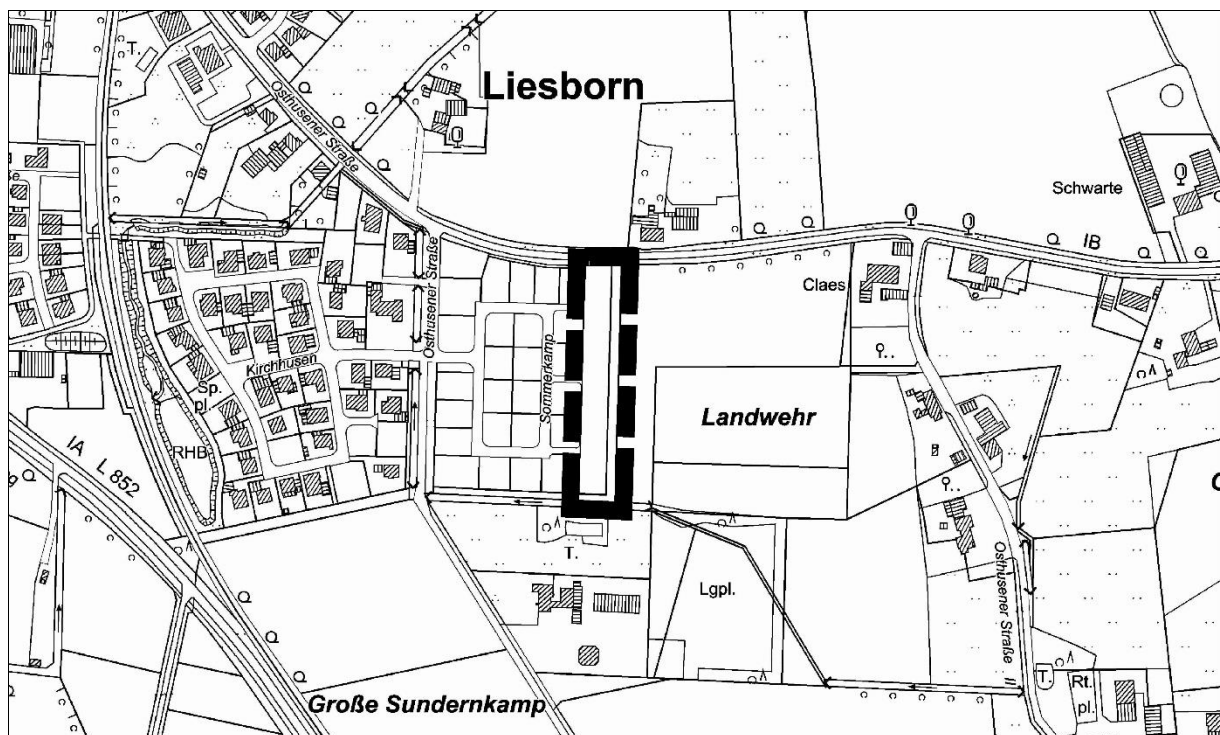


Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Sommerkamp 2.BA“

Ortsteil: Liesborn

Plangebiet: Östlich der Wohnsiedlung „Kirchhusen“, südlich der Osthusener Straße



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 214 (4) BauGB (ergänzendes Verfahren)

06.02.2024

Verfasser:

Drees & Huesmann


Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1	Anlass und Ziele der Planung	1
2	Verfahren	2
3	Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes	3
4	Situationsbeschreibung	4
5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
5.1	Ziele der Raumordnung	5
5.2	Flächennutzungsplan	6
5.3	Landschaftsplan	7
6	Belange des Städtebaus / Städtebauliches Konzept	8
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
7.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	10
7.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
7.5	Stellplätze und Nebenanlagen	10
7.6	Verkehrsflächen	11
7.7	Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“)......	11
7.8	Grünordnung/Anpflanzungsflächen	12
7.9	Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen	13
8	Belange der Ver- und Entsorgung	13
9	Belange der Umwelt	14
9.1	Umweltprüfung/Umweltbericht.....	14
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	16
9.3	Artenschutz.....	16
10	Auswirkungen der Planung	17
10.1	Belange des Verkehrs	17
10.2	Immissionsschutz.....	19
10.2.1	Gewerbelärm	19
10.2.2	Verkehrslärm	20
10.2.3	Gerüche.....	24
10.3	Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung	25
10.4	Belange des Bodenschutzes	26
10.5	Belange des Denkmalschutzes	27
10.6	Altlasten und Kampfmittel	27

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Sommerkamp 2. BA“

Ortsteil: Liesborn
Plangebiet: Östlich der Wohnsiedlung „Kirchhusen“, südlich der Osthusener Straße

Verfahrensstand: **Entwurf**
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 214 (4) BauGB (ergänzendes Verfahren)

1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sommerkamp“ wurden bereits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung im Ortsteil Liesborn, im Sinne eines ersten Bauabschnittes einer Erweiterung der Siedlung „Kirchhusen“ in östliche Richtung, geschaffen. Mit der vorliegenden Planung sollen nun die Voraussetzungen für eine weitere Bauzeile, östlich angrenzend zum bestehenden Wohngebiet Sommerkamp geschaffen werden. Die Planung sieht in Anlehnung an den ersten Bauabschnitt die Errichtung einer kleinteiligen Wohnbebauung in Ein- bis Zweifamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser vor, die sich damit sowohl nutzungsstrukturell als auch baulich in das städtebauliche Umfeld in Liesborn eingliedert.

Im Ortsteil Liesborn hat sich die wohnbauliche Entwicklung in den vergangenen Jahren auf das Baugebiet Kirchhusen konzentriert, das westlich an die hier in Rede stehende Fläche angrenzt und für das der Rat der Gemeinde Wadersloh im Februar 2016 den betreffenden Bebauungsplan (Nr. 55 „Kirchhusen“) als Satzung beschlossen hat. Bereits nach kurzer Zeit waren in dem Baugebiet alle Grundstücke veräußert, sodass im Jahr 2021 der Bebauungsplan „Sommerkamp“ als Satzung beschlossen wurde. Dennoch ist die Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Liesborn noch immer unverändert hoch. Es ist ersichtlich, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken im Ortsteil Liesborn die Zahl der bisher in den Baugebieten Kirchhusen und Sommerkamp zur Verfügung stehenden Baugrundstücke übersteigt.

Innerhalb des im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) befinden sich keine größeren Freiflächen mit wohnbaulichem Entwicklungspotenzial. Das Innenentwicklung- und Nachverdichtungspotenzial im Ortsteil wurde im Rahmen der Aufstellung des benachbarten Bebauungsplanes mit dem Ergebnis geprüft, dass die Ortslage Liesborn über kein nennenswertes Nachverdichtungspotenzial verfügt, da entsprechende Flächen im Siedlungszusammenhang schlichtweg nicht vorhanden sind oder aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation nicht für eine städtebauliche Entwicklung aktiviert werden konnten. Der Forderung „Vorrang der Innenentwicklung“ gem. § 1a (2) BauGB konnte folglich nicht entsprochen werden. Diese Situation stellt sich aktuell unverändert dar. Aufgrund der nicht ausreichend verfügbaren Entwicklungsmöglichkeiten im vorhandenen Siedlungsraum soll eine Erweiterung der Siedlungsfläche vorbereitet werden, um diesem kommunalen Entwicklungshemmnis planerisch zu begegnen.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da es sich bei der Fläche um eine Außenbereichs-

fläche handelt und die geplante Wohnnutzung nach § 35 BauGB keine privilegierte Nutzung im Außenbereich ist.

2 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 75 „Sommerkamp 2. BA“ wurde im beschleunigten Verfahren gem. §§ 13b i. V. m. 13a (3) BauGB aufgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu wurden durch das geplante Vorhaben zum Zeitpunkt der Aufstellung erfüllt:

- die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- die Fläche schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an
- die zu erwartende Grundfläche liegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 unterhalb von 10.000 m² (Geltungsbereich: rd. 0,45 ha), auch bei einer rechnerischen Berücksichtigung der auf Grundlage des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 67 „Sommerkamp“ zulässigen Grundfläche aufgrund eines räumlichen Zusammenhanges der beiden Bebauungspläne.
- durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.
- bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wurde gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB verzichtet. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB wurden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gewertet.

Aus dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18. Juli 2023 (BVerwG 4 CN 3.22) geht allerdings hervor, dass § 13b BauGB mit dem Unionsrecht unvereinbar ist. Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches einer Gemeinde dürfen nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden. Art. 3 Abs. 1 SUP-RL verlangt eine Umweltprüfung für alle Pläne nach den Absätzen 2 bis 4, die voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen haben. Ob dies der Fall ist, bestimmen die Mitgliedstaaten für die in den Absätzen 3 und 4 genannten Pläne entweder durch Einzelfallprüfung, Artfestlegung oder eine Kombination dieser Ansätze (Art. 3 Abs. 5 SUP-RL). Der nationale Gesetzgeber hat sich in § 13b BauGB für eine Artfestlegung entschieden. Diese muss nach der Rechtsprechung des zur Auslegung des Unionsrechts berufenen Gerichtshofs gewährleisten, dass erhebliche Umweltauswirkungen in jedem Fall von vornherein ausgeschlossen sind. Der Gesetzgeber darf sich folglich nicht mit einer typisierenden Betrachtungsweise oder Pauschalierung begnügen.

Diesem eindeutigen und strengen Maßstab wird § 13b Satz 1 BauGB nicht gerecht. Anders als bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, die der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb des Siedlungsbereichs entgegenwirken sollen, erlaubt § 13b BauGB die Überplanung solcher Flächen. Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13b Satz 1 BauGB – Flächenbegrenzung, Beschränkung auf Wohnnutzung sowie Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil – sind nicht geeignet, erhebliche Umwelteinwirkungen in jedem Fall von vornherein auszuschließen. Das gilt schon wegen der ganz unterschiedlichen bisherigen Nutzung der potenziell betroffenen Flächen und der Bandbreite ihrer ökologischen Wertigkeit.

§ 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht angewendet werden. Nach den Vorschriften für das Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes hätte eine Umweltprüfung durchgeführt sowie ein Umweltbericht erstellt und der Begründung beigelegt werden müssen.

Um Rechtssicherheit zu erlangen und einer europakonformen Planung zu entsprechen wird die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 (4) BauGB erneut durchgeführt. Der Bebauungsplan wird somit in einem sog. Vollverfahren/Regelverfahren weitergeführt und damit die rechtliche Unsicherheit bzgl. der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit europäischem Recht behoben. Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht (Teil B der Begründung) beschrieben und bewertet werden.

3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,45 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Wadersloh in der Flur 129 und umfasst vollständig das Flurstück 222 und teilweise das Flurstück 192.

Der Geltungsbereich wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstücks 137 (Osthusener Straße);
- Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks 190;
- Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 1;
- Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 193, 194, 217, 218, 219, 220, 208 und 221 (Straße Sommerkamp).

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat), Höke Landschaftsarchitektur (Bielefeld, 01/2024)

Zusätzlich ist dem Bebauungsplan beigelegt:

- Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrs- und Gewerbelärm (RP Schalltechnik, Osnabrück, 11/2021)
- Geruchsmissionsprognose inkl. Relevanzprüfung (Normec uppenkamp GmbH, Ahaus, November 2022)
- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig - Landschaft Ökologie Planung, Soest, 09/2018)

4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Südosten des Ortsteiles Liesborn im Übergang zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum und wird zurzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Bebauung oder Vegetation ist nicht vorhanden. Im Norden verläuft die Osthusener Straße entlang des Planbereiches, die eine direkte Anbindung an die Ortsteile Liesborn und Wadersloh gewährleistet und im Nordwesten an das Plangebiet angrenzend die äußere Erschließung des westlich gelegenen Neubaugebietes „Kirchhusen“ herstellt.

Der Erste Bauabschnitt des Baugebietes Sommerkamp wurde bereits weitestgehend bebaut und ist erschlossen. Mit der Bebauung wurde eine kleinteilige Wohnbebauung in Ein- bis Zweifamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser umgesetzt

Mit der Erschließung des ersten Bauabschnittes wurden bereits Auslässe der Verkehrsfläche in östliche Richtung vorgesehen, um die nun mit der Planung vorgesehene Bauzeile zu erschließen.

Südlich des Plangebietes verläuft direkt an dieses angrenzend ein zu dem namenlosen Gewässer Nr. 4310 gehöriger Grabenverlauf, welcher im weiteren Verlauf von Gehölzstrukturen begleitet wird.



Abbildung 1: Luftbild ohne Maßstab, TIM Online NRW (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet bislang nicht, sodass das Plangebiet dem Außenbereich zuzuordnen ist und die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit somit bislang auf Grundlage des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen ist.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Ziele der Raumordnung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Planbereich ist im Regionalplan Münsterland als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Im Regionalplan Münsterland wird dem hier dargestellten Teil des Freiraums keine zweckgebundene Nutzung zugewiesen. Er ist weder als Wald dargestellt noch ist ihm eine der in der Legende der zeichnerischen Festsetzungen ausgewiesenen „Freiraumfunktionen“ oder eine geplante Verkehrsinfrastruktur zugeordnet. Es handelt sich somit nicht um ein Ziel, sondern einen Grundsatz der Raumordnung.

Ziel 2-3, Abs. 2 des Landesentwicklungsplanes von 2017 besagt, dass sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollzieht. Auch diesem Ziel widerspricht die vorliegende Planung nicht.

Bereichsabgrenzungen in der zeichnerischen Darstellung des Regionalplanes sind gebietsscharf, aber nicht parzellenscharf; sie sind danach ohne Ansehen der Grundstücksgrenzen so generalisiert, dass die Zuordnung einzelner Grundstücke in den Randbereichen in der Regel noch interpretierbar bleibt. Der Interpretationsspielraum ist insbesondere dann gegeben, wenn keine klaren Zäsuren der zeichnerischen Festlegung des ASB eine eindeutige Begrenzung aufzeigen und keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung die Siedlungsentwicklung begrenzen. Beide Voraussetzungen sind hier gegeben. Die gemeinsame Erschließungsstraße für die Baugebiete Kirchhusen und Sommerkamp (1. und 2. BA) ist keine Zäsur, wie sie etwa eine Bundesstraße, ein Wasserweg oder eine Eisenbahntrasse wäre. Sie war zum Zeitpunkt der Planung bereits Bestandteil des vorhandenen Wohngebietes. Straßen dieser Kategorie sind üblicherweise beidseitig angebaut, haben eine geringe Verkehrsbelastung und entfalten keine Barrierewirkung. Zäsuren mit Barrierewirkung stellen demgegenüber z. B. Flussläufe, Schienenstrecken oder klassifizierte (= höher belastete) Straßen dar, die schwieriger überwindbar sind und die Erschließung der Bauflächen erschweren. Die farbige Darstellung des ASB im Regionalplan geht geringfügig über die Osthusener Straße hinaus. Es kann nicht angenommen werden, dass das kurze Teilstück dieser Straße in diesem Bereich als Abgrenzung des ASB dienen soll. Vielmehr liegt der abgerundete ASB in diesem Bereich eher zufällig teilweise im Bereich der Straße. Zudem hat auch der Landesgesetzgeber durch eine Änderung des Ziels 2-3 im LEP NRW (GV NW 2019, 442, 446) ausdrücklich klargestellt, dass im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und Gebiete dargestellt und festgesetzt werden können, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht.

Ein weiteres Ziel der Raumordnung enthält die Rn. 122 des Regionalplanes, wonach die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche nur insoweit in Anspruch genommen werden dürfen, wie dies dem nachweisbaren Bedarf in Anlehnung an die jeweils sich abzeichnende künftige Bevölkerungsentwicklung und der geordneten räumlichen Entwicklung der Kommunen entspricht. Die Begründung des Regionalplanes spricht in Rn. 129 – aus der Perspektive von 2014 – von dem bis 2025 erforderlichen Bedarf.

Dass ein Bedarf für den zweiten Bauabschnitt und die damit einhergehende Erweiterung des Baugebietes Sommerkamp besteht, steht außer Frage. In den beiden Baugebieten Kirchhusen und Sommerkamp waren alle Baugrundstücke innerhalb kürzester Zeit veräußert. Bei Aufstellung des

Bebauungsplanes Sommerkamp gab es noch 61 Interessenten für weitere Grundstücke, mit dem Baugebiet wurden allerdings nur 26 Grundstücke zur Verfügung gestellt.

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz NRW hat die Gemeinde Wadersloh mit Schreiben vom 13.03.2023 eine landesplanerische Anfrage zur Anpassung des Bauleitplanes an die Ziele der Raumordnung bei der Bezirksregierung Münster gestellt. Diese wurde mit Verfügung vom 23.03.2023 aus landesplanerischer Sicht als unbedenklich beschieden (Aktenzeichen: 32.02.570048-002/2022.0001). Somit steht die Aufstellung des Bebauungsplanes dem Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

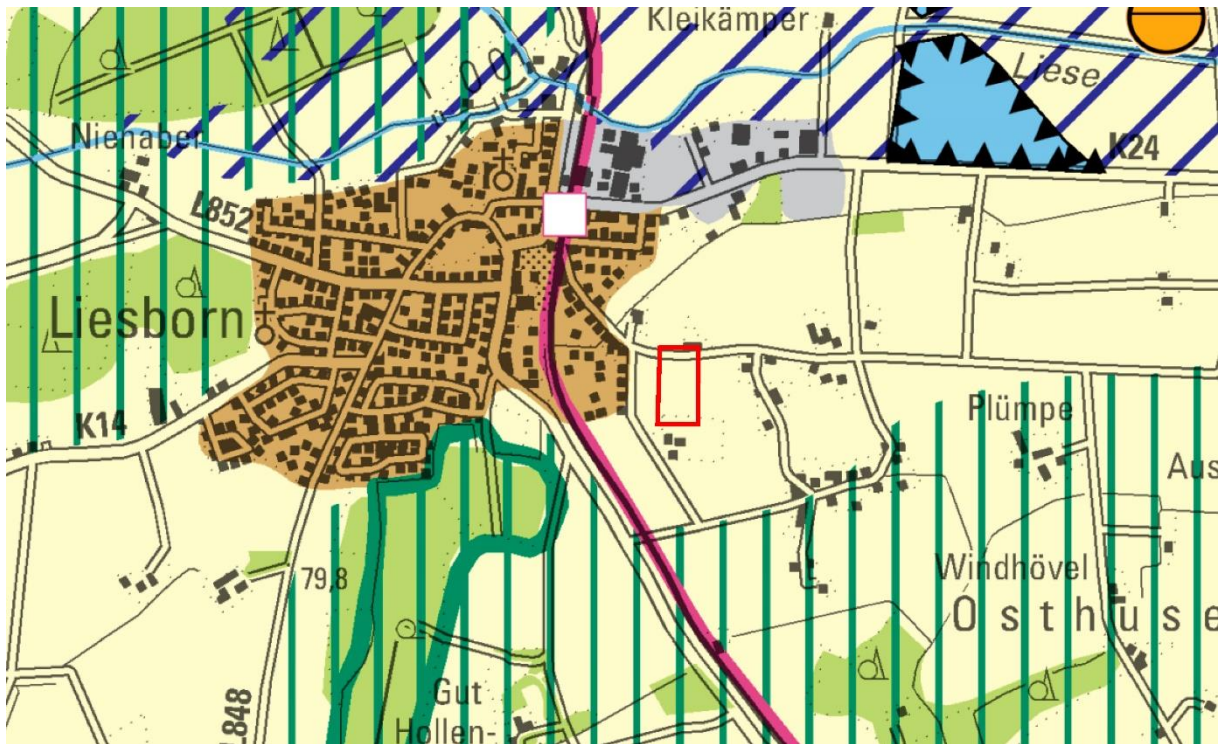


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland der Bezirksregierung Münster – ohne Maßstab

5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh ist der Planbereich wie auch die nördlich, östlich und südlich angrenzenden Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sommerkamp“ wurde der Flächennutzungsplan für den unmittelbar westlich angrenzenden Bereich (Flächen östlich der Osthusener Straße) im Wege der Berichtigung angepasst, sodass die Darstellung von „Flächen für die Landwirtschaft“ zugunsten der Darstellung von „Wohnbauflächen“ geändert wurde.

Das hier gegenständliche Plangebiet zur Erweiterung des Baugebietes Sommerkamp hat insgesamt eine Breite von rd. 26 m. Die als Wohngebiet beabsichtigten Flächen weisen lediglich eine Breite von rd. 19 m auf, zudem wird der neu gebildete Übergang vom Landschafts- zum Siedlungsraum durch Festsetzungen einer wirksamen Eingrünung verträglich gestaltet.

Da Flächennutzungspläne eine deutlich gröbere Maßstabs- und Darstellungsschärfe aufweisen als die Bebauungspläne auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und der bisherigen Grenzziehung zwischen Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft keine feststehenden

Raumelemente zugrunde liegen (wie z. B. ein Gewässerlauf o. ä.), kann dem gegenständlichen Bebauungsplan eine Beachtung des Entwicklungsgebotes nach § 8 (2) BauGB attestiert werden. Dies unterstreicht auch die Bescheinigung einer landesplanerisch unbedenklichen Planung gemäß Bezirksregierung im Verfahren nach § 34 LPlG (siehe vorstehendes Kapitel 5.1).

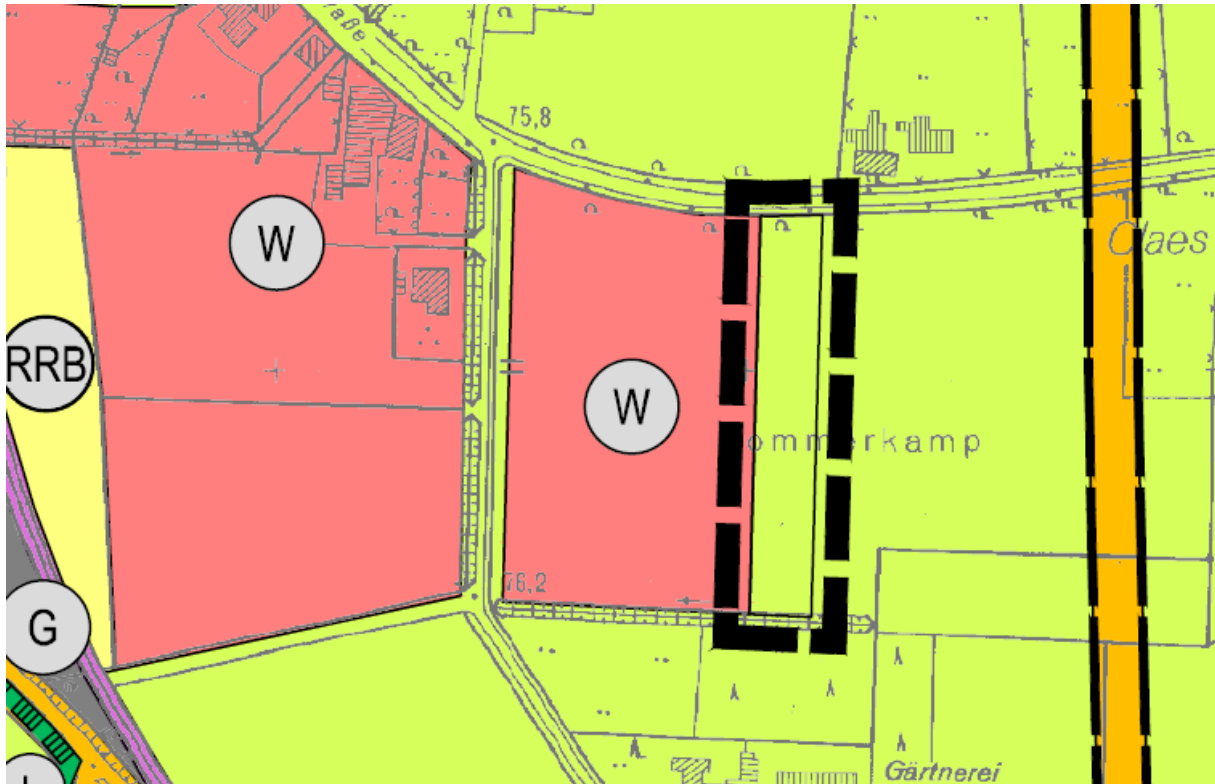


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wadersloh – ohne Maßstab

5.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Landschaftsplan Wadersloh des Kreises Warendorf von 1992. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist darin die bereits umgesetzte Anlage/Ergänzung von Ufergehölzen (entlang des namenlosen Gewässers Nr. 4310) festgesetzt. Im Bebauungsplan wird im Süden ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen als Grünfläche festgesetzt, sodass der Fortbestand der Ufergehölze geschützt bleibt. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes sieht für das Plangebiet die Anreicherung der Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden Elementen vor. Die Umsetzung der Planung steht diesem Entwicklungsziel somit entgegen.

Wird mit einem Flächennutzungsplan (hier: Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung) in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des entsprechenden Bebauungsplanes (hier: Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 „Sommerkamp 2. BA“) mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes gem. § 20 (4) LNatSchG außer Kraft, soweit der Träger des Landschaftsplanes diesem Flächennutzungsplan nicht widerspricht. Hierzu zählen auch die Darstellung der Entwicklungsziele und der Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Die geplante wohnbauliche Entwicklung des Planbereiches unterliegt darüber hinaus keinen landschaftsplanerischen oder sonstigen fachplanerischen Restriktionen. Es werden keine Überschwemmungsgebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Wasserschutzgebiete und keine Waldflächen tangiert.

6 Belange des Städtebaus / Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Erweiterung der westlich angrenzenden Wohnsiedlung (Bebauungsplan Nr. 55 „Kirchhusen“ und Bebauungsplan Nr. 67 „Sommerkamp“) mit einer Wohnbebauung in Form von Ein- bis Zweifamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser vor. Der städtebauliche Zusammenhang beider Baugebiete soll sich in den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung ausdrücken, nach denen eine kleinteilige, der Lage im Übergang vom zusammenhängenden Siedlungsraum zum angrenzenden Landschaftsraum angepasste, Bebauung entstehen soll. Aufgrund der Lage des Plangebietes angrenzend zum Landschaftsraum wird eine Bebauung mit einer optischen 1,5-Geschossigkeit (bei einer bauordnungsrechtlichen Zweigeschossigkeit) vorgegeben. Insgesamt kann somit eine verträgliche Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum geschaffen werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Da die vorhandene Wohnnutzung des angrenzenden Gebietes fortgeführt werden soll, wird für das gesamte Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen (z. B. Schank- und Speisewirtschaften, Läden) und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss. Der Zulässigkeitsmaßstab innerhalb des allgemeinen Wohngebietes orientiert sich dabei an der angrenzenden Bebauung, sodass sich das Plangebiet dahingehend in die Umgebung einfügt und ein städtebaulicher Nutzungszusammenhang sichergestellt ist.

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind die gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

Zunächst ist der Ausschluss der in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Nutzungen dem Umstand geschuldet, dass nach § 13b BauGB nur Bebauungspläne aufgestellt werden dürfen, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

Des Weiteren soll die Anpassung des Nutzungskataloges für allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO aus städtebaulichen Gründen vorgenommen werden, um

Nutzungen, die aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nur ausnahmsweise bzw. gar nicht in das Gebiet passen, auszuschließen. Mit dem dargestellten Nutzungskatalog für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet werden die geplanten Nutzungen vollumfänglich abgebildet.

Gartenbaubetriebe sind im bauordnungsrechtlichen Sinne Betriebe zum Anbau von Obst und Gemüse, die Züchtung von Blumen und anderen Kulturpflanzen betreiben und sich von dem Gartenbau zum Eigenverbrauch durch die Geschäftstätigkeit abgrenzen. Derartige Nutzungen haben regelmäßig einen großen Flächenbedarf (Gewächs- und Treibhäuser, Beete sowie entsprechende Nebenanlagen), sodass sie mit der geplanten Entwicklung in eine Flächenkonkurrenz treten würden. Dies deckt sich nicht mit den Planungszielen der Gemeinde Wadersloh für den Bereich.

Der Nutzungsausschluss von Tankstellen erfolgt, da diese aufgrund ihres typischen Flächenbedarfes und der baulichen Struktur sowie dem vorhandenen Erschließungssystem durch das bestehende Baugebiet nicht in das geplante Quartier passen und als verkehrsentensive Nutzung im Plangebiet selbst zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen würden. Zudem befindet sich bereits in kurzer Distanz eine Tankstelle, sodass die Ausstattung des Umfeldes mit Tankstellen ausreichend ist.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätze und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % – also bis zu einer GRZ von 0,6 – zulässig. Damit wird unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Möglichkeit einer guten Durchgrünung des Plangebietes auch eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit einem wohngebietstypischen Versiegelungsgrad gewährleistet.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen geregelt.

Grundsätzlich sollen ein- und zweigeschossige Gebäude im Plangebiet zulässig sein, was über die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen für das allgemeine Wohngebiet geregelt wird. Dieses Maß entspricht der Ortslage in Liesborn und sichert in Verbindung mit den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eine dem Standort angemessene Bebauung. Grundsätzlich soll die Firsthöhe 9,50 m nicht überschreiten. Diese Höhe wird zudem durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m ergänzt, um in dem südlichen sowie östlichen Gebietsabschluss mittels höhenreduzierter Traufen einen verträglichen Übergang zum Landschaftsraum zu gewährleisten.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 (1) BauNVO wird in Anlehnung an den Vorentwurf der Tiefbauplanung (Greiwe und Helfmeier, Oelde, August 2018) eine Höhe von 77,50 m ü. NHN (Normalhöhennull) festgelegt. Diese Höhenlage entspricht den unteren Bezugspunkten im ersten Bauabschnitt des Baugebietes Sommerkamp, die im

Bebauungsplan Nr. 67 „Sommerkamp“ mit Höhenlagen zwischen 77,00 m und 77,50 m ü. NHN festgesetzt wurden.

7.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

Für das Plangebiet wird gem. § 22 BauNVO insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sein. Diese Festsetzung berücksichtigt die Gebäudestruktur des städtebaulichen Umfeldes, das im Wesentlichen von Einzelhäusern geprägt, aber auch mit Doppelhäusern durchsetzt ist. Der angrenzende Bebauungsplan „Sommerkamp“ sowie der Bebauungsplan „Kirchhusen“ sehen ebenfalls eine ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern vor, sodass ein städtebaulicher Zusammenhang der Baugebiete entstehen kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO über die Festsetzung eines zusammenhängenden Baufensters mit einem umlaufenden Abstand von überwiegend 3,00 m zur Grenze des allgemeinen Wohngebietes vorgegeben, wodurch eine flexible Baukörperstellung möglich ist. Zum angrenzenden Landschaftsraum wird aufgrund von vorgesehenen Eingrünungen ein größerer Abstand gewählt.

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte für das gesamte Plangebiet auf zwei Wohnungen beschränkt werden. Diese dem städtebaulichen Umfeld und den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes „Sommerkamp“ entsprechende Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung. Nach den Erfahrungen im Baugebiet Kirchhusen und ähnlichen Baugebieten wird von der Möglichkeit der zweiten Wohneinheit in den meisten Fällen kein Gebrauch gemacht und wenn doch, dann zur Unterbringung von Familienangehörigen. Diese Festsetzung nimmt zudem Bezug auf die Festsetzungen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes „Sommerkamp“.

7.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze sollen in dem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich allgemein zulässig sein. Mit der Zielsetzung eines aufgelockerten Erscheinungsbildes sollen für überdachte Stellplätze jedoch die folgenden Einschränkungen gemacht werden:

- Überdachte Stellplätze müssen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
- Garagen müssen auf der Zufahrtseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

Nicht überdachte Stellplätze sind ohne Einschränkung allgemein zulässig.

Für die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO gilt ebenfalls ein Mindestabstand von 2,00 m zu öffentlichen Grünflächen.

7.6 Verkehrsflächen

Im Zuge des ersten Bauabschnittes wurden mit der Planung Auslässe in der Verkehrsfläche in östliche Richtung vorgesehen, um perspektivisch die Bauzeile zum Landschaftsraum hin zu erschließen. Die Auslässe sind als Stickerschließungen ausgebildet und weisen im Straßenquerschnitt eine Breite von 4,00 m auf. Ausgehend von den Stichen werden jeweils zwei Baugrundstücke erschlossen. Die Breite der Stickerschließung beträgt im Bereich der Grundstückszufahrten aufgrund der Aufweitung jeweils rd. 5 m.

7.7 Nutzung solarer Strahlungsenergie („PV-Pflicht“)

Ein großes Potenzial zur Erreichung einer effizienten und klimaschonenden Gebietsversorgung bieten Dachflächen baulicher Anlagen. Damit dieses Potenzial in dem geplanten Wohngebiet genutzt wird, wird gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf den nutzbaren Dachflächen der Hauptbaukörper verbindlich vorgegeben.

Die Planung entspricht damit dem in § 1 (5) und § 1a (5) BauGB formulierten übergeordneten Ziel der Bauleitplanung, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, den Erfordernissen des Klimawandels zu entsprechen und diesem durch geeignete Maßnahmen entgegenzuwirken. Darüber hinaus erfüllt der Bebauungsplan die in § 1 (6) Nr. 7f BauGB genannten Belange der Umwelt, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind (hier: „Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“).

Die Festsetzung gibt vor, dass die nutzbaren Dachflächen von Hauptbaukörpern zu einem Mindestanteil von 50 % mit Modulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten sind. Dies umfasst sowohl Anlagen der Solarthermie und Photovoltaikanlagen.

Als Dachfläche wird die gesamte Fläche eines Daches bis zu den äußeren Rändern bezeichnet. Die „nutzbare Dachfläche“ ist der Teil der gesamten Dachfläche, der aus wirtschaftlichen und technischen Gründen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie genutzt werden kann. Nicht nutzbare Teile der Dachfläche sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete Dachflächen (z. B. nach Norden)
- Durch z. B. Nachbargebäude, Dachaufbauten oder Vegetation erheblich beschattete Teile der Dachfläche
- Durch Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte oder sonstige Dachaufbauten belegte Teile der Dachfläche

Da die nutzbare Dachfläche nur spezifisch für einen konkret geplanten Baukörper ermittelt werden kann, ist die Ermittlung durch ein Ausschlussverfahren durch die Bauherrschaft zu führen.

Im Zusammenhang mit der zwingenden Vorgabe zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie stellt sich die Frage der wirtschaftlichen Zumutbarkeit dieser Festsetzung für die Bauherrschaft. Grundsätzlich ist bei einer PV-Anlage zur Eigennutzung von einer Lebensdauer von rd. 25 Jahren auszugehen. Da durch den Eigenverbrauch des erzeugten Stromes die Energieausgaben der Haushalte sinken, kann nach allgemein vorherrschender Meinung davon ausgegangen werden, dass sich die Errichtung einer PV-Anlage nach 10–15 Jahren bereits amortisiert hat. Somit ist der Bauherrschaft die Pflicht zur Anbringung von PV-Anlagen auf Dachflächen wirtschaftlich zumutbar.

7.8 Grünordnung/Anpflanzungsflächen

Öffentliche Grünflächen

Südlich des Plangebietes verläuft direkt an dieses angrenzend ein zu dem namenlosen Gewässer Nr. 4310 gehöriger Grabenverlauf. Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen werden die Belange des Gewässerschutzes unter Berücksichtigung eines ausreichend breiten Gewässerrandstreifens gem. § 31 LWG sachgerecht in der Bauleitplanung berücksichtigt.

Die öffentliche Grünfläche im äußersten Norden des Plangebietes hat als Verkehrsbegleitgrün die Funktion, die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet von den Verkehrsflächen abzusetzen. Die Festsetzung einer entsprechenden öffentlichen Grünfläche erfolgt in Anlehnung an das westlich gelegene Baugebiet Sommerkamp (1. Bauabschnitt) in Verlängerung der im Bebauungsplan Nr. 67 „Sommerkamp“ ebenfalls entsprechend festgesetzten Grünfläche.

In östliche Richtung definiert der hier gegenständliche 2. Bauabschnitt des Baugebietes Sommerkamp den Übergang des Siedlungs- und Landschaftsraumes neu. Mit dem Ziel eines verträglichen Überganges und einer landschaftsstrukturellen Einbindung der künftigen Wohngrundstücke schließt das Baugebiet im Osten mit einer 7 m breiten öffentlichen Grünfläche ab. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB wird zentral innerhalb dieser Grünfläche ein 3 m breites Pflanzgebot festgesetzt, in dem eine Heckenpflanzung vorzunehmen ist, die den optischen Abschluss des Baugebietes darstellen wird. Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1 m zwischen den Reihen. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60–80 cm zu wählen. Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine dichte Heckenstruktur in Form einer Feldhecke erzeugt werden.

Begrünung von Dachflächen

Begrünte Dachflächen haben stadtklimatisch positive Verdunstungseffekte und können anfallendes Niederschlagswasser zurückhalten und sich damit siedlungswasserwirtschaftlich positiv auswirken. Aufgrund der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen und der sich daraus ergebenden optisch 1,5-geschossigen Bebauung mit eher steileren Dachneigungen, ist eine Begrünung der Dachflächen der Hauptbaukörper nicht sinnvoll. Daneben bieten aber vor allem Garagen, Carports und Nebenanlagen, die mit Flachdächern errichtet werden dürfen, ein Begrünungspotenzial. Entsprechend wird gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen sind, sofern sie mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern (max. 7° Dachneigung) errichtet werden.

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen

Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen, um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern.

Das Niederschlagswasser kann so zu einem Teil in den Untergrund versickern und wird dort dem Grundwasser zugeführt, sodass es zu einer Grundwasserneubildung kommt. Zudem stellt ein Anteil des Niederschlagswassers die Wasserversorgung der Vegetation sicher und wird über Pflanzenverdunstung wieder an die Atmosphäre abgegeben. Somit wird ein Beitrag zur Kühlung der bodennahen Luftschichten geleistet. Insgesamt wird ebenfalls der Oberflächenabfluss reduziert.

7.9 Örtliche Bauvorschriften und Stellung baulicher Anlagen

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und die Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherrschaften einzugreifen.

Dachform

Das Plangebiet fungiert als Abschluss des Baugebietes in Richtung des Landschaftsraumes und ist als Bereich für typische „1,5-geschossige“ Ein- bis Zweifamilienhäuser gedacht. Für das gesamte Plangebiet sollen als geneigte Dachformen ausschließlich Satteldächer und gegenläufige/versetzte Pultdächer zulässig sein, um eine einheitliche Gesamtgestaltung zum Landschaftsraum hin zu erreichen und ein hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes verträglicher Siedlungsrand sicherzustellen.

Dachaufbauten und -einschnitte

Die Regelungen zu Dachaufbauten bzw. -einschnitten sollen unmaßstäbliche Dachaufbauten vermeiden:

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sollen erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig sein.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 1/2 der Baukörperlänge an der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang und zu Dachgraten einhalten.
- Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Trauflinie unterbrechen, dürfen 1/3 der Baukörperlänge an der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern

Doppelhäuser sind in der Gestaltung der Außenwände und der Dächer hinsichtlich der Materialwahl, der Farbgestaltung und der Dachneigung einheitlich zu errichten. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

8 Belange der Ver- und Entsorgung

Trinkwasser/Löschwasser

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Baugebietes Kirchhusen wurde die Trink- und Löschwasserversorgung über die damalige Planstraße vorgesehen. Über diesen heutigen südlichen Teil der Osthusener Straße erfolgt auch die Trinkwasserversorgung des Baugebietes Sommerkamp. Gleiches gilt für die Löschwasserversorgung. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 wird für das geplante allgemeine Wohngebiet eine Bereitstellung von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden als erforderlich erachtet. Der zweite Bauabschnitt kann an die vorhandenen Leitungen in der Straße Sommerkamp, des bestehenden ersten Bauabschnittes angeschlossen werden. Die Kapazitäten für den geplanten zweiten Bauabschnitt wurden berücksichtigt und liegen vor.

Schmutzwasser/Niederschlagswasser

Die Schmutz- und Niederschlagswasserableitung soll im Trennsystem erfolgen. Hierfür wurde im Rahmen der Erschließung des ersten Abschnittes des Baugebietes eine Trennkanalisation verlegt. Für eine Versickerung der auf den Baugrundstücken und den Erschließungsflächen anfallenden

Niederschläge ist der anstehende Boden nach Auskunft der Bodenkarte BK50 (Geologischer Dienst NRW) nicht vollständig geeignet.

Um die von Regenereignissen ausgehende hydraulische Last zu mindern wurde im Nordwesten des ersten Bauabschnittes eine Fläche für die Abwasserbeseitigung (hier: Regenrückhaltung) angelegt, um eine auf 11 l/s gedrosselte Abgabe in den Vorfluter im Norden der Osthusener Straße zu ermöglichen. Das Regenrückhaltebecken ist bei einem ermittelten erforderlichen Volumen von 295 m³ mit einer Größe von 327 m³ angelegt (Ingenieurbüro Greiwe und Helfmeier, 08/2018) und ist damit ausreichend dimensioniert, um das mit dem 2. Bauabschnitt anfallende Niederschlagswasser ebenfalls zurückzuhalten.

Das Schmutzwasser wird am Punkt der äußeren Gebietserschließung des ersten Bauabschnittes dem Schmutzwasserkanal in der Osthusener Straße bzw. der dort vorhandenen ‚Pumpstation BG Kirchhusen‘ zugeleitet.

Elektrizität / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann ebenfalls durch die örtlichen Versorgungsträger über den Anschluss an die vorhandene Infrastruktur im Bereich der Straße Sommerkamp erfolgen.

Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die regelmäßige gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Straße Sommerkamp ist mit einer Querschnittsbreite von 7,00 m ausreichend dimensioniert. Abfallbehälter sind aufgrund der 4,00 m breiten Stickerschließungen ggf. am Abholtag an die von der Müllabfuhr angefahrene Straße zu stellen.

9 Belange der Umwelt

9.1 Umweltprüfung/Umweltbericht

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren ist gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 02/2024) – separater **Teil B** der Begründung.

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsgebiet wurden die Umweltauswirkungen des Vorhabens prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7 wurden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter geprüft:

- Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen

Den Vorbelastungen des Plangebiets sind die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen gegenüberzustellen. Demgemäß sind ohne die Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- oder Kompensationsmaßnahmen die folgenden erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten:

- Mensch, insbesondere der menschlichen Gesundheit, aufgrund von Schallemissionen durch den Verkehr auf der Osthusener Straße
- Tiere, aufgrund von Störungen durch das Baugeschehen im Sinne des Verbotstatbestands §44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (erhebliche Störung der den Erhaltungszustand einer Population gefährdet), Zerstörung von Vogelnestern bei Gehölzrodungen
- Pflanzen, aufgrund der Inanspruchnahme von Ackerfläche und Ackerandbereichen
- biologische Vielfalt, aufgrund der Einschränkung von Lebensraum durch Versiegelung
- Boden, aufgrund der Versiegelung und Teilversiegelung durch Baumaßnahmen
- Fläche, aufgrund der baurechtlichen Inanspruchnahme von Fläche im Außenbereich
- Wasser, aufgrund der Versiegelung von Flächen, die dann nicht mehr zur Versickerung zur Verfügung stehen
- Klima, aufgrund der Versiegelung von Flächen, die nachts zur lokalen Erwärmung beitragen
- Landschaft, aufgrund der Errichtung von Gebäuden einem Bereich an der Grenze zur freien Landschaft

Zur Minderung der Beeinträchtigung der Schutzgüter werden Festsetzungen getroffen, die überwiegend multifunktional als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen fungieren:

- passiver Schallschutz
- konstruktiver Überflutungsschutz
- Bauzeitenregelung bei der Baufeldfreimachung
- Beschränkung des Zeitraums für Gehölzrodungen (ggf. fachgutachterliche Kontrolle)
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grünflächen mit Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen und Verkehrsbegleitgrün
- Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für Zufahrten, Stellplätze etc.
- ggf. Dachbegrünung auf Nebenanlagen u. Ä.

Auch nach Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis des „Warendorfer Modells 2023“ (KREIS WARENDORF UNB 2023) ein erforderlicher externer Kompensationsbedarf von 171 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) ermittelt wurde. Um diesen zu decken, werden Flächen des Öko-Kontos „Lehmkerholz“ der Gemeinde Wadersloh mit dem Konto-Kürzel K182 in Anspruch genommen. Somit ist abschließend die Beeinträchtigung der Schutzgüter bei Umsetzung der Planung allenfalls als gering zu bewerten.

Der Umweltbericht kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass dem Vollzug des Bebauungsplans Nr. 75 „Sommerkamp 2. BA“ der Gemeinde Wadersloh aus naturschutzfachlicher Sicht keine Hindernisse entgegenstehen.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ermittlung geeigneter Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 02/2024).

Der derzeitige ökologische Wert des Plangebiets beträgt 1.477,7 ÖWE. Nach Realisierung der Planung beträgt der ökologische Wert des Plangebiets 1.306,9 ÖWE. Die Differenz zwischen dem ökologischen Wert des Ausgangszustands und dem des Zielzustands ergibt den Kompensationsbedarf.

$$1.477,7 - 1.306,9 \text{ ÖWE} = 170,8 \text{ ÖWE}$$

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 75 „Sommerkamp 2. BA“ der Gemeinde Wadersloh ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 171 ÖWE.

Der Kompensationsbedarf soll durch die Inanspruchnahme von Flächen des Öko-Kontos „Lehmerholz“ der Gemeinde Wadersloh mit dem Konto-Kürzel K182 gedeckt werden. Die Maßnahmenfläche liegt in der Gemarkung Wadersloh, Flur 217 und umfasst dort das Flurstück 4. Westlich davon verläuft der Heckentruper Weg, nördlich der Dr.-Lönne-Weg, östlich die Soester Straße (L 793) und im Süden die Straße Bröckerberg (K 24). Die Landwirtschaftsfläche wurde durch die Anlage eines Biotopkomplexes aus Blänke, Kleingewässer, Extensivgrünland, Brache und Hecke aufgewertet. Die Maßnahmenfläche umfasst 11.807 m². Das Aufwertungspotenzial der Fläche beträgt 0,63 ÖWE/ m². Zur Deckung des Kompensationsbedarfs werden 271,5 m² der Fläche in Anspruch genommen. Dem Guthaben des Öko-Kontos werden somit 171 WE abgezogen. Damit wird der in der Eingriffsbilanzierung ermittelte Kompensationsbedarf vollumfänglich ausgeglichen.

9.3 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) BNatSchG, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden. Diese wurde fachgutachterlich im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Büro Stelzig - Landschaft Ökologie Planung, Soest, 09/2018) für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sommerkamp“ durchgeführt. Der hier gegenständliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75 „Sommerkamp 2. BA“ liegt vollumfänglich im innerhalb der Artenschutzprüfung untersuchten Wirkungsraum, sodass sie auch für diese Bauleitplanung genutzt werden kann und aussagekräftig ist. Die Artenschutzprüfung kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Als Gesamtergebnis kann festgestellt werden, dass zum Zeitpunkt der Begehung keine planungsrelevanten Arten oder Hinweise auf diese im Plangebiet festgestellt werden konnten. Lebensstätten der in und an Gehölzen brütenden Vogelarten konnten aufgrund fehlender Nischen, Einflugmöglichkeiten und Nester ausgeschlossen werden. Auch für die Zwergfledermaus besteht im

Plangebiet mangels Baumhöhlen und -spalten kein Potential als Lebensstätte. Die Gewässer sind für ein Vorkommen des Laubfrosches eher ungeeignet. Dieser würde jedoch auch im Falle eines Vorkommens nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt.

Nicht ausgeschlossen werden können Lebensstätten von Kuckuck, Turteltaube, Bluthänfling und Nachtigall sowie von Vogelarten der allgemeinen Brutvogelfauna. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände der Störung (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG) ist eine Bauzeitenregelung einzuhalten. Von einem Verlust von Lebensstätten (Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG) ist aufgrund geeigneter Strukturen im Umfeld des Vorhabens zum Ausweichen nicht auszugehen. Die Funktion des Plangebietes und des Wirkraumes als Jagd- und Nahrungshabitat bleibt nach wie vor erhalten.“

Werden die nachstehenden Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planung, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigung können ausgeschlossen werden:

- Die Baufeldräumung ist zum Schutz von Kuckuck, Turteltaube, Bluthänfling, Nachtigall und von europäischen Vogelarten während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli unzulässig.
- Vom 01. März bis zum 30. September sind Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehungen eines Experten durchzuführen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäusen werden folgende Empfehlungen einer zweckdienlichen Beleuchtung gegeben:

- Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird. Nicht frequentierte Bereiche müssen auch nicht beleuchtet werden.
- Beleuchtung nicht länger als notwendig. Bewegungsmelder und Dimmer können Energie und Lichtmissionen sparen.
- Begrenzung des Lichtkegels auf den zu beleuchtenden Bereich. Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausstrahlt.
- Auswahl insektenfreundlicher Lampen/Leuchtmittel. Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Die Leuchtmittel sollten möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen und eine Temperatur von 60 °C nicht überschreiten (z. B. Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LED).

10 Auswirkungen der Planung

10.1 Belange des Verkehrs

Der Bebauungsplan lässt zwei Wohneinheiten zu, um jedem Käufer die Möglichkeit zu geben, Vorsorge für die ältere Generation in einer zweiten Wohneinheit zu schaffen. Theoretisch können auf jedem der 6 vorgesehenen Grundstücke auch mehr als 2 Wohnungen je Grundstück entstehen, sofern dort ein planungsrechtliches Einzel- oder Doppelhaus aus mehreren bauordnungsrechtlichen Gebäuden zusammengesetzt ist. Eine solche Annahme ist aber insbesondere wegen der festgesetzten First- und Traufhöhe unrealistisch. Wie die Erfahrungen aus dem benachbarten

Plangebiet Sommerkamp 1. Bauabschnitt zeigen, in dem ebenfalls Einzel- und Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen zulässig sind, werden die meisten Grundstücke für ein Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit genutzt, gelegentlich sind Einliegerwohnungen vorgesehen. Realistisch kann daher von einem Faktor von max. 1,5 Wohnungen je Bauplatz ausgegangen werden, so dass im Plangebiet wohl nicht mehr als 9 Wohnungen entstehen werden.

Die übrigen nachstehenden Annahmen basieren auf den Ausführungen zum Programm „VerBau - Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung“, das u. a. bei Planungsbüros, Kommunen, Straßen- und Verkehrsverwaltungen, Bundesländern, Technischen Überwachungsvereinen (Lärmberechnung), Investoren sowie Hochschulen (Lehr- und Forschungszwecke) zum Einsatz kommt.

Annahme Wohneinheiten: 9

Annahme durchschnittliche Haushaltsgröße: 3 Personen (Wadersloh insgesamt: 2,6, Quelle: Zensus 2011), (Annahme eines höheren Wertes aufgrund der geplanten Baustruktur und der Ortsteillage)

Annahme Wegehäufigkeit: 4,0 Wege je Einwohner und Tag

Annahme Anteil motorisierter Individualverkehr: 70 %

Annahme Pkw-Besetzungsgrad: 1,2 Personen / Pkw

Wohnungen	Einwohner je Wohnung	Einwohner	Wege je EW	Wege je Tag	Anteil MIV in %	Wege mit MIV	Pkw-Bes.-Grad	Pkw-Fahrten/Tag
9	3	27	4,0	108	70	76	1,2	63

Anhand dieser Annahmen und Kennzahlen ist nach Realisierung der Planung mit einem zusätzlichen täglichen Verkehrsaufkommen von 63 Fahrten pro Tag zu rechnen. Hierbei handelt es sich um die Summe aus Ziel- und Quellverkehren. Angelehnt an eine bundesweite Stichprobe von Infas (Institut für angewandte Sozialforschung) aus dem Jahr 2006, kann zur Ermittlung der Spitzenstundenverkehrsaufkommen für die morgendliche und nachmittägliche Spitzenstunde (7:30–8:30 Uhr bzw. 16:15–17:15 Uhr) ein Anteil von rd. 18 % des Tagesverkehrsaufkommens angesetzt werden. Somit sind rd. 11 Pkw-Fahrten je Spitzenstunde, also rd. ein Fahrzeug alle sechs Minuten, in den Spitzenstunden zu erwarten.

Die verkehrliche Anbindung an die Osthusener Straße besteht bereits heute. Der erste Bauabschnitt des Baugebietes Sommerkamp nutzt diese bereits in verträglichem Maße und damit die bestehende Infrastruktur sinnvoll mit. Die zusätzlichen Verkehrsmengen (rd. ein Fahrzeug zusätzlich alle zwei Minuten in der Spitzenstunde) werden die Belange der Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit des Verkehrs nicht in einem unverträglichem Maße beeinträchtigen.

Auch die Lage eines Handwerksbetriebes nordöstlich des Plangebietes ändert an dieser Einschätzung nichts. Die Entfernung zwischen der Betriebszu- und -abfahrt sowie der Einmündung der Erschließung des Baugebietes in die Osthusener Straße beträgt rd. 170 m. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses im Bereich der Einmündung bzw. der betrieblichen Zu- und Abfahrt ist somit, nicht zuletzt aufgrund der unerheblichen Verkehrserzeugung des Betriebes, auszuschließen.

Wie vorstehend bereits dargelegt wird in der Verkehrsprognose von einem realistischen Worst-Case ausgegangen. Die Erfahrungen der Gemeinde in den anderen Wohngebieten zeigen, dass

auch dann, wenn eine zweite Wohneinheit planungsrechtlich möglich ist, in aller Regel nur Einfamilienhäuser mit einer Wohneinheit gebaut werden. So haben im benachbarten Wohngebiet Kirchhusen nur 8 der insgesamt 41 Grundstückseigentümer auf ihrem Grundstück eine zweite Wohneinheit errichtet, obwohl alle dortigen Grundstücke eine Fläche von mehr als 400 m² haben und deswegen nach der dort geltenden textlichen Festsetzung eine zweite Wohneinheit zulässig wäre. Dies bedeutet weniger als 1,2 Wohnungen je Grundstück.

Überträgt man diese Ausnutzung auf das neue Baugebiet, sind ca. 7 Wohneinheiten auf den 6 Bauplätzen zu erwarten. Die Verkehrsprognose geht dagegen von 9 Wohneinheiten aus und bleibt insoweit auf der sicheren Seite.

Nach weit fortgeschrittener Vermarktung der Baugrundstücke im 1. Bauabschnitt des Baugebietes Sommerkamp kann die vorstehend dargelegte Verkehrserzeugungsberechnung bestätigt werden: Nach Vermarktung eines Großteils der Grundstücke steht fest, dass im nordwestlichen Bereich zwei Mehrfamilienhäuser als Einzelhäuser mit je max. 6 Wohneinheiten entstehen werden. Da ein Interesse an der Errichtung von Doppelhäusern nicht/kaum besteht, ist davon auszugehen, dass auf den restlichen Grundstücken ganz überwiegend Einfamilienhäuser entstehen werden. Die bisher eingereichten Bauanträge lassen keinen anderen Schluss zu.

Die Verkehrsprognose rechnet des Weiteren mit vier Wegen je Einwohner und Tag, einem Anteil des motorisierten Individualverkehrs von 70 % und einem Pkw-Besetzungsgrad von 1,2 Personen je Pkw.

Obwohl in Wadersloh die durchschnittliche Haushaltsgröße bei 2,6 Personen liegt, wurde vorliegend vorsorglich mit drei Personen je Haushalt gerechnet. Für eine Wohneinheit sind also nicht 4 Kfz-Bewegungen je Tag zu erwarten, sondern $3 \text{ Personen} \times 4 \text{ Bewegungen} \times 0,7 \text{ MIV} \div 1,2 \text{ Besetzungsgrad} = 7 \text{ Bewegungen je Tag}$, das entspricht 63 Fahrten für 9 Wohneinheiten.

10.2 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung fachgutachterlich geprüft (Fachbeitrag Schallschutz, RP Schalltechnik, Osnabrück, 11/2022). Gegenstand der Untersuchung war sowohl der anlagenbezogene Lärm (siehe Kap. 10.2.1) als auch Verkehrslärm (siehe Kap. 10.2.2).

10.2.1 Gewerbelärm

In ca. 50 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich der Maler- und Gerüstbaubetrieb Klemann an der Osthusener Straße 25. Die Intensität der dort wirkenden Geräusche wurde in dem Fachbeitrag Schallschutz ermittelt und bewertet.

Am Tag kommt es zu keinen Überschreitungen der Richtwerte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 75. Die zulässigen Richtwerte nach TA Lärm werden am Tag um mehr als 6 dB(A) unterschritten, die zulässigen Spitzenpegel ebenfalls deutlich eingehalten. Da die Arbeiten des Betriebes erst gegen 6.30 Uhr beginnen und bis 20.00 Uhr beendet sind, ist keine Berechnung im Nachtzeitraum durchgeführt worden.

Zudem wurde betrachtet, ob der in rd. 400 m nördlich des Plangebietes gelegene Standort der Firma Gödde Beton (Waldliesborner Straße 46) relevante Auswirkungen auf das geplante Baugebiet hat. Dies ist nicht der Fall, da in direkter räumlicher Nähe (rd. 50 m Entfernung) zum Betriebsstandort das Wohngebäude Waldliesborner Straße 38 einen mischgebietstypischen Schutzanspruch hat. Westlich des Betriebsstandortes befinden sich zudem im Bebauungsplan Nr. 51 „An

den Weiden“ als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Wohnnutzungen mit entsprechendem WA-typischen Schallschutzanspruch. Diese Wohngebäude sind rd. 280 m von dem Betrieb entfernt und liegen somit deutlich näher an dem Betriebsgelände als das geplante Baugebiet Sommerkamp. Daher ist der Betrieb heute schon verpflichtet, die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet in einem Abstand von ca. 280 m einzuhalten und es ist nicht davon auszugehen, dass es im Plangebiet zu einer Richtwertüberschreitung kommt. Aufgrund dieses Analogieschlusses wurde auf eine Detailbetrachtung des Betonwerkes verzichtet.

Die Entwicklung des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes Sommerkamp steht somit nicht in Konflikt mit den Belangen des anlagebezogenen Immissionsschutzes.

10.2.2 Verkehrslärm

Für das Plangebiet sieht der Bebauungsplan die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO vor. In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Geräuschsituationen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten bei der Beurteilung von Verkehrslärm für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete:

WA/MI

Tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr):	55/60 dB (A)
Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr):	45/50 dB (A)

Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Dort werden folgende Immissionsgrenzwerte für Wohn- bzw. Mischgebiete genannt:

WA/MI

Tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr):	59/64 dB (A)
Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr):	49/54 dB (A)

Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage der Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüberhinausgehenden Belastungen sind daher Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Die oben genannten Orientierungs-/Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie das vorliegende – keine normative Bedeutung; d. h., sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, entsprechen den „durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen“ und die Grenzwerte der 16. BImSchV entsprechen der Zumutbarkeitsschwelle, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden darf und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 (5–7) BauGB.

Bei Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen gemäß dieser keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vor.

Verkehrslärsituation

Die zugrunde gelegte Verkehrsbelastung auf der Osthusener Straße basiert auf einer Verkehrszählung aus 2018 (900 Kfz/Tag). Die Verkehrserzeugung des zweiten Bauabschnittes des Baugebietes Sommerkamp selbst ist dem vorstehenden Kap. 10.1 zu entnehmen.

Im Ergebnis zeigt sich, dass es durch den Verkehrslärm sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum im Plangebiet zu Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet kommt. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden tagsüber in einem minimalen Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im äußersten Nordosten des Plangebietes überschritten. Im Nachtzeitraum wird eine Überschreitung der Orientierungswerte für Mischgebiete im direkten Straßennahbereich prognostiziert, wodurch das Baufenster im Norden geringfügig tangiert wird.

Abwägung und planerische Konfliktbewältigung

Grundsätzlich sind Wohnnutzungen nach § 6 BauNVO eine innerhalb von Mischgebieten allgemein zulässige Nutzungsart. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die nach § 1 (6) Nr. 1 BauGB vom Gesetzgeber geforderte Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer mischgebietstypischen Lärmbelastung gegeben ist. Dennoch ist das vorrangige Ziel, die Einhaltung der Orientierungswerte für die in der Bauleitplanung zur Festsetzung beabsichtigte Baugebietsart (hier: allgemeines Wohngebiet). Um dies zu gewährleisten und somit auch das in § 50 BImSchG formulierte Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen zu erfüllen, müsste die geplante Bebauung jedoch nach Süden von der anliegenden Verkehrsflächen abrücken, was eine ineffiziente Flächennutzung zur Folge hätte und dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Fläche entgegenstehen würde. Da die charakteristische straßenbegleitende Stellung der Gebäude nicht verändert werden soll, ist ein deutliches „Zurücksetzen“ der künftigen Bebauung zur Sicherung größerer Abstände zu den Straßen/Lärmquellen nicht sinnvoll.

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da diese bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung des vorhandenen emittierenden Verkehrsweges (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist (Prinzip der straßenbegleitenden Bebauung).

Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung in den Straßennahbereichen für schutzwürdige Raumnutzungen (Wohn- und Schlafräume).

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gemäß § 1 (6) i. V. m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Nr. 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Nr. 7)

eine Entscheidung bzgl. der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes an diesem Standort getroffen worden. Dabei spielen die in dieser Begründung aufgeführten Kriterien zur Nutzung des Plangebietes eine wesentliche Rolle bei der Entscheidung für die Vorhabenplanung an diesem Standort:

- Prinzip der Innenentwicklung,
- Vermeidung von Außenentwicklung mit dem Schutz von Natur und Landschaftsraum,
- Nutzung vorhandener Erschließungsinfrastruktur.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist zu konstatieren, dass eine Siedlungsentwicklung unter ausschließlicher Einhaltung der Orientierungswerte und der Grenzwerte der Verordnungen und Normen überwiegend nur in Bereichen mit erhöhten städtebaulichen und stadtwirtschaftlichen Aufwendungen möglich wäre. Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für die geplante städtebauliche Entwicklung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, da es möglich ist, bei diesen den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen.

Für den Bereich des Plangebietes ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden, und zwar vor dem Hintergrund

- der städtebaulichen Verträglichkeit und
- der stadtwirtschaftlichen Erheblichkeit.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Walles oder einer Wand müssten an der Emissionsquelle angebracht werden. Aus städtebaulicher und stadtgestalterischer Sicht sind sie in diesem Fall aber abzulehnen, da hiermit das stadtgestalterische Leitbild einer straßenraumbegleitenden Bebauung aufgegeben werden müsste und die Ortsbebauung zukünftig hinter einer Wand bzw. einem Wall verschwinden müsste. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind ortsuntypisch und würden somit den Planungszielen entgegenstehen. In Folge der Planung des ersten Bauabschnittes wurde das Ortseingangsschild von der nordwestlichen auf die nordöstliche Seite des Plangebietes versetzt, was die Verschiebung des wahrnehmbaren Siedlungszusammenhangs nach Osten unterstützt.

Aus stadtplanerischer Sicht sind im Übrigen passive Lärmschutzmaßnahmen für zulässige Wohnnutzungen geeignet, um den erforderlichen Lärmschutz für gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Anhand der ermittelten Lärmbelastung können Lärmpegelbereiche ermittelt und festgesetzt werden, auf deren Grundlage die notwendigen passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden und sich auf die bauliche Ausgestaltung der Baukörper hinsichtlich der zu verwendenden Materialien bezieht. In dem Bebauungsplan werden für die Festlegung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen die Lärmpegelbereiche II - IV festgesetzt.

Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes für Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen wird der Teil des Planbereiches mit einer prognostizierten Überschreitung des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags durch Einzeichnung der 55 dB(A)-Isophone zeichnerisch gekennzeichnet. Textlich wird hierzu festgesetzt, dass im nördlich dieser Linie gelegenen Überschreitungsbereich der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete nach DIN 18005 die Errichtung von Außenwohnbereichen wie Balkonen und Terrassen nur im Schallschatten der Gebäude zulässig ist, um den auf Außenwohnbereiche bezogenen Schallschutzanspruch sicherzustellen.

Es wird folgende Festsetzung getroffen:

Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II– IV. Bei der Neuerrichtung, Sanierung sowie wesentlichen Um- und Anbauten von schutzbedürftigen Gebäuden oder Gebäudeteilen sind folgende Punkte zu beachten:

Das Plangebiet liegt in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten Gebiet. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteiles $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und ähnliches
II	55–60	30	30
III	61–65	35	30
IV	66–70	40	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn für den Schlafräum zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gem. DIN 18005 aufweisen.

Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen sind im tagsüber mit mehr als 55 dB(A) belasteten Bereich (nördlich der gekennzeichneten Linie) im Schallschatten der Gebäude zu errichten.

Die Schienenstrecke Lipstadt-Wadersloh hat keine Auswirkungen auf das Baugebiet, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte führen.

Prüfung der Auswirkungen auf Bestandsgebäude

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Sommerkamp“ (Sommerkamp 1 Bauabschnitt) wurde die schalltechnische Vereinbarkeit (der Erschließung) des neuen Wohngebietes mit den Schallschutzabsprüchen der umliegenden Bestandsbebauung (hier speziell Osthusener Straße Nr. 21) gutachterlich belegt. Die schalltechnische Untersuchung für die hier gegenständliche Erweiterung des Baugebietes Sommerkamp (2. Bauabschnitt) kommt bzgl. der Anspruchsvoraussetzungen für Bestandsgebäude zu dem Erkenntnis, dass der zusätzlich erzeugte Verkehr von ca. 80 Kfz-Fahrten nicht in der Lage sein wird, die Richtwerte zu überschreiten, da diese durch den ersten Bauabschnitt deutlich mit mehr als 3 dB(A) unterschritten wurden. Erst eine Verdoppelung des Verkehrs auf der Osthusener Straße und der Straße Kirchhusen würde eine Steigerung von 3 dB(A) bewirken. Aus diesem Grund wurde auf eine separate Berechnung verzichtet.

10.2.3 Gerüche

Im Umfeld des Plangebietes sind Geruchsemissionen in Form von Tierhaltungsanlagen vorhanden, durch welche innerhalb des Plangebietes Geruchsmissionen verursacht werden.

Um dem allgemeinen Grundsatz der Konfliktbewältigung Rechnung zu tragen, ist im Rahmen der Bauleitplanung der Nachweis erforderlich, dass im Geltungsbereich des Plangebietes die Anforderungen der TA Luft eingehalten werden. Hierzu wurde eine Geruchsmissionsprognose inkl. Relevanzprüfung (Normec uppenkamp GmbH, Ahaus, November 2022) für acht Tierhaltungsanlagen erstellt, in der die durch insgesamt drei relevant auf das Plangebiet einwirkende Tierhaltungsanlagen verursachte Gesamtbelastung im genehmigten Zustand sowie in einem Erweiterungszustand ermittelt wurde.

Die Untersuchungen zum Immissionsschutz haben folgendes ergeben:

Genehmigter Zustand

Durch das Ausbreitungsmodell wurden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 „Sommerkamp 2. BA“ für den genehmigten Zustand der relevanten Tierhaltungsanlagen Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 5 % und 6 % als Gesamtbelastung 1Gb ermittelt.

Die Gesamtbelastung überschreitet somit nicht den Immissionswert (10 %) gemäß TA Luft für die Gebietsnutzung Wohn-/Mischgebiete.

Berücksichtigung von möglichen Entwicklungsoptionen

Zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung lagen für keinen der acht betrachteten Betriebe konkrete Anträge auf Erweiterungen vor. Zwecks einer möglichst umfassenden Abwägung der Auswirkungen der Bauleitplanung wurde in Absprache mit der Gemeinde Wadersloh dennoch eine pauschale Erweiterung der relevanten Tierhaltungsanlagen um 50 % vorgenommen.

Durch das Ausbreitungsmodell wurden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 75 „Sommerkamp 2. BA“ für den erweiterten Zustand der relevanten Tierhaltungsanlagen Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 6 % und 7 % als Gesamtbelastung 1Gb ermittelt.

Die Gesamtbelastung überschreitet somit nicht den Immissionswert (10 %) gemäß TA Luft für die Gebietsnutzung Wohn-/Mischgebiete.

Generell ist für alle betrachteten Betriebe von einer teils maßgeblichen Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten durch bereits bestehende Wohnnutzungen auszugehen. Das Plangebiet führt damit nicht zu einer Verschärfung in Bezug auf die betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten.

10.3 Belange des Hochwasserschutzes und der Gewässerunterhaltung

Gewässerunterhaltung

Der südlich angrenzend des Plangebietes verlaufende Graben (namenloses Gewässer Nr. 4310) ist als Gewässer mit Gewässereigenschaft vorhanden. Aufgrund der gegebenen Gewässereigenschaft des Grabens ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Die Fläche umfasst die Böschung sowie einen ab der Böschungsoberkante freizuhaltenen 5,00 m breiten Gewässerrandstreifen. Dort ist die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden und wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig.

Hochwasserschutz/Starkregen

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete noch in Gefahren- oder Risikokarten dargestellte Bereiche. Neben diesem Aspekt sind in den vergangenen Jahren zunehmend Starkregenereignisse in den planerischen Fokus gerückt, da diese ebenfalls massives Schadenspotenzial entfalten können. In § 1 (6) Nr. 12 BauGB wird die „Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden“ als ein im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere zu berücksichtigender Belang aufgeführt.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (online abrufbar u. a. im Fachinformationssystem Klimaanpassung: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de>). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist eine Darstellung auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde).

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass für den Planbereich im Falle eines extremen Starkregenereignisses Wasserstände bis maximal 0,20 m über vorhandenem Gelände im äußersten Südosten vermerkt werden.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche, es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwelle gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Eine detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

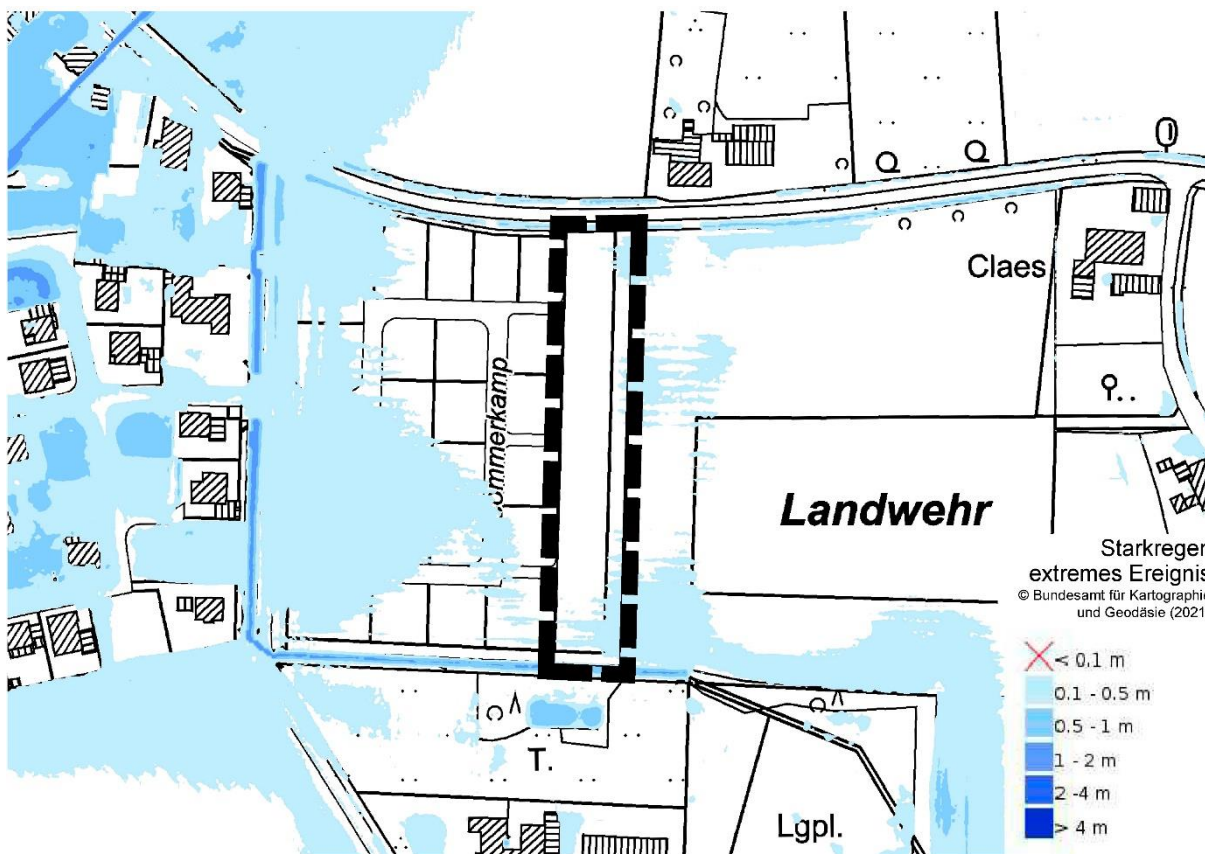


Abbildung 4: Starkregengefahrenhinweiskarte NRW: Wasserhöhen extremes Ereignis (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2021); Datenlizenz Deutschland - Namensnennung -Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

10.4 Belange des Bodenschutzes

Städtebauliche Entwicklungen sollen gemäß § 1 (5) BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Dass die Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb des Liesborner Siedlungszusammenhangs nicht möglich ist, wurde in Kap. 1 dargelegt. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung stehen neben der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Zudem wird die Flächenentwicklung Bestandteil einer umfassenden Neukonzeption der Regionalplandarstellung für das gesamte Gemeindegebiet, wodurch eine entsprechende Neuordnung der Siedlungsflächen durch Flächenrücknahmen und -neudarstellungen vorbereitet werden soll. Die Gemeinde Wadersloh steht diesbezüglich bereits in inhaltlicher Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster.

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den „am Bau Beteiligten“ eigenverantwortlich auf das geringstmögliche Maß zu beschränken. Die Bodenversiegelung wird auf das für den Nutzungszweck notwendige bzw. für kleinteilige Wohngebiete typische Maß beschränkt. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Baugebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wurde für die Flächen im Plangebiet laut Bodenkarte BK50 (Geologischer Dienst NRW) nicht bewertet. Der Boden im Plangebiet ist laut dem Infoportal dem Bodentyp Gley zuzuordnen. Innerhalb des Plangebiets sind somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine schutzwürdigen Böden bzw. regionaltypische und/oder seltene Böden vorhanden.

Gewässer

Zum südlich des Plangebietes verlaufenden Graben (namenloses Gewässer Nr. 4310) wird ein Schutzabstand von 5,00 m eingehalten, der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt wird. An diesen Schutzabstand von 5,00 m schließt das allgemeine Wohngebiet mit einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche von weiteren 3,00 m an, so dass die Belange des Gewässerschutzes i. S. d. § 31 LWG ausreichend berücksichtigt worden sind.

10.5 Belange des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege sind daher nicht erforderlich. Da bei Erdarbeiten aber dennoch bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (Saale-Kaltzeit) angetroffen werden können, werden in Abstimmung mit der LWL-Archäologie für Westfalen folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- 1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.*
- 2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).*
- 3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.*

10.6 Altlasten und Kampfmittel

Bislang gibt es keine Kenntnis über Altlasten im Plangebiet.

Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) unverzüglich zu verständigen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Verfasser:

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22

E-Mail: info@dhp-sennestadt.de