauch unterlegen und eignet sich daher im Sinne des Schutzgutes Fläche hervorragend für eine Nachnutzung.

9.2 Auswirkungen durch Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Durch die Planung wird die Nachnutzung eines vorhandenen Gewerbestandortes vorbereitet. Die vorhandene Nutzung wird vollständig beseitigt und durch eine Wohnnutzung mit Mehrfamilienhäusern ersetzt.

Insbesondere auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche werden durch Umsetzung der Planung Auswirkungen in positiver Hinsicht erzeugt. Der Bebauungsplan sieht zum einen die Nachnutzung einer bereits bebauten Fläche vor und vermeidet damit die weitere Inanspruchnahme von Freiflächen. Überdies ist aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 mit

² Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung: In der im Jahr 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“ schrieb die Bundesregierung zum Jahr 2020 das Ziel fest, den Flächenverbrauch in der BRD auf 30 ha/Tag zu senken. Mit der Neuauflage der Nachhaltigkeitsstrategie von 2016 formuliert die „Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie“ die Zielerreichung von weniger als 30 ha/Tag bis zum Jahr 2030. Der durchschnittliche tägliche Flächenverbrauch lag im Vier-Jahresmittel (bei insgesamt rückläufiger Tendenz seit 2004) bei 62 ha zwischen 2013 und 2016 (Quelle: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaechen-boden-land-oekosysteme/flaechen/siedlungs-verkehrsflaechen#textpart-2>, Abruf: 03/2019)

Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. eine Versiegelung von maximal 60 % Grundstücksfläche zu erwarten, der aktuell ein nahezu vollversiegeltes Grundstück gegenübersteht. Mit Umsetzung der Planung erfolgt demnach eine Flächenentsiegelung in einer Größenordnung von etwa 1/3 des Geltungsbereiches. Unter der Voraussetzung fachgerechter Wiederherstellungsmaßnahmen ist somit von einer Reaktivierung natürlicher Bodenfunktionen einschließlich der Grundwasserneubildung auszugehen.

Das Schutzgut Pflanze betreffend sieht der Bebauungsplan für einen Bestandsbaum einen verpflichtenden Erhalt vor. Der Erhalt begründet sich zum einen im Erhalt des Baumindividuums selber, zum anderen entfaltet die Festsetzung auch eine Eingriffsvermeidung im Hinblick auf die Schutzgüter Ortsbild (Erhalt eines ortsbildprägenden Gehölzes) sowie Klima und Tier. Alle weiteren Gehölze entlang der südlichen und an der nordwestlichen Plangebietsgrenze werden nicht explizit zum Erhalt festgesetzt, jedoch legt die Planung überbaubare Flächen so fest, dass ein Erhalt grundsätzlich möglich wäre und eine Beseitigung nicht per se aus einer Umsetzung der Planung folgen muss. Mit einer verpflichtenden Anlage der Vorgärtenfläche als gärtnerisch angelegte und gepflegte Fläche wird der Verlust der vorhandenen Beetflächen ausgeglichen und durch weitere Freiflächen auf dem Grundstück (inklusive Vorgarten insgesamt 40 % der Grundstücksfläche) ergänzt. Hier sieht der Bebauungsplan zudem ein Mindestmaß an Baumpflanzungen vor. Der Erhalt von Bestandsbäumen kann hierauf angerechnet werden, was ggf. den Anreiz erhöht, vorhandene Bäume in die Planung einzubinden.

Verpflichtend ist zudem die Bepflanzung größerer zusammenhängender Stellplatzflächen ab einer Größe von fünf Einstellplätzen mit hochstämmigen Laubbäumen. Neben der Etablierung wertgebender Gehölze im Plangebiet und entsprechenden positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze können hiermit auch die Schutzgüter Klima (Beschattung, klimausgleichende Wirkung der Bäume) und Ortsbild gefördert werden.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere können im Wesentlichen aufgrund der abzusehenden Gebäudeabrisse nicht ausgeschlossen werden, ggf. auch im Zuge von Gehölzbeseitigungen. Der Tötung eventuell vorkommender Tiere und der möglichen Beseitigung relevanter Fortpflanzungs- und Ruhestätten kann durch eine ökologische Baubegleitung der Abrissarbeiten und eine zeitliche Beschränkung erforderlicher Gehölzbeseitigungen vorgebeugt werden (siehe auch Kapitel 9.3 und Hinweis Nr. 7 der Planunterlage).

Im Hinblick auf das Ortsbild sorgen die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit und verschiedene örtliche Bauvorschriften für eine angepasste Neubebauung. Diese wird ergänzt durch Mindestvorgaben für die Grundstücksbegrünung einschließlich der gärtnerischen Anlage des Vorgartens und Vorgaben zur Einfriedung.

Von erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist entsprechend der obigen Ausführungen nicht auszugehen. Ebenso bestehen keine Störfallrisiken entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB.

Im Hinblick auf eine weitere Optimierung des Vorhabens aus Umweltsicht beinhaltet der Bebauungsplan verschiedentliche Empfehlungen, deren Umsetzung wünschenswert, aber nicht verpflichtend ist. Diese umfassen Aspekte wie Ausgestaltung von Freiflächen, wasserdurchlässige Stellplätze/Zufahrten, faunaverträgliche Beleuchtung, Dachbegrünung, Solarenergie und Umgang mit Niederschlagswasser.

9.3 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.

Tötungsverbot: Aufgrund der potentiellen Lebensraumqualitäten des Gebäudebestandes ist eine Tötung von Tieren bei Umsetzung der Planung im Zuge von Gebäudeabbrissen nicht auszuschließen.

Mittels einer fachgutachterlichen Begleitung der Abrissarbeiten (Gebäudekontrolle vor Abriss, im Falle von Tierfunden Koordinierung erforderlicher Maßnahmen wie Festlegung von Abbruchzeiten oder Umsiedlung) können Verstöße gegen das Tötungsverbot vermieden werden³. Weiterhin kann eine zeitliche Beschränkung eventueller Gehölbeseitigungen auf die Monate Oktober bis Februar einer Tötung von Individuen vorbeugen.

Störungsverbot: Da es sich bei der beplanten Fläche um einen innerörtlichen, bereits bebauten Bereich handelt, ist davon auszugehen, dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt allenfalls siedlungsnah und entsprechend störungsunempfindliche Tierarten im Wirkungsbereich der Planung vorkommen. Mögliche Störeffekte durch Umsetzung der Planung ergeben sich vorwiegend durch die Bauarbeiten und sind somit temporärer Natur. Es nicht davon auszugehen, dass eine Umsetzung der Planung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Tierpopulationen und somit zu Verstößen gegen das Störungsverbot führt.

Schädigungsverbot: Zum Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bereich der Bestandsgehölze haben sich zum aktuellen Zeitpunkt keine Hinweise ergeben. Mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten können innerhalb der leerstehenden Gebäude bestehen, sodass aus der Planung resultierende Gebäudeabrisse zu einem entsprechenden Verlust von Lebensstätten führen können. Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Schädigungsverbot ist im Zuge der nachgelagerten Genehmigungsebene eine fachgutachterliche Überprüfung des Gebäudebestandes vorzunehmen, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von dauerhaften Lebensraumverlusten und artenschutzrechtlichen Verstößen nach sich zieht (z. B. Schaffung von Ersatzlebensräumen). Ein entsprechender Hinweis ist auch Bestandteil der Planunterlage.

Unter den zuvor benannten Maßgaben ist von einer Durchführbarkeit des Vorhabens aus artenschutzrechtlicher Sicht auszugehen.

³ siehe auch Merkblatt „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ des Kreises Steinfurt

II. VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 „Ehemalige Genossenschaft“ (beschleunigtes Verfahren gem. §13 a BauGB) beschlossen.

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

2. Frühzeitige Beteiligung

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

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

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

3. Offenlage

Der Rat der Gemeinde Hopsten hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 97 „Ehemalige Genossenschaft“ 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 bekanntgemacht

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 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.

4. Satzungsbeschluss

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Gemeinde Hopsten in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 97 „Ehemalige Genossenschaft“ sowie die Begründung beschlossen.

5. 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.

6. 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 21. März 2023
Bu/Su-313.103

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG